



MAA-AMET

KORTERIOMANDITE 2016 II poolaasta turuülevaade



SISUKORD

SISUKORD.....	2
SISSEJUHATUS	3
1. KORTERIOMANDITE TEHINGUTE ÜLDISED NÄITAJAD.....	4
1.1 Tehingute arv ja koguväärtus	4
1.2 Tehingute struktuur asukoha järgi	5
1.3 Tehingute osapooled	7
2. KORTERIOMANDITE MEDIAANHIND.....	9
2.1 Tehingute mediaanhind	9
2.2 Harju maakond ja Tallinn	10
2.3 Tartu maakond.....	14
2.4 Pärnu maakond.....	16
2.5 Ida-Viru maakond	19
2.6 Aktiivsema korterituruga asulad ning korteriomandite taskukohasus.....	20
KOKKUVÕTE	27

SISSEJUHATUS

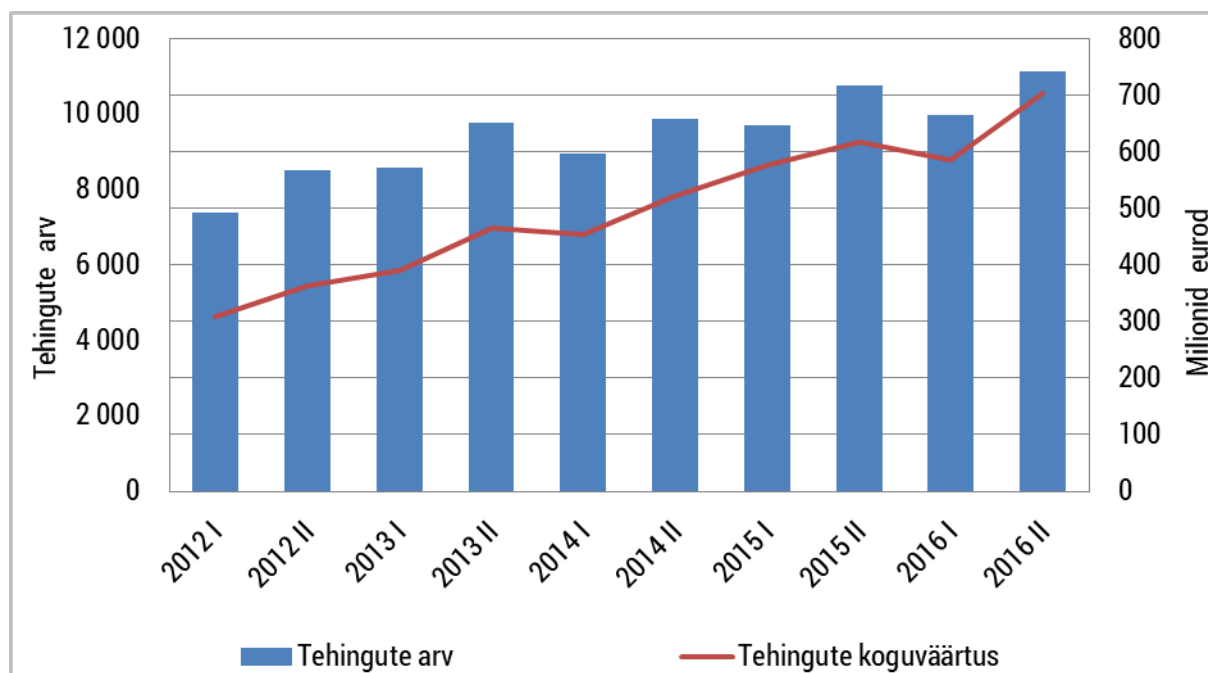
Käesolev turuülevaade uurib detailsemalt korteriomandite turgu Eestis. Vaadeldud on ostu-müügi tehingustatistikat 2016 II poolaastal ning dünaamikat viie aasta lõikes. Turuülevaate aluseks olevad andmed pärinevad Maa-ameti tehingute andmebaasist, mis on maaregistri osa ja tugineb maa hindamise seadusele ja maakatastriseadusele. Tehingute andmeid esitavad notarid, kes on kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnisasja või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi. Võrreldes päringukeskkonnaga on ülevaate koostamisel analüüsitud tehinguid põhjalikumalt, mistõttu võivad esineda erinevused päringukeskkonnas esitatud andmetega

Ülevaade koosneb kahest osast: tehingute üldiste näitajate ja korteriomandite mediaanhinna analüüsist. Üldiste näitajate analüüsi on kaasatud kõik eluruumidena müüdud korteriomandid. Ülevaate teises osas, hinnaanalüüsi teostamisel, on välja jäetud mitte-vabaturutehingud. Mediaanhinda analüüsitakse korteriomandi asukoha põhiselt, millele on lisatud esmamüügifaktor. Lisaks on vaadeldud korteriomandite taskukohasust erinevates piirkondades. Järelduste tegemisel on kasutatud ka Statistikaameti andmeid.

1. KORTERIOMANDITE TEHINGUTE ÜLDISED NÄITAJAD

1.1 Tehingute arv ja koguväärtus

2016 II poolaastal tehti Eestis korteriomanditega 11 119 tehingut. Võrreldes 2015 II poolaastaga kasvas tehingute koguarv 3,4%. Tavapäraselt on II poolaasta aktiivsem kui I poolaasta. Võrreldes 2016 I poolaastaga on tehinguaktiivsus kasvanud 11,6% (2015 II poolaasta vs 2015 I poolaasta 10,9%). Tehinguaktiivsus oli kõrgem kui 2016 II poolaastal viimati 2007 I poolaastal. Siiski vaadeldes kasvu eelmise aasta sama perioodi suhtes, siis tehinguaktiivsus on mõõdukalt kasvav.



Joonis 1. Korteriomandite tehingute arv ja koguväärtus perioodil 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (miljonid eurod)

Tehingute koguväärtus on 2016 II poolaastal saavutanud taseme 704 miljonit eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kasv olnud 13,9% (86 miljonit eurot), mis tähendab, et tehinguid on tehtud keskmiselt kõrgemate hindadega (aktiivsuse kasv oli 3,4%). Eelnev võib olla põhjustatud mitmest faktorist: tehingute struktuuri muutustest nii asukoha osas, uute ja vanade korterite osakaalust, korterite suuruselt kui ka turusituatsiooni muutusest, mis on mõjutanud keskmist hinda. Hinnamuutusi on analüüsitud turuülevaate 2. osas.

Võrreldes 2016 I poolaastaga on tehingute koguväärtus kasvanud lausa 20,1%, mis on viimastel perioodidel pigem erandlik. Kasv tulenes lisaks hinnakasvule ka nõrkadest 2016 I poolasta tulemustest.

Korteriomandite tehingute koguarvu (+3,4%) ning koguväärtust (+13,9%) eelmise aasta sama perioodiga võrreldes võib väita, et korteriomandite turg on tehinguaktiivsuse mõistes mõõdukalt kasvanud, kuid hinnad on oluliselt kasvanud.

Tehinguaktiivsus on näidanud mõõdukat kasvu ka kõrgemate tehingusummade juures tänu eraisikute paranenud kindlustundele, mis on ajendatud soodsast tööturu seisust (palkade kasv, tööjõu nappus) ning samuti mõjuvad soosivalt madalad intressimäärad. Tehingute osakaal, kus ostetavale korteriomandile seatakse hüpoteek, ehk mis on finantseeritud laenuga, on 2016 II poolaastal 45,4%. Viimastel perioodidel on see näitaja küll aeglaselt langev, 2015 I poolaastal oli laenuga finantseeritud 46,4% tehinguid.

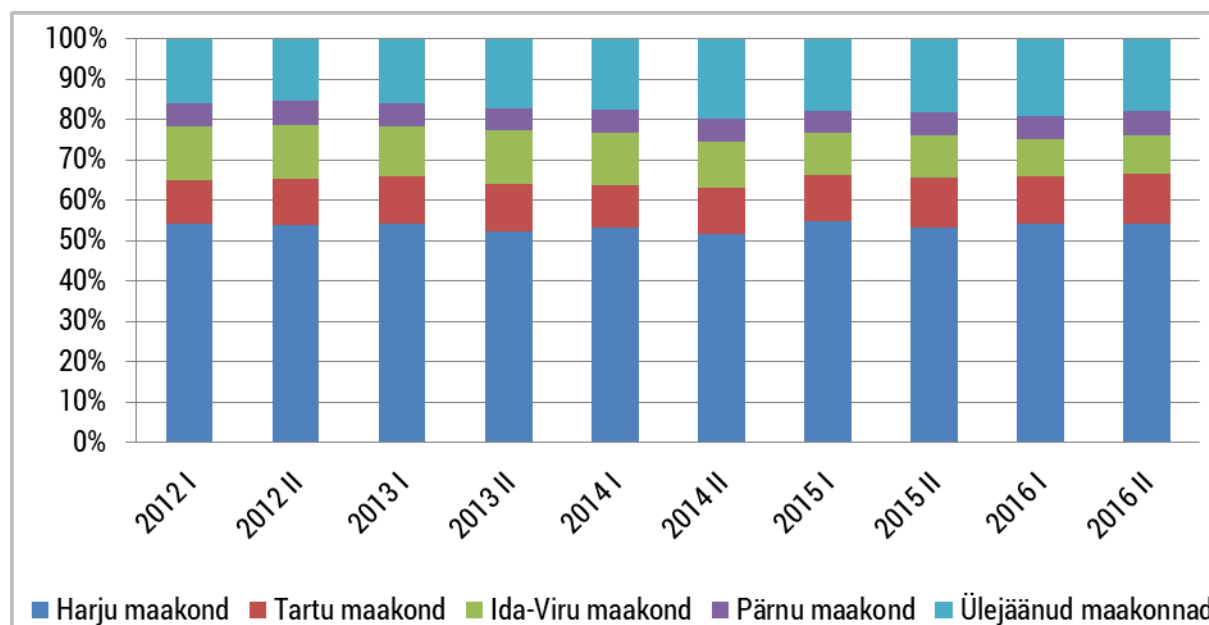
1.2 Tehingute struktuur asukoha järgi

Harju maakonnas tehti 2016 II poolaastal 54,2% kõikidest korteriomandi tehingutest. Tehingute osakaal Harju maakonnas on mõnevõrra tõusnud (2015 II poolaastal 53,4%). Viimase 5 aasta keskmine on 53,6%, seega kõikumine ei ole olnud suur (Joonis 2).

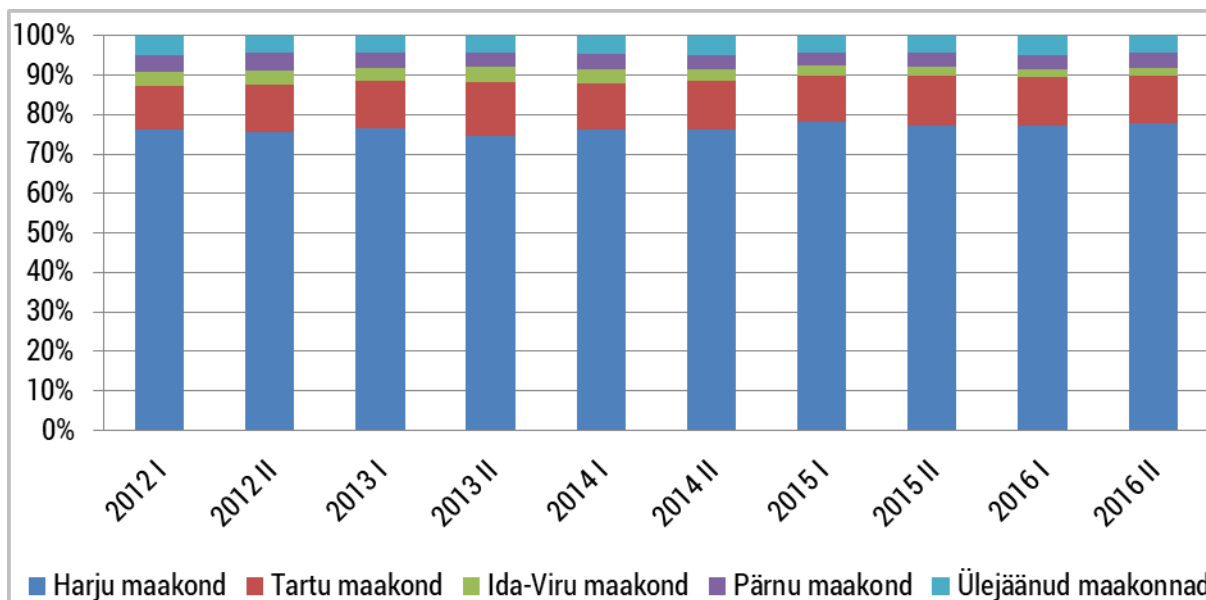
Suurema aktiivsusega on lisaks Harju maakonnale Tartu maakond, kus 2016 II poolaastal tehti 12,2% kõikidest tehingutest (12,1% 2015 II poolaastal), Pärnu maakond 5,9% (5,7% 2015 II poolaastal) ja Ida-Viru maakond 9,7% (10,5% 2015 II poolaastal).

Korteriomandite tehingute asukoha struktuur maakondades on läbi aastate olnud pigem stabiilne. Eraldi võib välja tuua viimaste aastate Ida-Viru maakonna tehingute osakaalu vähenevat trendi, mis samas oli eelnevalt oluliselt suurenenud kriisi ajal. Ida-Viru maakonnas langes tehinguaktiivsus kriisist tingituna väiksemas mahu kui teistes maakondades.

Aktiivsus erinevates maakondades on seletatav rahvastiku arvuga erinevates piirkondades, kui vaadelda üldist jaotust. Samas tehakse Harju maakonnas ühe inimese kohta rohkem tehinguid kui üheski teises maakonnas.



Joonis 2. Maakondade korteriomandite tehingute arvu osakaal perioodil 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)



Joonis 3. Maakondade korteriomandite tehingute koguväärtuse osakaal perioodil 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)

Tehingute koguväärtusesse on panustanud enim Harju maakond, kus tehingud moodustavad 77,8% tehingute koguväärtusest (5 aasta keskmine 76,5%). Võrreldes 2015 II poolaastaga on Harju maakonna osakaal mõnevõrra suurenenud (aasta tagasi 77,1%). Olulisi struktuurimuutuseid arvestades maakondade osakaale tehingute koguväärtuses pole toimunud. (Joonis 3)

Tabel 1 annab ülevaate muutustest 2016 ja 2015 II poolaastate võrdluses igas maakonnas eraldi. Sealjuures tuleb arvestada, et suur muutus maakonnas, mille panus kogu Eesti tehingute arvu või koguväärtusesse on väike, ei muuda oluliselt üldpilti. Samuti võivad väiksema tehinguaktiivsusega maakondades olla perioodide vahelised kõikumised protsentuaalselt suuremad, tulenevalt ühe tehingu suuremast mõjust perioodi statistikale.

Harju maakonnas on tehingute arv eelmise aasta sama perioodiga võrreldes kasvanud 5,1%, kuid koguväärtus lausa 14,9%, mis on 71 miljonit eurot rohkem. Eelnev viitab kõrgematele keskmistele tehinguhindadele Harju maakonnas eelmise perioodiga võrreldes. Harju maakonna tehingute arvu kasv oli võrreldes aastataguse perioodiga 292 tehingut ning kogu Eestis oli samal perioodil see näitaja 364. Seega tehinguaktiivsus kasvas Harju maakonna toel. Sama võib öelda tehingute koguväärtuse kasvu kohta. Korteriomandite tehingute koguväärtus oli 2016 II poolaastal 86 miljonit eurot kõrgem, millest 71 miljonit eurot moodustas koguväärtuse kasv Harju maakonnas. Maakonnad, mille tehingute koguväärtuse muutused andsid koosmõjus tehinguaktiivsusega koguväärtusele suurema kasvu või kahanemise kui 1 miljon eurot on (lisaks Harju maakonnale): Tartu maakond (+7,9 miljonit eurot), Pärnu maakond (+4,3 miljonit), Saare maakond (+1,2 miljonit eurot). Tulenevalt tehingute arvu ning koguväärtuse muutustest saab väita, et enamus maakondades on toimunud keskmise tehingusumma kasv. Keskmine tehingusumma on langenud vaid Jõgeva ning Hiiu maakonnas.

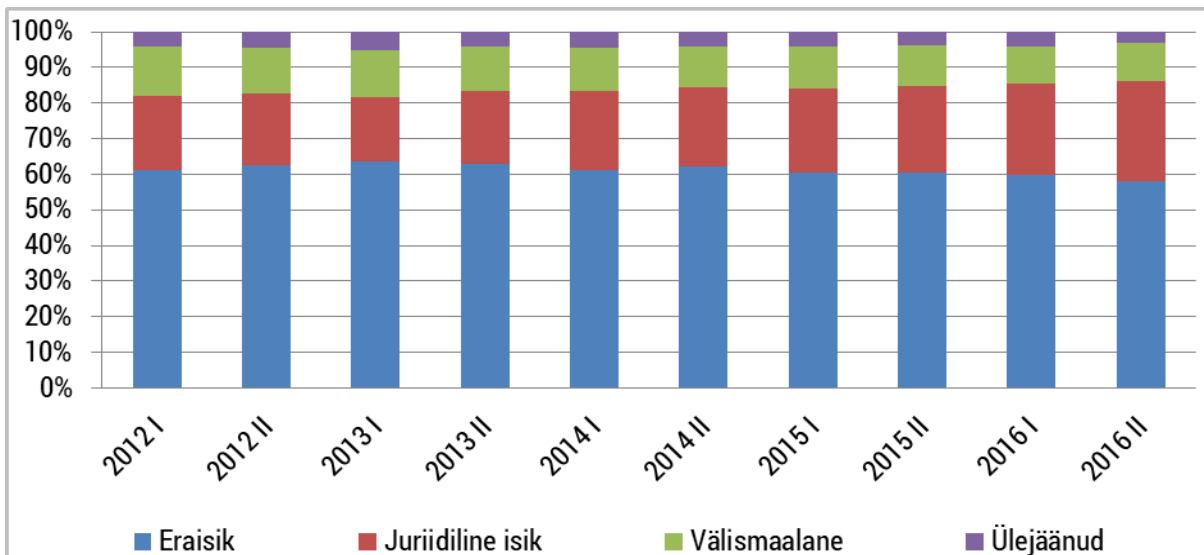
Tabel 1. 2015 II poolaasta ja 2016 II poolaasta maakondade korteriomandite tehingute arv, koguväärtus (tuhandetes eurodes) ning muutus (%)

Maakond	Tehingute arv 2015 II	Tehingute arv 2016 II	Tehingute arvu muutus	Tehingute koguväärtus 2015 II	Tehingute koguväärtus 2016 II	Tehingute koguväärtuse muutus
			%	Tuhanded eurod	Tuhanded eurod	%
Harju maakond	5 738	6 030	5,1	476 618	547 672	14,9
Hiiu maakond	18	23	27,8	276	336	22,1
Ida-Viru maakond	1 124	1 081	-3,8	14 092	13 581	-3,6
Jõgeva maakond	151	156	3,3	1 268	1 170	-7,8
Järva maakond	224	188	-16,1	1 903	1 732	-9,0
Lääne maakond	172	176	2,3	3 329	3 626	8,9
Lääne-Viru maakond	418	452	8,1	5 444	6 147	12,9
Põlva maakond	113	119	5,3	1 449	1 562	7,8
Pärnu maakond	617	654	6,0	21 921	26 177	19,4
Rapla maakond	182	163	-10,4	2 984	2 712	-9,1
Saare maakond	101	126	24,8	3 298	4 529	37,3
Tartu maakond	1 304	1 360	4,3	78 130	85 999	10,1
Valga maakond	165	169	2,4	1 208	1 652	36,8
Viljandi maakond	258	256	-0,8	4 319	5 022	16,3
Võru maakond	170	166	-2,4	1 997	2 444	22,4
Kokku	10 755	11 119	3,4	618 236	704 361	13,9

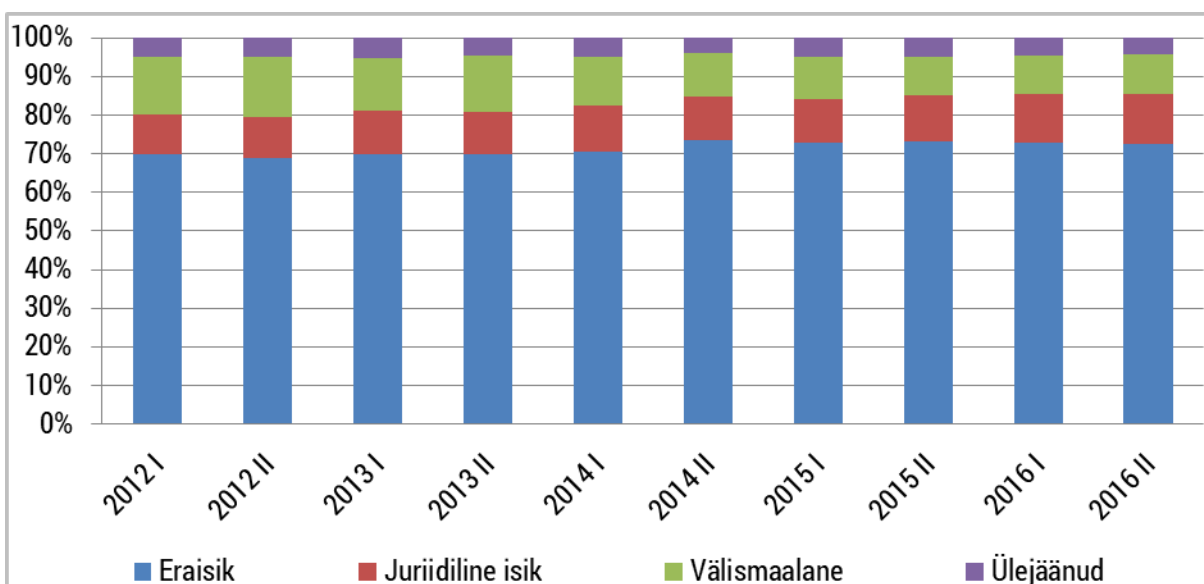
Kokkuvõtvalt võib öelda, et ostu-müügituru kapitali maht kasvas oluliselt eelkõige Harju, kuid ka Tartu ja Pärnu maakonnas toimunud tehingute toel. Kapitali mahu suurenemine oli põhjustatud eelkõige keskmisest kõrgemast tehinguhinnast, kuid ka aktiivsuse kasvust.

1.3 Tehingute osapooled

Eraisikutest müüjate osakaal on 2016 I poolaastal 57,9%, mis on madalaim alates 2010 I poolaastast (5 aasta keskmine 61,3%). Müüjate seas on juriidiliste isikute osakaal jätkuvalt suurenenud, tasemeni 28,3% (24,1% 2015 II poolaastal; 20,4% 2013 II poolaastal). Võrreldes 2015 aasta II poolaastaga on langenud nii füüsilisest isikust müüjate tehingute arv (-73 tehingut) kui ka välismaalastest müüjate tehingute arv (-73), kuid juriidilisest isikust müüjate tehingute arv kasvas 558 tehingu võrra. Eelnev võib tähendada, et uute korterite osakaal on suurem või tulenevalt sobilikust hinnatasemest müüakse varem investeringutena ostetud korteriomandeid.



Joonis 4. Korteriomandite erinevate müüjate osakaal perioodil 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)



Joonis 5. Korteriomandite erinevate ostjate osakaal perioodil 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)

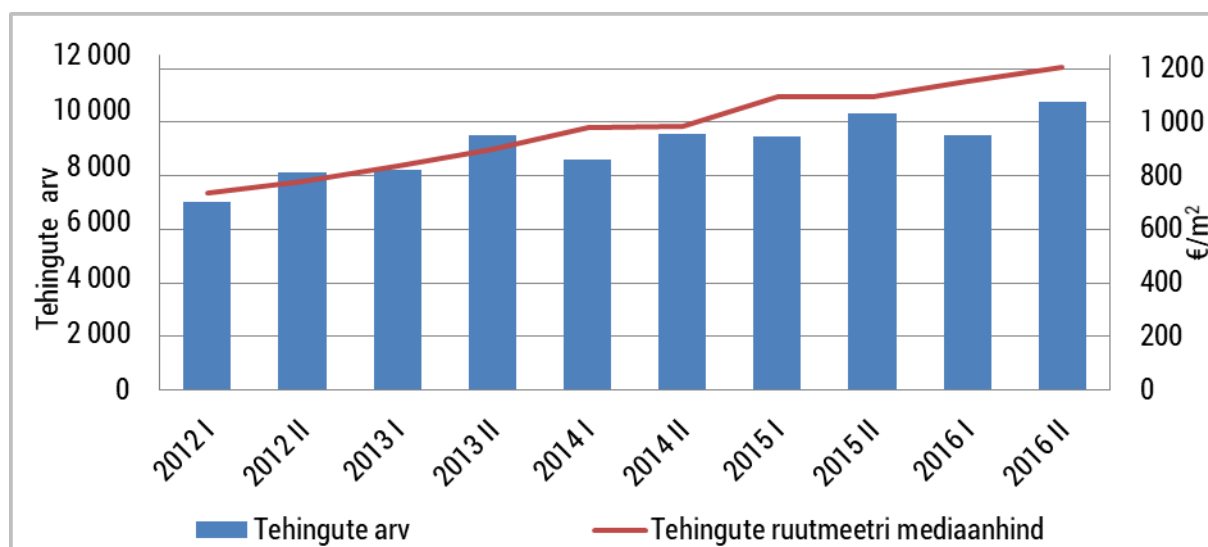
Eraisikutest ostjate osakaal on 2016 II poolaastal 72,5% kõikidest ostjatest, mis on mõnevõrra madalam kui eelmise aasta samal perioodil (2015 II poolaastal 73%). Samas on eraisikud ostnud 206 korteriomandit rohkem kui 2015 II poolaastal. Ka juriidilisest isikutest ostjate tehingud on kasvanud 160 võrra, mis on viinud nende osakaalu ostjate seas rekordtasemele, s.o 13,0% kõikidest tehingutest (2015 II poolaastal 11,9%).

Kokkuvõtvalt võib välja tuua, et tehingute arv kasvas vaid arendusettevõtete müükide toel. Ostjate poole pealt kasvas nii eraisikute kui juriidiliste isikute tehingute arv.

2. KORTERIOMANDITE MEDIAANHIND

2.1 Tehingute mediaanhind

Korteriomandite hinnastatistika analüüsimisel on välja jäetud tehingud, mis ei vasta vabaturu tingimustele – osapooled on äriliselt või sugulussidemete poolest omavahel seotud, suured plokktehingud, liisingujäägiga võõrandamised jms. Samuti on kõrvale jäetud nii riigi kui ka kohalike omavalitsuste osalusel toimunud tehingud. Korteriomandite ruutmeetri mediaanhinna muutust ajas viimasel viiel aastal on kajastatud joonisel 6.



Joonis 6. Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhind (€/m²) perioodil 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta

Tehingute mediaanhind on tõusnud 2016 II poolaastal tasemeni 1 206 €/m², mis on 10,1% kõrgem kui 2015 II poolaastal ja 4,6% kõrgem kui 2016 I poolaastal. Seega tehingute koguväärtuse tõus oli põhjustatud ostu-müügitehingute sõlmimisest kõrgema mediaanhinnaga. Korteriomandite mediaanhind on olnud kõrgem vaid 2007 I poolaastal, kui see küündis tasemeni 1 264 €/m².

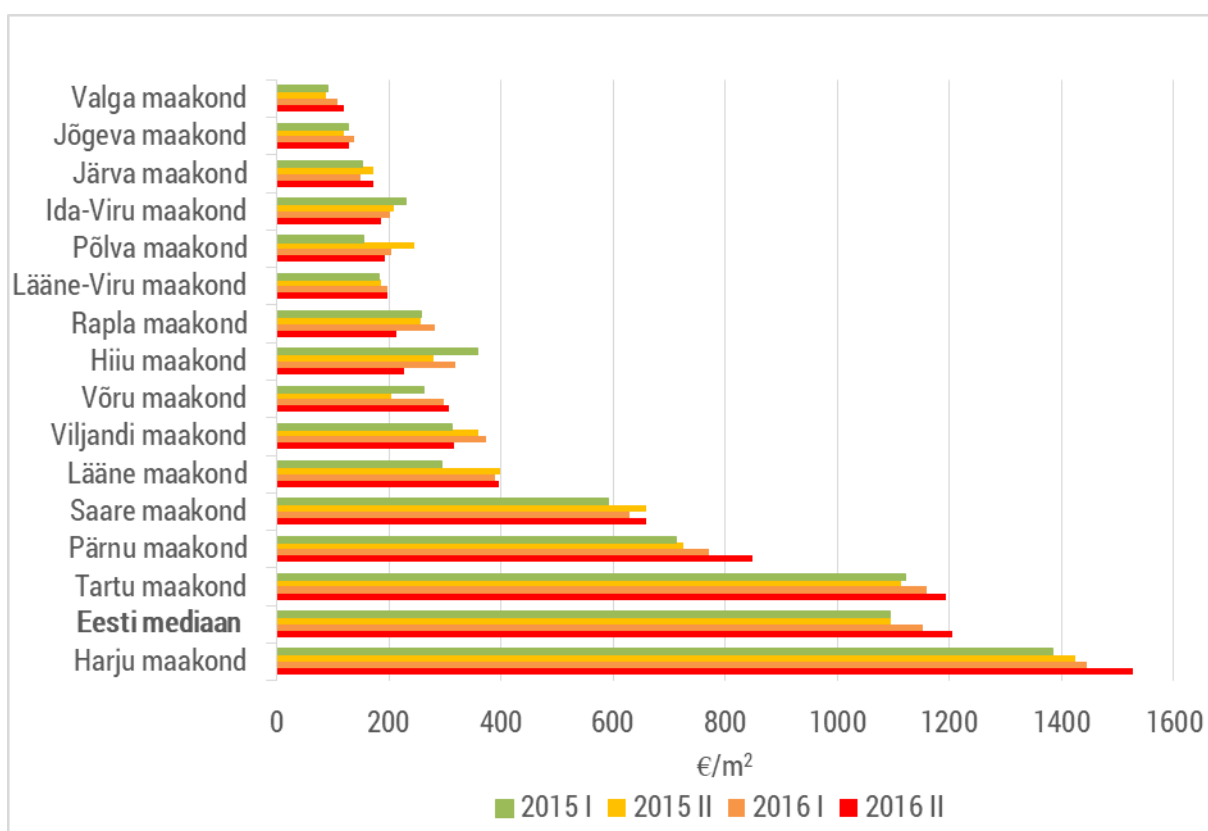
Uute korterite müügi (esmamüügid) osakaal 2016 II poolaastal oli lausa 18,7%. Näitaja on võrreldes eelmiste perioodidega oluliselt tõusnud (2015 I poolaasta – 2016 I poolaasta oli see vahemikus 12,5% - 15,2%). Samal ajal on ka uute korterite mediaanhind tõusnud tasemeni 1 821,4 €/m², (+11,0% võrreldes 2016 I poolaasta, +5,2% võrreldes 2015 II poolaastaga). Eelnev võib tähendada, et uute korterite müügi osakaal on tõusnud kallimates piirkondades. Seda vaadeldakse ka järgnevatel alapeatükkides.

Koguväärtuse dünaamikat on positiivselt mõjutanud mediaanhinna kasv, mis omakorda on mõjutatud olnud uute korterite suurenenud osakaalust ning kõrgemast hinnatasemest.

Harju maakonnas on korterite mediaanhind tõusnud 7,1% võrreldes 2015 II poolaastaga, saavutades taseme 1 526 €/m². Tartu maakonnas on mediaanhind 2016 II poolaastal 1 193 €/m²,

mis on 7,2% kõrgem kui eelmise aasta samal perioodil. Üle 500 €/m² mediaanhinnaga on tehtud tehinguid Pärnu maakonnas: 849 €/m² (+17,1%) ja Saare maakonnas: 659 €/m² (-0,2%). Oluline on välja tuua, et kolmes kõrgeima hinnatasemega maakonnas, kus tehakse ka aktiivselt tehinguid, on mediaanhind tõusnud. Lisaks on mediaanhind kasvanud vaid 4 maakonnas. Enim on tõusnud maakonnasiseselt mediaanhind Võru (+51,1%) ja Valga maakonnas (+30,4%). Samuti on olnud mediaanhinna tõus Jõgeva (7,1%) ja Lääne-Viru maakonnas (6,1%). 2016 II poolaastal on võrreldes 2015 II poolaastaga on mediaanhind langenud Hiiu (-18,8%), Ida-Viru (-11,4%), Järva (-0,7%), Lääne (-0,6%), Põlva (-21,7%), Rapla (-16,6%), Saare (-0,2%), Viljandi maakonnas (-11,8%). Sealjuures tuleb arvestada, et suur protsentuaalne muutus maakonnas, kus on madalam hinnatase, ei muuda oluliselt üldpilti. Samuti võivad väiksema tehinguaktiivsusega maakondades olla perioodide vahelised kõikumised suuremad, tulenevalt ühe tehingu suuremast mõjust perioodi statistikale.

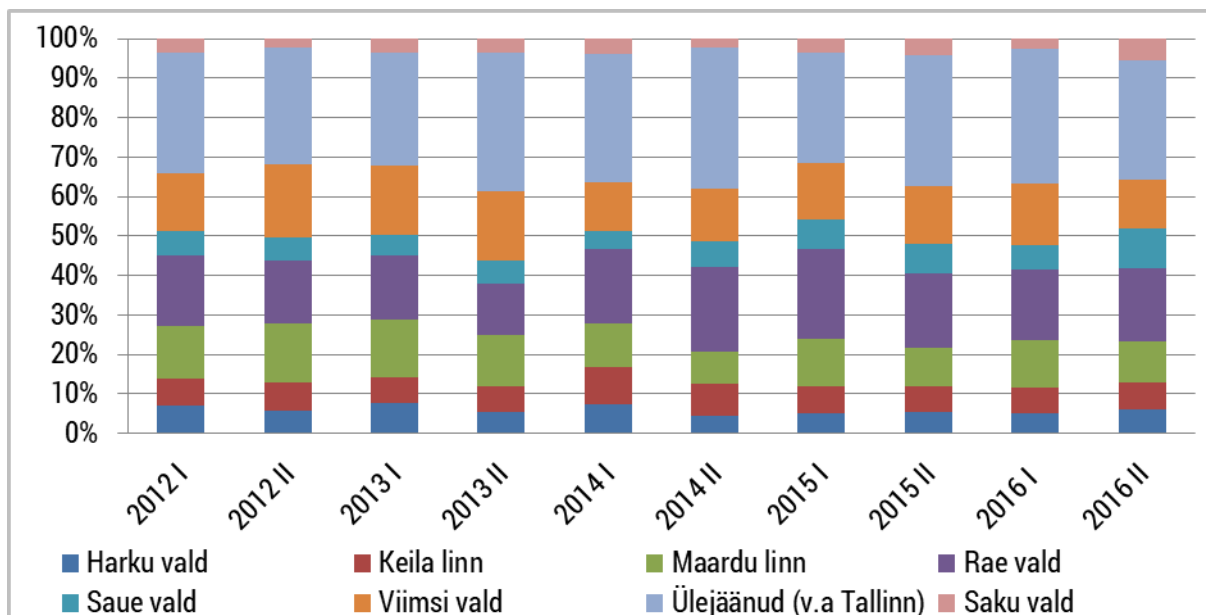
Joonisel 7 on välja toodud maakondade mediaanhindade erinevused 2015 I – 2016 II poolaasta andmetele tuginedes. Valga maakonnas on mediaanhind jätkuvalt madalaim – 13 korda madalam kui kõrgeima hinnatasemega Harju maakonnas.



Joonis 7. Korteriomandite mediaanhinnad (€/m²) 2015 I poolaasta – 2016 II poolaasta Eesti maakondades

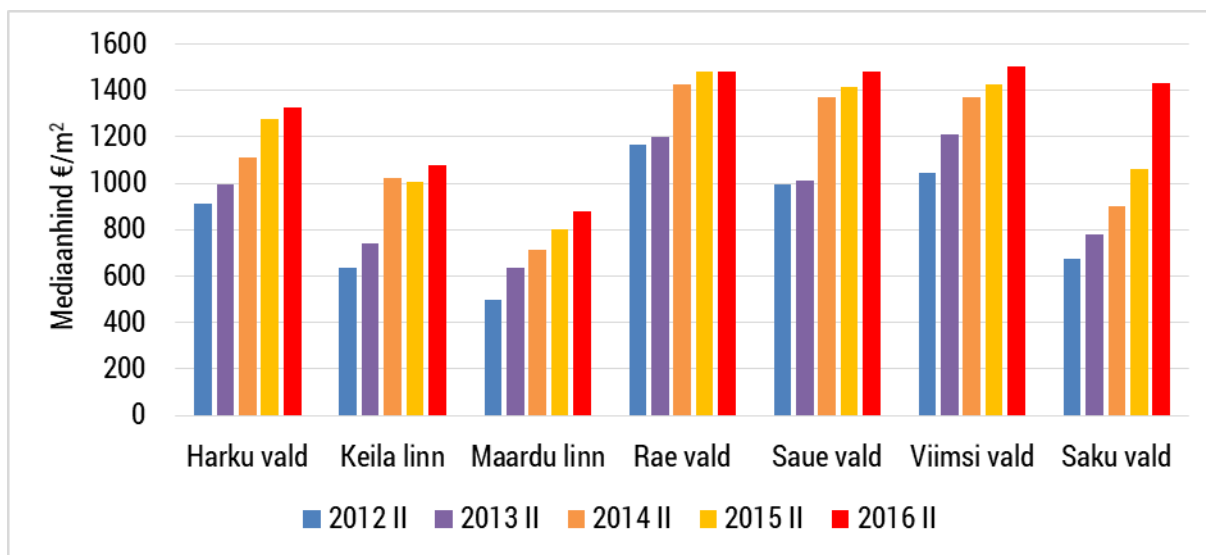
2.2 Harju maakond ja Tallinn

Harju maakonnas toimus 54,6% kõikidest vabaturu korteriomandite tehingutest, sealhulgas 80,7% nendest Tallinnas. Teised Harju maakonna aktiivsemad omavalitsused (Joonis 8) olid: Rae vald (3,6% Harju maakonna tehingutest), Viimsi vald (2,4%), Maardu linn (2,0%), Keila linn (1,3%), Saue vald (1,9%), Saku vald (1,1%) ja Harku vald (1,2%). Ülejäänud omavalitsustes tehtud tehingud on väiksema osakaaluga kui 1% kogu Harju maakonnas tehtud tehingutest.



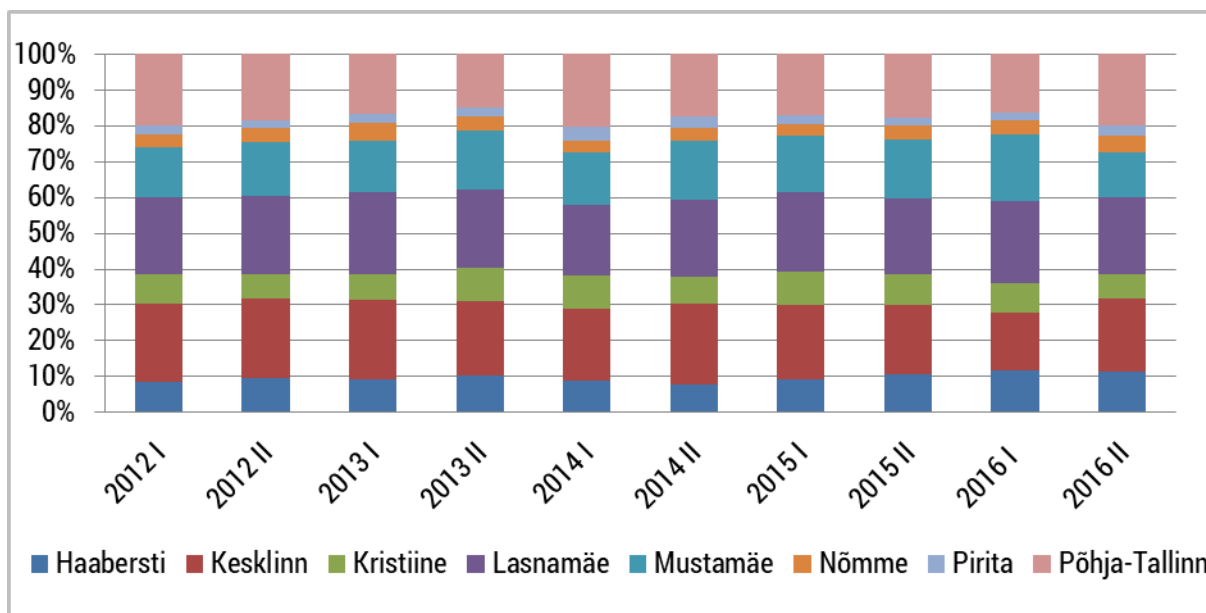
Joonis 8. Harju maakonna omavalitsuste (v.a Tallinn) tehingute arvu osakaal ajavahemikul 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)

Joonis 9 kirjeldab Harju maakonna suurima tehingu arvuga omavalitsuste korterite mediaanhindasid kui Tallinn välja arvata. Kõrgemate mediaanhindadega on Rae, Viimsi ja Saue vald (1 481 – 1 503 €/m²), kus viimastel perioodidel on toimunud sarnaselt aeglane kasv. Saku vald paistab silma 34,9% mediaanhinna tõusuga võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, saavutades 2016 II poolaastal taseme 1 431 €/m². Eelnev on põhjustatud uute korterite osakaalu tõusust. 53,2% Saku valla tehingutest olid esmamüügid. Maardu linn on aktiivsematest Harju maakonna omavalitsustest madalaima mediaanhinnaga – 882 €/m², kuna puuduvad tehingud uute korteritega. Kokkuvõtvalt saab välja tuua, et korteriomandite mediaanhind tõusis 2016 II poolaastal kõikides aktiivsemates Harju maakonna omavalitsustes.

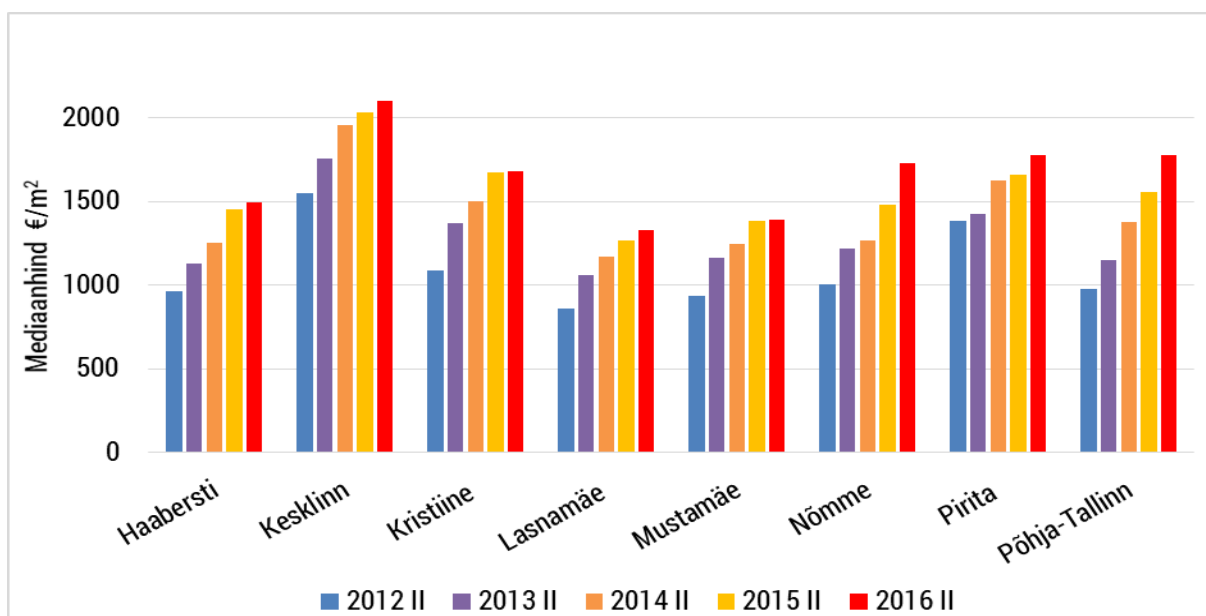


Joonis 9. Harju maakonna omavalitsuste (v.a Tallinn) tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2012 II poolaasta – 2016 II poolaasta (€/m²)

Tallinnas tehti 2016 II poolaastal enim vabaturutehinguid Lasnamäe linnaosas – 21,3%. Järgnevad Kesklinn (20,2%) ja Põhja-Tallinna linnaosa (19,7%). Kesklinna linnaosa on 2016 II poolaastal taastanud oma tavapärase positsiooni peale nõrgemat I poolaastat (I poolaastal 15,8%). Samuti on oluliselt kasvanud tehingute arv Põhja-Tallinnas, mis on viinud tehingute osatähtsuse kasvuni (Joonis 10). Mustamäe linnaosas vähenes tehingute arv mitme perioodi madalaimale tasemele, mis viis osatähtsuse 10 aasta madalaimale tasemele (12,5%). Samuti vähenes tehingute arv ja seega ka tehingute osatähtsus mõnevõrra Kristiine linnaosas (tasemeni 7,0%). Kõige vähem tehakse Tallinnas korteriomandite tehinguid Nõmme (4,9%) ning Pirita (2,9%) linnaosas, kus tehingud tehakse pigem kas hoonestatud või hoonestamata maadega.



Joonis 10. Tallinna tehingute jaotus linnaosade lõikes ajavahemikul 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)



Joonis 11. Tehingute ruutmeetri mediaanhind Tallinna linnaosades ajavahemikul 2012 II poolaasta – 2016 II poolaasta (€/m²)

Tallinnas on korteriomandite mediaanhind 2016 II poolaastal 1 602 €/m², mis on vaid 3 €/m² madalam kui rekordtase 2007 I poolaastal. Mediaanhind on 6,5% kõrgem kui eelneval kahel poolaastal. Tallinnas on 2016 II poolaastal mediaanhind tõusnud kõikides linnaosades (Joonis 11). Mediaanhind on olnud kõrgeim oodatult Kesklinnas – 2 148 €/m², sealjuures on see 5,5% kõrgem tase kui 2015 II poolaastal. Oluline mediaanhinna kasv on toimunud Põhja-Tallinna linnaosas (+14,5%), saavutades taseme 1 780 €/m². Tulnevalt eelnevast järgneb Põhja-Tallinn nüüd hinnataseme poolest Kesklinnale, möödudes Pirita ning Kristiine linnaosast. Olulise hüppe on mediaanhind teinud ka Nõmme linnaosas (+16,9%). Põhja-Tallinna ning Nõmme mediaanhinnad on rekordtasemetel. Madalaimad mediaanhinnad on Tallinnas Lasnamäe (1 331 €/m²) ning Mustamäe linnaosas (1 392 €/m²).

2016 II poolaastal moodustasid esmamüügid lausa 28,3% Tallinnas tehtud korteriomandite tehingutest (2016 I poolaastal 22,5%). Eelnev seletab nii koguväärtuse kui mediaanhinna tõusu. Tabelist 2 nähtub, et Tallinnas tehakse kõige rohkem tehinguid uute korteritega Kesklinnas (26,6%) ning Põhja-Tallinnas (25,9%). Need olid linnaosad, kus oli ka kõrgeim mediaanhind kokku (Joonis 8) – eelneva üheks põhjuseks oli seega uute korterite kõrge osakaal. Linnaosasiseselt on näitaja suurim Pirita linnaosas, kus 56,2% tehingutest tehakse uute korteritega. Mustamäe linnaosas on esmamüükide osakaal langenud tasemeni vaid 6,3% kogu linnaosa tehingutest, kuna mitu küllalt mahukat projekti pole veel müükide vormistamiseni jõudnud.

Esmamüükide mediaanhind on Tallinnas keskmiselt 2 030 €/m². Esmamüükide hinnad olid oluliselt kõrgemad kui järelmüükidel, kuid hinnaerinevus on linnaosati varieeruv. Hinnaerinevus sõltub ka konkreetsetest valminud arendusobjektidest. Kõrgeim hinnatase on uutel korteritel Kesklinnas ning madalaim Mustamäel (Tabel 2). Väiksema esmamüükide arvuga linnaosades mõjutab perioodi mediaanhinda paljuski konkreetne arendus, mistõttu esinevad perioodide vahel objektispetsiifilistest efektidest tulenevad kõikumised. Samas kogu Tallinna esmamüükide mediaanhind on tõusnud võrreldes 2016 I poolaastaga 17,2%. Seda nii üldise hinnatõusu tõttu, kui kallimate linnaosade (Kesklinn ning Põhja-Tallinn) esmamüükide kasvu tõttu ning odavamate linnaosade esmamüükide kahanemise tõttu.

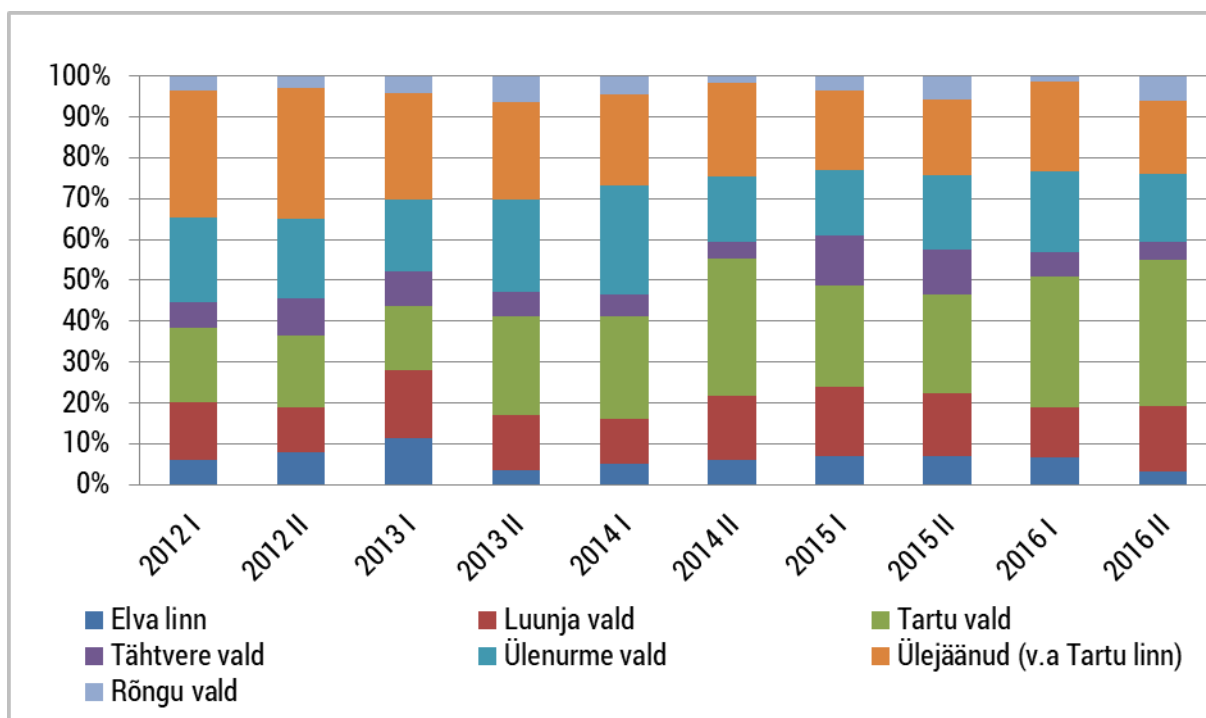
Tabel 2. Esmamüükide arv ja mediaanhind (€/m²) Tallinna linnaosades 2016 II poolaastal

	Esmamüügid	Esmamüükide kasv võrreldes 2016 I poolaastaga	Linnaosa osakaal % Tallinna esmamüükidest	Esmamüükide % linnaosa tehingutest	Mediaanhind (€/m ²) esmamüükidel	Mediaanhind (€/m ²) järelmüükidel	Esmaja järelmüükide hinnaerinevus (%)
Haabersti	179	44	13,9%	34,2%	1 713	1 346	27,3%
Kesklinn	343	229	26,6%	37,3%	2 430	1 967	23,5%
Kristiine	89	-17	6,9%	28,1%	2 105	1 533	37,3%
Lasnamäe	153	-40	11,9%	15,8%	1 708	1 288	32,6%
Mustamäe	36	-185	2,8%	6,3%	1 607	1 373	17,0%
Nõmme	83	75	6,4%	37,6%	2 195	1 462	50,1%
Pirita	73	42	5,7%	56,2%	1 967	1 629	20,7%
Põhja-Tallinn	333	237	25,8%	37,1%	2 110	1 544	36,7%
Tallinn kokku	1 288	384	100,0%	28,3%	2 030	1 446	

2.3 Tartu maakond

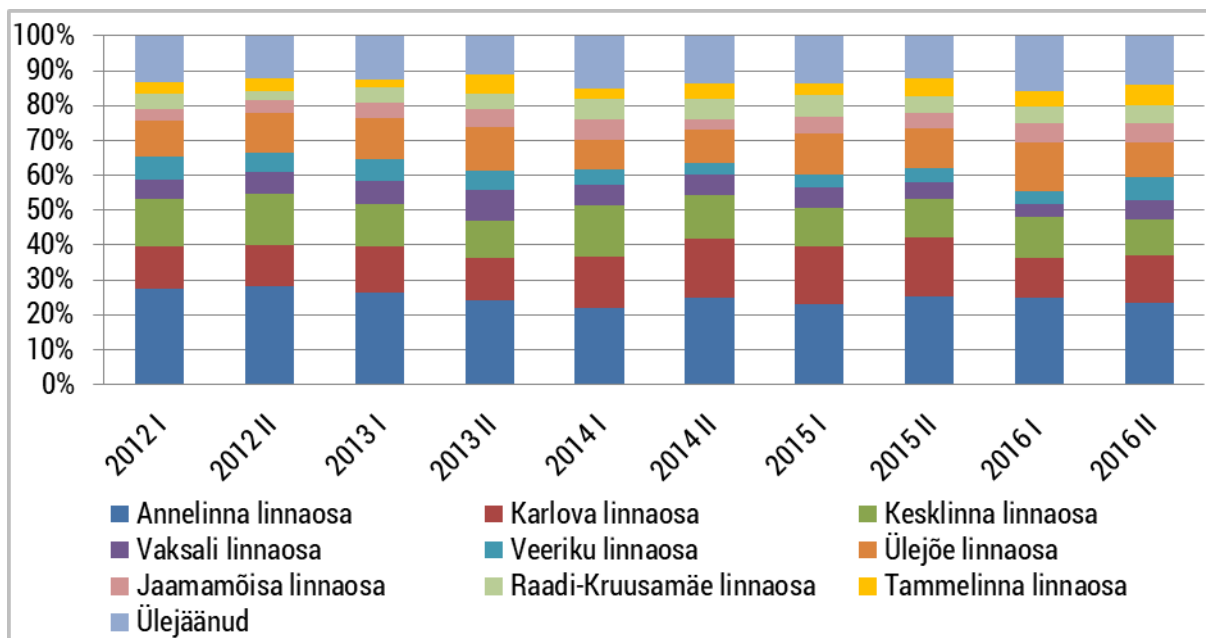
Tartu maakonna olulisemad omavalitsused tehinguaktiivsuse mõistes on Tartu linn (68,5% Tartu maakonna tehingutest), Tartu vald (11,3%), Ülenurme vald (5,3%) ning Luunja vald (5,0%). Ülejäänud omavalitsustes jääb tehingute osakaal alla 2,0% kogu Tartu maakonna tehingutest.

Joonisel 12 on näha tehingute jaotus ja dünaamika väiksemate aktiivsemate omavalitsuste lõikes Tartu maakonnas, s.o. ilma Tartu linnata. Tartu vallas on tehinguaktiivsus üha kasvanud uusarenduste toel, mis suurendab ka valla osatähtsust Tartu maakonnas. Elva linnas ja Tähtvere vallas on tehtud 2016 II poolaastal vähem tehinguid kui viimastel perioodidel.



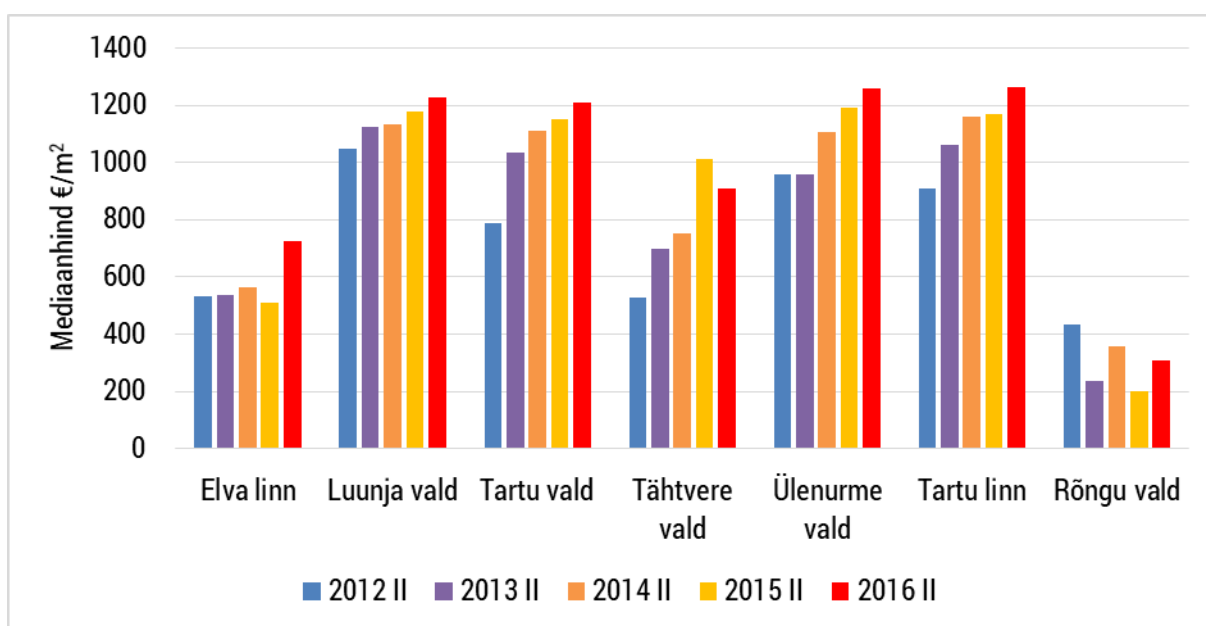
Joonis 12. Tartu maakonna omavalitsuste (v.a Tartu linn) tehingute arvu osakaal ajavahemikul 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)

Tartu linnas on tehtud 2016 II poolaastal 856 vabaturu tehingut (1,6% vähem kui 2015 II poolaastal). Tehingutest 23,5% on toimunud Annelinna, 13,4% Karlova, 10,5% Kesklinna, 9,7% Ülejõe, 6,5% Veeriku, 5,8% Jaamamõisa, 5,7% Tammelinna, 5,6% Vaksali ning 5,1% Raadi-Kruusamäe linnaosas. Teistes linnaosades on tehtud vähem kui 5% Tartu linna tehingutest.



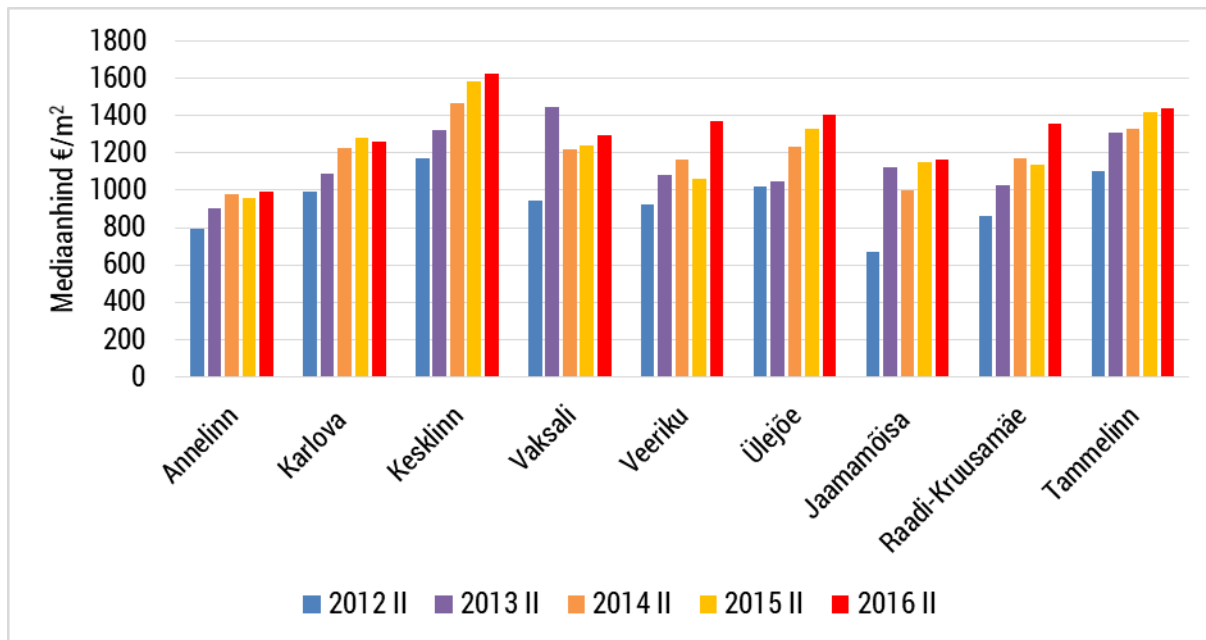
Joonis 13. Tartu linna tehingute jaotus linnaosade lõikes ajavahemikul 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)

Tartu maakonnas oli korteriomandite mediaanhind 2016 II poolaastal 1 193 €/m², mis on 7,2% kõrgem kui 2015 II poolaastal. Tartu maakonna korteriomandite mediaanhind on saavutanud rekordtaseme. Maakonna kõrgeim mediaanhind on napilt Tartu linnas 1 263 €/m² (+8,1% võrreldes 2015 II poolaastaga), järgnevad Ülenurme 1 260 €/m² (+5,9%), Luunja 1 226 €/m² (+4,2%) ja Tartu vald 1 211 €/m² (+5,3%). Kõrgemate mediaanhindadega on omavalitsused, kus tehingute arv on kõrgem. Tartu linnas ei ole mediaanhind lähivaldade hinnatasemest oluliselt kõrgem, tulenevalt väikestest vahemaadest. Teistes omavalitsustes on mediaanhind alla 1 000 €/m². Valdavalt mediaan hinnad Tartu maakonna omavalitsustes tõusid võrreldes aastataguse ajaga. Madalaimad on mediaan hinnad Vara (138 €/m²) ja Kallaste linnas (176 €/m²), kus uusarendusi pole ja tehinguaktiivsus on madal.



Joonis 14. Tartu maakonna suurima tehinguaktiivsusega omavalitsuste tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2012 II poolaasta – 2016 II poolaasta (€/m²)

Tartu linnas oli 2016 II poolaastal mediaanhind 1 263 €/m², mis on 8,1% kõrgem kui 2015 II poolaastal. Samuti on tegemist Tartu linna senise kõrgeima mediaanhinnaga. Tartu linnaosadest on kõrgeim mediaanhind Supilinnas: 1 756 €/m², sealjuures on hinnakasv olnud aastaga 25,7%. Mediaanhinna arvestuses järgnevad Kesklinn (1 622 €/m²), Ihaste (1 581 €/m²) ja Tammelinn (1 440 €/m²). Tartu linnaosades on valdavalt mediaanhinnad tõusnud. Kõige rohkem on kasvanud Veeriku linnaosa mediaanhind (+29,7% võrreldes 2015 II poolaastaga). Joonisel 15 on näha suurima tehinguaktiivsusega Tartu linnaosade mediaanhinna dünaamika.



Joonis 15. Tartu linna tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2012 II poolaasta – 2016 II poolaasta (€/m²)

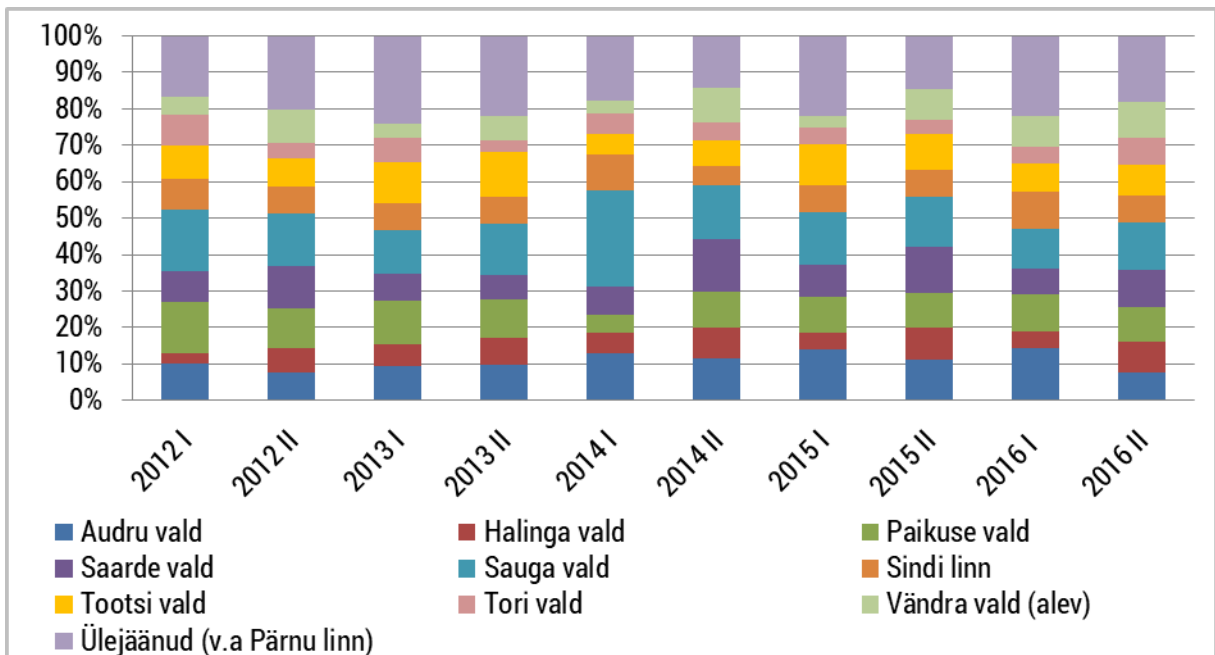
Uusi kortereid müüdi Tartu maakonnas (sh Tartu linn) 2016 II poolaastal 306, mis on 24,5% maakonnas tehtud tehingutest. Uusi kortereid müüdi Tartu linnas ning Luunja, Ülenurme, Tähtvere, Nõo ja Tartu vallas. Tartu linnas müüdi 156 uut korterit, mis on 18,2% linnas tehtud tehingutest (17,0% eelmisel perioodil). Tartu linnas pole esmamüükide kasv olnud nii tugev kui Tallinnas. Enim uusi kortereid müüdi Tartu vallas (86 tehingut, 71% vallasisestest tehingutest). Linnasiseselt oli enim esmamüüke Tammelinnas (28) ja Veeriku linnaosas (25). Veeriku linnaosas oli ka mediaanhind kõige rohkem tõusnud, seega see oli põhjustatud uute korterite osakaalu tõusust

Tartu maakonnas oli uute korterite mediaanhinnaks 1 380 €/m² (+2,5%) ja Tartu linnas 1 556 €/m² (-3,2%). Esmamüükide mediaanhinnad olid Tartu linnas 34,7% kõrgemad kui järelmüügi tehingute puhul ning Tartu maakonnas 26,0%.

2.4 Pärnu maakond

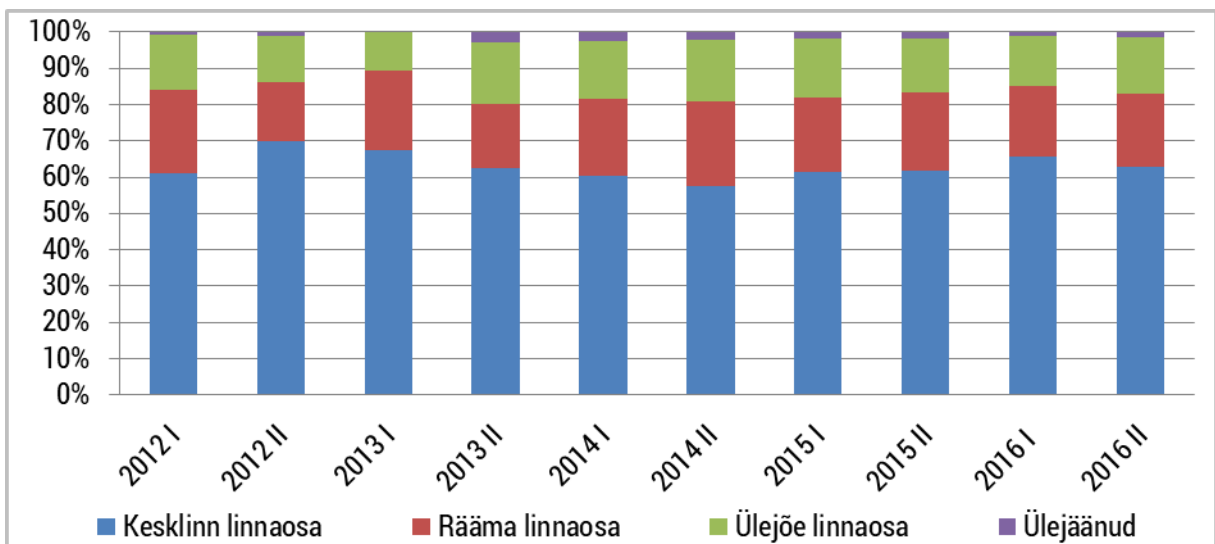
Pärnu maakonnas toimus 2016 II poolaastal korteriomanditega 580 vabaturu tehingut, see on 6,0% rohkem kui 2015 II poolaastal. Enim tehti tehinguid Pärnu linnas – 67,8% maakonna tehingutest. Üheski teises omavalitsuses ei müüdnud poolaasta jooksul üle 25 korteriomandi. Pärnu linnale järgnes tehinguaktiivsusega Sauga vald (4,1% maakonna tehingutest) ning Saarde vald (3,3%). Pärnu linnas tehinguaktiivsus kasvas, kuid ülejäänud omavalitsustes kokku mõnevõrra langes.

Joonisel 16 nähtub Pärnu maakonna tehingute struktuur ja selle dünaamika aktiivsemate omavalitsuste lõikes, v.a Pärnu linn. Tehingute arvu vähesuse tõttu võivad perioodilised kõikumised esineda.



Joonis 16. Pärnu maakonna omavalitsuste (v.a Pärnu linn) tehingute arvu osakaal ajavahemikul 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)

Pärnu linnas tehtud 393 tehingust toimus 62,8% Kesklinna linnaosas, 20,1% Rääma linnaosas ja 15,5% Ülejõe linnaosas (Joonis 17). Lodja, Raeküla, Tammiste ja Vana-Pärnu linnaosas toimus 2016 II poolaastal kokku vaid 6 vabaturu tehingut. Võrreldes 2015 II poolaastaga pole asukoha struktuuris olulisi muutusi toimunud. Tehingute arv kasvas kõigis kolmes linnaosas.

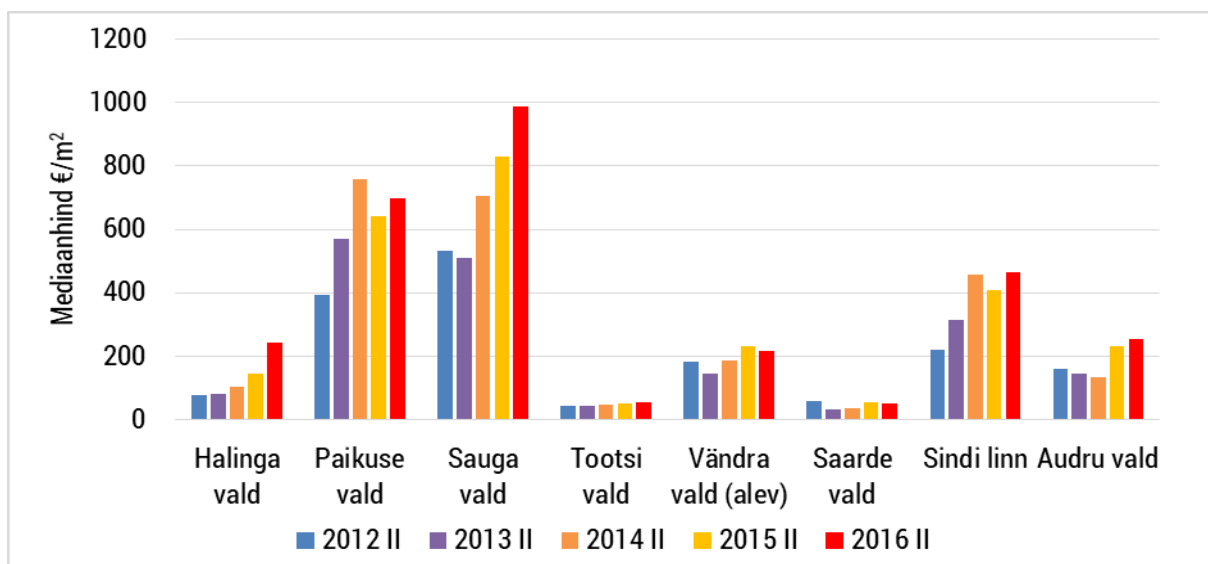


Joonis 17. Pärnu linna tehingute arvu osakaal ajavahemikul 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)

Pärnu maakonnas oli mediaanhind 849 €/m², mis on 17,1% kõrgem kui 2015 II poolaastal. Analüüsides eraldi Pärnu linna, on mediaanhind 993 €/m² (+11,6% võrreldes 2015 II poolaastaga)

ning ülejäänud Pärnu maakonna omavalitsustes vaid 223 €/m² (-2,6%). Pärnu maakonna mediaanhinna tõus tulenes mediaanhinna kasvust Pärnu linnas.

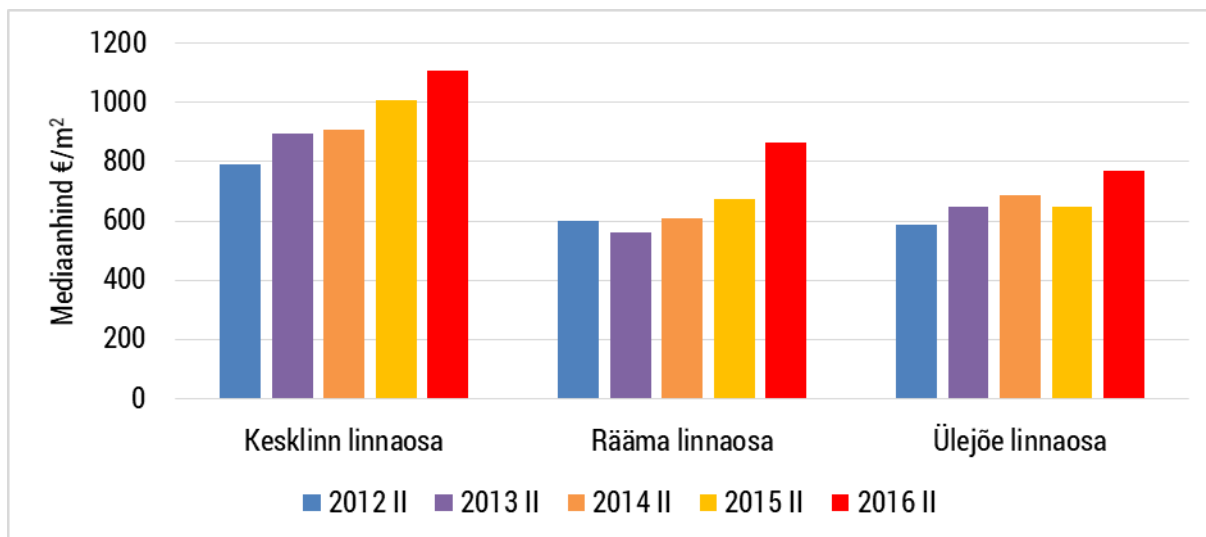
Joonis 18 näitab mediaanhinna dünaamikat Pärnu maakonna omavalitsustes (v.a Pärnu linn), mis olid suurima tehinguaktiivsusega. Suurim mediaanhinna tõus (+18,9% võrreldes 2015 II poolaastaga) on toimunud Sauga vallas, mis oli ka tehinguaktiivseim Pärnu maakonna omavalitsus 2016 II poolaastal. 2016 II poolaastal on Sauga valla mediaanhind 988 €/m², mis on praktiliselt võrdne Pärnu linna mediaanhinnaga. Sealjuures ei ole Sauga vallas tegemist esmamüükidega, kuid tehingutega lähimineviku arendustes. Esmamüügid puuduvad ka ülejäänud Pärnu omavalitsustes, seega hinnakõikumisi on tekitanud pigem seisukorra erinevus ning tehingute väike arv.



Joonis 18. Pärnu maakonna omavalitsuste (v.a Pärnu linn) tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2012 II poolaasta – 2016 II poolaasta (€/m²)

Pärnu linnas on 2016 II poolaastal mediaanhind kasvanud tasemeni 993 €/m². Mediaanhinnad on tõusnud kõikides linnaosades (Joonis 19). Suurim oli mediaanhinna tõus Rääma linnaosas – 28,9%, jõudes tasemeni 866 €/m². Ülejõe linnaosa mediaanhind oli 771 €/m² (+19,1%). Suurima tehinguaktiivsusega Kesklinnas tõusis mediaanhind samuti oluliselt, võrreldes 2015 II poolaastaga 9,9%, saavutades taseme 1 109 €/m².

Uute korteritega tehtud tehingute osakaal on Pärnus mõnevõrra tõusnud, kuid Tallinnast ja Tartust siiski madalam – 10,2%, sealjuures on nende mediaanhind 1 647 €/m². Uute korterite mediaanhind on tõusnud võrreldes eelmise perioodiga 27,7%. Sealjuures on esmamüükide hinnatase lausa 71,7% kõrgem kui järelmüükide puhul. Enamus uute korteritega tehinguid toimus Kesklinna ja Rääma linnaosas.

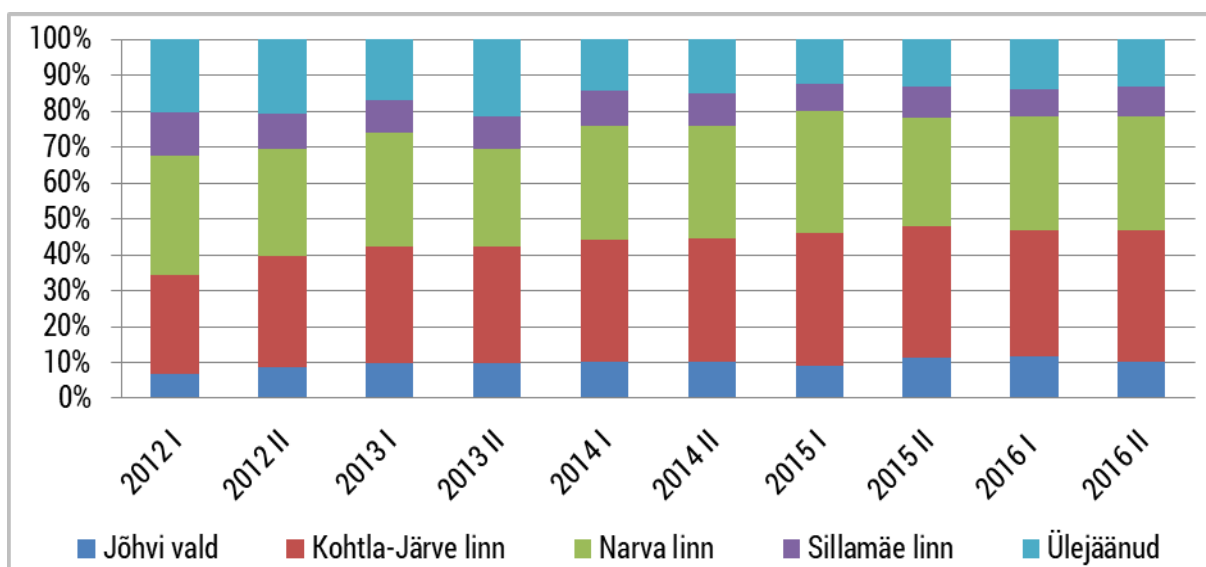


Joonis 19. Pärnu linna tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2012 II poolaasta – 2016 II poolaasta (€/m²)

2.5 Ida-Viru maakond

Ida-Viru maakonnas toimus 2016 II poolaastal vabaturu tehinguid korteriomanditega 1 002, mis on 6,6% vähem kui 2015 II poolaastal, kuid 16,9% rohkem kui 2016 I poolaastal.

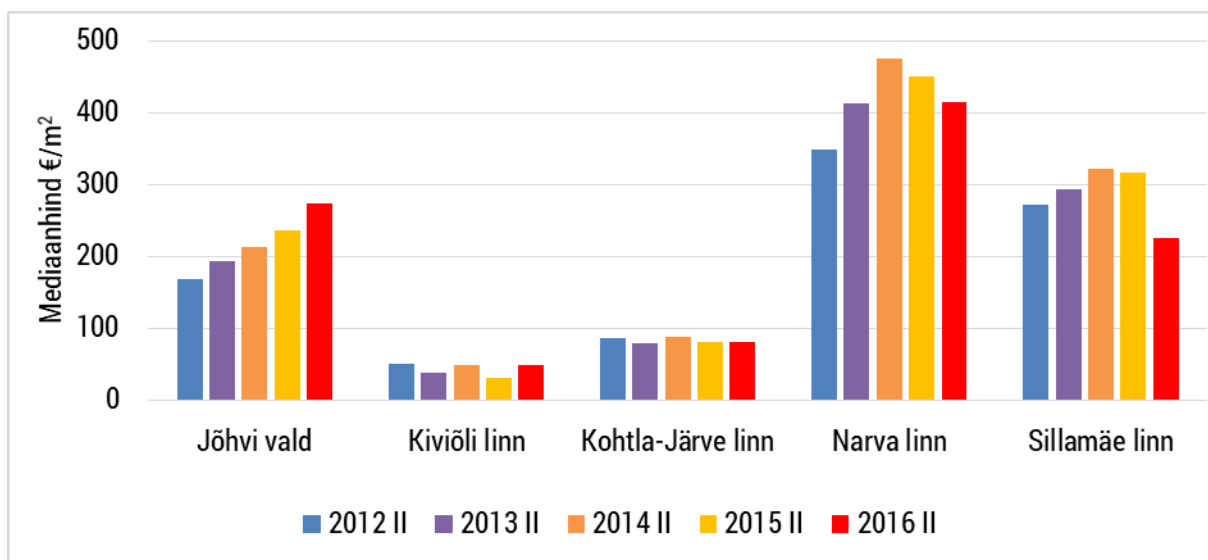
Ida-Viru maakonna suurima tehinguaktiivsusega omavalitsus on Kohtla-Järve linn, kus toimus 2016 II poolaastal 36,4% tehingutest. Narva linnas tehti 31,9%, Jõhvi vallas 10,3% ja Sillamäe linnas 8,2% maakonna tehingutest. Tehingute asukohta struktuur pole oluliselt viimastel perioodidel muutunud (Joonis 20). Viieaastast perioodi uurides saab väita, et tehingud on rohkem koondunud suurematesse omavalitsustesse, oma osatähtsust on suurendanud Kohtla-Järve linn ning Jõhvi vald (sh Jõhvi linn).



Joonis 20. Ida-Viru maakonna omavalitsuste tehingute arvu osakaal ajavahemikul 2012 I poolaasta – 2016 II poolaasta (%)

Mediaanhind Ida-Viru maakonnas on 2016 II poolaastal 185 €/m², mis on 11,4% vähem kui 2015 II poolaastal. Mediaanhind on viimase viie aasta madalaimal tasemel. Võrreldes 2015 II poolaastaga on mediaanhinnad langenud kõrgema tehingute arvuga omavalitsustest Sillamäe linnas (-30,0% ning Narva linnas (-7,9%). Samas on mediaanhind tõusnud Jõhvi vallas (+16,0%), Kiviõli linnas (+58,7%), Kohtla-Järve linnas (+1,4%). Kõrgeim on mediaanhind Narvas – 415 €/m² (Joonis 21).

Ida-Viru maakonnas toimus 2016 II poolaastal 8 esmamüüki, mis on vaid 0,8% kõikidest tehingutest maakonnas. Kõik esmamüügid toimusid Narva linnas. Uute korterite mediaanhind Narva linnas on 896 €/m² (-0,6% võrreldes eelmise perioodiga), mis on üle kahe korra kõrgem, kui kõiki tehinguid arvestav mediaan.



Joonis 21. Ida-Viru maakonna tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2012 II poolaasta – 2016 II poolaasta (€/m²)

2.6 Aktiivsema korterituruga asulad ning korteriomandite taskukohasus

Tabelis 3 on esindatud asulad, kus on toimunud nii 2016 II poolaasta kui ka 2015 II poolaasta jooksul vähemalt 5 tehingut. Enim on tehtud tehinguid Tallinnas, Tartus, Pärnus, Kohtla-Järvel ja Narvas. Suurim muutus tehingute arvus absoluutarvudes on toimunud Tallinnas Mustamäe linnaosas, kus tehti 129 tehingut vähem kui 2015 II poolaastal. Selle põhjuseks oli esmamüükide vähenemine. Vastukaaluks suurenes tehingute arv Kesklinnas 113 võrra ning Põhja-Tallinnas 153 võrra. Eelnev on põhjustatud uute arenduste valmimisest konkreetses linnaosas.

Väljaspool Tallinna vähenes enim tehingute arv Valga linnas (29 tehingu võrra) ning Kohtla-Järve linnas (28 tehingu võrra). Tehingute arv kasvas enim Tila külas, Tartu maakonnas (+52) ning Pärnu linnas (+36).

Kõrgeim mediaanhind oli 2016 II poolaastal Tallinna Kesklinna linnaosas, jõudes tasemeni 2 148 €/m², mis on 5,5% kõrgem kui eelmise aasta samal perioodil. Hinnatasemelt järgnesid Põhja-Tallinna (1 780 €/m²) ning Piritä (1 779 €/m²) linnaosa Tallinnas ja Supilinna linnaosa Tartus (1 756 €/m²).

10 kõrgeima mediaanhinnaga piirkonna hulka jõudsid väljaspool Tallinna veel Peetri alevik (1 625 €/m²), Haabneeme alevik (1 612 €/m²) ja Uuesalu küla (1 579 €/m²) Harju maakonnast ning Kesklinn Tartu linnas (1 622 €/m²). Uuesalu küla puhul on oluline välja tuua, et 100% tehingutest on esmamüügid.

Kõige suurem mediaanhinna muutus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga toimus Püssi linnas (+197,5%), saavutades taseme 43 €/m². Kui algtasemed on madalad, siis suured protsentuaalsed muutused on võimalikud. Suurim langus mediaanhinnas toimus Kilingi-Nõmme linnas (-65,6%), kukkudes tasemeni 119 €/m². Antud valimis on 2016 II poolaastal madalaima mediaanhinnaga asulad Järva-Jaani alev (25 €/m²) ja Tarbja küla (31 €/m²) Järva maakonnas ning Tihemetsa alevik (40 €/m²).

Tabelis 3 on välja toodud ka pinna suurus (m²), mis on võimalik osta Eesti keskmise brutopalgast – Statistikaameti andmetel 2016 II poolaastal 1 151 eurot ning 2015 II poolaastal 1 075 eurot. Soovides osta korterit pinnaga 45 m² Tallinna Kesklinnas, peab kõrvale panema 7 aasta keskmise palga, samas Järva-Jaani alevis piisab sama suure korteri ostmiseks 1 kuu palgast.

Tabel 3. Asulate 2015 II poolaasta ja 2016 II poolaasta tehingute arv, ruutmeetri mediaanhind (€/m²), mediaanhinna muutus (%) ning Eesti keskmise brutokuupalga eest saadav korteriomandi pind (m²) ja selle muutus (m²)

Omalitsus/ Asula	Tehingute arv 2015 II	Tehingute arv 2016 II	Mediaanhind 2015 II	Mediaanhind 2016 II	Mediaan- hinna muutus	Bruto- palga* eest saadav pind 2015 II	Bruto- palga* eest saadav pind 2016 II	Bruto- palga* eest saadava pinna muutus
			€/m ²	€/m ²		m ²	m ²	m ²
Harju maakond								
Aruküla alevik	15	20	730	1 184	62,2%	1,5	1,0	-0,5
Haabneeme alevik	115	72	1 440	1 612	11,9%	0,7	0,7	0,0
Haiba küla	5	5	254	258	1,6%	4,2	4,5	0,2
Harku alevik	6	6	1 268	1 108	-12,6%	0,8	1,0	0,2
Järveküla	29	27	1 474	1 488	1,0%	0,7	0,8	0,0
Jüri alevik	47	65	1 310	1 395	6,4%	0,8	0,8	0,0
Kehra linn	24	19	408	571	39,9%	2,6	2,0	-0,6
Keila linn	72	76	1 005	1 076	7,1%	1,1	1,1	0,0
Kiili alev	6	6	1 205	1 141	-5,3%	0,9	1,0	0,1
Kiiu alevik	5	6	492	467	-4,9%	2,2	2,5	0,3
Klooga alevik	8	19	296	355	19,6%	3,6	3,2	-0,4
Kose alevik	18	11	561	609	8,6%	1,9	1,9	0,0
Laagri alevik	72	97	1 442	1 508	4,6%	0,7	0,8	0,0
Loksa linn	19	17	167	222	33,2%	6,4	5,2	-1,3

Asum	Tehingute arv 2015 II	Tehingute arv 2016 II	Mediaanhind 2015 II	Mediaanhind 2016 II	Mediaan-hinna muutus	Bruto-palga* eest saadav pind 2015 II	Bruto-palga* eest saadav pind 2016 II	Bruto-palga* eest saadava pinna muutus
Loo alevik	26	28	1 007	1 328	31,8%	1,1	0,9	-0,2
Maardu linn	104	110	801	882	10,0%	1,3	1,3	0,0
Muraste küla	6	8	1 107	1 143	3,2%	1,0	1,0	0,0
Paldiski linn	60	52	333	392	18,0%	3,2	2,9	-0,3
Peetri alevik	94	67	1 667	1 625	-2,5%	0,6	0,7	0,1
Pärnamäe küla	19	31	1 420	1 414	-0,4%	0,8	0,8	0,1
Riisipere alevik	10	5	216	375	74,2%	5,0	3,1	-1,9
Rummu alevik	6	13	88	166	88,8%	12,2	6,9	-5,3
Saku alevik	37	52	1 186	1 465	23,6%	0,9	0,8	-0,1
Saue linn	28	26	1 188	1 150	-3,2%	0,9	1,0	0,1
Tabasalu alevik	25	33	1 307	1 516	16,0%	0,8	0,8	-0,1
Tallinn	4 185	4 544	1 504	1 602	6,5%	0,7	0,7	0,0
<i>sh Haabersti</i>	447	523	1 453	1 495	2,9%	0,7	0,8	0,0
<i>sh Kesklinn</i>	806	919	2 036	2 148	5,5%	0,5	0,5	0,0
<i>sh Kristiine</i>	368	317	1 674	1 681	0,5%	0,6	0,7	0,0
<i>sh Lasnamäe</i>	872	969	1 267	1 331	5,1%	0,8	0,9	0,0
<i>sh Mustamäe</i>	697	568	1 387	1 392	0,4%	0,8	0,8	0,1
<i>sh Nõmme</i>	163	221	1 480	1 730	16,9%	0,7	0,7	-0,1
<i>sh Pirita</i>	88	130	1 658	1 779	7,3%	0,6	0,6	0,0
<i>sh Põhja-Tallinn</i>	744	897	1 555	1 780	14,5%	0,7	0,6	0,0
Turba alevik	18	16	158	197	25,0%	6,8	5,8	-1,0
Uuesalu küla	9	26	1 334	1 579	18,3%	0,8	0,7	-0,1
Vaida alevik	10	5	809	823	1,7%	1,3	1,4	0,1
Viimsi alevik	17	21	1 467	1 553	5,8%	0,7	0,7	0,0
Hiiu maakond								
Kärdla linn	7	7	279	347	24,3%	3,8	3,3	-0,5
Ida-Viru maakond								
Aseri alevik	6	6	77	71	-8,2%	13,9	16,2	2,3
Jõhvi linn	114	102	245	274	11,8%	4,4	4,2	-0,2
Kiviõli linn	46	35	30	48	58,7%	35,4	23,9	-11,5
Kohtla-Järve linn	393	365	80	81	1,4%	13,4	14,1	0,7
Kohtla-Nõmme alev	12	17	56	49	-12,4%	19,1	23,3	4,2
Narva linn	326	320	451	415	-7,9%	2,4	2,8	0,4

Asum	Tehingute arv 2015 II	Tehingute arv 2016 II	Mediaanhind 2015 II	Mediaanhind 2016 II	Mediaan-hinna muutus	Bruto-palga* eest saadav pind 2015 II	Bruto-palga* eest saadav pind 2016 II	Bruto-palga* eest saadava pinna muutus
Narva-Jõesuu linn	17	15	656	623	-5,0%	1,6	1,8	0,2
Püssi linn	8	17	15	43	197,5%	74,1	26,7	-47,4
Sillamäe linn	95	82	316	225	-29,0%	3,4	5,1	1,7
Voka alevik	6	10	189	263	39,0%	5,7	4,4	-1,3
Jõgeva maakond								
Jõgeva alevik	6	6	85	111	31,3%	12,7	10,3	-2,3
Jõgeva linn	49	49	151	183	21,4%	7,1	6,3	-0,8
Kuremaa alevik	5	5	114	161	40,3%	9,4	7,2	-2,2
Põltsamaa linn	16	17	325	311	-4,4%	3,3	3,7	0,4
Tabivere alevik	5	6	419	383	-8,5%	2,6	3,0	0,4
Järva maakond								
Aravete alevik	13	12	58	67	15,2%	18,5	17,2	-1,3
Järva-Jaani alev	5	7	63	25	-60,2%	17,0	45,8	28,8
Koeru alevik	8	6	91	107	17,5%	11,8	10,8	-1,1
Paide linn	72	65	239	293	22,6%	4,5	3,9	-0,6
Tarbja küla	6	7	31	27	-12,6%	35,2	43,2	7,9
Türi linn	46	27	240	237	-1,1%	4,5	4,9	0,4
Väätsa alevik	6	5	86	93	8,3%	12,5	12,4	-0,1
Lääne maakond								
Haapsalu linn	104	99	458	506	10,6%	2,3	2,3	-0,1
Palivere alevik	5	5	150	211	40,7%	7,2	5,5	-1,7
Taebala alevik	7	10	158	160	1,4%	6,8	7,2	0,4
Uuemõisa alevik	10	6	508	482	-5,2%	2,1	2,4	0,3
Lääne-Viru maakond								
Haljala alevik	6	11	260	264	1,2%	4,1	4,4	0,2
Kadrina alevik	21	16	191	261	36,6%	5,6	4,4	-1,2
Kunda linn	37	41	78	70	-10,2%	13,8	16,4	2,7
Lehtse alevik	6	6	45	96	115,6%	24,1	11,9	-12,1
Rakke alevik	6	9	55	53	-4,5%	19,4	21,8	2,4
Rakvere linn	140	122	453	536	18,3%	2,4	2,1	-0,2
Sõmeru alevik	10	8	308	375	21,7%	3,5	3,1	-0,4
Tamsalu linn	14	23	68	64	-5,9%	15,7	17,9	2,2
Tapa linn	62	66	112	134	19,4%	9,6	8,6	-1,0
Vinni alevik	10	16	305	263	-13,6%	3,5	4,4	0,8

Asum	Tehingute arv 2015 II	Tehingute arv 2016 II	Mediaanhind 2015 II	Mediaanhind 2016 II	Mediaan-hinna muutus	Bruto-palga* eest saadav pind 2015 II	Bruto-palga* eest saadav pind 2016 II	Bruto-palga* eest saadava pinna muutus
Väike-Maarja alevik	12	15	197	164	-16,8%	5,4	7,0	1,6
Põlva maakond								
Põlva linn	47	43	361	377	4,4%	3,0	3,1	0,1
Räpina linn	8	15	183	175	-4,7%	5,9	6,6	0,7
Pärnu maakond								
Audru alevik	6	5	365	532	45,7%	2,9	2,2	-0,8
Kilingi-Nõmme linn	5	8	347	119	-65,6%	3,1	9,7	6,6
Paikuse alev	14	14	700	779	11,4%	1,5	1,5	-0,1
Pärnu linn	357	393	890	993	11,6%	1,2	1,2	0,0
<i>sh Kesklinn</i>	221	247	1 009	1 109	9,9%	1,1	1,0	0,0
<i>sh Rääma</i>	76	79	672	866	28,9%	1,6	1,3	-0,3
<i>sh Ülejõe</i>	54	61	647	771	19,1%	1,7	1,5	-0,2
Pärnu-Jaagupi alev	10	11	153	238	55,2%	7,0	4,8	-2,2
Sauga alevik	16	23	841	982	16,8%	1,3	1,2	-0,1
Sindi linn	14	14	410	466	13,8%	2,6	2,5	-0,2
Tihemetsa alevik	8	6	32	40	25,0%	33,6	28,6	-5,0
Tootsi alev	19	16	50	55	8,4%	21,4	21,1	-0,3
Vändra alev	16	18	231	218	-5,5%	4,7	5,3	0,6
Rapla maakond								
Järvakandi alev	15	17	61	80	31,6%	17,6	14,3	-3,3
Kehtna alevik	13	11	163	194	18,9%	6,6	5,9	-0,7
Kohila alev	20	22	540	704	30,3%	2,0	1,6	-0,4
Märjamaa alev	11	14	309	226	-26,8%	3,5	5,1	1,6
Prillimäe alevik	7	6	410	425	3,6%	2,6	2,7	0,1
Rapla linn	40	21	444	568	28,1%	2,4	2,0	-0,4
Saare maakond								
Kuressaare linn	75	88	674	727	7,9%	1,6	1,6	0,0
Tartu maakond								
Elva linn	24	13	508	727	43,0%	2,1	1,6	-0,5
Käärdi alevik	6	11	498	529	6,2%	2,2	2,2	0,0
Lohkva küla	41	43	1 176	1 254	6,6%	0,9	0,9	0,0
Lähte alevik	7	5	468	609	30,1%	2,3	1,9	-0,4
Märja alevik	12	5	953	870	-8,7%	1,1	1,3	0,2

Asum	Tehingute arv 2015 II	Tehingute arv 2016 II	Mediaanhind 2015 II	Mediaanhind 2016 II	Mediaan-hinna muutus	Bruto-palga* eest saadav pind 2015 II	Bruto-palga* eest saadav pind 2016 II	Bruto-palga* eest saadava pinna muutus
Rõngu alevik	8	8	174	255	47,0%	6,2	4,5	-1,7
Soinaste küla	12	12	1 218	1 222	0,3%	0,9	0,9	0,1
Tartu linn	870	856	1 168	1 263	8,1%	0,9	0,9	0,0
<i>sh Annelinn</i>	221	201	957	990	3,5%	1,1	1,2	0,0
<i>sh Jaamamõisa</i>	39	50	1 149	1 162	1,2%	0,9	1,0	0,1
<i>sh Karlova</i>	146	115	1 281	1 263	-1,4%	0,8	0,9	0,1
<i>sh Kesklinn</i>	96	90	1 585	1 622	2,3%	0,7	0,7	0,0
<i>sh Raadi-Kruusamäe</i>	41	44	1 139	1 360	19,4%	0,9	0,8	-0,1
<i>sh Ropka</i>	26	25	1 115	1 141	2,4%	1,0	1,0	0,0
<i>sh Ropka tööstuse</i>	21	15	1 003	981	-2,3%	1,1	1,2	0,1
<i>sh Ränilinn</i>	12	7	1 250	1 037	-17,1%	0,9	1,1	0,3
<i>sh Supilinn</i>	22	38	1 396	1 756	25,7%	0,8	0,7	-0,1
<i>sh Tammelinn</i>	44	49	1 420	1 440	1,5%	0,8	0,8	0,0
<i>sh Tähtvere</i>	17	22	1 514	1 316	-13,1%	0,7	0,9	0,2
<i>sh Variku</i>	5	7	1 197	899	-24,9%	0,9	1,3	0,4
<i>sh Vaksali</i>	43	48	1 243	1 295	4,2%	0,9	0,9	0,0
<i>sh Veeriku</i>	33	56	1 059	1 374	29,7%	1,0	0,8	-0,2
<i>sh Ülejõe</i>	101	83	1 328	1 404	5,8%	0,8	0,8	0,0
Tila küla	43	95	1 171	1 228	4,9%	0,9	0,9	0,0
Tõrvandi alevik	10	17	805	858	6,5%	1,3	1,3	0,0
Vahi alevik	21	25	1 180	1 218	3,2%	0,9	0,9	0,0
Ülenurme alevik	19	27	1 240	1 375	10,8%	0,9	0,8	0,0
Valga maakond								
Otepää linn	10	14	450	714	58,6%	2,4	1,6	-0,8
Tõrva linn	7	19	181	156	-13,7%	5,9	7,4	1,4
Valga linn	114	85	88	124	41,0%	12,2	9,3	-2,9
Viljandi maakond								
Abja-Paluoja linn	8	5	105	129	23,4%	10,3	8,9	-1,4
Karksi-Nuia linn	6	8	140	178	27,2%	7,7	6,5	-1,2
Ramsi alevik	6	6	441	245	-44,5%	2,4	4,7	2,3
Viiratsi alevik	9	9	287	327	13,7%	3,7	3,5	-0,2
Viljandi linn	126	120	549	601	9,4%	2,0	1,9	0,0
Võhma linn	14	19	69	103	50,6%	15,6	11,1	-4,5

Asum	Tehingute arv 2015 II	Tehingute arv 2016 II	Mediaanhind 2015 II	Mediaanhind 2016 II	Mediaan-hinna muutus	Bruto-palga* eest saadav pind 2015 II	Bruto-palga* eest saadav pind 2016 II	Bruto-palga* eest saadava pinna muutus
Võru maakond								
Parksepa alevik	7	5	203	367	80,3%	5,3	3,1	-2,1
Võru linn	84	98	367	388	5,7%	2,9	3,0	0,0
Väimela alevik	6	15	108	268	148,5%	10,0	4,3	-5,7

*Eesti keskmine brutokuupalk Statistikaameti andmetel.

KOKKUVÕTE

2016 II poolaastal tehti Eestis korteriomanditega 11 119 tehingut. Võrreldes 2015 II poolaastaga kasvas tehingute koguarv 3,4%. Tehingute koguväärtus on 2016 II poolaastal saavutanud taseme 704 miljonit eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kasv olnud 13,9% (86 miljonit eurot), mis tähendab, et tehinguid on tehtud keskmiselt kõrgemate hindadega.

Korteriomandite ostu-müügituru kapitali maht kasvas oluliselt eelkõige Harju, kuid ka Tartu ja Pärnu maakonnas toimunud tehingute toel. Kapitali mahu suurenemine oli põhjustatud enamjaolt keskmisest kõrgemast tehinguhinnast, kuid ka aktiivsuse kasvust. Tehingute arv kasvas vaid kinnisvaraarendajate müükide toel, eraisikutest müüjaid oli vähem kui eelmistel perioodidel.

Tehingute mediaanhind on tõusnud 2016 II poolaastal tasemeni 1 206 €/m², mis on 10,1% kõrgem kui 2015 II poolaastal. Kallima hinnatasemega maakondades on mediaanhinnad veelgi tõusnud. Pooltes maakondades toimus siiski ka mediaanhinna langus. Korteriomandite mediaanhind on olnud kõrgem vaid 2007 I poolaastal, kui see küündis tasemeni 1 264 €/m².

Uute korterite müügi (esmamüügid) osakaal 2016 II poolaastal oli lausa 18,7%. Näitaja on võrreldes eelmiste perioodidega oluliselt tõusnud.

Korteriomandite mediaanhind tõusis 2016 II poolaastal kõikides aktiivsemates Harju maakonna omavalitsustes. Tallinnas on korteriomandite mediaanhind 2016 II poolaastal 1 602 €/m², mis on vaid 3 €/m² madalam kui rekordtase 2007 I poolaastal. Tallinnas on 2016 II poolaastal mediaanhind tõusnud kõikides linnaosades ning esmamüügid moodustasid lausa 28,3% Tallinnas tehtud korteriomandite tehingutest. Tehingute arv suurenes oluliselt nii Kesklinna ja Põhja-Tallinna linnaosades just esmamüükide toel, mis suurendas mediaanhinda ning tehingute koguväärtuse mahtu. Esmamüükide hinnad olid Tallinnas oluliselt kõrgemad kui järelmüükidel, kuid hinnaerinevus on linnaosati varieeruv ja konkreetsetest valminud arendusobjektidest sõltuv.

Tartu maakonnas oli korteriomandite mediaanhind 2016 II poolaastal 1 193 €/m², mis on 7,2% kõrgem kui 2015 II poolaastal. Tartu maakonna korteriomandite mediaanhind on saavutanud rekordtaseme. Tartu linnas oli 2016 II poolaastal mediaanhind 1 263 €/m², mis on 8,1% kõrgem kui 2015 II poolaastal. Samuti on tegemist Tartu linna senise kõrgeima mediaanhinnaga.

Pärnu maakonnas oli mediaanhind 849 €/m², mis on 17,1% kõrgem kui 2015 II poolaastal. Sealjuures Pärnu linnas on mediaanhind 993 €/m² (+11,6%) ning ülejäänud Pärnu maakonna omavalitsustes vaid 223 €/m² (-2,6%). Pärnu maakonna mediaanhinna tõus tulenes mediaanhinna kasvust Pärnu linnas.

Mediaanhind Ida-Viru maakonnas on 2016 II poolaastal 185 €/m², mis on 11,4% vähem kui 2015 II poolaastal. Mediaanhind on viimase viie aasta madalaimal tasemel. Võrreldes 2015 II poolaastaga on mediaanhinnad langenud kõrgema tehingute arvuga omavalitsustest Sillamäe linnas (-30,0%) ning Narva linnas (-7,9%).

Täiendavat infot tehingute kohta saab [Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnast](#)

Maa-amet
Kinnisvara hindamise osakond
Mustamäe tee 51
10621 Tallinn
e-post: Epp.Rohtla@maaamet.ee
www.maaamet.ee