

Kinnisvaratehingud Eestis aastatel 2006– 2013



Politsei- ja Piirivalveamet

Rahapesu andmebüroo

2014



Sisukord

Sissejuhatus	3
Metoodika	4
1. Ülevaade Eestis tehtud kinnisvaratehingutest perioodil 2006–2013	5
2. Ülevaade 2013. aastal Eestis tehtud kinnisvaratehingutest	8
2.1. Kinnisvaratehingud	8
2.2. Kinnisvara omandajad	9
2.3. Kinnisvara väärtus	10
2.4. Hüpoteedid	13



Sissejuhatus

Kinnisvaraturul toimuv peegeldab üldisi majandusarenguid. 21. sajandi esimesed kaks kümnendit on näidanud, et kinnisvaraturul toimuv on justkui majandusolukorra lakmuspaber, kus turg liigub tsükliliselt koos majandusaktiivsusega. Samas on kinnisvaraturg majandustsüklite suunaja: 2000. aastate teise poole globaalne majanduskriisi mõjutas oluliselt just nimelt kinnisvaraturul toimuv.

2000. aastate esimese kümnendi keskpaigas toitis odav kodumaine laenuintressi määr kinnisvarabuumi. Kinnisvara pakkumine ei jõudnud nõudlusele järele ja see tõi kaasa ehitusbuumi ja kinnisvarahindade kiire kasvu. Võrreldes kinnisvarainvesteeringutega oli toona keeruline leida teistest sektoritest sama tulusaid rahapaigutusvõimalusi. Kinnisvaralaene anti ja võeti väga julgelt. Nii sai alguse kinnisvaramull, mida toitis arusaam, et kinnisvarahindade järsk vähenemine ei ole võimalik – igal ajal on võimalik kinnisvara kallimalt maha müüa¹. Sellised arengud toimusid sarnase skeemi alusel nii USAs, Eestis kui paljudes teistes riikides.

USAs lõhkes mull 15. septembril 2008. Sel kuupäeval, vaid ühe päeva jooksul kukkus kokku likviidsusmurede käes vaevlev investeerimispank Lehman Brothers ning USA valitsus asus päästma Merill Linchy ja suurt kindlustusfirmat AIG. Need sammud näitasid, kui suur oli finantsmull ja kui tõsised kinnisvaraturu probleemid. Koos krediidi pakkumise vähenemisega langesid paljudes arenenud maailma riikides kinnisvarahinnad, finantskriisist arenes globaalne majanduskriis. Ka Eestis toimusid sarnased arengud, väliskapitali sissevool vähenes, inimesed sattusid laenude tagasimaksmisega raskustesse, tööpuuduse kasv tekitas paljudele perekondadele raskusi buumiajal võetud laenude tasumisel olukorras, kus kinnisvara, mille soetamiseks oli laen võetud, oli kaotanud suure osa oma väärtusest.

Järgnevalt antakse ülevaade Eestis tehtud kinnisvaratehingutest. Esmalt antakse ülevaade, mis toimus kinnisvaraturul aastatel 2006–2013. Teine peatükk keskendub aastale 2013, tuues ära ülevaate kinnisvaratehingute arvust ja väärtusest, kinnisvara omandajatest ja hüpoteekide suuruselt. Täname e-kinnistusraamatut koostöö ja abi eest andmete saamisel. Analüüsi koostamisel püüti hoiduda juba olemasolevate andmete taasesitamisest. Maa-amet on alates 1997. aastast koostanud iga-aastaselt Eesti kinnisvaraturu ülevaateid, mis on avaldatud [siin](#). Balti riikide kinnisvaraturu ülevaated on kättesaadava [siit](#).

Rahapesu andebüroo tänab e-kinnistusraamatu esindajaid, kes abistasid uuringu tegijat analüüsiks vajalike andmete saamisel.

¹ „Eesti käesoleva majanduslanguse tagamaad: kriis nii väliskeskkonnas kui ka sisemiselt. „Valge paberi riigikogule“ taustapaber nr 1“. Eesti Arengufond, 27.04.2009.
<http://www.arengufond.ee/upload/Editor/Arengufoorum2/Taustapaber-1-kriisi-tagamaad-27apr2009.pdf>



Metoodika

Analüüs põhineb e-kinnistusraamatu andmetel ja hõlmab kõiki perioodil 2006–2013 e-kinnistusraamatusse kantud tehinguid.

Andmeanalüüsi käigus selgus, et andmebaasis on kirjeid, kus sama kinnistu puhul on andmebaasi sisestatud lühikese ajavahemiku jooksul (paari minuti) mitu tehingut. Kuna pole kindel, et tegu on andmebaasi sisestamise veaga, siis jäeti ka sellised tehingud analüüsi.

Kinnisvara väärtuse ja hüpoteekide ülevaates (ptk 2.3 ja 2.4) kasutatakse keskmisena mediaani, mitte aritmeetilist keskmist. Mediaan on korrastatud rea keskmine liige. See tähendab, et kui järjestada arvud suuruse järgi kas kasvavas või kahanevas järjekorras, siis on mediaanväärtus see number, mis on selliselt järjestatud arvrees keskel. Mediaan on aritmeetilisest keskmisest² parem näitaja nendel juhtudel, mil analüüsitava näitaja puhul esineb palju erandlikult suuri ja/või väikeseid väärtuseid. Aritmeetiline keskmine on sellistest ekstreemsetest väärtustest märksa enam mõjutatud kui mediaanväärtus. Kinnisvaratehingute väärtuse ja hüpoteekide suuruse analüüs näitas, et mõlema näitaja puhul esineb selliseid erandlikke väärtusi. Seetõttu kasutataksegi keskmise näitajana mediaani, mitte aritmeetilist keskmist.

Kinnisvara väärtuse analüüsis (ptk 2.3) on analüüsist eemaldatud need väärtused, kus e-kinnistusraamatu andmetel oli tehingu väärtus madalam kui 1000 eurot. Sellistel juhtudel on suure tõenäosusega tegu sisestusveaga. Samuti jäeti välja need kirjed, kus väärtused dubleerisid juba olemasolevat infot. Hüpoteekide analüüsis (ptk 2.4) jäeti välja dubleerivad väärtused, st nendel juhtudel, kui hüpoteek oli seatud mitmele kinnisasjale, jäeti hüpoteek analüüsi vaid üks kord.

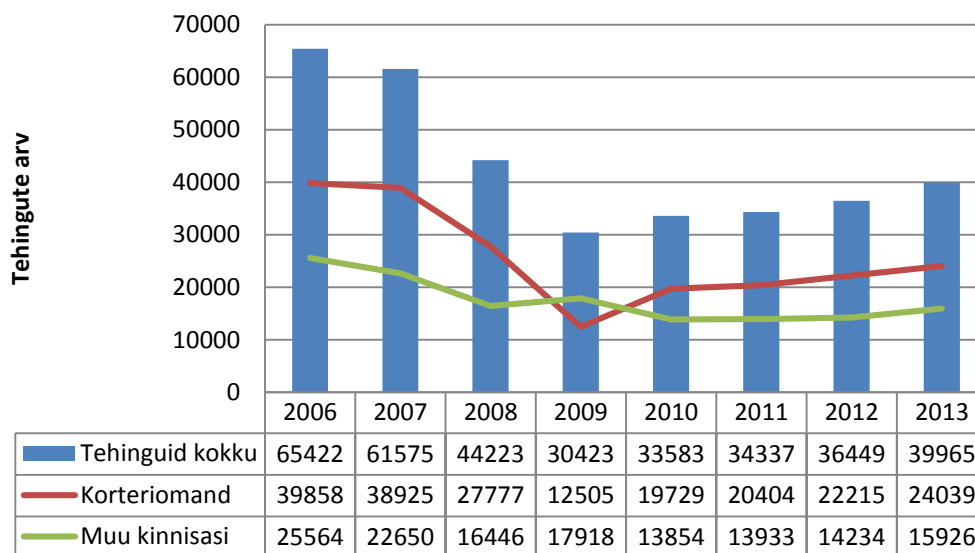
² Aritmeetiline keskmine on arv, mis saadakse arvude summa jagamisel liidetavate arvuga.



1. Ülevaade Eestis tehtud kinnisvaratehingutest perioodil 2006–2013

Kinnisvaratehingute arv langes juba enne majanduskriisi algust (vt joonis 1). Kui 2006. aastal tehti enam kui 65 000 kinnisvaratehingut, siis aastal 2009 veidi üle 30 000. Kriisijärgsel taastumisperioodil on tehingute arv küll kasvanud, kuid polnud 2013. aastaks saavutanud 2008. aasta ehk kriisieelset taset.

Korteriomanditega tehtud tehingute osakaal kõikidest kinnisvaratehingutest on olnud stabiilselt ca 60%, välja arvatud 2009. aastal, mil see vähenes 42%-ni. Seega mõjutas kriis kinnisvaraturul korterite ostumüügitehinguid märksa enam kui muu kinnisvaraga tehtavaid tehinguid. 2009. aastal oli korteriomandiga tehtud tehingute arv poole väiksem kui 2008. aastal. Ka muu kinnisasjaga tehtud tehingute arv on vähenenud, kuid seda eelkõige aastatel 2007–2008. N.ö kriisi põhjas ehk 2009. aastal oli selliste tehingute arv võrreldes 2008. aastaga isegi suurem.



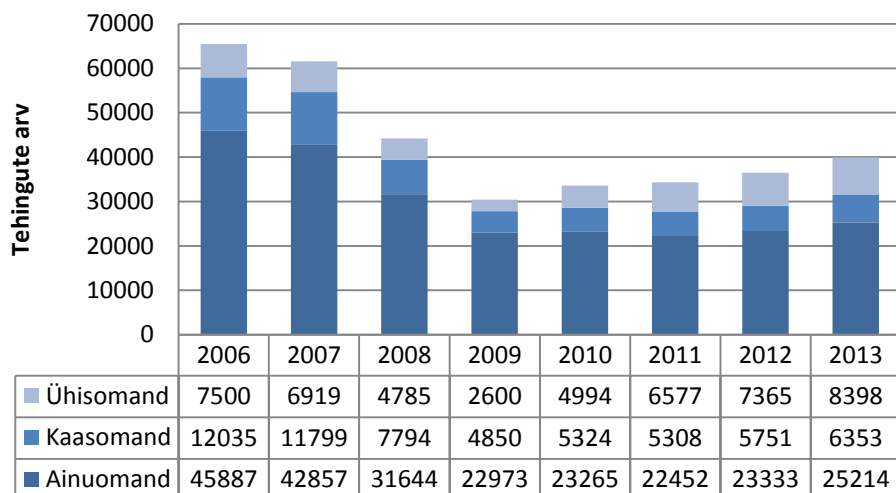
Joonis 1. Kinnisvaratehingute arv Eestis perioodil 2006–2013.

Asjaõigusseaduse kohaselt jaguneb omand ainu- ja ühisomandiks. **Ainuomandi** puhul kuulub omand ühele inimesele, ühisomandi puhul korraga mitmele inimesele. Ühisomand võib olla kaasomand või ühisomand. **Kaasomandi** puhul on omandi osade suurus kindlaks määratud, **ühisomandi** puhul aga ei ole osade suurus kindlaks määratud.

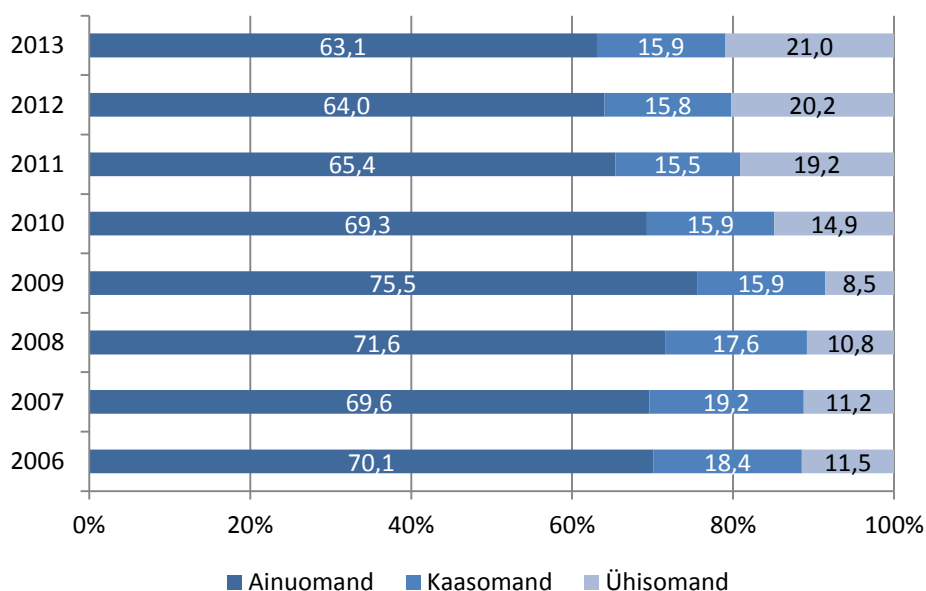
Suur osa kinnisvarast ostetakse Eestis ainuomandisse (vt joonis 2). Kriisi ajal ainuomandisse ostetud kinnisvara osakaal kasvas: kui 2006–2008 oli ca 70% tehingutest sellised, kus kinnisvara soetati ainuomandisse, siis 2009. aastal 75%. Seejärel on ainuomandisse ostetud kinnisvara osakaal kõikidest kinnisvaratehingutest vähenenud, kuid seetõttu, et ühis- ja kaasomandisse ostetud kinnisvaratehingute arv on kasvanud rohkem kui ainuomandustehingute arv.



Tehingute arv omandi liigi järgi

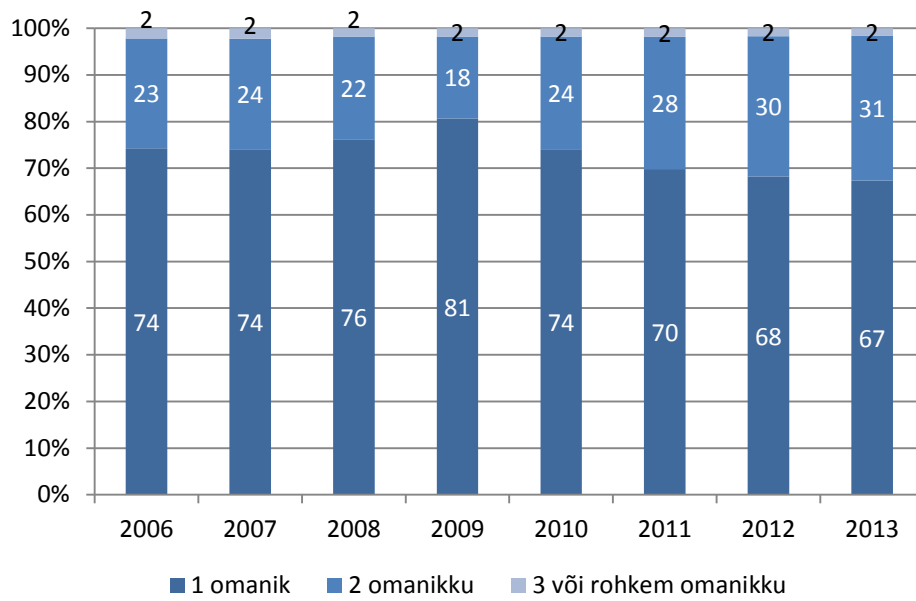


Tehingute jaotus (%) omandi liigi järgi



Joonis 2. Kinnisvaratehingute jaotus omandi liigi järgi perioodil 2006–2013.

Seega on **suur osa Eestis kinnisvara soetajatest selle ainuomanikud**. Kuna osadel kaas- ja ühisõigustatuse vormis tehtud tehingutest on samuti e-kinnistusraamatu andmetel üks omanik, siis on nende tehingute osakaal, kus omanikke on üks, mõnevõrra kõrgem kui joonisel 2 toodud ainuomanditehingute arv (vrld joonis 2 ja joonis 3). 2013. aastal osteti kahe inimese omandusse ca kolmandik kinnisvarast ning selliste tehingute arv on kriisijärgselt kasvanud: 2009. aastal oli tehinguid, kus sama kinnisvara omandas kaks omanikku, alla viiendiku (18%). Rohkem kui kahe inimese omandusse soetatakse Eestis kinnisvara harva: 2013. aastal oli selliseid tehinguid 623.



Joonis 3. Kinnisvaratehingute jaotus omanike arvu järgi (% kinnisvaratehingutest) perioodil 2006–2013.

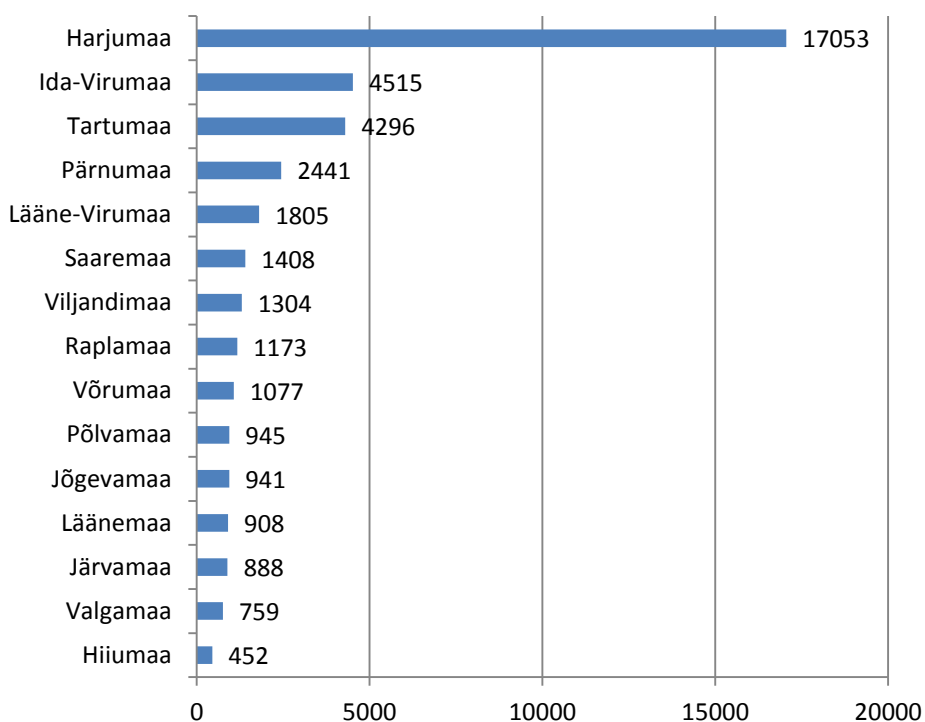


2. Ülevaade 2013. aastal Eestis tehtud kinnisvaratehingutest

Selles peatükis antakse ülevaade 2013. aastal Eestis tehtud kinnisvaratehingutest.

2.1. Kinnisvaratehingud

Kokku tehti 2013. aastal 39 965 kinnisvaratehingut. Ülekaalukalt enim tehti tehinguid Harjumaal – 42% kõikidest kinnisvaratehingutest. Järgnesid Tartumaa ja Ida-Virumaa (mõlemas maakonnas üle 4000 tehingu, vt joonis 4).

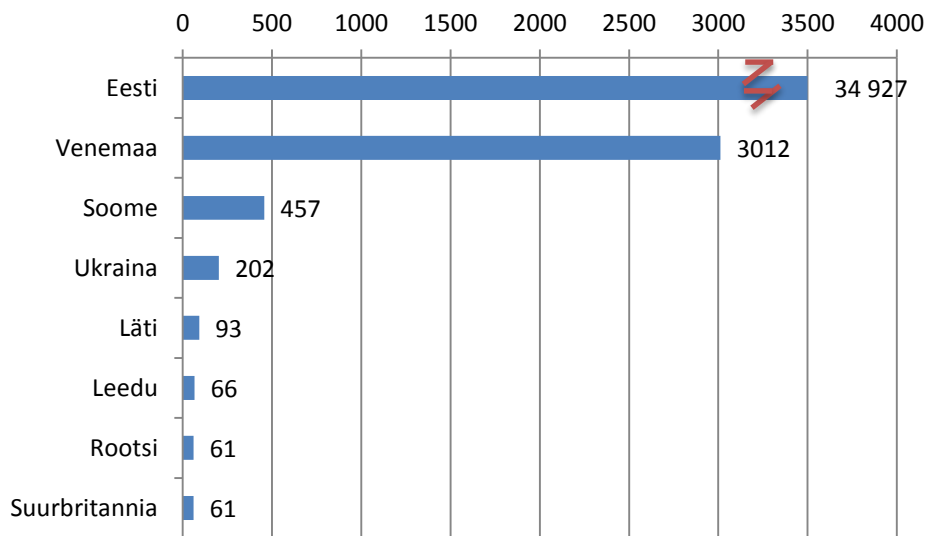


Joonis 4. Kinnisvaratehingute jaotus tehingu tegemise maakonna järgi 2013. aastal.



2.2. Kinnisvara omandajad

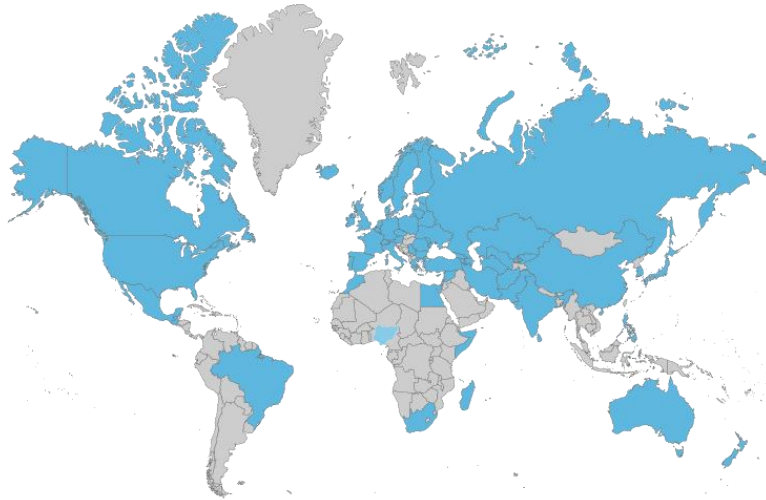
Kinnisvara omandajate hulgas domineerivad selgelt Eesti kodanikud (vt joonis 5). Kokku tehti Eestis 2013. aastal kinnisvaraga 39 965 tehingut ning Eesti kodakondsusega omandajaid oli 34 927. Arvukuselt järgnevad kinnisvara omandajate hulgas Venemaa (üle 3000) ja Soome kodakondsusega inimesed (ca 450), muude riikide kodanikud ostsid Eestis kinnisvara vähem.



Joonis 5. Kinnisvaratehingute arv omanike kodakondsuse järgi 2013. aastal.

Märkus: kuna kinnisvaral võib olla mitu eri kodakondsusega omanikku, siis on omanike arv suurem kui tehingute arv.

Kokku soetasid Eestisse kinnisvara 2013. aastal 66 riigi kodanikud kõikidelt kontinentidelt (vt joonis 6). Kõige kaugemad riigid, mille kodanikud Eestisse kinnisvara ostsid, olid Uus-Meremaa, Madagaskar ja Lõuna-Aafrika Vabariik (vt ka joonise 6 alamärkust).



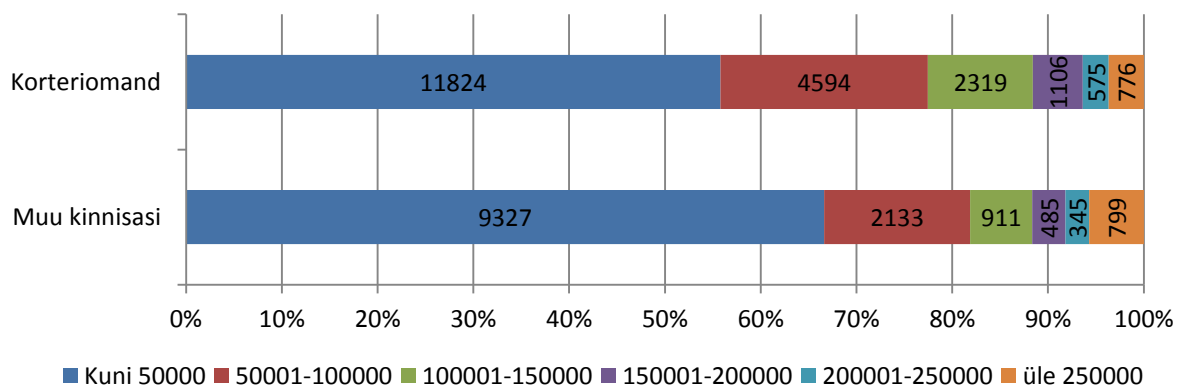
Joonis 6. Riigid, mille kodanikud ostsid Eestisse 2013. aastal kinnisvara.

Märkus: Eestisse ostis 2013. aastal kinnisvara järgmiste riikide kodanikud: Afganistan, Armeenia, Aserbaidžaan, Austraalia, Austria, Belgia, Brasiilia, Bulgaaria, Eesti, Egiptus, Filipiinid, Gruusia, Guatemala, Hiina, Hispaania, Iirimaa, Iisrael, India, Iraan, Island, Itaalia, Jaapan, Kanada, Kasahstan, Korea Vabariik, Kreeka, Kõrgõstan, Küpros, Leedu, Luksemburg, Lõuna-Aafrika vabariik, Läti, Madagaskar, Madalmaad, Maroko, Mauritius, Mehhiko, Moldova, Norra, Pakistan, Poola, Portugal, Prantsusmaa, Rootsi, Rumeenia, Saint Kitts and Newis, Saksamaa, Serbia, Singapur, Somaalia, Soome, Sri Lanka, Suurbritannia, Süüria, Šveits, Taani, Tšehhi, Turkmeenia, Türgi, Ukraina, USA, Usbekistan, Uus-Meremaa, Valgevene, Venemaa.

2.3. Kinnisvara väärtus

E-kinnistusraamatusse kantakse ka tehingu objektiks oleva kinnisvara väärtus.

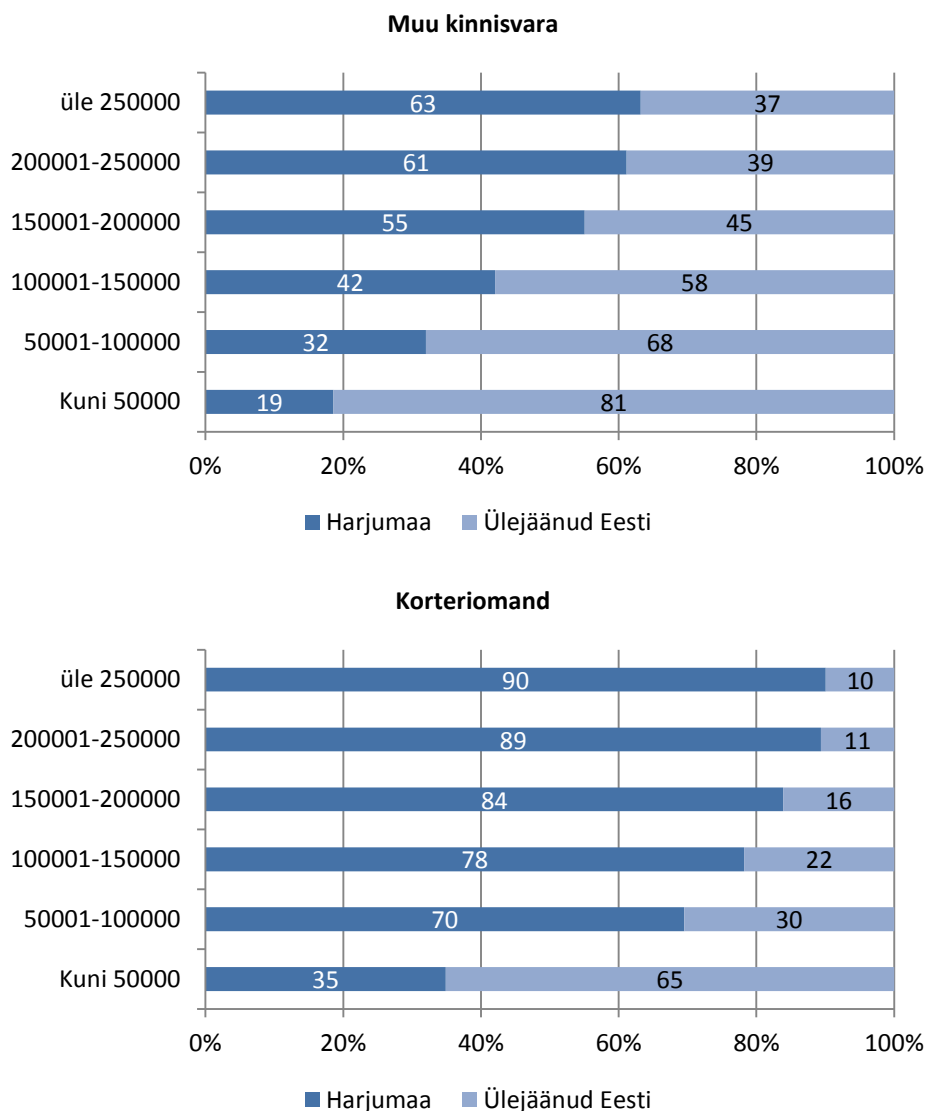
Enam kui poole (55%) 2013. aastal müüdud korteriomandite ja 2/3 muu kinnisvara väärtus oli kuni 50 000 eurot. 4% omanikku vahetanud korteritest ja 6% muust kinnisvarast oli e-kinnistusraamatu andmetel väärtusega üle 250 000 euro (vt joonis 7).



Joonis 7. Kinnisvaratehingute jaotus väärtuse alusel 2013. aastal.

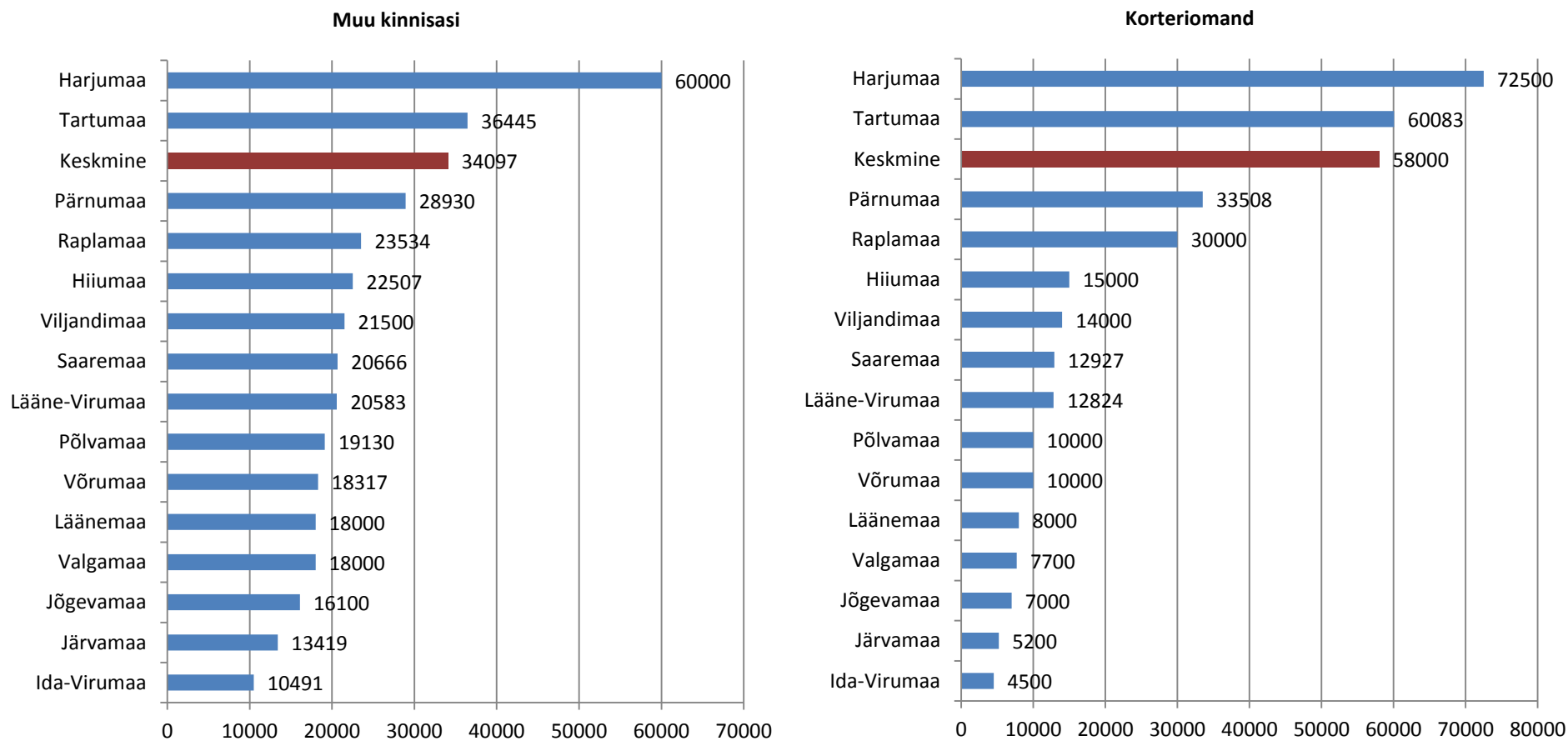


Harjumaal on kinnisvara tunduvalt kallim kui ülejäänud Eestis. Korteriomandite puhul tehti alla 50 000 väärtusega tehingutest Harjumaal kolmandik ja muu kinnisvara tehingutest viiendik. Seevastu kallima kinnisvara puhul oli Harjumaal tehtud tehingute osakaal korteriomandite puhul 90% ja muu kinnisvara puhul 2/3 (vt joonis 8).



Joonis 8. Harjumaal tehtud tehingute osakaal kõikidest tehingutest kinnisvara tehinguväärtuse alusel.

Kahes Eesti suurimas maakonnas – Harju- ja Tartumaal – on kinnisvara hinnad tunduvalt kõrgemad kui ülejäänud Eesti maakondades ning see mõjutab tugevalt ka kinnisvaratehingute keskmist suurust (vt joonis 9). Kui Harjumaal oli korteri keskmine väärtus 2013. aastal 72 500 eurot, siis Ida-Virumaal enam kui 15 korda madalam (4500 eurot).

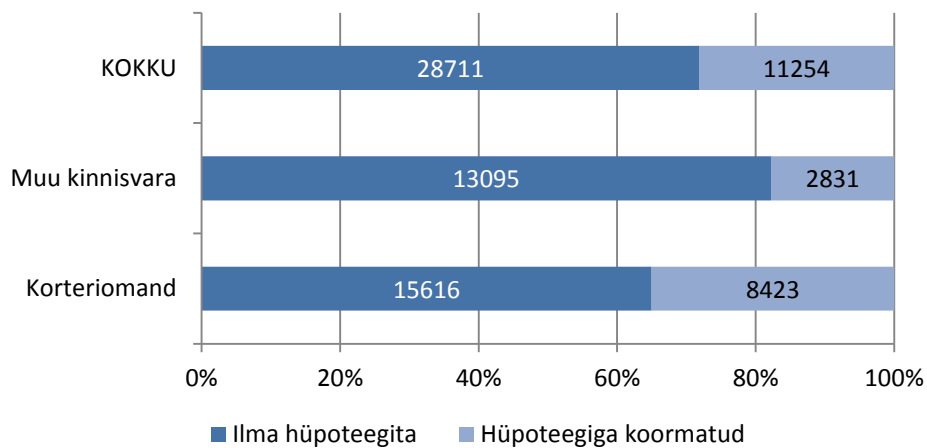


Joonis 9. Kinnisvaratehingute keskmine väärtus (mediaanväärtus) maakondade kaupa 2013. aastal.



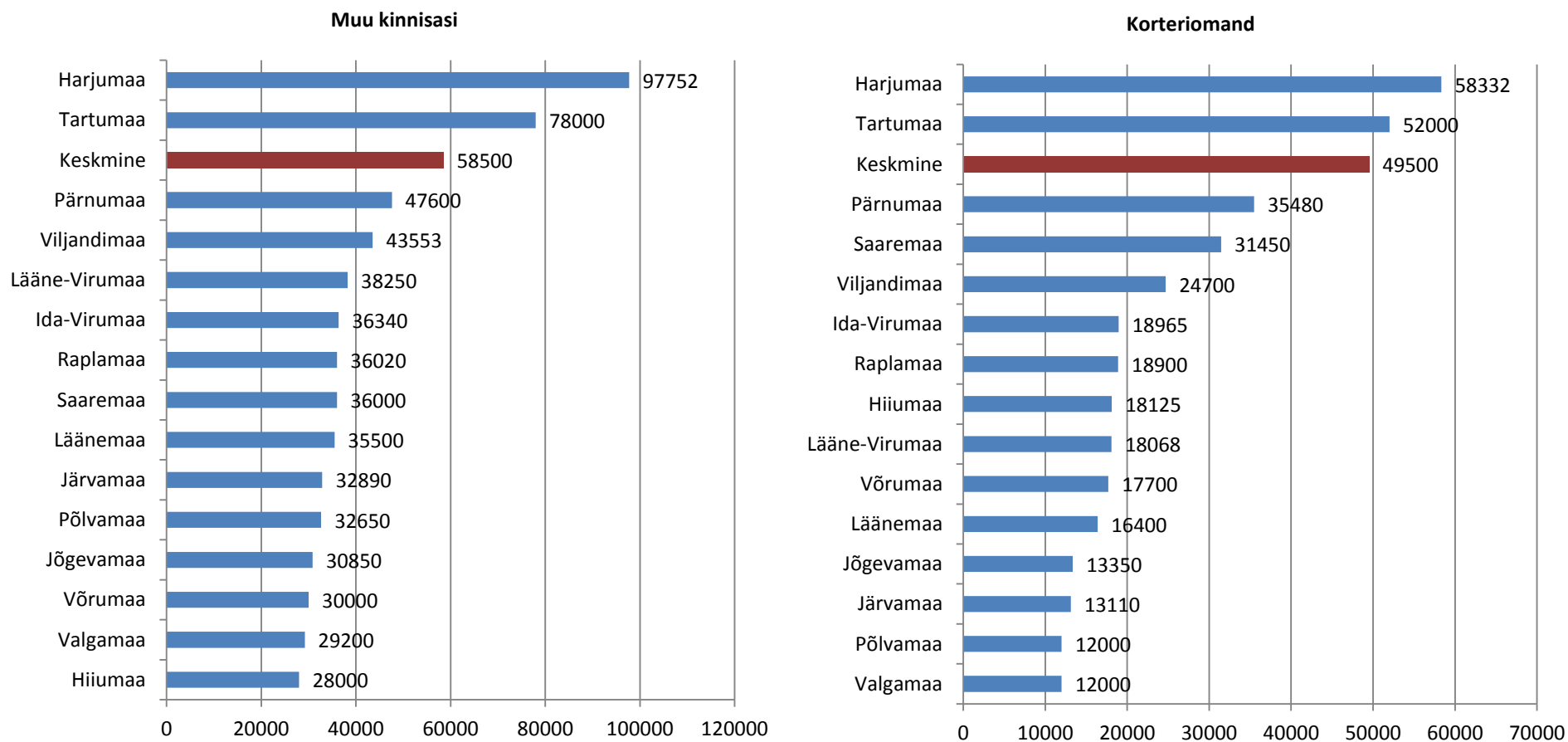
2.4. Hüpoteegid

E-kinnistusraamatu andmetel soetati 2013. aastal enam kui 70% kinnisvarast ilma hüpoteeki seadmata (vt joonis 10). Korteriomanditest soetati hüpoteegiga umbes 35% ja muust kinnisvarast 18%.



Joonis 10. Kinnisvaratehingute jaotus selle alusel, kas omandile seati ka hüpoteek või mitte.

Sarnaselt kinnisvara väärtusele on ka hüpoteekide suurused Harju- ja Tartumaal kõrgemad kui Eesti teistes maakondades (vt joonis 11).



Joonis 11. Kinnisvarale seatud hüpoteekide keskmine suurus (mediaanväärtus) maakondade kaupa 2013. aastal.



Kui kõrvutada hüpoteekide ja kinnisvaratehingute keskmisi väärtusi (vt tabel 1), siis on näha, et kõikides maakondades on keskmine hüpoteek suurem kui tehinguväärtus. See on mõistetav arvestades, et hüpoteek seatakse kõrgema maksumusega kinnisasjadele.

Tabel 1. Kinnisvaratehingute keskmine väärtus ja hüpoteekide keskmine summa Eestis 2013. aastal maakondade kaupa.

Maakond	keskmine hüpoteek		keskmine tehinguväärtus	
	Kinnisasi	Korteriomand	Kinnisasi	Korteriomand
Harjumaa	97752	58332	60000	72500
Hiiumaa	28000	18125	22507	12927
Ida-Virumaa	36340	18965	10491	10000
Jõgevamaa	30850	13350	16100	5200
Järvamaa	32890	13110	13419	8000
Keskmine	58500	49500	34097	60083
Läänemaa	35500	16400	18000	15000
Lääne-Virumaa	38250	18068	20583	7000
Põlvamaa	32650	12000	19130	7700
Pärnumaa	47600	35480	28930	33508
Raplamaa	36020	18900	23534	12824
Saaremaa	36000	31450	20666	30000
Tartumaa	78000	52000	36445	58000
Valgamaa	29200	12000	18000	4500
Viljandimaa	43553	24700	21500	14000
Võrumaa	30000	17700	18317	10000