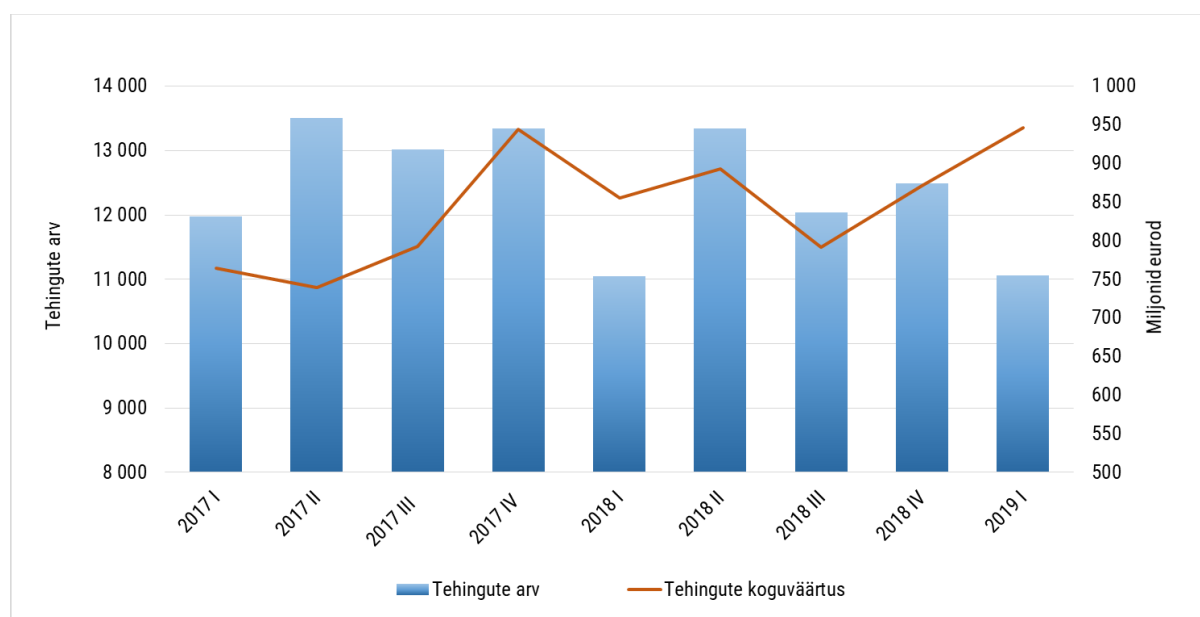


## Kinnisvaraturg ja hinnaindeksid 2019. aasta I kvartalis

2019. aasta I kvartali kinnisvaraturu ostu-müügitehingute maht ning koguväärtus oli kõrgem kui aasta tagasi samal ajal. Tehingute koguarvu aastasesse tagasihoidlikkuse kasvu panustas enim korteriomandite ja hoonestamata maade sektor, koguväärtuse kasvu aga hoonestatud maade sektor. Uute korterite müük on mõnevõrra vähenenud ning kinnisvara hinnaindeksi näitaja kasvas kvartali võrdluses 5,1 protsenti ja aastatagusest ajast püsib hinnaindeks 7,6 protsenti võrra kõrgemal.

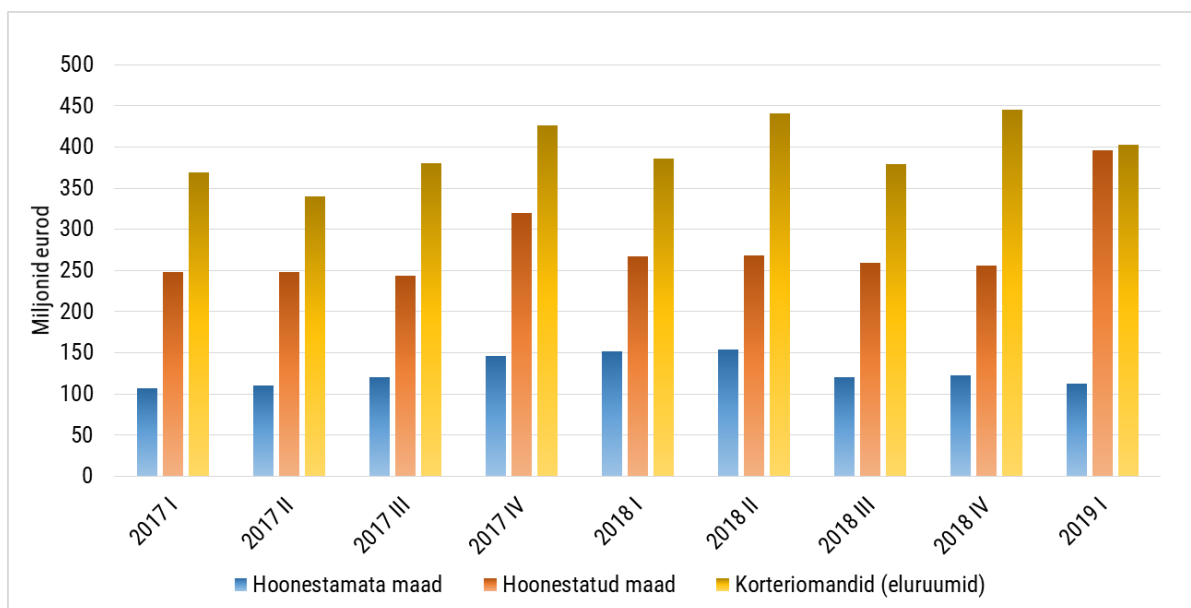
2019. aasta I kvartalis tehti kokku 11 063 **ostu-müügitehingut**, sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused. Võrreldes käesoleva aasta I kvartali tehingute arvu aastataguse ajaga, siis on aktiivsus jäänud praktiliselt samale tasemele, kasvades marginaalse 0,2 protsenti võrra, sellele vaatamata on rahalist kapitali kaasatud rohkem. Võrdluses 2018. aasta IV kvartaliga on tehingute arv langenud, mis on igati loogiline kuna üldjuhul on üldine kinnisvaraturu aktiivsus aasta lõpus kõrgem. Kvartali võrdluses tehti 11,4 protsenti vähem tehinguid.

Peale aastast vaheaega on tehingute koguarvu aastane muutus positiivne, kuid siiski ei ületa tehingute koguarv 2017. aasta kvartalites tehtud tehingute mahte, mis viitab taaskord, et 2017. aasta sättis tehingute koguarvu lati üpris kõrgele.



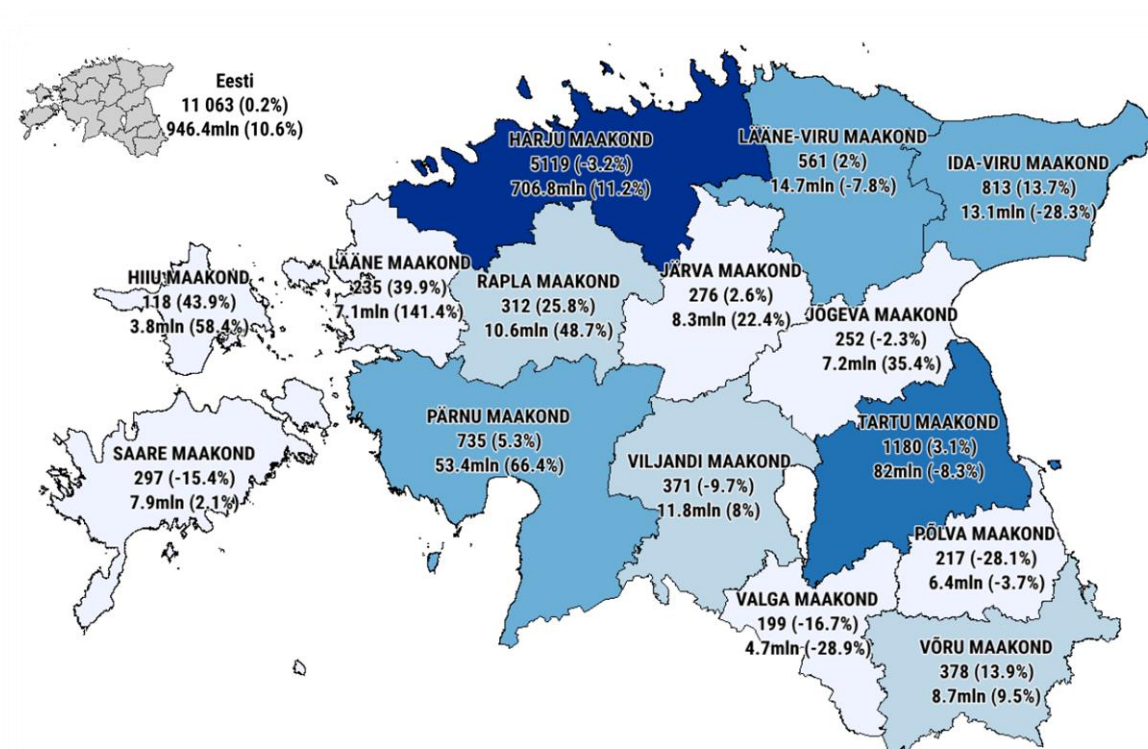
**Joonis 1.** Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus perioodil 2017 I kvartal – 2019 I kvartal

2019. aasta I kvartalis oli ostu-müügitehingute **koguväärtus** 946 miljonit eurot, mis tähendab aastases võrdluses 10,6 protsendilist kasvu, kvartali võrdluses oli koguväärtuse kasv 8,7 protsenti. Taoline kasv tuleneb hoonestatud maade sektoris toimunud suurtest tehingutest – kvartalis toimus 7 tehingut, mille tehingusumma ületas 10 miljoni euro piiri. Peale hoonestatud maade sektori koguväärtuse kasvu (+48%) on eri turusegmentide lõikes aastases võrdluses kasvanud ka korteriomanditega tehtud tehingute koguväärtus (+4,3%). Võrdluses eelmise kvartaliga on koguväärtuses kasvanud ainult hoonestatud maade sektor (+54,4%), korteriomandite ning hoonestamata maa sektorites kaasati rahalist kapitali vähem vastavalt 9,7 protsenti ja 7,9 protsenti.



**Joonis 2.** Tehingute rahaline maht kinnisvaraturul sektorite lõikes perioodil 2017 I kvartal – 2019 I kvartal

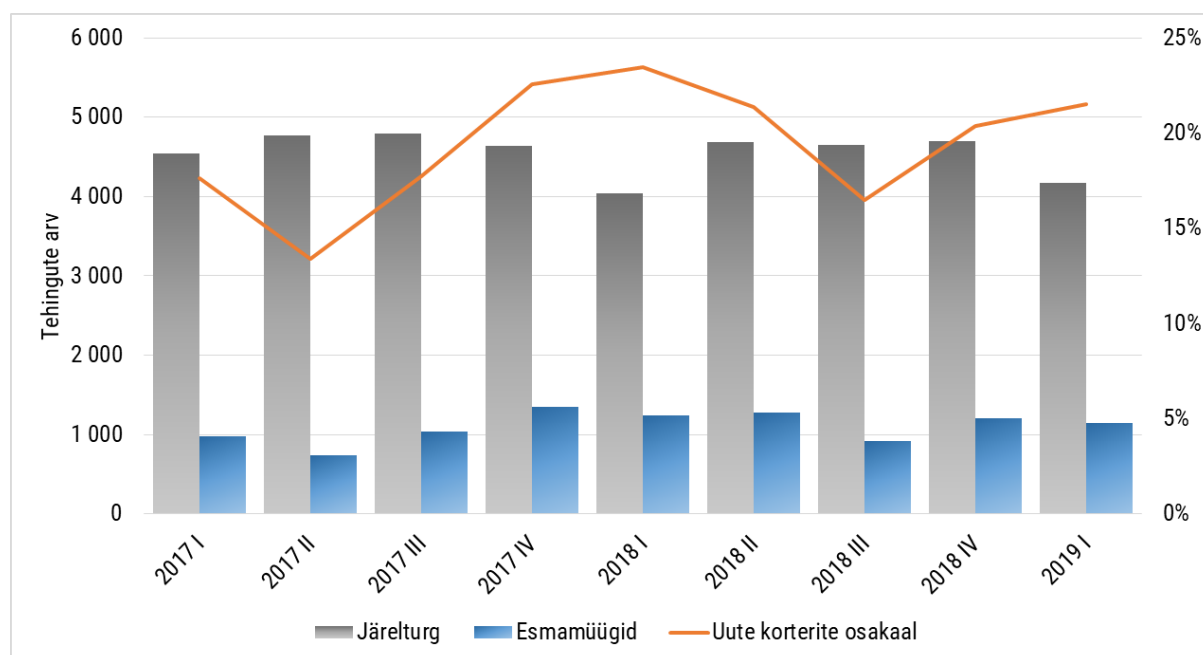
Maakondlikul tasemel on ostu-müügitehingute teostamise aktiivsus traditsiooniliselt kõrgeim Harju maakonnas (5119 tehingut), järgnevad Tartu (1180), Ida-Viru (813) ja Pärnu (735) maakond. Kõige vähem tehti tehinguid Hiiu maakonnas – 118 tehingut. Rahalist kapitali kaasati enim samuti Harju maakonnas (706,8 miljonit eurot), järgnevad Tartu (82 miljonit), Pärnu (53,4 miljonit), Lääne-Viru (14,7 miljonit) ning Ida-Viru maakond (13,1 miljonit).



**Joonis 3.** Eesti maakondade tehinguaktiivsuse ning koguväärtuse (miljonid eurod) aastane muutus

**Korteriomanditega** tehti I kvartalis kokku 6523 tehingut, sealhulgas eluruumidega 5320. Võrreldes 2018. aasta sama perioodiga oli eluruumidega tehinguid alanud aasta I kvartalis 0,7 protsenti rohkem, kuid võrreldes eelmise kvartaliga 9,8 protsenti vähem. Eluruumidega tehtud tehingute koguväärtus, mis oli I kvartalis 402 miljonit eurot, on aastases võrdluses kasvanud 4,3 protsenti ning eelmise kvartaliga võrdluses vähenenud 9,7 protsenti. I kvartalis müüdi kõige kallimalt korter Lasnamäe linnaosas, mille kõrge tehinguhinna tingis korteri suurus. Ühikuhinna poolest müüdi kõige kallim korter Kesklinnas Tatari asumis.

Eluruumina müüdud **uute korterite** (esmamüükide) osakaal oli 2019. aasta I kvartalis 21,5% kõikide eluruumide tehingutest.



**Joonis 4.** Järelturul müüdud eluruumide ja uusarenduste mahu muutumine ning uute korterite osakaalu muutus (%) perioodil 2017 I – 2019 I kvartal

Kokku müüdi 2019. aasta I kvartalis 1 144 uut korterit, mis on 58 uut korterit vähem kui eelmises kvartalis. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 997, Tartu maakonnas 114 ning Pärnu maakonnas 24. Tallinnas müüdi I kvartalis 692 uut korterit ning ainuüksi Tallinnas müüdud uued korterid moodustasid 60 protsenti kõikidest Eestis müüdud uutest korteritest. Tallinna linna uue korteri keskmiseks ruutmeetri hinnaks kujunes 2 250 eurot (+1,1%). Uute korterite osakaal kõikide eluruumide tehingutest Tallinnas tõusis 30 protsendile.

2019. aasta I kvartali tehinguandmetele tuginedes kujunes uue kahetoalise korteri (kaasatud on tehingud korteritega, mille pindala on vahemikus 40–55 m<sup>2</sup>) maksumuseks Tallinnas keskmiselt 114 296 eurot (2 256 EUR/m<sup>2</sup>). Taaskord oli Tallinnas kõrgeima hinnatasemega piirkond Kesklinna linnaosa, kus maksis uus kahetoaline korter keskmiselt 143 098 eurot (2 807 EUR/m<sup>2</sup>). Järgneb Põhja-Tallinna linnaosa – 113 624 (2 328 EUR/m<sup>2</sup>). Piirkonnad, kus sai uue kahetoalise korteri kõige odavamalt olid traditsiooniliselt Lasnamäe ja Mustamäe linnaosa, kus kujunes keskmiseks hinnaks vastavalt 101 582 eurot (2 021 EUR/m<sup>2</sup>) ja 103 229 (2 031 EUR/m<sup>2</sup>). Uus kahetoaline korter maksis Tartu linnas keskmiselt 87 834 eurot (1 733 EUR/m<sup>2</sup>), Pärnu linnas tehti antud kriteeriumite alusel alla viie tehingu, mille põhjal ei saa keskmiseid esitada.

Järelturul oleva kahetoalise korteri maksumuseks kujunes Tallinnas keskmiselt 84 396 eurot (1 700 EUR/m<sup>2</sup>). Siinkohal on Tallinnas kõrgema hinnatasemega piirkonnad Kesklinna ja Piritlinnaosa, kus maksis 2019. aasta I kvartalis järelturu kahetoaline korter keskmiselt vastavalt 117 224 eurot (2 378 EUR/m<sup>2</sup>) ja 122 625 eurot (2 351 EUR/m<sup>2</sup>). Jällegi saab järelturu kahetoalise korteri kõige odavamalt Lasnamäe ja Mustamäe linnaosas, vastavalt 74 171 eurot (1 481 EUR/m<sup>2</sup>) ja 75 626 eurot (1 555 EUR/m<sup>2</sup>). Tallinnast välja vaadates, maksis järelturu kahetoaline korter Tartu linnas keskmiselt 64 841 eurot (1 282 EUR/ m<sup>2</sup>) ning Pärnu linnas keskmiselt 55 974 eurot (1 136 EUR/ m<sup>2</sup>).

**Kinnisasjadega** (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus käesoleva aasta I kvartalis 4 507 ostu-müügitehingut, mis on 2,6 protsenti enam kui eelmise aasta samal perioodil, kuid 15,4 protsenti vähem võrdluses eelmise kvartaliga. Tehingute koguväärtus I kvartalis oli 508 miljonit eurot ning aasta tagasi sama perioodiga võrdluses on turul kaasatud kapitali maht kasvanud 21,2 protsenti. Võrdluses eelmise kvartaliga on kinnisasjade I kvartali koguväärtuse tase kasvanud 34,3 protsenti. Taoline kasv koguväärtuses tuleneb hoonestatud maade sektoris toimunud suurtehingute mõjul. 2019. aasta I kvartalis tehti hoonestamata maaga 2 926 tehingut ning hoonestatud maaga 1 581 tehingut.

Maa-ameti avaldatav **kinnisvara hinnaindeksi** näitaja, mida arvutatakse alates 2003. aasta III kvartalist, on kokku pandud korteriomandite, hoonestatud elamumaa ning hoonestamata maa hinnaindeksitest, eesmärgiga kirjeldada terviklikumalt kogu kinnisvaraturu hinnadünaamikat. Kinnisvara hinnaindeks kasvas aastases võrdluses 7,6 protsenti ning eelmise kvartaliga võrdluses 5,1 protsenti. Korteriomandite hinnaindeks kasvas aastases võrdluses 1,4 protsenti, hoonestamata maa hinnaindeks kasvas 25,3 protsenti ning hoonestatud elamumaa indeks kasvas 8,1 protsenti. Võrdluses eelmise kvartaliga korteriomandite hinnaindeks kasvas 3,5 protsenti, hoonestamata maa hinnaindeks kasvas 8 protsenti ning hoonestatud elamumaa hinnaindeks kasvas 6,9 protsenti. Kokkuvõtvalt on nii kinnisvara hinnaindeks kui ka selle alamindeksid kasvanud nii kvartali kui aastases võrdluses.

Tehingute andmebaasi laekunud 2019. aasta I kvartali andmed on kontrollitud 22.04.2019 seisuga.

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

**Lisainfo:**

Johannes Nõupuu, Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna peaspetsialist,  
[Johannes.Noupuu@maaamet.ee](mailto:Johannes.Noupuu@maaamet.ee)