



MAA-AMET

ELAMUMAA TURUÜLEVAADE 2014

2015

SISUKORD

Sissejuhatus	3
Tehinguaktiivsus	3
Tehingute jaotumine piirkonniti	4
Ehitusõigus	8
Võrdlus korralise hindamise aegsete hinnatasemetega	10
Elamumaa väärtust mõjutavad tehingud	12
Kokkuvõte	15

Sissejuhatus

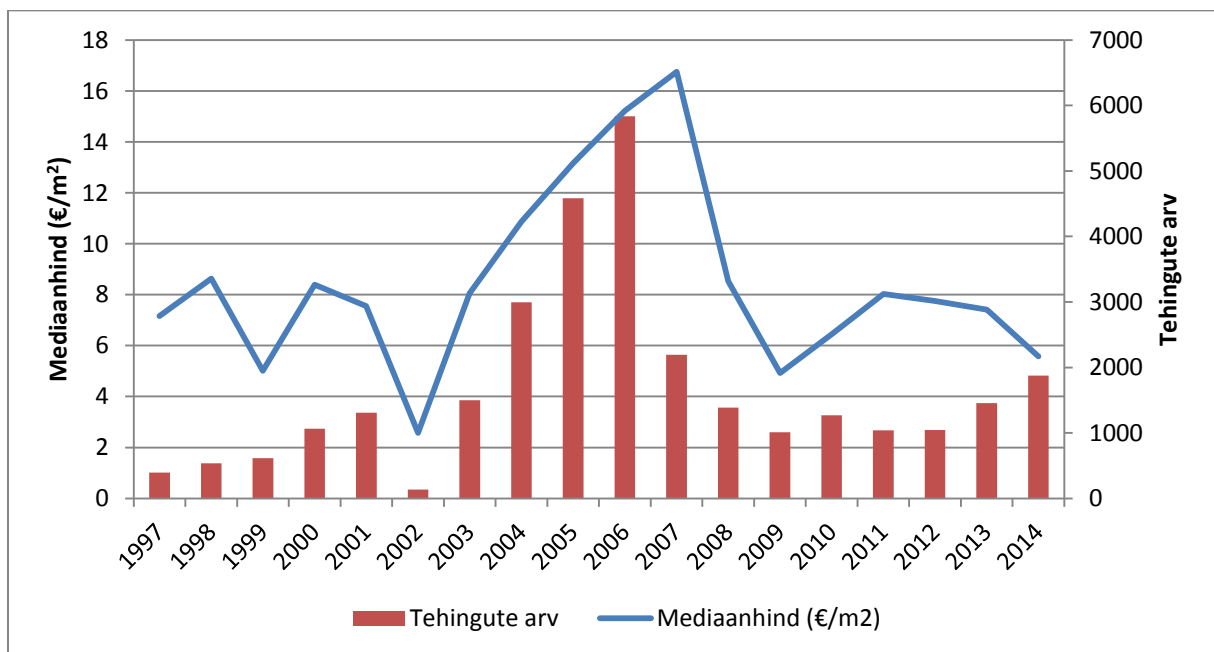
Maa-ameti kinnisvaraturu ülevaade keskendub seekord tehingutele hoonestamata elamumaaga. Hoonestamata elamumaana käsitleme antud kontekstis selliseid maatükke, mille sihtotstarve on 100% elamumaa. Ülevaates kajastame Maa-ameti tehingute andmebaasis registreeritud tehingute alusel koostatud statistikat.

Tehinguaktiivsus

Hoonestamata elamumaa tehinguaktiivsus hakkas kasvama 1997. aastast alates. (Erandiks on 2002. aasta, kuid tehinguaktiivsuse vähenemine on sellel perioodil tingitud asjaolust, et tehingute andmebaasis registreeriti vaid riigi ostueesõigusega tehingud¹.) Selle ligi paarikümne aasta jooksul on toimunud olulisi muutusi nii tehingute arvus kui ka hinnatasemetes. Kõigi aegade kõrgeim tehinguaktiivsuse tase saavutati 2006. aastal, aasta hiljem saavutati kõige kõrgem hinnatase. Seoses ülemaailmse majanduskriisiga, mis sai alguse 2007. aasta lõpus, vähenesid aga pankade antavad eluasemelaenude mahud, mis peaaegu sama järsult kajastus ka tehingute arvus ja hindades.

Alates 2009. aastast hakkasid ühikuhinnad küll aeglaselt kasvama, kuid tehinguaktiivsus jäi kiratsema. Viimastel aastatel (2013-2014) on tehinguid siiski rohkem olnud, kuid hinnad on pigem langenud.

Joonis 1. Tehinguaktiivsus hoonestamata elamumaaga ning mediaanhind aastate lõikes.

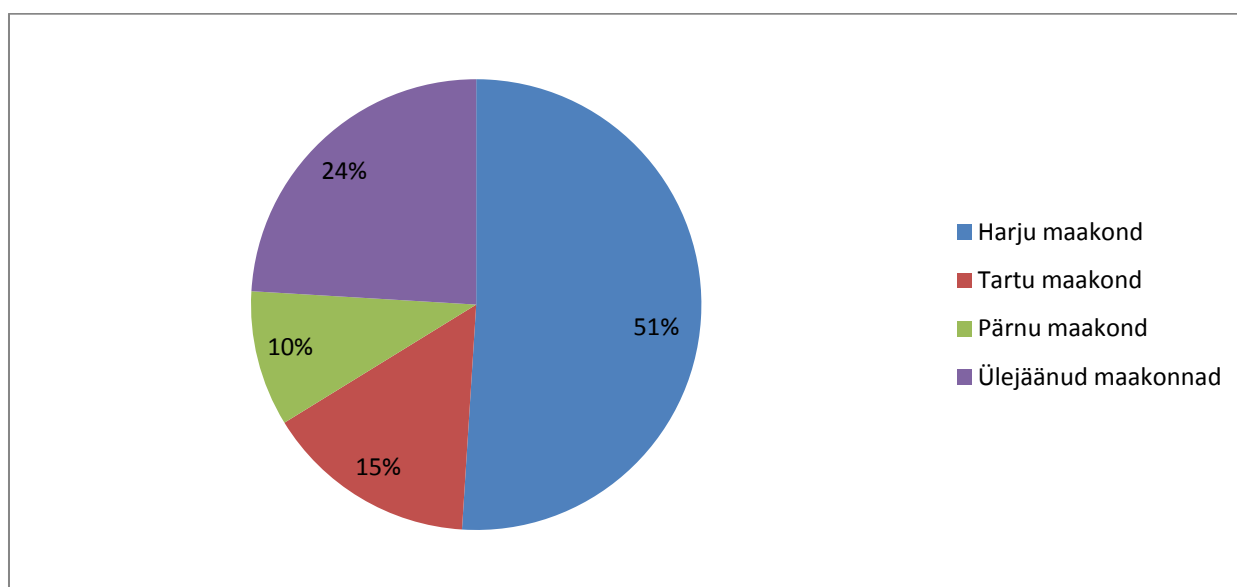


¹ Ajavahemikul 01.01.2002-19.07.2003 laekusid vaid riigi ostueesõigusega tehingud, mis asusid või ulatusid ehituskeeluvööndisse või kaitseala piiresse ja kaitstava looduse üksikobjekti või I kategooria kaitsealuse liigi elupaika sisaldavad kinnisasjad.

Tehingute jaotumine piirkonniti

Kuna tehingud hoonestamata elumumaaga jaotuvad üle Eesti ebaühtlaselt, siis järgnevalt vaatame, millistes maakondades on suurem osakaal. Joonisel 2 ilmneb, et enamus (51%) tehingutest on toimunud Harju maakonnas, järgnevad Tartu (15%) ja Pärnu maakond (10%). Ülejäänud maakondades on hoonestamata elumumaa tehingute osakaal alla 5%.

Joonis 2. Hoonestamata elumumaa tehingute jaotumine maakondade lõikes.

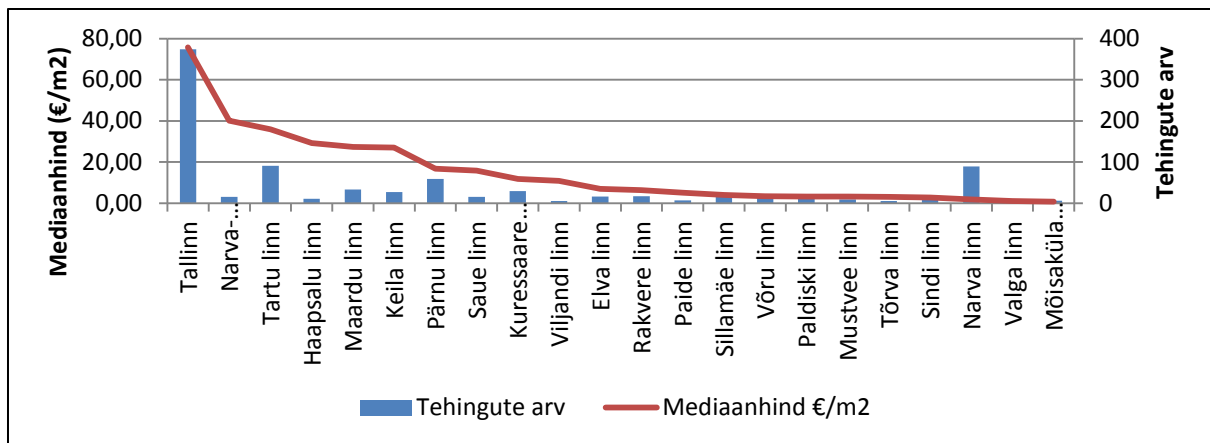


Ka on erinevad hoonestamata elumumaa hinnad, sõltudes asukohast maakonnas. Hinnatasemetest adekvaatsema pildi saamiseks vaatlemegi järgnevalt tehinguaktiivsust ning mediaanhindasid linnade lõikes. 2012.-2014. aasta tehingute statistika kohaselt jääb enamus ligi 42%-st linnades toimunud tehingutest Tallinna, järgnevad 10%-ga Tartu ja Narva ning 7%-ga Pärnu. Ülejäänud linnades on hoonestamata elumumaa osakaal 1% lähedal.

Jooniselt 3 näeb, et hinnataseme poolest on ülekaalukalt kalleim elumumaa Tallinnas, kus kolme aasta (2012-2014) lõikes on mediaanhind 76 €/m². Odavaimate elumumaa hindadega on piiriäärsed linnad - Mõisaküla, Valga ja Narva, kus ruutmeetri hinnad jäävad alla 2 €/m². Seejuures tuleb aga arvestada, et Narva linna tehinguaktiivsust ning hinnataset mõjutab oluliselt suvilakooperatiivide tehingute suur osakaal.

Lisaks järgneval joonisel näidatud linnadele on veel 8 linna, kus ajavahemikul 2012-2014 ei olnud isegi viit hoonestamata elumumaaga tehingut, mistõttu on nende hinnataset keeruline analüüsida. Need linnad on Loksas, Kiviõli, Kohtla-Järve, Jõgeva, Põltsamaa, Kunda, Kallaste ja Võhma.

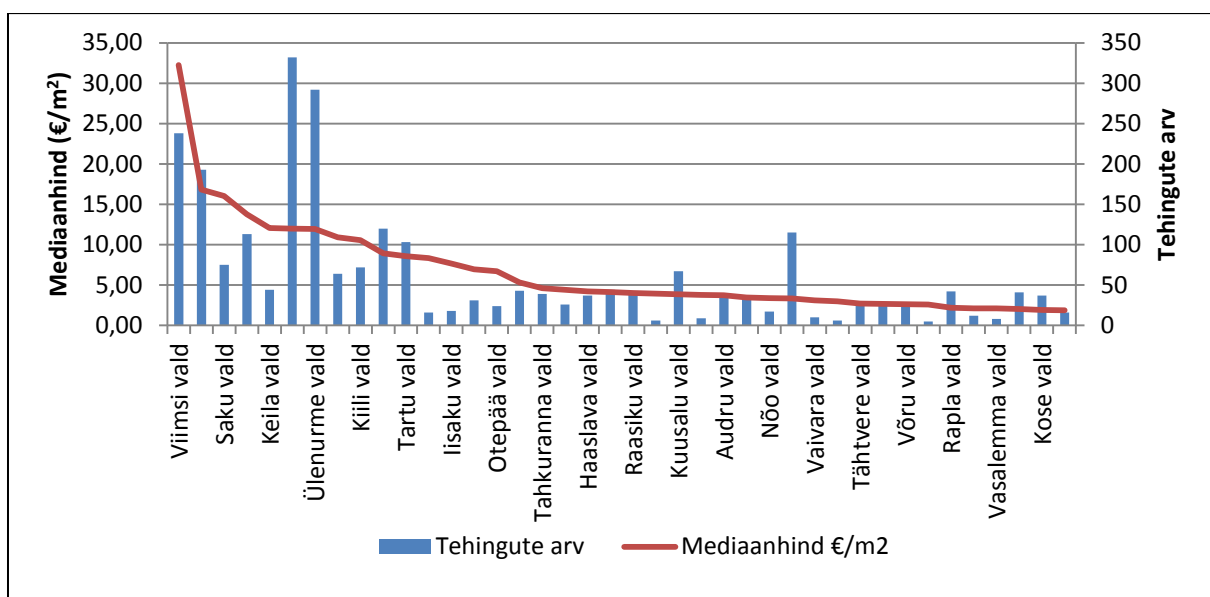
Joonis 3. Hoonestamata elumumaa tehinguaktiivsus ning mediaanhind Eesti linnades aastatel 2012-2014 tehtud tehingute alusel.



Kuna linnades tehtud tehingutest saab infot vaid väikese osa Eesti elumumaa turu kohta, siis vaatleme lisaks ka maapiirkondades toimunud tehinguid. Ajavahemikul 2012-2014 on Eesti 183 vallast 81-s tehtud hoonestamata elumumaa vähemalt viis tehingut. Kõige aktiivsemateks piirkondadeks on Rae, Viimsi, Harku ja Ülenurme, mis kokku moodustavad 32% kõigist valdade tehingutest. Sellest statistikast saab järeldada, et aktiivne elumumaa turg on koondunud linnadesse ning Tallinna ja Tartut ümbritsevatesse valdadesse.

Joonistel 4 ja 5 on kujutatud valdades toimunud tehingute arv ning mediaanhinnad 2012.-2014. aasta tehingute alusel. Näidatud on vaid need vallad, kus vaadeldaval ajal toimus vähemalt viis hoonestamata elumumaa tehingut. Joonisel 4 näeme, et kalleimateks valdadeks on enamus Harjumaa valdasid ning Tartu linna ümbritsevad vallad, kus hoonestamata elumumaa mediaanhinnad jäävad 8-35 €/m² vahele.

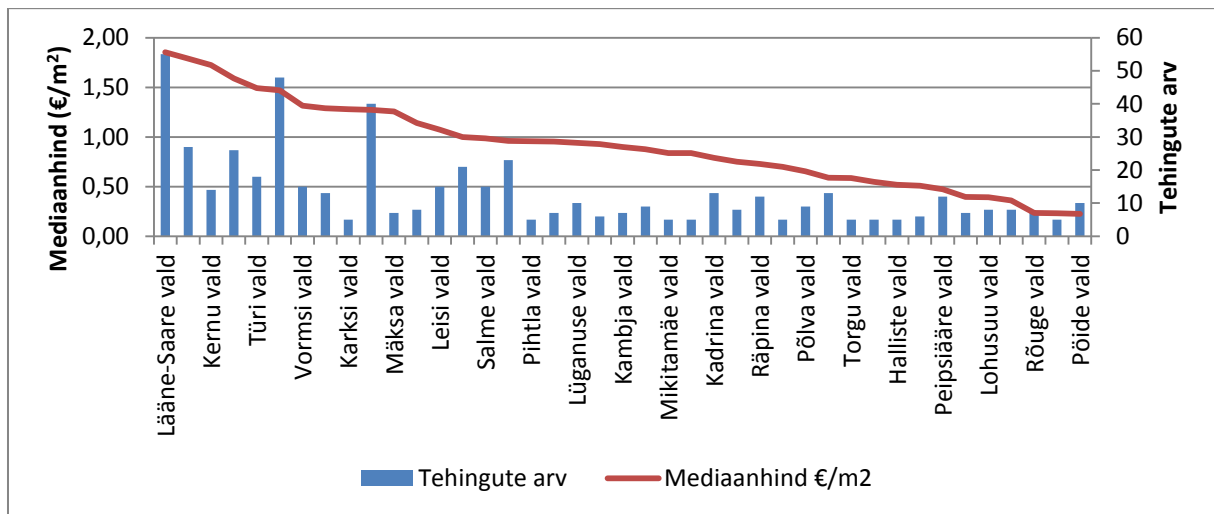
Joonis 4. Hoonestamata elumumaa tehinguaktiivsus ning mediaanhind Eesti valdades aastatel 2012-2014 tehtud tehingute alusel.



Joonisel 5 on näidatud odavama hoonestamata elumumaaga vallad, kus mediaanhinnad jäävad vahemikku 0,2-1,8 €/m². Nendeks on enamasti maakonna keskustest kaugemal asuvad vallad.

Hoonestamata elumumaa ostmist mõjutavad oluliselt paljud tegurid, nagu näiteks töökohtade olemasolu piirkonnas, koolide, haiglate jms lähedus; kuid samas on keeruline hinnata nende tegurite otsest mõju väärtusele. Nagu joonisel 5 võib näha, müüakse teatud piirkondades elumumaad praktiliselt sama hinnaga, millega on võimalik soetada haritavat maad. Üheks selle põhjuseks ongi eeltoodud tingimuste täidetud, millele lisanduvad ehituskulud, mille erinevused on Eesti-siseselt küllaltki väikesed.

Joonis 5. Hoonestamata elumumaa tehinguaktiivsus ning mediaanhind Eesti valdades aastatel 2012-2014 tehtud tehingute alusel.

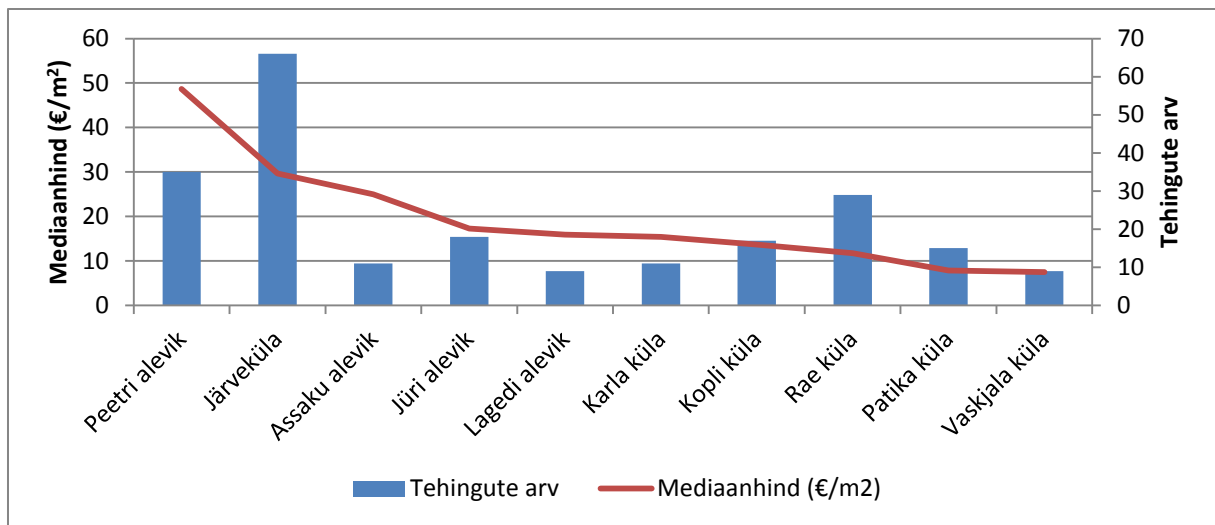


Lisaks eespool kirjeldatud omavalitsustele on Eestis veel 102 valda, kus elumumaadega ei ole tehtud piisavalt tehinguid, mistõttu on keeruline hinnata nende hinnatasemeid ja võrrelda muutusi 2001. aasta korralise hindamisega.

Üldiste hinnatrendide ja piirkondade üldise pildi kirjeldamisel on valdade statistilised näitajad küllaltki head aluseks. Aga kuna elumumaa ostuotsused on mõjutatud väga erinevatest teguritest ning on tugevalt seotud asukohaga, siis võivad hinnad suuresti varieeruda ka vallasiseselt. Illustreerimaks hindade varieerumist, vaatlesime detailsemalt Rae valla erinevate piirkondade hinnatasemeid.

Hoonestamata elumumaa hinnad jäävad Rae vallas vahemikku 1-100 €/m². Külade kaupa tehtud statistika aga näitab, et elumumaa hinnas on suured erinevused just sõltuvalt müüdava objekti asukohast. Joonisel 6 on näha, et kallimateks piirkondadeks on Peetri alevik ning Järveküla küla - need on ka Rae valla kõige aktiivsemad piirkonnad. Lisaks ilmneb analüüsist, et mida kaugemal on vallad suurematest linnadest (eelkõige Tallinnast ja Tartust), seda väiksemaks muutuvad vallasisesed hinnaerinevused.

Joonis 6. Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad ning tehinguaktiivsus Rae valla asustusüksustes aastatel 2012-2014 tehtud tehingute alusel.



Illustreerimaks elamumaa turul toimunud muutusi, võrdlesime praegust maakasutust eelmise (2001) korralise hindamisaegse maakasutusega. Joonisel 7 on kujutatud Ülenurme vallas ning joonisel 8 Rae vallas toimunud muutusi, mis näitlikustava olukorda, kus põllumaa asemele on rajatud elamumaa. Nii Tartu kui ka Tallinna ümbruses on mitu sellist piirkonda. Uued elamurajoonid on põllumaadele kerkinudki peamiselt suuremate linnade ümbruses. Sellest tulenevalt tuleb ka korralise hindamise kontekstis üle vaadata hinnatsoonide piirid, kuna tegelik maakasutus ning väärtuse kujunemise mehhanism on muutunud.

Joonis 7. Ülenurme vallas Õssu külas on endisest põllumaast saanud elamupiirkond.



Maakasutus 2001. aastal.

Maakasutus 2015. aastal.

Allikas: Maa-ameti ortofotod.

Joonis 8. Rae vallas Järveküla külas on endisest põllumaast saanud elamupiirkond.



Maakasutus 2001. aastal.

Maakasutus 2015. aastal.

Allikas: Maa-ameti ortofotod.

Ehitusõigus

Piirkondades, kus vaba maad on piiratult, on selle väärtust järjest enam mõjutama hakanud ehitusõigus. Ehitusõigus määrab krundi kasutusotstarbe ja selle, millist hoonet on võimalik sinna ehitada. Samuti selle, millist krundi osa on võimalik hoonestada. Alljärgnevalt vaatleme piirkondi, kus tehingud on toimunud ehitusõiguse alusel. Seejuures analüüsime neid tehinguid, mis meile teadaolevalt omavad suuremat ehitusmahtu kui väikeelamumaad, sest ehitusõigusest tulenev väärtuse muutus ilmneb just suuremahuliste ehitiste korral. Kaasasime analüüsi sellised tehingud, mille korral ehitatavateks objektideks on korterelamud või büroohooned. Selgitasime välja piirkonnad, mille erinevus sõltub ehitusmahust. Näiteks Tallinna puhul on ehitusõiguse alusel eristatav Kesklinna piirkond, millele lisandub linnapoolne osa Kesklinna ümbritsevatest linnaosadest.

Järgnevas tabelis on kujutatud Tallinna ja Tartu ehitusõiguse alusel tehtud tehingute arv ning mediaanhinnad. Lisaks annab tabel informatsiooni ehitusõiguse mahu ning maa ruutmeetrihinna alusel leitud väärtuste eristumisest.

Tabel 1. 2012.-2014. aasta tehingute alusel ehitusõiguse mahu järgi leitud mediaanhindade võrdlus maa ruutmeetrihindade mediaanhindadega.

	Ehitusõiguse mahu alusel leitud näitajad		Maa ruutmeetrihinna alusel leitud näitajad	
	Arv	Mediaanhind (€/m ²)	Arv	Mediaanhind (€/m ²)
Haabersti linnaosa	20	33,74	136	65,84
Kesklinna linnaosa	40	184,35	3	***
Kristiine linnaosa	18	157,89	30	59,31
Põhja-Tallinna linnaosa	22	230,77	4	***
Pärnu linn	18	18,52	54	16,82
Tartu linn	24	126,72	79	30,63

Tabelis 1 on toodud ehitusõiguse mahu alusel leitud tehingute ning maa tehingute tehinguaktiivsus ning mediaanhinnad 2012.-2014. aasta tehingute alusel. Kui vaadata ehitusõigusega tehtud tehinguid, siis ilmneb, et enamus neist on toimunud Kesklinna, Kristiine ning Põhja-Tallinna linnaosades. Kui Põhja-Tallinnas ja Kesklinnas on sellised tehingud koondunud paari piirkonda, siis Kristiines on need enam hajali. Haabersti linnaosa ehitusõiguse alusel leitud mediaanhind on mõjutatud 1 lepingust, millega on müüdud 5 kinnistut. Kui nende 5 tehinguga mitte arvestada, kujuneks ehitusõiguse mahu alusel leitud mediaanhinnaks 57,3 €/m². Seega tuleb tehingute vähesuse tõttu suhtuda mediaanhindade tõlgendamisse ettevaatusega.

Joonis 9. Tallinnas ehitusõiguse alusel tehtud tehingute paiknemine.



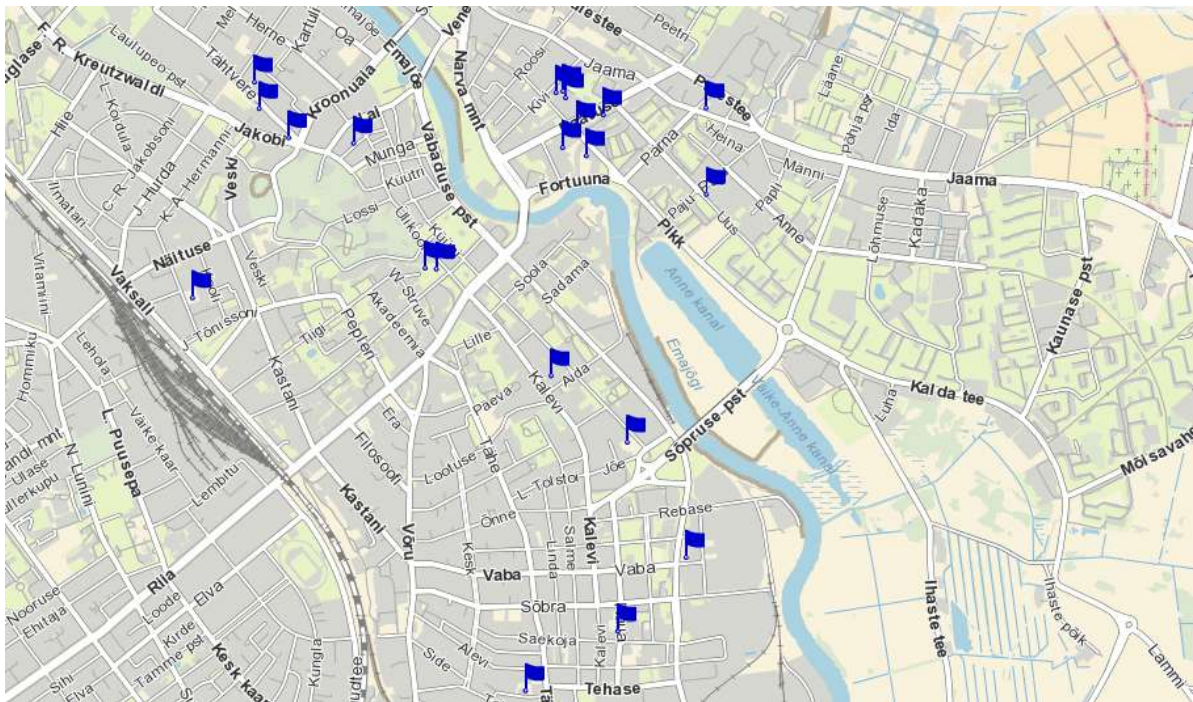
Alus: Maa-ameti kaart.

Tartus on ehitusõigusega tehingud samuti üsna hajali. Kuna neid on vähe, on keeruline piiritleda konkreetselt ehitusõigusest mõjutatavat ala.

Hinnanguliselt võiks ehitusõigust rakendada Tartus kesklinna piirkonnas, Tallinnas Kesklinna linnaosas ning Kristiine ning Põhja-Tallinna linnaosa kesklinna poolses osas.

Pärnu linnas on ehitusõiguse alusel leitud mediaanhind mõjutatud kahe lepinguga müüdud kinnistute hinnatasemetest. Kui need kahe lepinguga müüdud tehingud välja jätta, siis kujuneb mediaanhinnaks 55,3 €/m² ning tehingute arv on 6. Kuna Pärnu linnas on ehitusõigusega tehingute arv väike ning ka ehitusõiguse olemasolust tulenev mõju väärtusele ebaselge, siis ei ole võimalik ehitusõigusest mõjutatud piirkonda piiritleda.

Joonis 10. Tartus ehitusõiguse alusel tehtud tehingud.



Alus: Maa-ameti kaart.

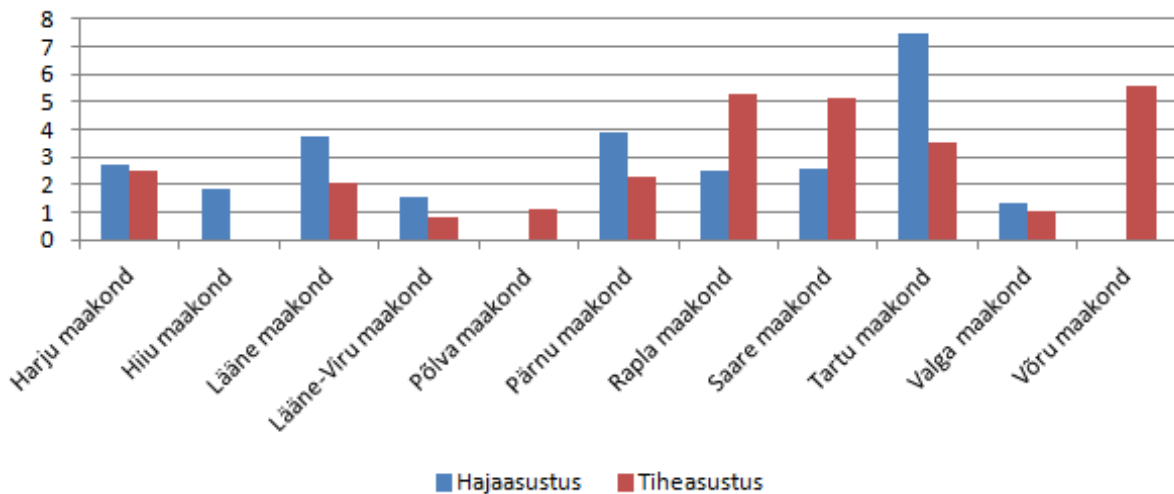
Võrdlus eelmise korralise hindamise aegsete hinnatasemetega

Eelmine korraline maa hindamine toimus Eestis 2001. aastal.

Joonisel 11 on kujutatud hoonestamata elamumaa ühikuhindade muutus kordades 2001. aasta hindamisele eelnenud kolme (1998-2000) aasta tehingute ning viimase kolme aasta (2012-2014) tehingute võrdluses. Andmed on maakondade lõikes. Nendes maakondades, kus tehingute arv jäi alla 10-ne, jätsime erinevused kajastamata, kuna väike analüüsitavate andmete maht ei võimalda saada usaldusväärseid tulemusi.

Kui võrrelda hoonestamata elamumaa 1998.-2000. aasta tehingute hindasid 2012.-2014. aasta omadega, siis suurimad muutused on hajaasustuses (hajaasustusena mõistetakse piirkondi, mis haldusjaotuse kohaselt on külad) ja need on toimunud Tartu, Harju, Pärnu ning Lääne maakonnas. Paljuski on see seotud linnade ümbrusesse rajatud uuselamurajoonidega, kus hinnad kasvasid ülejäänud piirkondadest märgatavalt kiiremini. Tiheasustuses on hinnad kiiremini kasvanud Rapla, Saare ja Võru maakonnas.

Joonis 11. Hoonestamata elamumaa mediaanhinna muutus kordades.



Kuna elamumaa hinnad sõltuvad paljuski piirkonnast, analüüsime järgnevalt hoonestamata elamumaa tehinguid nende piirkondade näitel, kus nii 2001. aastal kui ka praegu on tehtud piisavalt tehinguid.

Tehinguandmetele tuginedes on võimalik leida väärtustasemed 18 omavalitsuses. Järgnevas tabelis on toodud tehingute arv ning mediaanhinnad 2001. ja 2014. aasta kohta. Enim on mediaanhinnad muutunud Tartu linnas ning seda ümbritsevates omavalitsustes. Samas on omavalitsusi, kus sisulist hinnamuutust ei saa täheldada. Sellisteks omavalitsusteks on Jõelähtme ja Saue vald ning Pärnu linn. Selline olukord on paljuski tingitud tehingute paiknemisest omavalitsuse sees. Nimelt on 2001. aasta tehingud koondunud kallimatesse piirkondadesse, mistõttu võib tabeli alusel ekslikult arvata, et hinnamuutusi ei ole toimunud. Näiteks enamuse Jõelähtme valla 2001. aasta tehingutest toimus Kaberneeme külas ning Loo alevikus, kuid 2014. aastal on tehingute jagunemine omavalitsuse siseselt olnud palju hajusam. Saue valla 2001. aasta tehingutest ligi 60% toimus Laagri alevikus, seevastu 2014. aastal moodustasid Laagri aleviku tehingud vaid 10% kogu omavalitsuse hoonestamata elamumaa tehingutest.

Tabel 2. Hoonestamata elamumaa 2001. ning 2014. aasta mediaanhindade võrdlus omavalitsustes, kus on toimunud enam kui 10 tehingut.

Maakond	Omavalitsus	2001		2014		Hinnamuutus kordades
		Arv	Mediaanhind (€/m ²)	Arv	Mediaanhind (€/m ²)	
Harju maakond	Harku vald	111	7,56	83	18,75	2
Harju maakond	Jõelähtme vald	28	8,07	59	6,15	1
Harju maakond	Keila vald	17	3,90	20	12,40	3
Harju maakond	Kiili vald	15	2,08	33	4,99	2
Harju maakond	Kuusalu vald	22	2,50	24	4,83	2
Harju maakond	Maardu linn	26	4,47	18	30,34	7
Harju maakond	Rae vald	25	7,22	114	21,04	3
Harju maakond	Saue vald	101	16,57	39	16,25	1
Harju maakond	Tallinn	329	20,41	135	83,61	4
Harju maakond	Viimsi vald	145	14,69	106	34,53	2
Lääne maakond	Ridala vald	22	0,55	25	2,68	5
Pärnu maakond	Pärnu linn	35	12,78	32	15,20	1
Pärnu maakond	Sauga vald	37	2,44	39	4,56	2
Rapla maakond	Kohila vald	14	1,58	16	6,14	4
Tartu maakond	Luunja vald	30	1,59	31	10,42	7
Tartu maakond	Tartu linn	54	4,28	36	33,64	8
Tartu maakond	Ülenurme vald	50	1,60	102	13,48	8
Valga maakond	Otepää vald	11	1,57	14	5,82	4

Elamumaa väärtust mõjutavad tegurid

Erinevate riikide kogemuste ning teoreetilise kirjanduse põhjal väidetakse, et maa väärtust mõjutab mereranna lähedus. Vaatame, kas selline eeldus kehtib ka Eesti elamumaa turul, selleks analüüsime mereäärsete kinnistute hindu ning võrdleme neid sisemaal asuvate kinnistute hindadega.

Tabelis 3 on toodud Harju maakonnas merepiiri omavate omavalitsuste kirjeldavate näitajate võrdlus. Ilmneb, et ainsaks omavalitsuseks, kus mere ligidus oluliselt mõjutab hoonestamata elamumaa väärtust, on Viimsi vald. Samas ei saa siin teha üldistusi, kuna mereäärsetes piirkondades on hoonestamata elamumaa tehtud väga vähe tehinguid. Lisaks tuleb meeles pidada, et hoonestamata elamumaa hinnad sõltuvad oluliselt ka omavalitsuse sisesest paiknemisest.

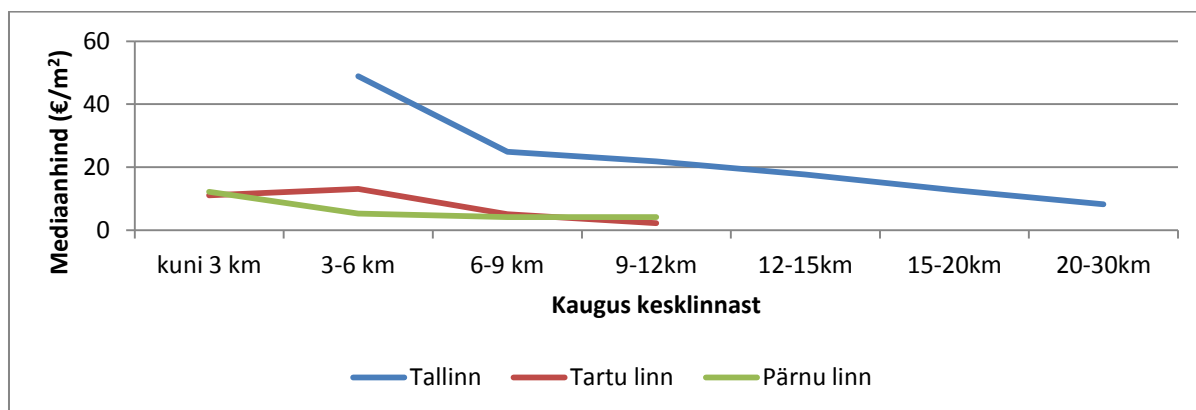
Tabel 3. Merest kuni 200 m kaugusel asuvate kinnistute tehinguhindade võrdlus kaugemal asuvate kinnistute tehingutega.

	Mereäärsed tehingud		Merest kaugemad tehingud	
	Tehingute arv	Mediaanhind (€/m ²)	Tehingute arv	Mediaanhind (€/m ²)
Harku vald	15	10,79	2039	14,39
Jõelähtme vald	50	5,11	757	11,40
Keila vald	57	9,63	418	8,82
Kuusalu vald	33	6,32	410	5,48
Padise vald	16	2,13	108	1,55
Paldiski linn	25	6,49	45	5,13
Viimsi vald	72	46,44	2031	25,76

Lisaks merele mõjutab väärtust ka müüdava maatüki kaugus suurematest linnadest. Järgnevalt vaatleme, kuidas muutub väärtus kauguse suurenedes Tallinna, Tartu ning Pärnu kesklinnast. Parema ülevaate saamiseks jagasime müüdud maatükid gruppidesse, lähtudes kaugusest kesklinnast. Mediaanhindade leidmisel jätsime välja linnades toimunud tehingud. Tallinna puhul ei ole toodud ka kesklinnast kuni 3 km kaugusel asuvate maatükkide mediaanhinda, kuna kõik need tehingud jäävad linna piiresse.

Jooniselt näeme, et mida kaugemal asub hoonestamata elumumaa kesklinnast, seda madalam on hind. Samas tuleb mõju tugevuse hindamisel olla ettevaatlik, kuna väärtust mõjutab paljuski asukoht nii makro- kui ka mikrotasandil, mistõttu ei pruugi maatüki kauguse ning hinna vahel eksisteerida lineaarne seos.

Joonis 12. Hoonestamata elumumaa mediaanhindade muutus sõltuvalt müüdava maatüki kaugusest Tallinna, Tartu ja Pärnu kesklinnast.

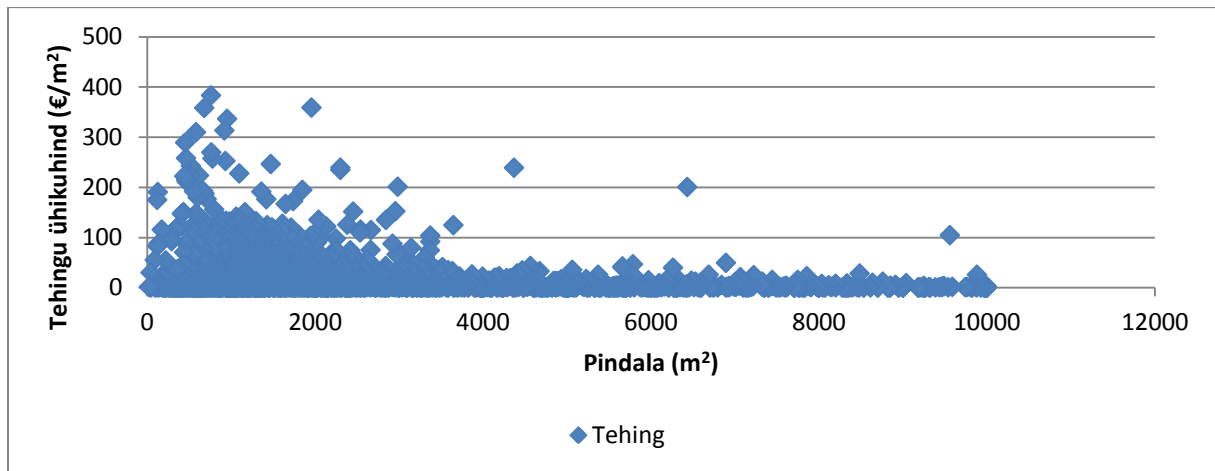


Andmete analüüsimisel selgus, et kõige suurem mõjutsoon on Tallinna ümbruses, kus see linnulennult ulatub ligikaudu 30 kilomeetrini. Tartu ja Pärnu mõjutsooni ulatus on linnulennult ligikaudu 10 km. Ülejäänud linnade puhul on keeruline tehingute alusel leida seaduspärasusi linna kauguse ning maa hinna vahel.

Teine kinnisvara hindu mõjutav tegur on krundi pindala. Hoonestamata elumumaa puhul on täheldatud seost, et pindala kasvades maatüki ühikuhind väheneb. Joonisel 13 on kujutatud 2012.-2014. aasta hoonestamata elumumaa tehingute pindala ning maa väärtuse vahelist seost. Joonisest nähtub, et maatüki pindala kasvades ühikuhinnad langevad. Pindala ning

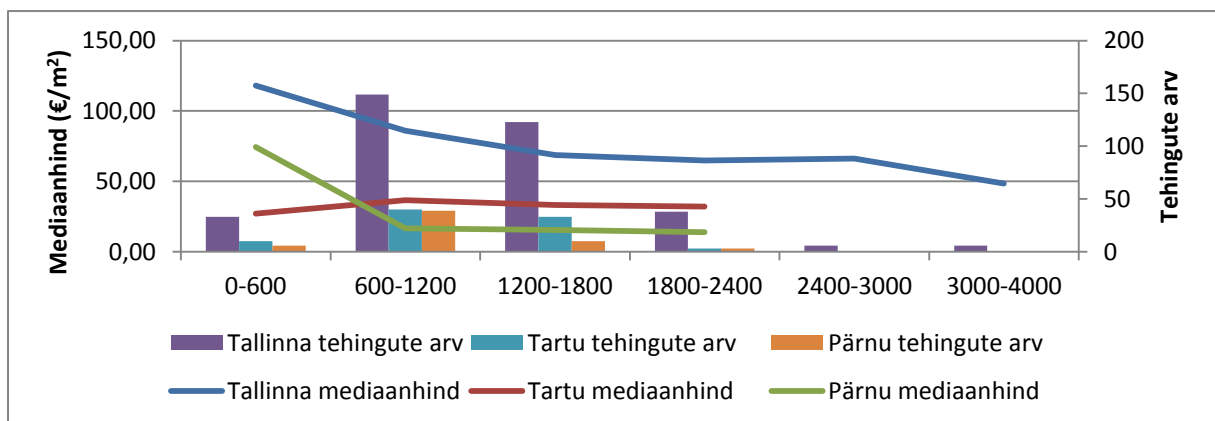
ühikuhindade vaheliste seoste väljaselgitamisel tuleb silmas pidada, et piirkonniti võib maa väärtuse ning pindala vaheline seos varieeruda.

Joonis 13. Maa hinna ning pindala vaheline seos.



Parema ettekujutuse saamiseks elamumaa suuruse ja ühikuhinna vahelisest seosest analüüsime Tallinna, Tartu ja Pärnu linna vastavat statistikat. Jooniselt näeb, et nii Tallinnas kui ka Pärnus hoonestamata elamumaa hinnad pindala kasvades vähenevad. Tartus hakkavad maa ühikuhinnad langema alles 1200 m² suuremate kruntide korral. Tartus ja Pärnus on 1200 m² suuremate kinnistute hindade langus on küllaltki marginaalne.

Joonis 14. Maa hinna ning pindala vaheline seos Tallinna, Tartu ja Pärnu linna näitel.



Hoonestamata elamumaa väärtust mõjutavateks teguriteks on detailplaneeringu ja tehnovõrkude olemasolu. Kuna meil aga ei ole piisavalt usaldusväärseid andmeid tehnovõrkude ning detailplaneeringu olemasolu või puudumise kohta, siis ei saa anda ka konkreetset hinnangut nende mõju kohta maa väärtusele.

Kokkuvõte

Hoonestamata elamumaa tehinguaktiivsuses ja ka hinnatasemetes on aja jooksul toimunud ulatuslikud muutused. Elamumaa hinnad on võrreldes kinnisvaraturu tipuga 2007. aastal langenud ligi 3 korda, kuid hoonestamata elamumaa hindade muutused on piirkonniti olnud väga erinevad.

Nii kõrgema hinnataseme kui ka tehinguaktiivsuse poolest eristuvad Eesti suuremad linnad ning Tallinna ja Tartut ümbritsevad omavalitsused. Samas tuleb hoonestamata elamumaa hinnatasemetel tõlgendamisel olla ettevaatlik, sest nii omavalitsuste kui ka linnade siseselt võivad hinnad erineda. Suuremad erinevused ilmnevad eelkõige Tallinna ja Tartut ümbritsevate valdade siseselt. Mida kaugemale jäävad vallad suurematest keskustest, seda väiksemaid hinnaerinevusi võib täheldada nii valla siseselt kui ka valdade vaheliselt.

Võrreldes tänaseid hoonestamata elamumaa hindasid 2001. aasta korralise hindamise aegsete hindadega nendes piirkondades, kus on võimalik saada usaldusväärseid tulemusi, ilmneb, et hinnad on kasvanud. Sama saab järeldada, et hindade kasv on omavalitsuste kaupa väga erinev - mõnedes omavalitsustes on hinnad kasvanud 2 ning mõnedes isegi kuni 8 korda. Samas on kõigi Eesti piirkondade hoonestamata elamumaa väärtuste väljatoomine keeruline, kuna mitmetes piirkondades ei ole toimunud adekvaatse hinnangu andmiseks vajalikul määral tehinguid. Ka mõjutavad hoonestamata elamumaa hindu mereranna lähedus, kaugus suurematest linnadest, krundi pindala, detailplaneeringu olemasolu. Nende tegurite mõju võib piirkonniti erineda.

Täiendavat infot elamumaa tehingute kohta on jooksvalt võimalik saada Kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnast aadressil <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>.

Maa-amet
Kinnisvara hindamise osakond
Mustamäe tee 51
10621 Tallinn
Telefon 6 650 628
e-mail: Martti.Naksi@maaamet.ee
www.maaamet.ee