



MAA-AMET



Korteriomandite 2018 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.....	4
1.3 Tehingute osapooled.....	7
2. KORTERIOMANDITE MEDIAANHIND	9
2.1 Tehingute mediaanhind	9
2.2 Harju maakond ja Tallinn.....	12
2.3 Tartu maakond.....	17
2.4 Pärnu maakond.....	23
2.5 Ida-Viru maakond	27
2.6 Aktiivsema korterituruga asulad ning korteriomandite taskukohasus	29
2.7 Esmamüükide poolest aktiivsema korterituruga piirkonnad ning uute korterite taskukohasus	34
KOKKUVÕTE.....	37

SISSEJUHATUS

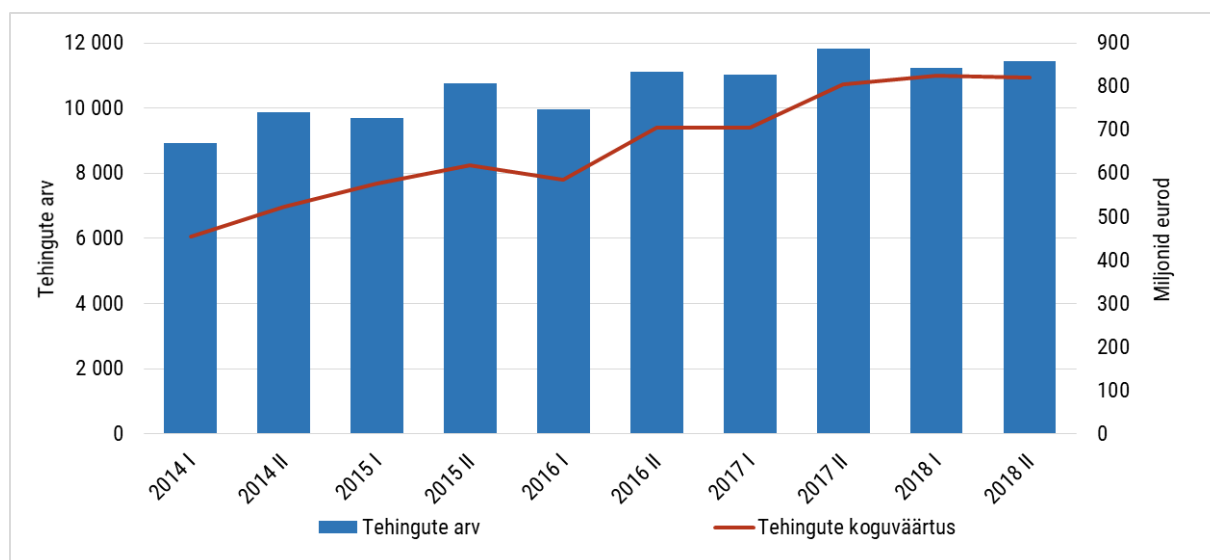
Käesolev turuülevaade uurib detailsemalt korteriomandite turgu Eestis. Vaadeldud on ostu-müügi tehingustatistikat 2018 II poolaastal ning dünaamikat viie aasta lõikes. Turuülevaate aluseks olevad andmed pärinevad Maa-ameti tehingute andmebaasist, mis on maaregistri osa ja tugineb maa hindamise seadusele 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, hinnaanaluüsis, 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

Lõppenud aasta teises pooles tehti Eestis korteriomanditega 11 429 tehingut. Võrdluses aastataguse ajaga on tehingute koguarv kahanenud 3%, kuid 2018 I poolaastaga võrdluses püsib tehingute koguarv 1,7% kõrgemal. See kinnitab senist turustatistikat, mis näitab, et II poolaastal on turuaktiivsus tavaliselt mõnevõrra kõrgem kui I poolaastal.



Joonis 1. Korteriomandite tehingute arv ja koguväärtus perioodil 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (miljonid eurod)

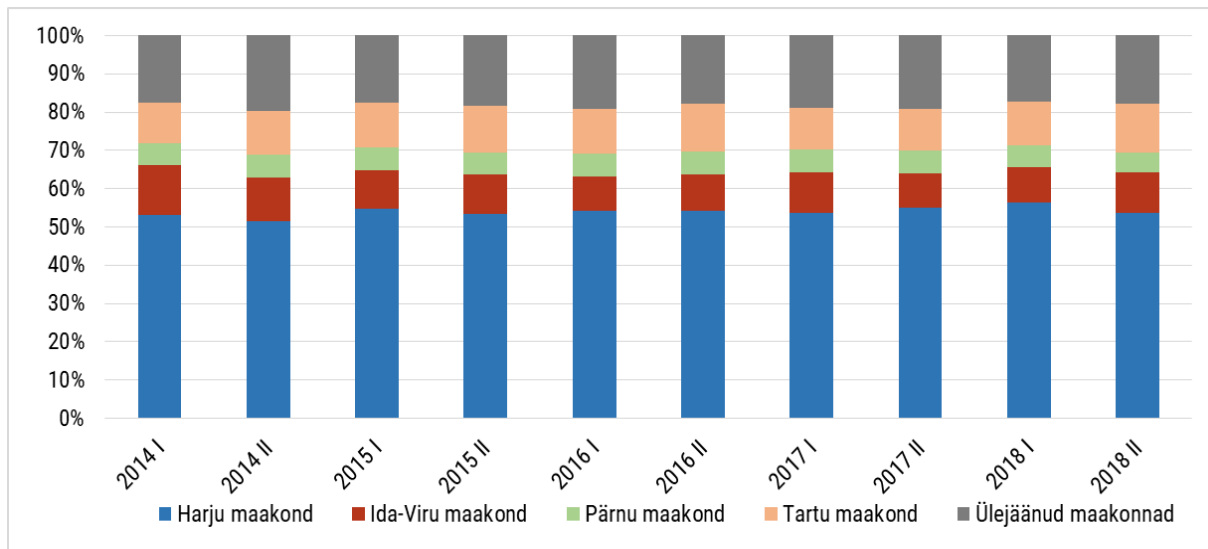
Tehingute koguväärtus oli 2018 II poolaastal kokku 820 miljonit eurot ning võrreldes seda aastataguse ajaga, siis on rahalist kapitali kaasatud 1,9% võrra rohkem – olukord võib indikeerida asjaolu, et tehinguid on tehtud keskmiselt kõrgemate hindadega. Seevastu võrdluses 2018 I poolaastaga kaasati rahalist kapitali vähem ligi 4,4 miljoni euro võrra, mis teeb protsentuaalseks muutuseks 0,5%. Antud asjaolu võib olla tingitud mitmetest teguritest, mida turuülevaate edaspidises osas püütakse analüüsida – tehingute struktuuri muutused nii asukoha osas, uute ja vanade korterite osakaalus, korterite suuruses kui ka turusituatsiooni muutustest, mis on mõjutanud keskmist hinda. Hinnamuutusi on analüüsitud täpsemalt turuülevaate 2. osas.

Vaadates joonist 1 võib väita, et hinnatase on püsinud stabiilne ja ilma suurte muutusteta. Erasisikute paranenud kindlustunne ja keskmise palga kasv on hoidnud koduostja ostujõudu kõrgemal. Kuigi laenamine on muutunud kallimaks, soodustab siiski olukorda eluasemelaenude pigem madalad intressimäärad, mis muudab eraisikule kodu soetamise lihtsamaks.

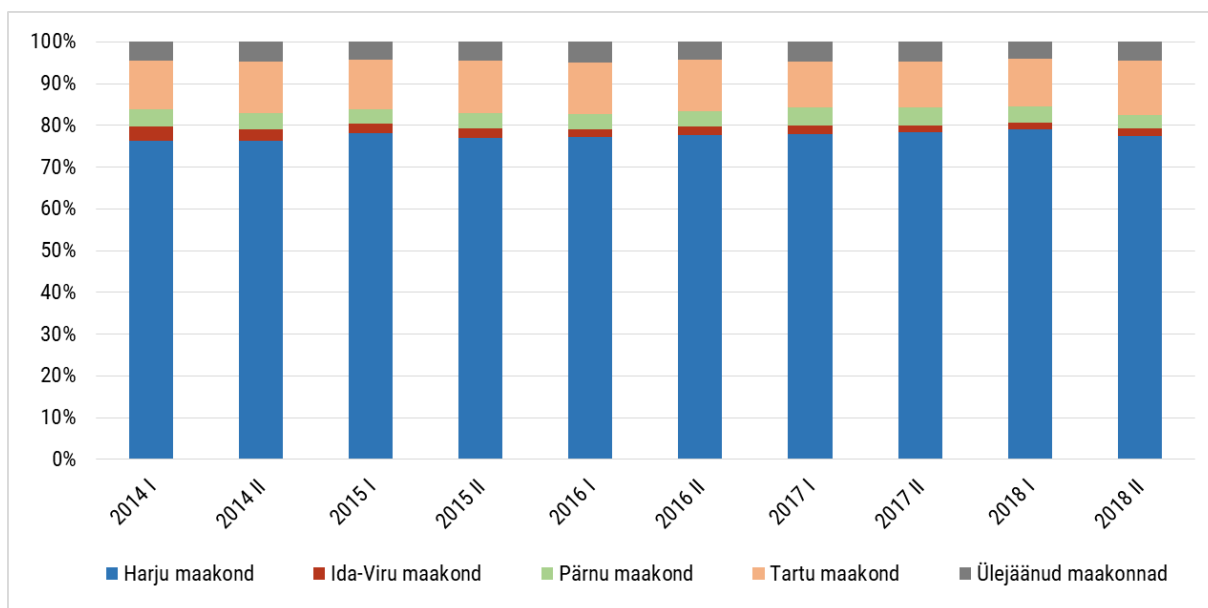
1.2 Tehingute struktuur asukoha järgi

Korteriomandite asukohapõhine tehingute struktuur on läbi aastate olnud pigem stabiilne ning kui vaadata üldist jaotust, siis aktiivsus erinevates maakondades on seletatav rahvastiku arvuga erinevates piirkondades. Rahvastiku paiknemise ja korteriomandite tehingute geograafilise jaotuse vahel esineb tugev korrelatsioon.

Harju maakonnas tehti 2018 II poolaastal 53,6% kõikidest korteriomandi tehingutest, seejuures on Harju maakonna osakaal tehingute osas langenud. Peale Harjumaa on suurema aktiivsusega lisaks Tartu maakond, kus 2018 II poolaastal tehti 12,8% kõikidest tehingutest (11,1% 2017 II poolaastal), Ida-Viru maakond 10,7% (9% 2017 II poolaastal) ja Pärnu maakond 5,1% (6% 2017 II poolaastal).



Joonis 2. Maakondade korteriomandite tehingute arvu osakaal perioodil 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)



Joonis 3. Maakondade korteriomandite tehingute koguväärtuse osakaal perioodil 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)

Juba tavapäraselt on koguväärtusesse panustanud enim Harju maakond, kus tehingud moodustavad 77,5% kõikide tehingute koguväärtusest. Seejuures on Harju maakonna tehingute koguväärtuse osakaal mõnevõrra langenud ja jääb kahest viimasest poolaastast madalamale tasemele. Võttes arvesse maakondade osakaalusid koguväärtuses, siis lõppenud aasta teisel poolaastal olulisi struktuurimuutuseid toimunud ei ole (Joonis 3). Tartu maakonna tehingute koguväärtuse osakaal on peale lühikest paigalseisu 2018 II poolaastal kasvanud, moodustades kõikidest korteriomandite tehingutest 13%.

Tabel 1 annab ülevaate muutustest 2018 ja 2017 II poolaastate võrdluses igas maakonnas eraldi. Siinjuures tuleb arvestada, et suur muutus maakonnas, mille panus Eesti tehingute arvu või koguväärtusesse on väike, ei muuda oluliselt üldpilti. Lisaks võivad tulenevalt ühe või paari tehingu suuremast mõjust olla väiksema tehinguaktiivsusega maakondades perioodide vahelised kõikumised protsentuaalselt suuremad.

Tabel 1. 2017 II poolaasta ja 2018 II poolaasta maakondade korteriomandite tehingute arv, koguväärtus ning muutus (%)

Maakond	Tehingute arv 2017 II	Tehingute arv 2018 II	Tehingute arvu muutus	Tehingute kogu- väärtus 2017 II	Tehingute kogu- väärtus 2018 II	Tehingute kogu- väärtuse muutus
			%	Miljonid eurod	Miljonid eurod	%
Harju maakond	6 487	6 129	-5,5%	631,5	635,8	0,7%
Hiiu maakond	30	20	-33,3%	0,6	0,3	-46,9%
Ida-Viru maakond	1059	1228	16,0%	12,7	14,1	10,6%
Jõgeva maakond	212	174	-17,9%	1,9	2,1	13,4%
Järva maakond	233	196	-15,9%	2,3	2,6	12,5%
Lääne maakond	160	166	3,8%	3,9	4,5	15,3%
Lääne-Viru maakond	504	431	-14,5%	7,1	7,6	6,1%
Põlva maakond	102	119	16,7%	1,3	1,7	29,8%
Pärnu maakond	710	581	-18,2%	34,3	27,1	-21,0%
Rapla maakond	201	153	-23,9%	3,4	3,5	1,7%
Saare maakond	135	108	-20,0%	5,3	4,3	-18,6%
Tartu maakond	1 307	1 457	11,5%	89,2	105,9	18,7%
Valga maakond	213	225	5,6%	1,8	1,8	1,5%
Viljandi maakond	282	247	-12,4%	6,5	5,3	-17,9%
Võru maakond	179	195	8,9%	3,0	3,6	19,5%
Eesti kokku	11 814	11 429	-3,3%	804,9	820,2	1,9%

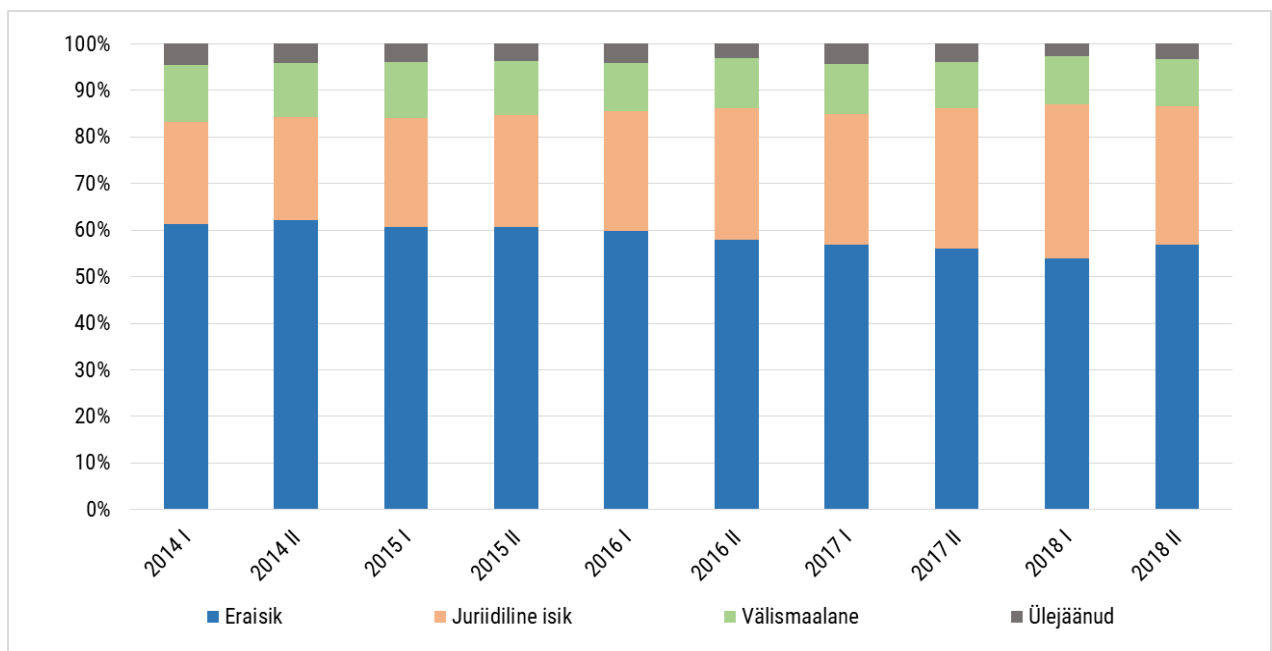
Tehingutest suurima osakaalu moodustava Harju maakonna tehingute arv on 2017 II poolaastaga võrreldes kahanenud 5,5%, kuid koguväärtus on kasvanud marginaalsed 0,7%. Kõrgema aktiivsusega maakondadest on tehingute arvus enim kasvanud Ida-Viru maakond, kus oli kasv aastases võrdluses 16% ning samamoodi on kasvanud samas maakonnas koguväärtus, kokku 10,6%. Teisena saab esile tuua Tartu maakonna, kus on tehingute teostamise aktiivsus kasvanud 11,5% ning sellega on kaasnenud koguväärtuse kasv, mis oli aastases võrdluses 18,7%. Vaadates puhtalt suuremaid protsentuaalseid muutuseid, siis silma paistab Põlva maakond, kus tehingute koguarvu kasv on olnud 16,7% ning see väljendub ka koguväärtuse kasvus, mis oli Põlva maakonnas 2018 II poolaastal 29,8%.

Seevastu on 2018 II poolaasta ja 2017 II poolaasta võrdluses nii tehingute arvu muutuses kui ka koguväärtuse muutuses teinud suurima languse Hiiu maakond, kus tehti aastatagusest ajast 33,3% vähem tehinguid ning kaasati 46,9% vähem rahalist kapitali. Sellest järeldub see, et vaadates suuremaid protsentuaalseid muutuseid, siis valdavalt on taolised muutused väiksema aktiivsusega turupiirkondades. See tähendab väiksema tehingute hulga korral on protsentuaalsed muutused suuremad.

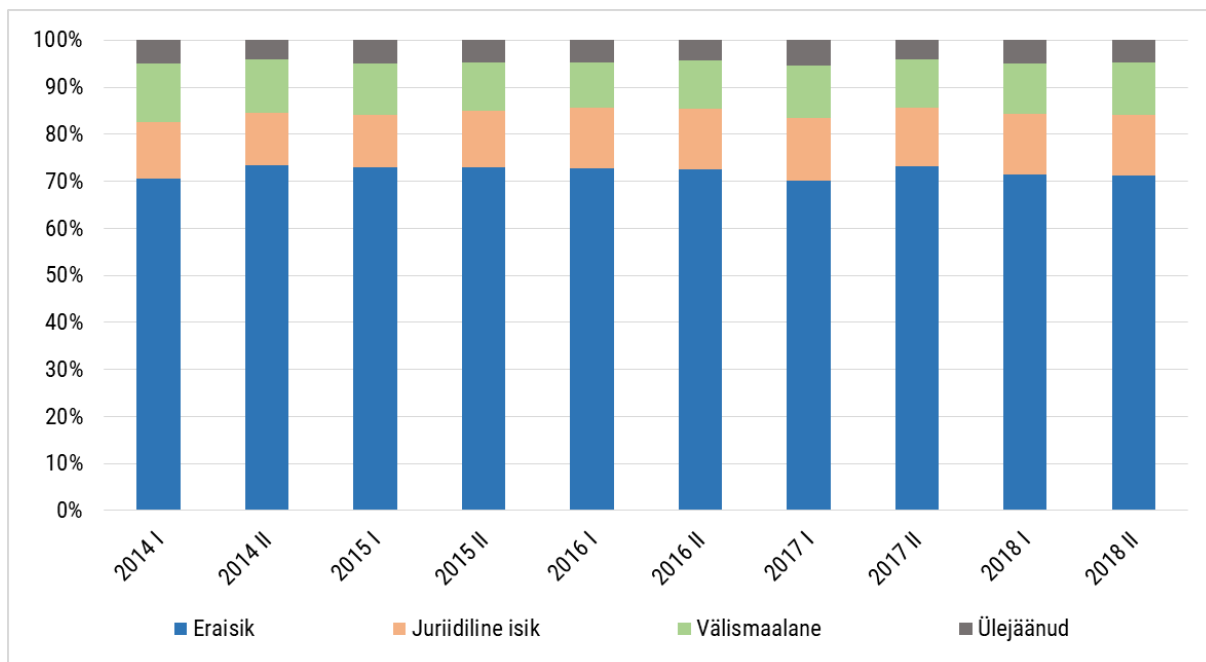
Kokkuvõtvalt võib öelda, et ostu-müügituru kapitali mahu kasvu panustas enim Tartu maakond, kus kasvas tehingute koguväärtus aastases võrdluses ligi 17 miljoni euro võrra. Kapitali mahu suurenemine oli põhjustatud eelkõige keskmisest kõrgematest tehinguhindadest, kuid ka aktiivsuse kasvust. Tehinguaktiivsuse poolest näitasid kasvu Ida-Viru maakond 169 tehinguga ning Tartu maakond 150 tehinguga.

1.3 Tehingute osapooled

Eraisikutest müüjate osakaal (Joonis 4) oli 2018 II poolaastal ligi 57%, mis tähendab, et eraisikute varade müük on võrreldes 2018 I poolaastaga kasvanud. Juriidiliste isikute osakaal müüjate hulgas on seevastu vähenenud, olles 2018 II poolaastal 30% (2018 I poolaasta ligi 33%). Välismaalaste osakaal müüjate hulgas on püsunud stabiilne, jäädes 2018 II poolaastal 10%-le.



Joonis 4. Korteriomandite müüjate osakaal perioodil 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)



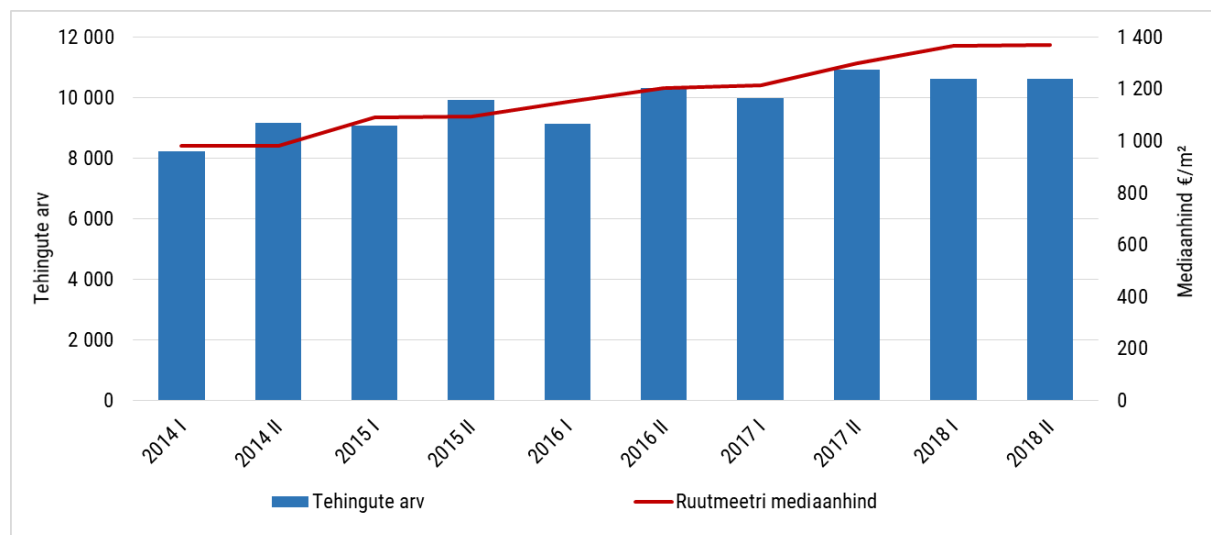
Joonis 5. Korterimandite ostjate osakaal perioodil 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)

Korteriostjate läbilõige on olnud suhteliselt stabiilne ning jäänud ka 2018 II poolaastal samaks. See tähendab, et eraisikute osakaal oli 2018 II poolaastal kõrgeim, moodustades 71% kõikidest ostjatest. Juriidilistest isikutest ostjate osakaal oli 2018 II poolaastal 13%, jäädes eelneva poolaastaga samale tasemele. Välismaalased samuti ei olnud oluliselt aktiivsemad 2018 II poolaastal, moodustades ligi 11% ostjatest.

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 viimasel viiel aastal on kajastatud joonisel 6.

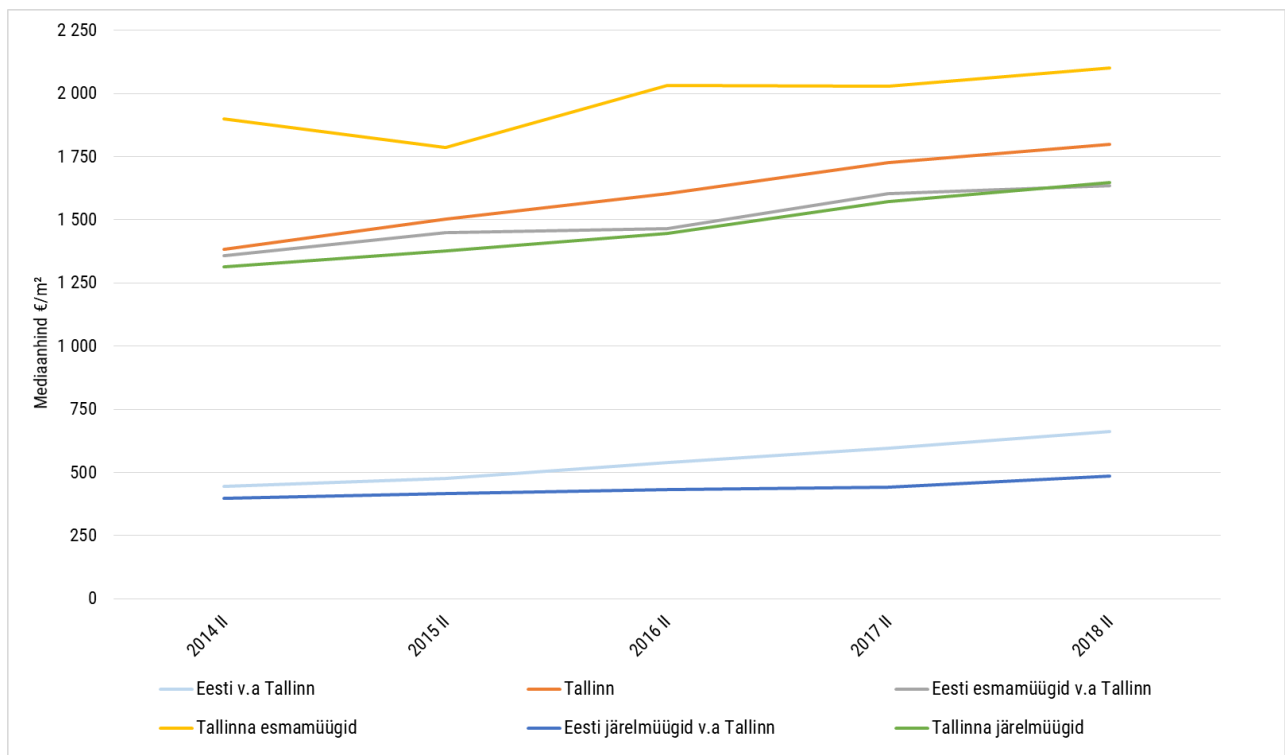


Joonis 6. Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhind (€/m²) perioodil 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta

2018 II poolaasta tehingute mediaanhind on jõudnud rekordilise tasemeni 1 370 €/m², mis tähendab 5,3% kasvu võrreldes aasta tagasi sama perioodiga. Samas on näha, et ruutmeetri mediaanhinna kasv on aeglustunud ning seda näitab kõigest 0,3%-line mediaanhinna kasv võrdluses 2018 I poolaastaga. Hinnakasvu pidurdumisel võib olla mitmeid põhjuseid, kuid ühena neist on kindlasti uute korterite müügi vähenemine 2018 II poolaastal. Samuti võib nii mediaanhinna kasvu aeglustumine kui ka uute korterite müügi vähenemine olla põhjuseks, miks 2018 II poolaasta tehingute koguväärtuse maht võrreldes 2018 I poolaastaga langes.

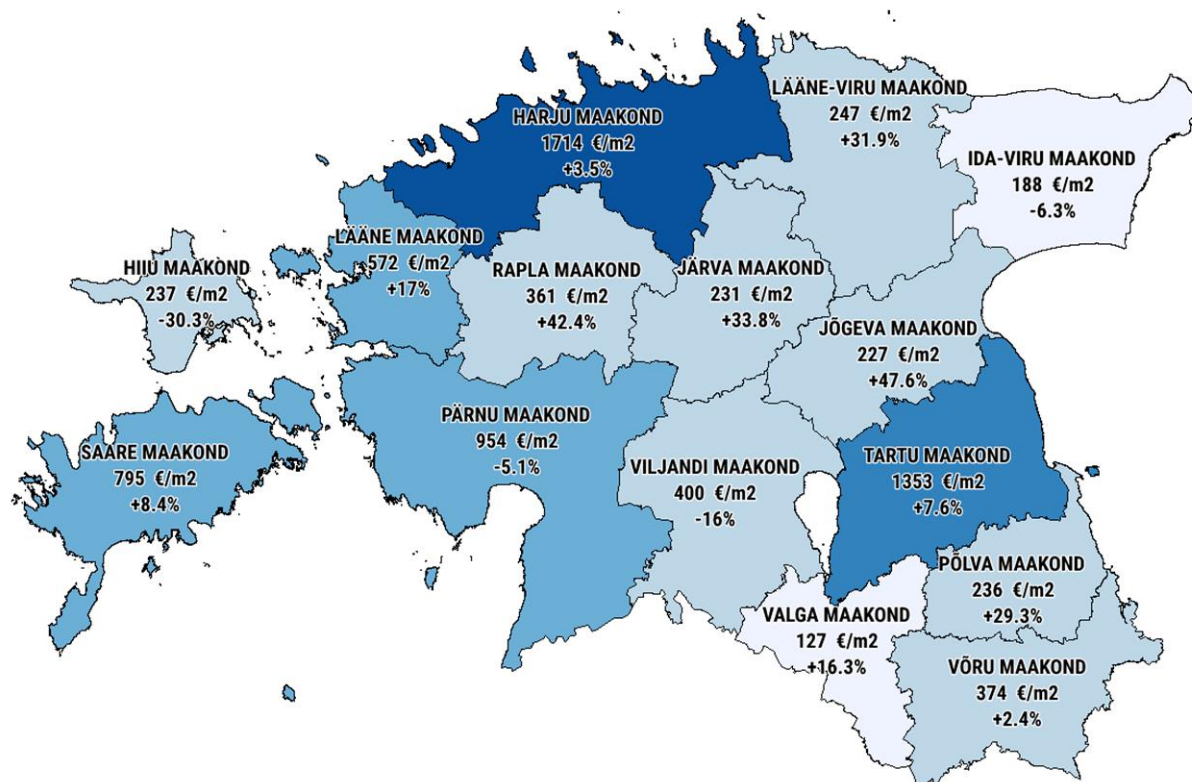
Uute korterite ehk esmamüükide osakaal 2018 II poolaastal oli 21,3%, aasta tagasi oli vastav näitaja 21,5% ning eelmisel poolaastal 23,6%. Võrdluses aastataguse perioodiga müüdi lõppenud aasta teises pooles 76 uut korterit vähem, sealjuures võrdluses 2018 I poolaastaga müüdi aasta teises pooles 235 uut korterit vähem. Uute korterite ostu-müügitehingute vähenemisele vaatamata kasvas esmamüükide mediaanhind 2018 II poolaastal aastases võrdluses 2,8% ning 2018 I poolaastaga võrdluses 1,5%, jõudes tasemeni 1 889 €/m².

Eel välja toodud väikesemõõtmelised muutused uute korterite hinnastatistikas võivad kirjeldada pigem müüginumbrite muutust erinevates hinnapiirkondades või kvaliteediklasside vahel. Uusarenduste maht on suurem seal, kus on kõrgem ostujõud ja ühtlasi nõudlus uute eluruumide järele. Valdavalt müüakse uusi kortereid kolmes keskuses, Tallinnas, Tartus ja Pärnus – 73% esmamüükidest. Neile lisanduvad keskuste lähivallad. Kokku moodustavad Harju, Tartu ja Pärnu maakonna esmamüügid 99% kõikidest müüdud uutest korteritest.



Joonis 7. Eesti (v.a Tallinn) ja Tallinna korterite, Eesti esmamüükide (v.a Tallinn) ja Tallinna esmamüükide ning Eesti järelmüükide (v.a Tallinn) ja Tallinna järelmüükide ruutmeetri mediaanhinna muutus ajavahemikul 2014 II – 2018 II (€/m²)

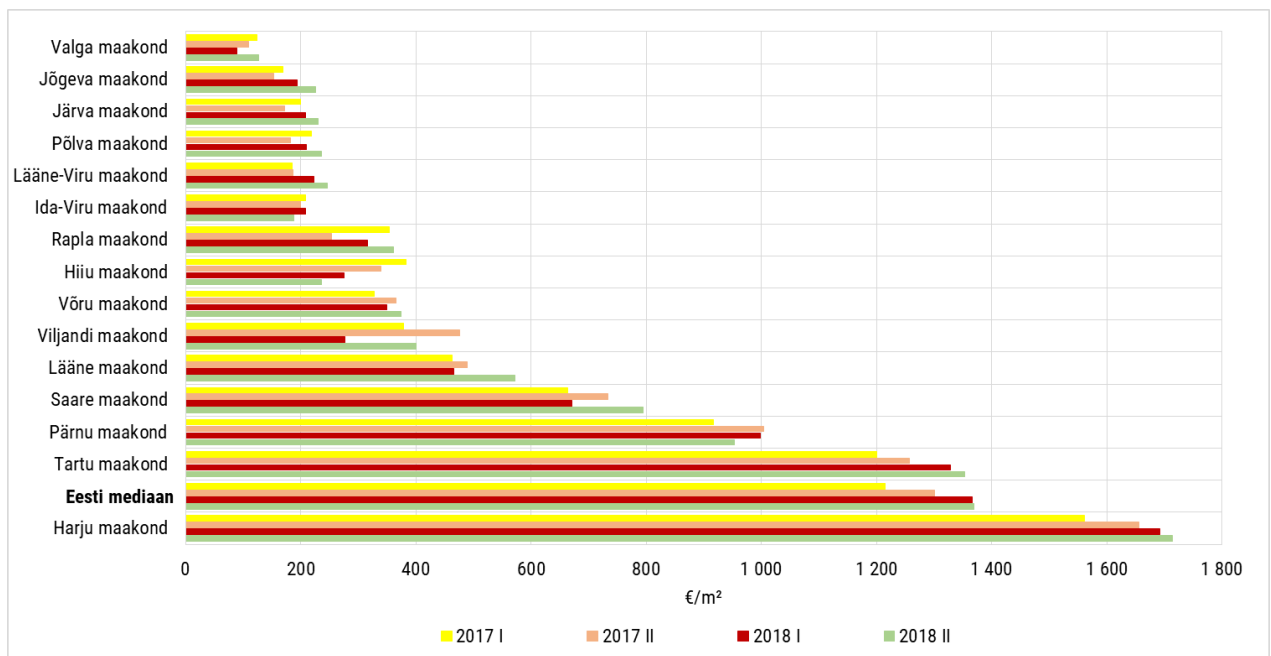
Joonisel 7 on viie aasta lõikes toodud välja eluruumina müüdud korteriomandite ruutmeetri mediaanhinna muutus viie aasta lõikes ning seda kuues erinevas kategoorias. Vaadeldava perioodi lõikes on kõige stabiilsema hinnatasemega olnud Eestis (v.a Tallinn) järelturul müüdud korterid ning selles kategoorias püsivad hinnad aastatagusest ajast kõrgemal 9,8%. Järelturul müüdud korterite (v.a Tallinn) mediaanhind oli 2018 II poolaastal 486 €/m². Hinnakasv jätkus ka Tallinna järelturu korterite segmendis ning siinkohal on aastane kasv olnud 4,8%, jõudes tasemeni 1 649 €/m². Vaadates Eesti (v.a Tallinn) esmamüükide ja järelmüükide tehinguandmeid koos, siis siinkohal on aastane hinnakasv olnud 11,1% ning 2018 II poolaastal oli antud kategooria korteri ruutmeetri mediaanhinnaks 662 eurot. Eranditult on kõrgeim hinnatase Tallinna linna esmamüükidel, mis on samamoodi hinnakasvu jätkanud – aastases võrdluses 3,6%, jõudes tasemeni 2 101 €/m². Jättes esmamüükide juures kõrvale Tallinna tehinguandmed, siis väljaspool Tallinna kujunes uue korteri mediaanhinnaks 1 636 €/m², mis teeb aastaseks kasvuks 2,1%. Väljaspool pealinna toimunud esmamüükide hinnatase ühtib ligilähedaselt Tallinna järelturu korteriomandite mediaanhinnaga. Antud joonise põhjal võib öelda, et uute korterite segment on see, mis veab mediaanhinna kasvu, samas vaatamata sellele on ka järelturul eluruumina müüdud korteriomandite mediaanhinnad kasvanud.



Joonis 8. Korteriomandite tehingute mediaanhind 2018 II poolaastal ja selle aastane muutus

Võrdluses 2017 II poolaastaga on Harju maakonnas korterite mediaanhind kasvanud 3,5%, jõudes tasemeni 1 714 €/m². Tartu maakonnas oli 2018 II poolaastal mediaanhind 1 353 €/m², mis on 7,6% kõrgem kui aasta tagasi samal perioodil. Peale Harju ja Tartu maakonna ulatus tehingute mediaanhind üle 500 €/m² veel Pärnu maakonnas (954 €/m²; -5,1%), Saare maakonnas (795 €/m²; +8,4%) ning Lääne maakonnas (572 €/m²; +17%). Vaadates regionaalseid piirkondi, kus on tehingute mediaanhind langenud, siis nendeks on Hiiu maakond (-30,3%), Viljandi maakond (-16%), Ida-Viru maakond (-6,3%) ning Pärnu maakond (-5,1%). Ruutmeetri mediaanhind on kasvanud enim Jõgeva maakonnas (+47,6%) ning Rapla maakonnas (+42,4%), kuid siinkohal on oluline asjaolu, et madalama tehinguaktiivsusega maakondade mediaanhinnad ja keskmistatud väärtused on oluliselt kõikumavamad ja üksikutest suurematest tehingutest rohkem mõjutatavad. Samamoodi tuleb arvestada, et suurem protsentuaalne muutus maakonnas, kus on madal hinnatase ja tehinguaktiivsus, ei muuda oluliselt üldpilti.

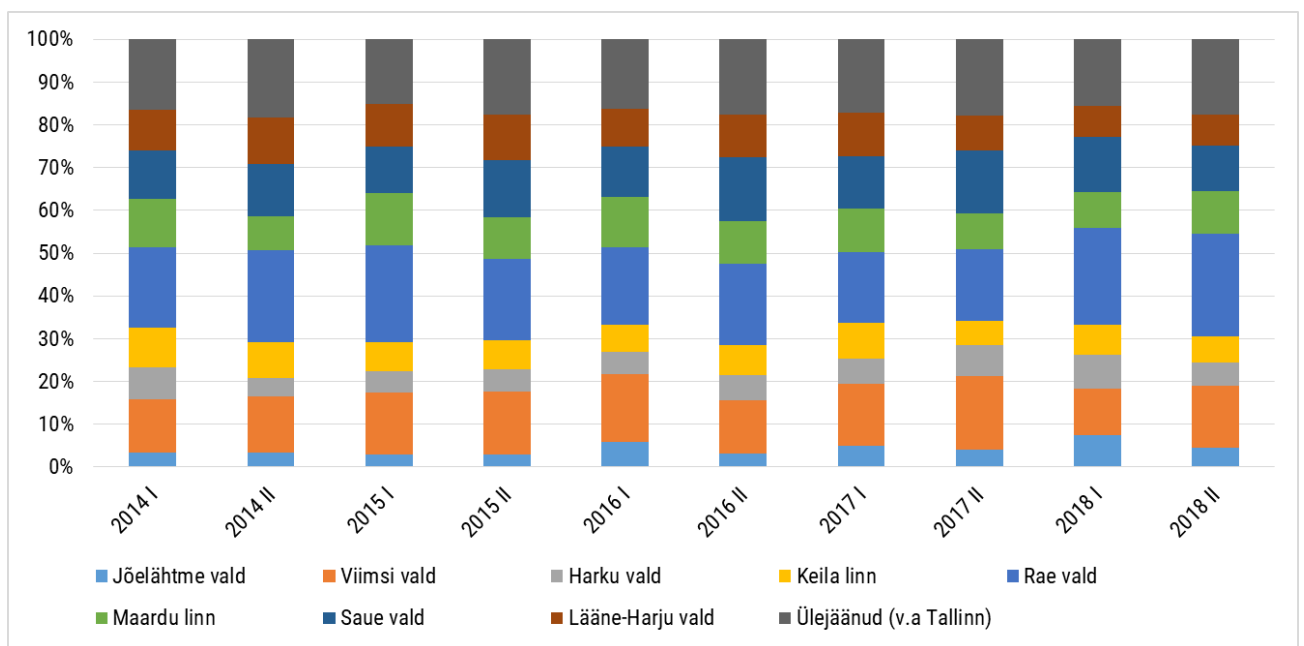
Joonisel 9 on välja toodud maakondade mediaanhindade erinevused 2017 I – 2018 II poolaasta andmetele tuginedes. Valga maakonnas on mediaanhind jätkuvalt madalaim – ligi 13 korda madalam kui kõrgeima hinnatasemega Harju maakonnas.



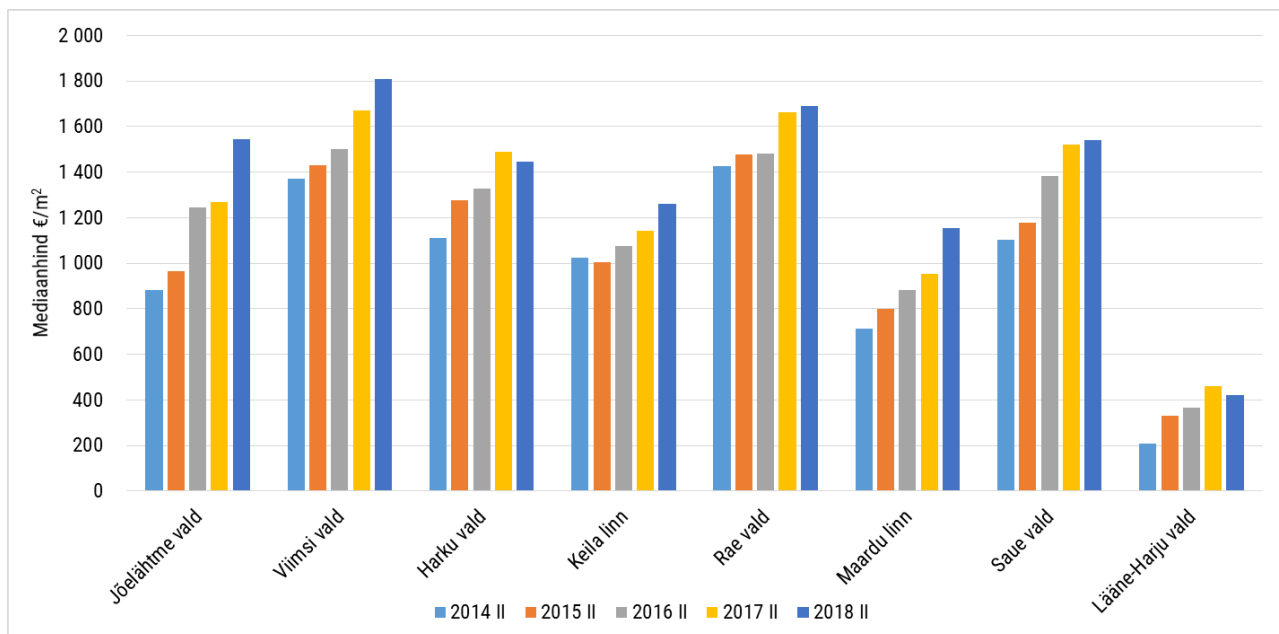
Joonis 9. Korteriomandite mediaanhinnad (€/m²) 2017 I poolaasta – 2018 II poolaasta Eesti maakondades.

2.2 Harju maakond ja Tallinn

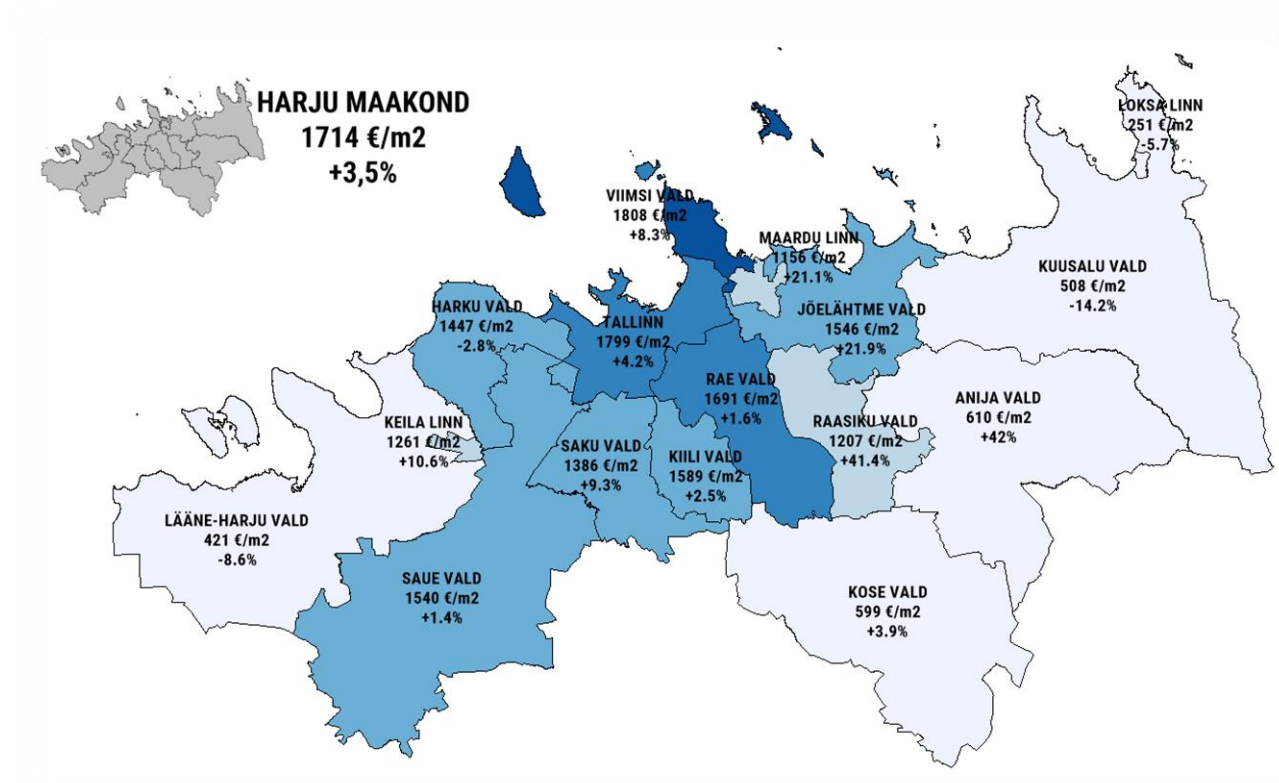
Harju maakonnas tehti lõppenud poolaastal ligi 54% kõikidest vabaturu korteriomandite tehingutest, sealjuures 76,7% nendest Tallinnas. Teised aktiivsemad omavalitsused (Joonis 10) olid Rae vald (5,6% Harju maakonna tehingutest), Viimsi vald (3,4%), Saue vald (2,5%), Maardu linn (2,3%), Lääne-Harju vald (1,7%), Keila linn (1,4%), Harku vald (1,3%) ja Jõelähtme vald (1%). Joonisel 10 esitatud omavalitsustes toimus 2018 II poolaastal vähemalt 1% kogu Harju maakonna tehingutest. Ülejäänud maakonna omavalitsustes oli tehingute osakaal alla 1% ning need on kajastatud kategooria ülejäänud all.



Joonis 10. Harju maakonna omavalitsuste (v.a Tallinn) tehingute arvu osakaal ajavahemikul 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)



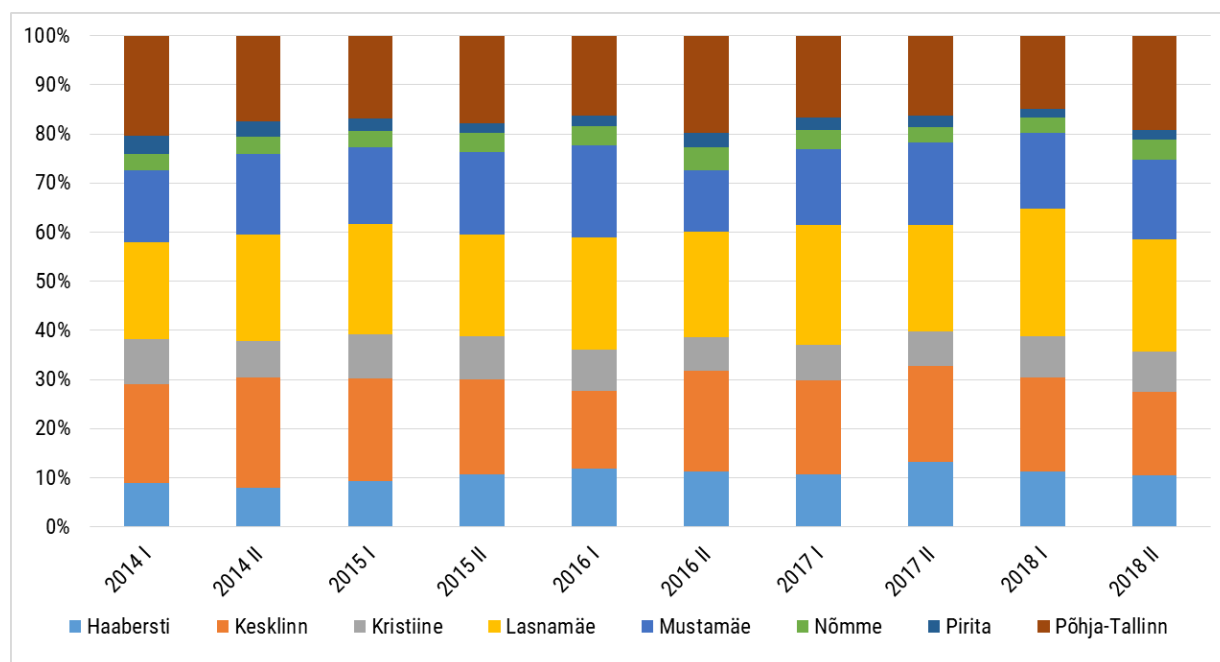
Joonis 11. Harju maakonna omavalitsuste (v.a Tallinn) tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2014 II poolaasta – 2018 II poolaasta



Joonis 12. Harju maakonna omavalitsuste tehingute ruutmeetri mediaanhind 2018 II poolaastal (€/m²) ning ruutmeetri mediaanhinna aastane muutus (%)

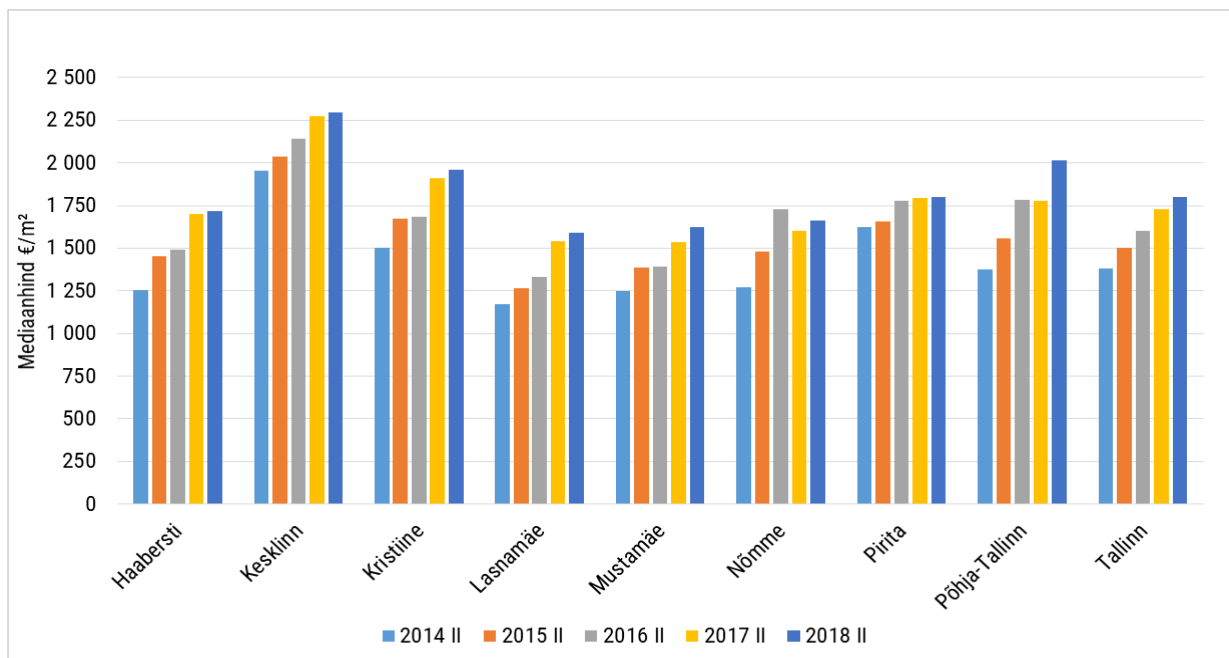
Joonis 12 visualiseerib Harju maakonna omavalitsuste mediaanhindade taset ja selle aastast muutust ning joonis 11 kirjeldab Harju maakonna suurima tehingute arvuga omavalitsuste korterite mediaanhindasid kui Tallinn välja arvata. Neist kõrgemate mediaanhindadega on Viimsi, Rae, Jõelähtme ning Saue vald (1 808 – 1 540 €/m²), kus võrdluses aastataguse ajaga on

mediaanhinna kasv jätkunud. Lääne-Harju vald on joonisel 11 kajastatud Harju maakonna omavalitsustest kõige madalama mediaanhinnaga – 2018 II poolaasta 421 €/m². 2018 II poolaastal kasvas aastases võrdluses mediaanhind kõikides Harju maakonna omavalitsustes peale Kuusalu (-14,2%), Lääne-Harju (-8,6%), Lokska linna (-5,7%) ning Harku valla (-2,8%).



Joonis 13. Tallinna tehingute jaotus linnaosade lõikes ajavahemikul 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)

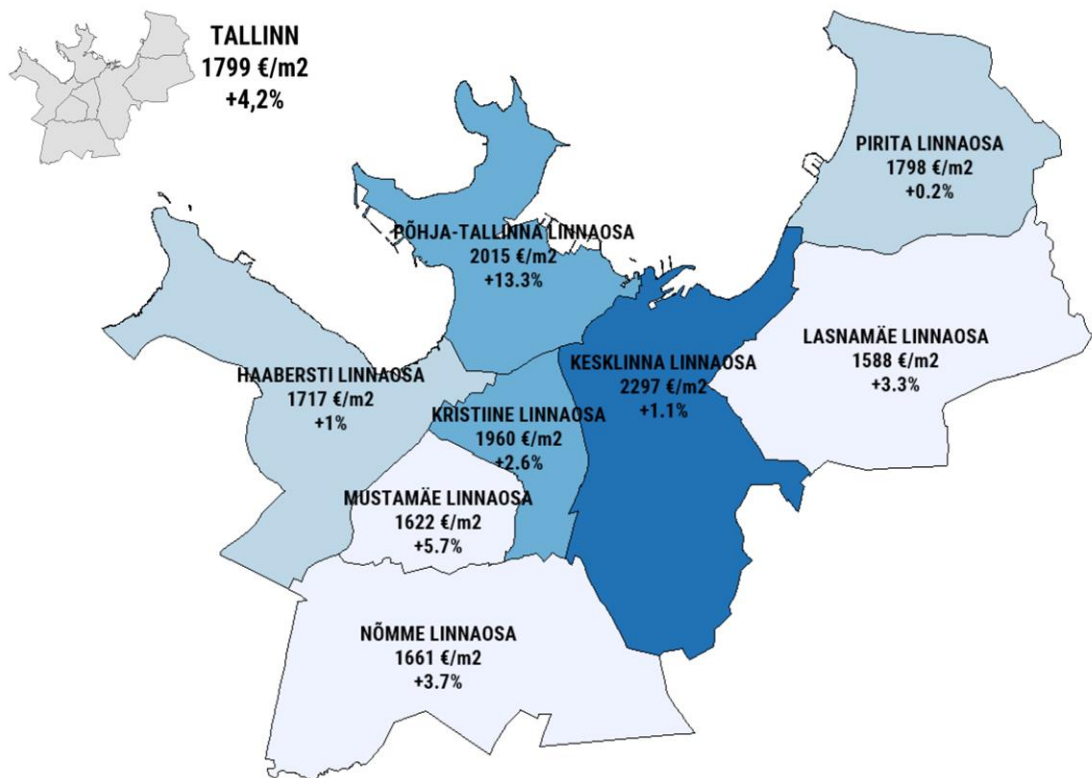
Tallinnas tehti linnaosade lõikes 2018 II poolaastal enim vabaturutehinguid Lasnamäe linnaosas – ligi 23% kogu linna tehingutest (Joonis 13). Järgnevad Põhja-Tallinn (19,2%), Kesklinn (17,1%), Mustamäe (16,3%), Haabersti (10,4%) ning Kristiine (8,2%) linnaosa. Pirita ja Nõmme linnaosa tehingute osakaal jäi alla 5% Tallinna tehingute kogumahust. Nõmme, Põhja-Tallinna ja Kristiine linnaosad olid ainsad, kus aastases võrdluses tehinguaktiivsus kasvas, vastavalt 18,8%, 9,3% ning 8,1%. Kuna 2017 II poolaasta oli viimase aja kõrgeima tehinguaktiivsusega aasta ning sealt edasi on tehinguid tehtud mõnevõrra vähem, siis see seletab ka osaliselt, miks mitmes linnaosas tehinguaktiivsus langenud on. Kogu Tallinnas tehti 2018 II poolaastal tehinguid ligi 7% vähem kui 2017 II poolaastal. Samas võib perioodide vahelisi kõikumisi alati esineda ning see võib sõltuda teatud piirkonna populaarsusest või uusarenduste valmimisest. Näiteks Põhja-Tallinna tehingute arvu kasvu saab osaliselt seletada uute korterite osakaalu kasvuga – aastases võrdluses müüdi 166 uut korterit rohkem. Kui tavaliselt müüakse uusarendustes kortereid enim Lasnamäel või Kesklinnas, siis lõppenud aasta puhul see vahekord muutus, kui Põhja-Tallinna esmamüükide osakaal kasvas 12 protsendilt ligi 25 protsendile. Sellele vaatamata, olulisi struktuurimuutusi ei ole toimunud ning traditsiooniliselt tehakse kõige vähem tehinguid korteriomanditega Pirita ja Nõmme linnaosas, kus on kinnisvaraklasside jaotus erinev ülejäänud Tallinnast.



Joonis 14. Tehingute ruutmeetri mediaanhind Tallinna linnaosades ajavahemikul 2014 II poolaasta – 2018 II poolaasta (€/m²)

Tallinna korteriomandite mediaanhind saavutas 2018 II poolaastal rekordilise taseme, milleks oli 1 799 €/m² (2018 I poolaasta 1 771 €/m²). Aastatagusest ajast püsib pealinna korteriomandite ruutmeetri mediaanhind 4,2% kõrgemal ning 2018 I poolaastaga võrdluses 1,6% kõrgemal. Tallinna kasvas 2018 II poolaastal hinnatase kõikides linnaosades (Joonis 14). Kõige kõrgem ruutmeetri mediaanhind on traditsiooniliselt Kesklinna linnaosas (2 297 €/m²), kus hinnakasv on aastases võrdluses olnud 1,1%. Aastases võrdluses on linnaosade lõikes suurima hinnakasvu teinud Põhja-Tallinna ning Mustamäe linnosa. Põhja-Tallinna mediaanhind (2 015 €/m²) on aastases võrdluses kasvanud 13,3% ning 2018 I poolaastaga võrdluses 5,3% - kasvu on mõjutanud olulisel määral suurem esmamüükide arv Põhja-Tallinna linnaosas. Mustamäe linnaosa mediaanhind (1 622 €/m²) ületas 1 600 piiri ruutmeetri kohta ja kasvas aastases võrdluses 5,7% ning 2018 I poolaastaga võrdluses 2,1%. Linnaosade lõikes on Tallinnas madalaimad mediaanhinnad Lasnamäe (1 588 €/m²) ning Mustamäe (1 622 €/m²) linnaosas (Joonis 15).

Tallinnas müüdi 2018 II poolaastal enim kortereid suurusvahemikus 41 – 54,99 m² ning sama kehtib järelturul müüdud korterite kohta, kuid uute korterite turul olid enim müüdud korterid, mis jäid pindalalt vahemikku 70 – 99,99 m². Kristiine, Mustamäe, Nõmme ja Põhja-Tallinna linnaosas müüdi enim kortereid suuruses 41 – 54,99 m² – neis linnaosades olid samas suurusvahemikus korterid ka eelmisel poolaastal ostetuimad. Haabersti ja Lasnamäe linnaosas olid populaarseimad korterid suurusvahemikus 55 – 69,99 m² ning Kesklinna ja Pirita linnaosas veel suuremad korterid, vahemikus 70 – 99,99 m².



Joonis 15. Tallinna linnaosade tehingute ruutmeetri mediaanhind 2018 II poolaastal (€/m²) ning ruutmeetri mediaanhinna aastane muutus (%)

2018 II poolaastal moodustasid esmamüügid ligi 31% Tallinna kõikidest korteriomandite tehingutest. Uute korterite osakaal jäi seega aastataguse ajaga võrreldes samale tasemele, samas 2018 I poolaastaga võrreldes (33%) osakaal vähenes. Vaatluse all oleval poolaastal müüdi enim uusi kortereid Põhja-Tallinna (25,2%; 339 korterit) ning Lasnamäe (21,6%; 290 korterit) linnaosas. Linnaosadest toimus kõikidest vabaturu ostu-müügitehingutest enim esmamüüke Põhja-Tallinna linnaosas – 846 tehingust 339 esmamüügid (40,1%). Järgnevad Kristiine (37,5%) ning Haabersti (35,1%) linnaosa. 2018 I poolaastal moodustasid esmamüügid linnaosade lõikes kõikidest vabaturu ostu-müügitehingutest suurima protsendi Haabersti linnaosas (41,2%). Taolised perioodide vahelised muutused on tugevalt seotud sellega, millal konkreetse asukohaga arendusprojektides müügid vormistatakse. Maa-ametile laekuvad andmed võlaõigusliku lepingu alusel kokku lepitud tingimustes ja hinnas, mille alusel vara omaniku vahetus toimub.

Vaatamata Tallinna uute korterite ostu-müügitehingute vähenemisele on esmamüükide mediaanhind aastases võrdluses kasvanud ligi 4%. Aastases võrdluses on uute korterite mediaanhinna kasv olnud tõsiasi pea kõikides linnaosades, välja arvatud Põhja-Tallinna ja Haabersti linnaosa, kus mediaanhind on langenud vastavalt 2% ning 4%. Esmamüükide ja järelmüükide hinnaerinevus on toodud tabelis 2 ning see sõltub kindlasti, millist tüüpi arendusobjektid on ning kui palju neid eri linnaosades valmib. 2018 II poolaasta seisuga on kõrgeim ruutmeetri mediaanhind Kesklinnas – 2 766 €/m², kus tehti enim ostu-müügitehinguid uute korteritega Kadrioru asumis.

Kõrgel tasemel on suhteliselt väheste esmamüükide arvuga Pirita linnaosa, kus kujunes uue korteri ruutmeetri mediaanhinnaks 2 679 eurot ning Nõmme linnaosa, kus oli 2018 II poolaastal uue korteri ruutmeetri mediaanhind 2 387 eurot. Tasub märkida, et väiksema esmamüükide arvuga linnaosades mõjutab perioodi mediaanhinda paljuski konkreetne arendus, mistõttu esinevad perioodide vahel objektispetsiifilistest teguritest tulenevad kõikumised.

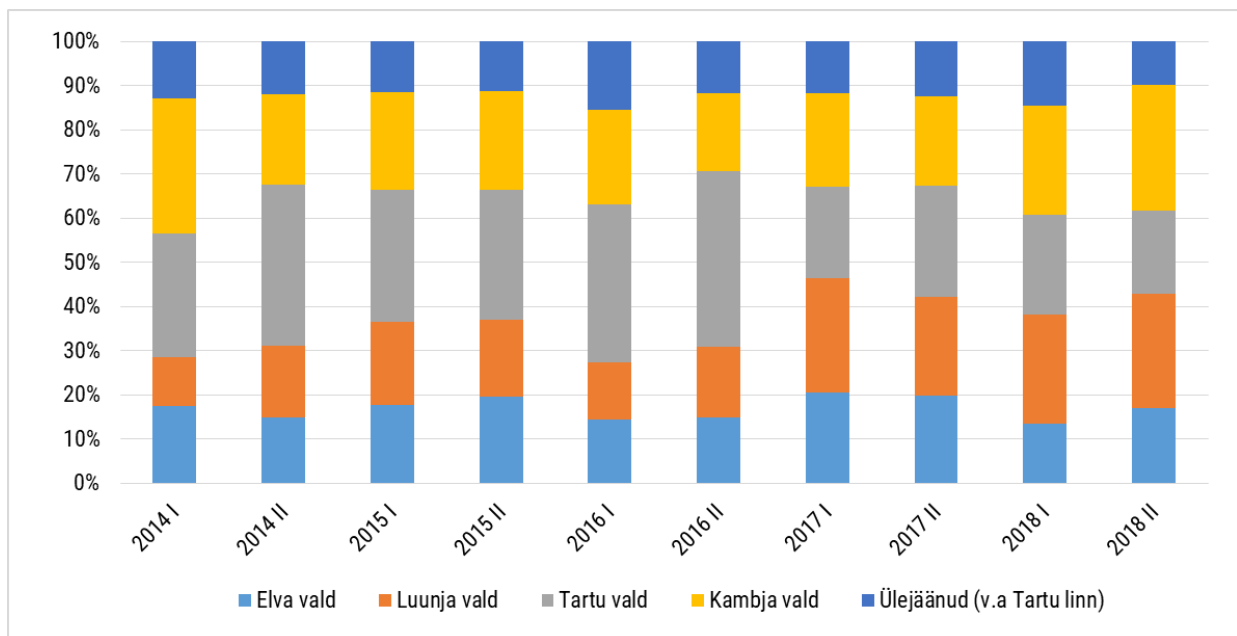
Tabel 2. Esmamüükide arv ja mediaanhind (€/m²) Tallinna linnaosades 2018 II poolaastal

	Esmamüügid	Esmamüükide muutus võrreldes 2017 II poolaastaga	Linnaosa osakaal (%) Tallinna esmamüükidest	Esmamüükide % linnaosa tehingutest	Mediaanhind (€/m ²) esmamüükidel	Mediaanhind (€/m ²) järelmüükidel	Esmaja järelmüükide hinnaerinevus (%)
Põhja-Tallinn	339	96,0%	25,2%	40,1%	2 234	1 747	27,8%
Lasnamäe	290	-11,6%	21,5%	28,9%	1 829	1 498	22,1%
Kesklinn	205	-30,7%	15,2%	27,2%	2 766	2 118	30,6%
Mustamäe	173	-15,6%	12,9%	24,1%	1 884	1 543	22,1%
Haabersti	161	-43,9%	12,0%	35,1%	1 875	1 536	22,0%
Nõmme	26	44,4%	1,9%	14,7%	2 387	1 601	49,1%
Pirita	17	-19,0%	1,3%	19,5%	2 679	1 741	53,9%
Kristiine	135	14,4%	10,0%	37,5%	2 206	1 748	26,2%
Tallinn kokku	1 346	-6,9%	100,0%	30,6%	2 101	1 649	27,5%

2.3 Tartu maakond

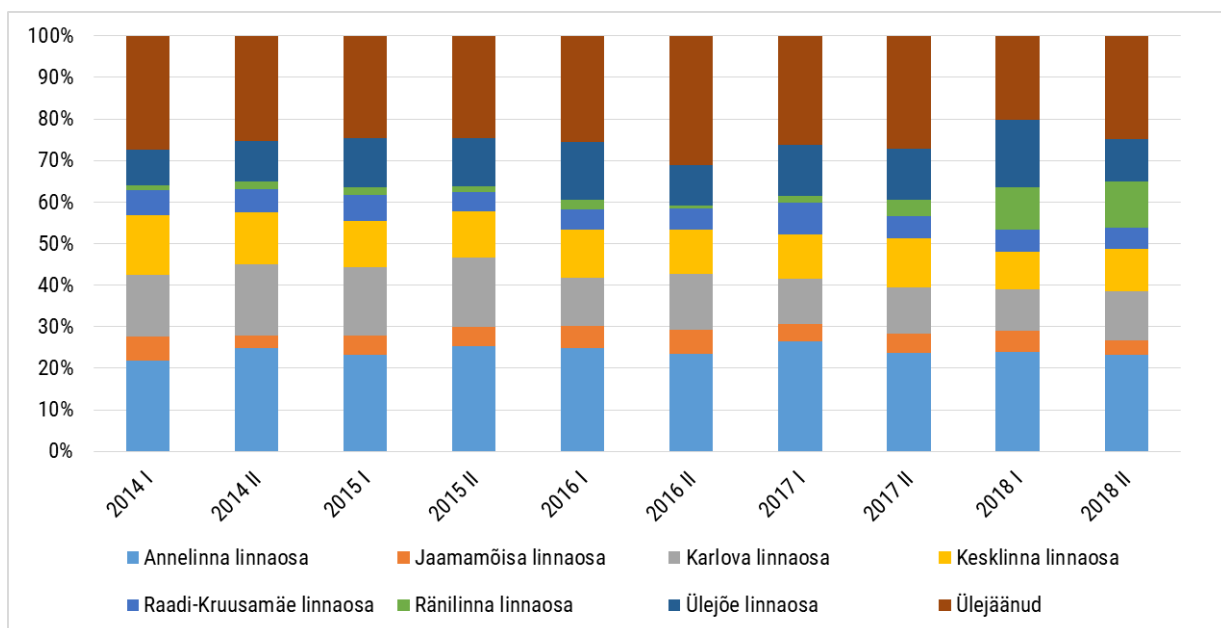
Tartu maakonna aktiivsemad omavalitsused ostu-müügitehingute arvu poolest on Tartu linna omavalitsus (73,6% Tartu maakonna tehingutest), Kambja vald (7,5%), Luunja vald (6,8%) ja Tartu vald (5%). Ülejäänud omavalitsuste puhul jääb tehingute osakaal alla 5% kogu Tartu maakonna tehingutest.

Joonisel 16 on näha tehingute jaotus ja dünaamika väiksemate aktiivsemate omavalitsuste lõikes Tartu maakonnas, s.o. ilma Tartu linnata. Kuna Tartu maakonna omavalitsuste tehingute arv on võrdlemisi madal, v.a Tartu linna omavalitsuses, siis protsentuaalsed muutused on tihti suured. Võrdluses eelmise poolaastaga oli protsentuaalne muutus suurim Elva vallas (+48,8%), mis on enamjaolt tingitud madalast tehingute arvust. Kambja vallas, kus tehakse poolaastas keskmiselt 72 tehingut, tehti 2018 I poolaastast 34,7% võrra rohkem tehinguid – kokku tehti 2018 II poolaastal Kambja vallas 101 tehingut. 2018 II poolaastal ei olnud üheski Tartu maakonna omavalitsuses olulist kasvu esmamüükide näol, üldine tehinguaktiivsuse kasv terves maakonnas tulenes eelkõige järelturul toimunud ostu-müügitehingute arvelt.

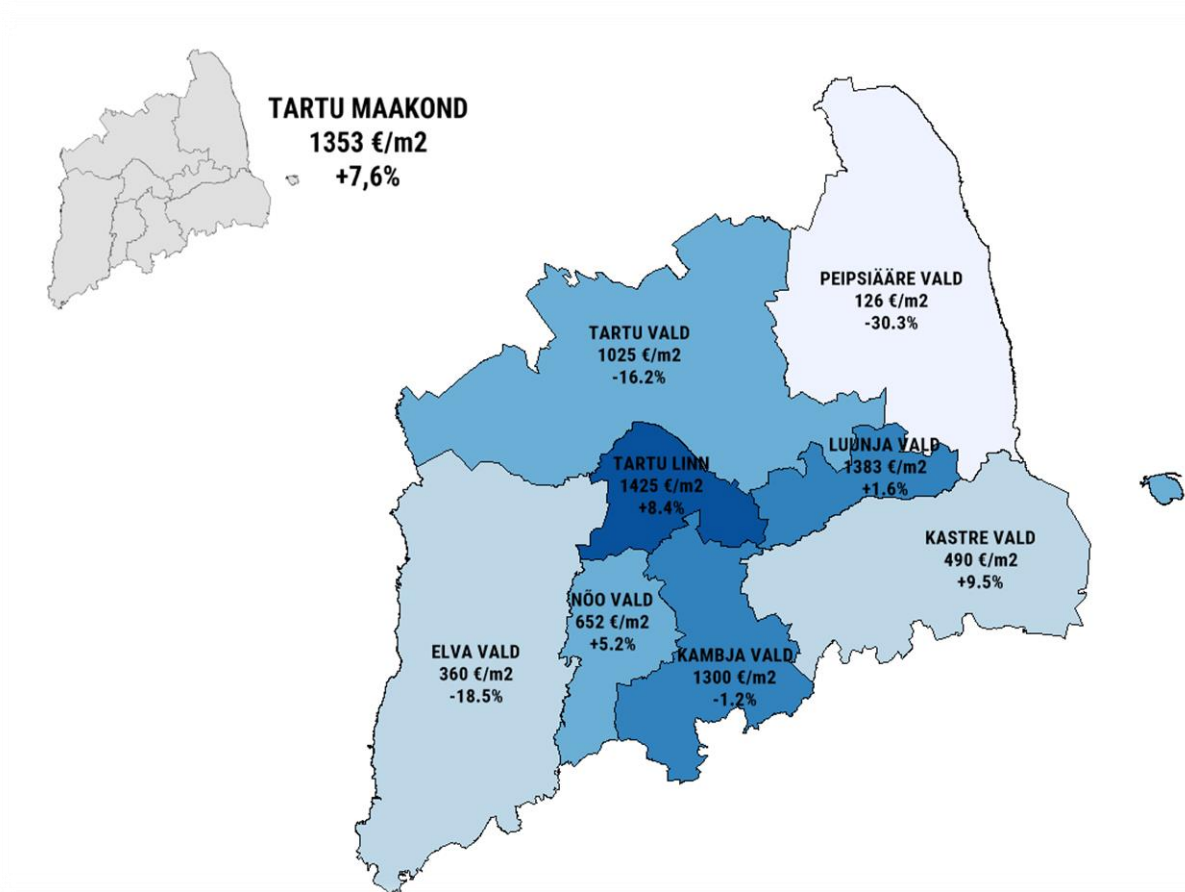


Joonis 16. Tartu maakonna omavalitsuste (v.a Tartu linn) tehingute arvu osakaal ajavahemikul 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)

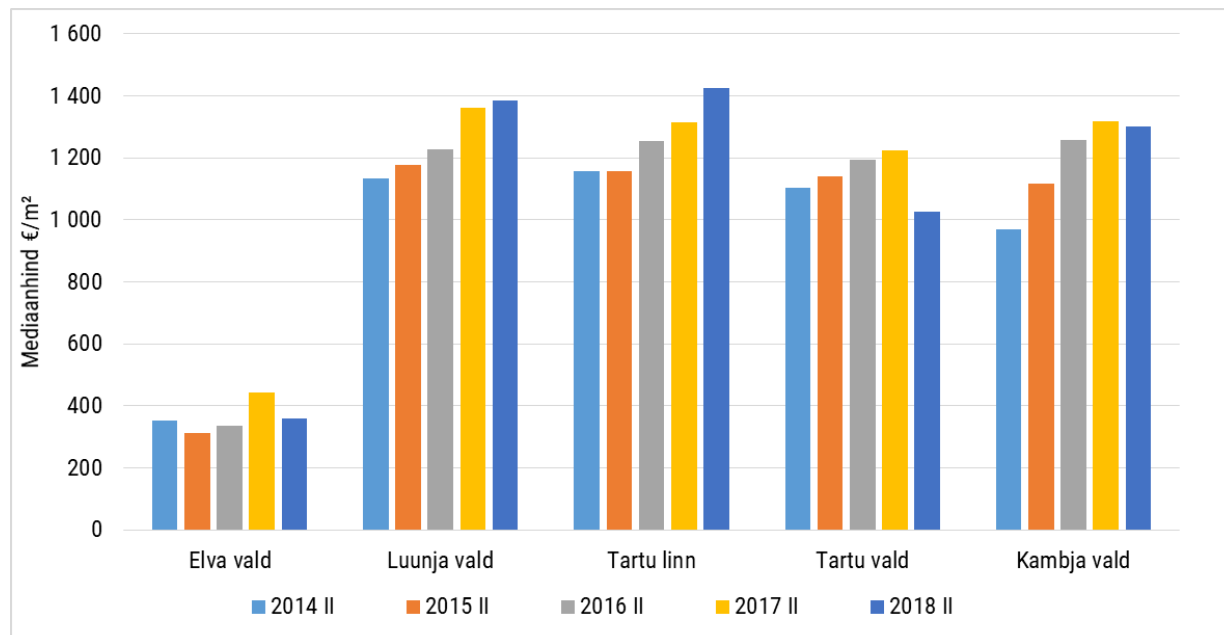
Tartu linnas tehti 2018 I poolaastal 970 vabaturu tehingut (12,1% rohkem kui 2017 II poolaastal). Annelinnas toimus 23,2% tehingutest, Karlovas ligi 12%, Ränilinnas 11%, Ülejões 10,3%, Kesklinnas 10,1%, Tammelinnas 5,9% ning Raadi-Kruusamäe linnaosas 5,2%. Teistes linnaosades tehti vähem kui 5% Tartu linna tehingutest.



Joonis 17. Tartu linna tehingute jaotus linnaosade lõikes ajavahemikul 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)



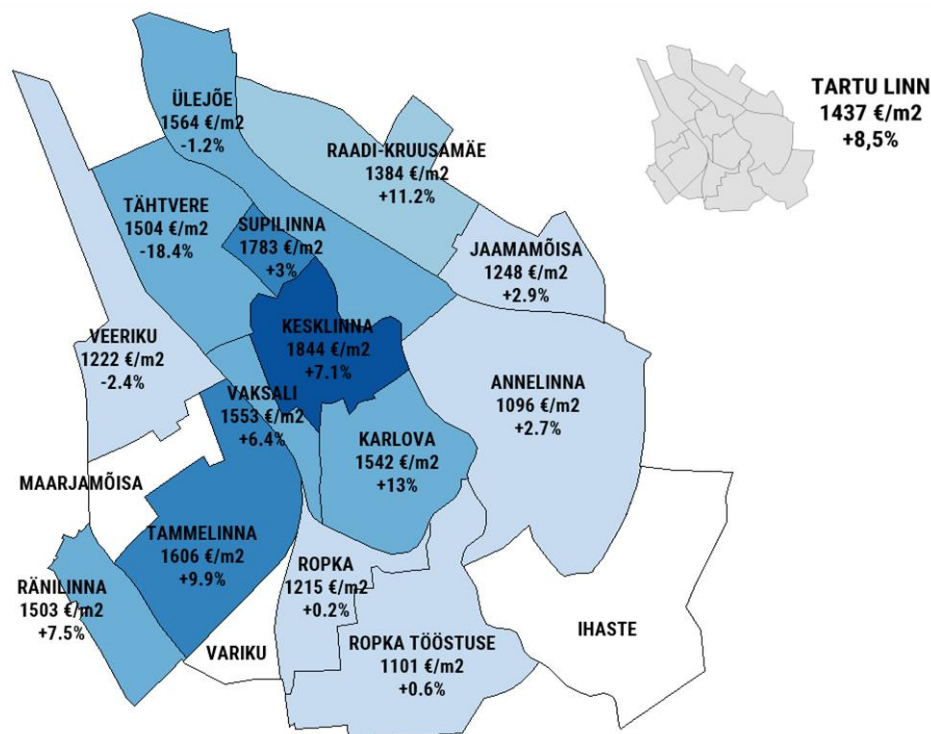
Joonis 18. Tartu maakonna omavalitsuste tehingute ruutmeetri mediaanhind 2018 II poolaastal (€/m²) ning ruutmeetri mediaanhinna aastane muutus (%)



Joonis 19. Tartu maakonna suurima teinguaktiivsusega omavalitsuste tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2014 II poolaasta – 2018 II poolaasta (€/m²)

Sarnaselt eelneva poolaastaga saavutati 2018 II poolaastal Tartu maakonnas mediaanhinna rekordtase, milleks on 1 353 €/m², mis aastases võrdluses tähendab 7,6%-list kasvu ning 2018 I poolaastaga võrdluses 1,8%-list kasvu. Omavalitsuste lõikes püsib Tartu maakonnas kõrgeim

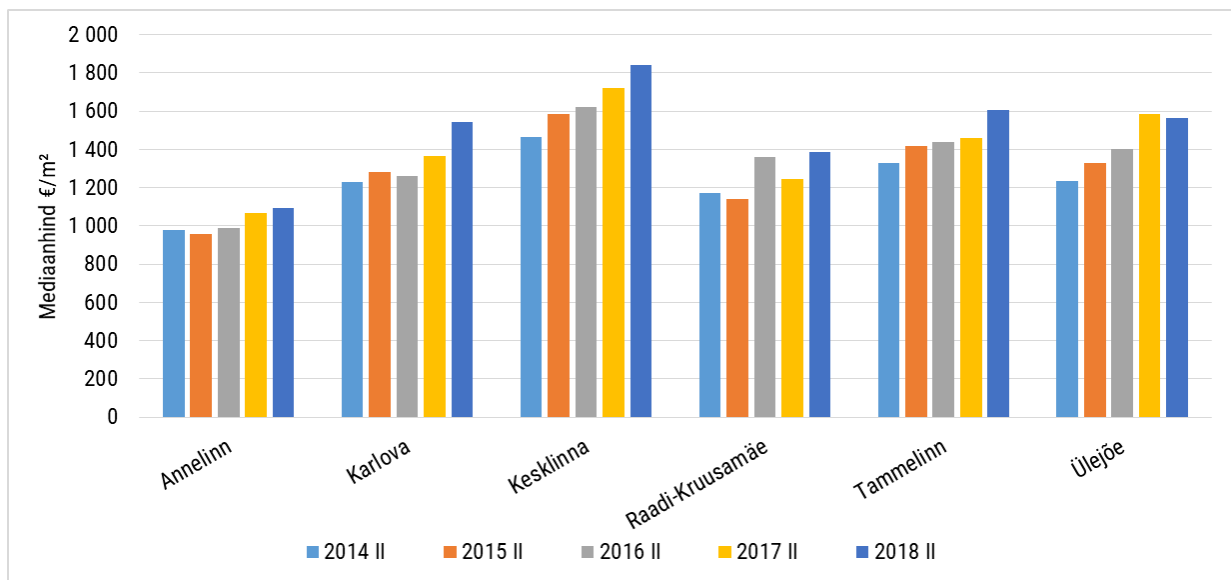
hinnatase Tartu linna omavalitsuses (1 425 €/m²), kus oluliseks mõjutajaks on keskus Tartu linna näol (1 437 €/m²). Luunja vald, kus ligi 58% vallasisestest tehingutest tehti uute korteritega, on hinnataseme poolest omavalitsuste lõikes teisel kohal (1 383 €/m²; +1,6% aastases võrdluses). Edasi tulevad Kambja (1 300 €/m²; -1,2%) ja Tartu (1 025 €/m²; -16,2%) vald. Ülejäänud Tartu maakonna omavalitsustes jäi korteriomandite ruutmeetri mediaanhind alla 1 000 euro piiri. Madalaim oli 2018 II poolaastal mediaanhind Peipsiääre vallas – 126 €/m² (-30,3%) – kus tehakse poolaastas üldiselt alla 20 tehingu (Joonis 18).



Joonis 20. Tartu linnaosade tehingute ruutmeetri mediaanhind 2018 II poolaastal (€/m²) ning ruutmeetri mediaanhinna aastane muutus (%)

Tartu linna mediaanhinnaks kujunes 2018 II poolaastal 1 437 €/m², mis on 8,5% kõrgem kui aasta tagasi ning 4% kõrgem eelmisest poolaastast (Joonis 20). Linnaosadest on kõrgeima korteri ruutmeetri mediaanhinnaga Kesklinna linnaosa (1 844 €/m²), kus kasvas mediaanhind aastases võrdluses 7,1%, kuid seevastu kahanes 1,1% võrdluses eelmise poolaastaga. Kesklinnale järgnevad Supilinna (1 783 €/m²), Tammelinna (1 606 €/m²), Ülejõe (1 564 €/m²), Vaksali (1 553 €/m²), Karlova (1 542 €/m²) ning Tähtvere (1 504 €/m²). Aastases võrdluses on kolmes Tartu linnaosas mediaanhind langenud, nendeks on Tähtvere, Veeriku ning Ülejõe linnaosa. Sarnaselt eelmisele poolaastale ei tehtud Ihaste, Variku ning Maarjamõisa linnaosas piisavalt tehinguid, et saaks esitada nende linnaosade ruutmeetri mediaanhindu.

Joonisel 21 on esitatud 2018 II poolaastal suurima tehinguaktiivsusega Tartu linnaosade mediaanhinna dünaamika.



Joonis 21. Tartu linna tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2014 II poolaasta – 2018 II poolaasta (€/m²)

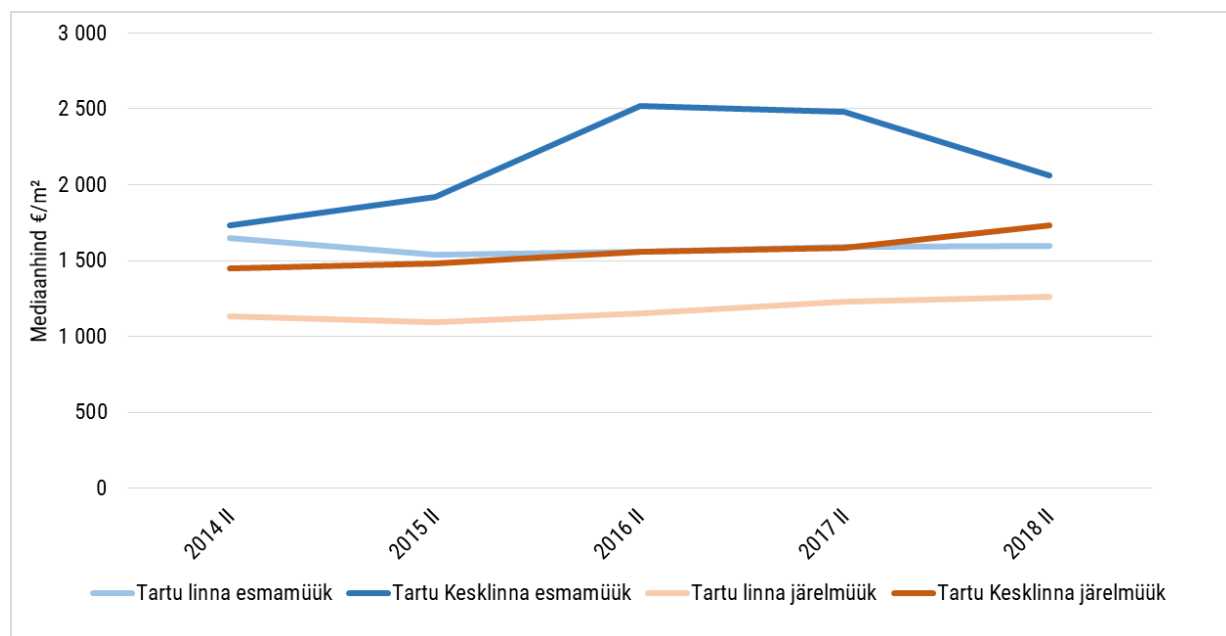
Maakonnakeskuses Tartu linnas müüdi enim kortereid, mis oma suuruselt jäid vahemikku 41 – 54,99 m², kokku 304 korterit. Kusjuures just sellise suurusega korterid tunduvad olevat kõige minevam kaup, sest viie aasta jooksul on igas poolaastas müüdud enim just selles suurusvahemikus kortereid. Samas tundub, et populaarsust koguvad ka korterid, mille pindala jääb vahemikku 55 – 69,99 m² ning taolise suurusvahemikuga korterite tehinguid oli 2018 II poolaastal 239.

Tartu maakonnas müüdi 2018 II poolaastal 371 uut korterit, see on 27,5% maakonnas tehtud kõikidest tehingutest. Kui viimastel poolaastatel on esmamüükide osakaal Tartu maakonnas kasvanud, siis 2018 II poolaastal uute korterite osakaal vähenes. Uusi kortereid müüakse traditsiooniliselt enim Tartu linna omavalitsuses, kus kõik esmamüügid omakorda asuvad keskuses Tartu linnas. Lisaks müüdi uusi kortereid Luunja, Kambja ja Tartu vallas. Omavalitsustest läheb uusarenduste kortereid enim müügiks Luunja vallas, kus esmamüügid moodustasid kõikidest tehingutest koguni 58%. Kambja vallas moodustasid tehingud uute korteritega kõikidest tehingutest 37%.

Tabelis 3 on toodud välja Tartu linnaosad, kus 2018 II poolaastal tehti vähemalt 5 tehingut uue korteriga. Tartu linnas oli esmamüükide arv 265, mis on 27,3% Tartu linna kõikidest tehingutest. Linnasiseselt oli esmamüüke enim Ränilinna linnaosas (98 esmamüüki, 91,6% linnaosa sisestest tehingutest) ning Ülejõe linnaosas (37 esmamüüki, 37% linnaosa sisestest tehingutest). Tartu linnas oli esmamüükide mediaanhind kõrgeim Karlova (2 159 €/m²), Kesklinna (2 064 €/m²) ja Supilinna (2 014 €/m²) linnaosas. Järelturu ostu-müügitehingute mediaanhind oli aga kõrgeim Kesklinna (1 731 €/m²), Supilinna (1 716 €/m²) ning Vaksali (1 522 €/m²) linnaosas. Suuremad hinnaerinevused esmamüükide ja järelmüükide osas esinevad Karlova (41,9%), Ülejõe (39,4%) ning Ropka linnaosas (36,9%). Taoline hinnatasemete erinevus võib sõltuda uusarenduste kvaliteediklasside erinevusest, aga samuti näiteks müüginumbrite muutusest erinevates hinnapiirkondades. Terve Tartu linna peale olid esmamüükide mediaanhinnad 26,3% kõrgemad kui järelmüügi tehingute puhul – samas suurusjärgus oli erinevus Tallinnas.

Tabel 3. Esmamüükide arv ja mediaanhind (€/m²) Tartu linnaosades 2018 II poolaastal

	Esmamüügid	Esmamüükide muutus võrreldes 2017 II poolaastaga	Linnaosa osakaal (%) Tartu esmamüükidest	Esmamüükide % linnaosa tehingutest	Mediaanhind (€/m ²) esmamüükidel	Mediaanhind (€/m ²) järelmüükidel	Esmaja järelmüükide hinnaerinevus (%)
Jaamamõisa linnaosa	7	16,7%	2,6%	20,6%	1 582	1 158	36,6%
Karlova linnaosa	13	62,5%	4,9%	11,3%	2 159	1 522	41,9%
Kesklinna linnaosa	26	30,0%	9,8%	26,5%	2 064	1 731	19,3%
Raadi-Kruusamäe linnaosa	18	5,9%	6,8%	36,0%	1 584	1 323	19,8%
Ropka linnaosa	6	200,0%	2,3%	20,7%	1 606	1 173	36,9%
Ränilinna linnaosa	98	276,9%	37,0%	91,6%	1 507	1 202	25,3%
Supilinna linnaosa	11	37,5%	4,2%	42,3%	2 014	1 716	17,3%
Tammelinna linnaosa	35	0,0%	13,2%	61,4%	1 650	1 429	15,5%
Tähtvere linnaosa	5	-54,5%	1,9%	27,8%	1 814	1 434	26,5%
Vaksali linnaosa	5	-	1,9%	11,6%	1 719	1 522	12,9%
Ülejõe linnaosa	37	-14,0%	14,0%	37,0%	1 900	1 363	39,4%
Tartu linn kokku	265	45,6%	100,0%	27,3%	1 596	1 263	26,3%



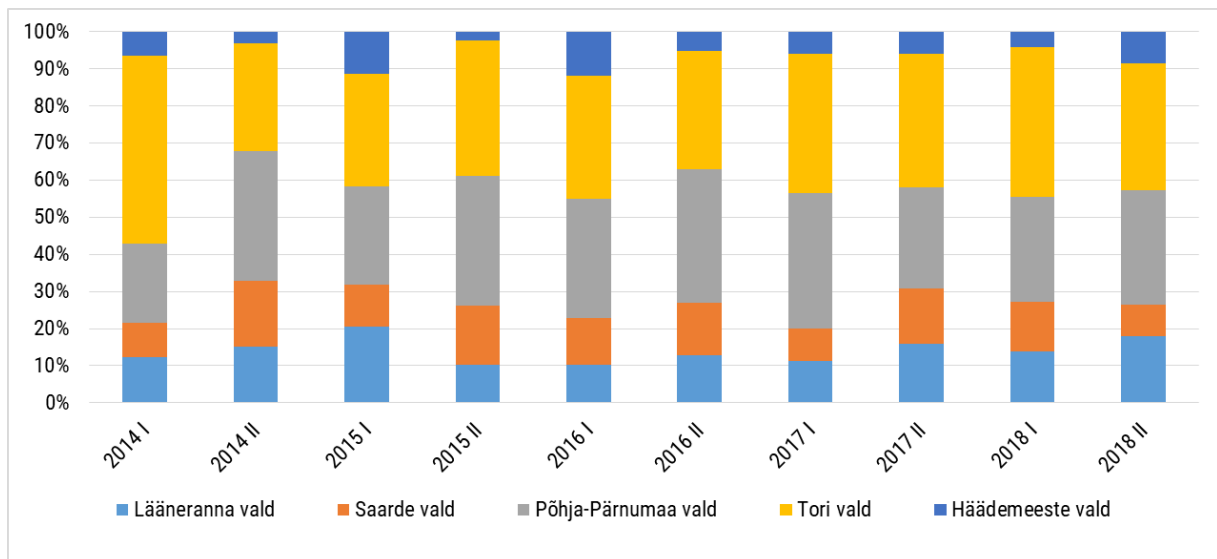
Joonis 22. Tartu ja Tartu Kesklinna esma- ja järelmüükide ruutmeetri mediaanhinna muutus ajavahemikul 2014 II poolaasta – 2018 II poolaasta (€/m²)

Joonisel 22 on esitatud ajavahemikul 2014 II – 2018 II maakonnakeskuses Tartu linnas ja Tartu Kesklinna linnaosas toimunud esmamüükide ning järelmüükide ruutmeetri mediaanhinna taseme

muutus. Kõrgeim hinnatase on Tartu Kesklinna linnaosas, kus oli 2018 II poolaastal uue korteri ruutmeetri mediaanhind 2 064 €/m². Seevastu sama piirkonna järelturu korteri ruutmeetri mediaanhind oli 1 731 €/m², mis teeb hinnavaheks ligi 19%. Kusjuures Tartu Kesklinna järelmüükide hinnatase ületas 2018 II poolaastal Tartu linna uute korterite mediaanhinda. Kesklinna linnaosa esmamüükide hinnatase on olnud kahel eelneval aastal suurusjärgus 2 500 €/m² ning see näitab hästi, kuidas kitsama piirkonna statistika, kus on vähem tehinguandmeid, võib olla perioodide lõikes väga muutlik ning üldistuste tegemine muutub seeläbi keerukamaks. Terve Tartu linna hinnatase uusarenduste lõikes oli 2018 II poolaastal 1 596 €/m² ning järelmüükide lõikes 1 263 €/m².

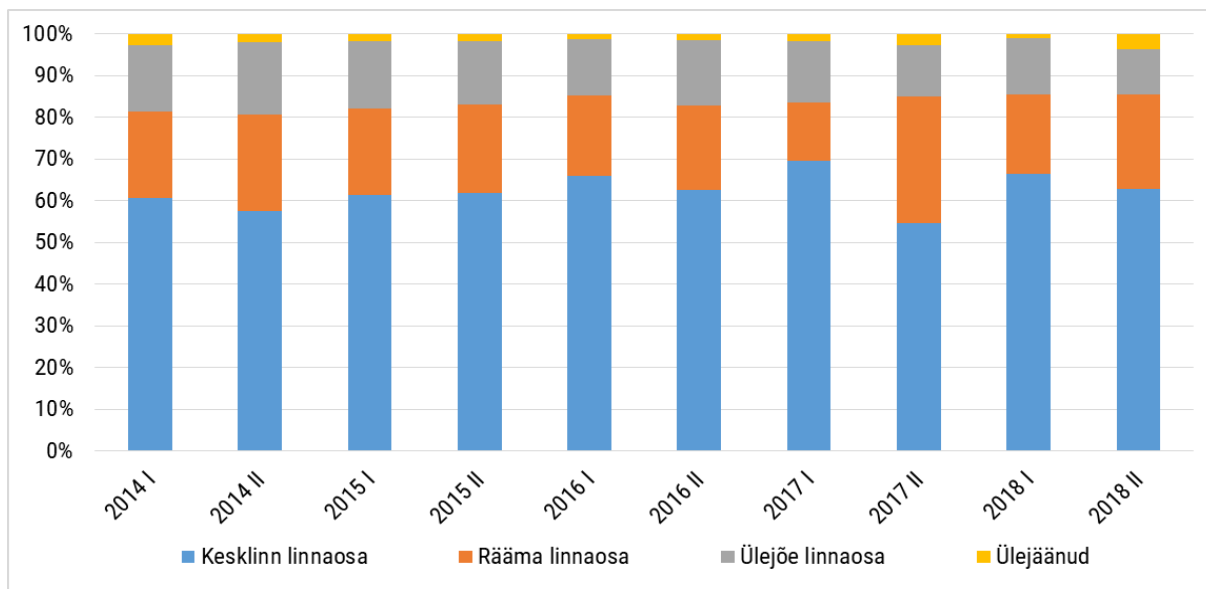
2.4 Pärnu maakond

Pärnu maakonnas tehti 2018 II poolaastal korteriomanditega 524 vabaturu tehingut, mis on 17,5% vähem kui aasta tagasi ning 10,6% vähem kui 2018 I poolaastal. Omavalitsuste lõikes tehti kõige rohkem tehinguid Pärnu linna omavalitsuses – 384 tehingut – mis moodustavad 73,3% maakonna kõikidest tehingutest. Järgnevad Tori vald (48 tehingut) ja Põhja-Pärnumaa vald (43 tehingut). Joonisel 23 on näidatud Pärnu maakonna tehingute struktuur ja selle dünaamika aktiivsemate omavalitsuste lõikes, v.a Pärnu linna omavalitsus. Tehingute arvu vähesuse tõttu võivad esineda perioodide vahelised kõikumised ning Kihnu vallas ei toimunud ainsana ühtegi tehingut.



Joonis 23. Pärnu maakonna omavalitsuste (v.a Pärnu linn) tehingute arvu osakaal ajavahemikul 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)

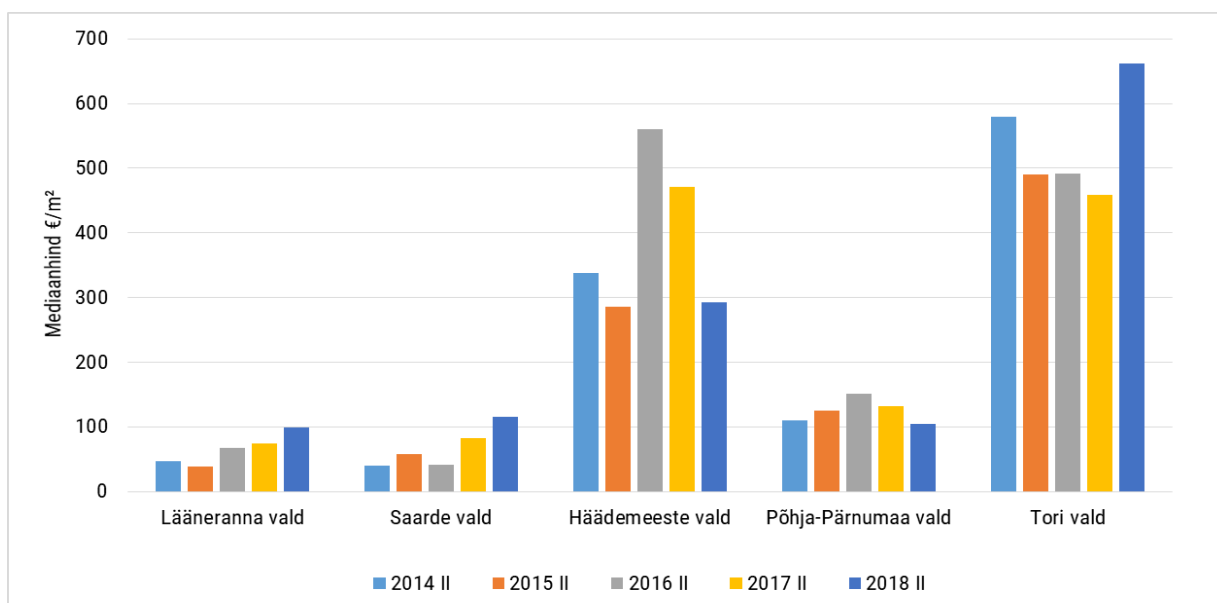
Maakonnakeskuses Pärnu linnas tehtud 331 tehingust toimus 62,8% Kesklinna linnaosas, 22,7% Rääma linnaosas ning 10,9% Ülejõe linnaosas (Joonis 24). Lodja, Tammiste, Raeküla ja Vana-Pärnu linnaosas toimus lõppenud aasta teises pooles kokku vaid 12 vabaturu tehingut. Kõigis kolmes aktiivsemas linnaosas on aastases võrdluses tehinguaktiivsus langenud – Kesklinna linnaosas 16,8%, Rääma linnaosas 46% ning Ülejõe linnaosas 35,7%. Sama kehtib võrdlusel eelmise poolaastaga, välja arvatud Rääma linnaosa puhul, kus 2018 I poolaastaga võrdluses tehti 7,1% võrra rohkem tehinguid.



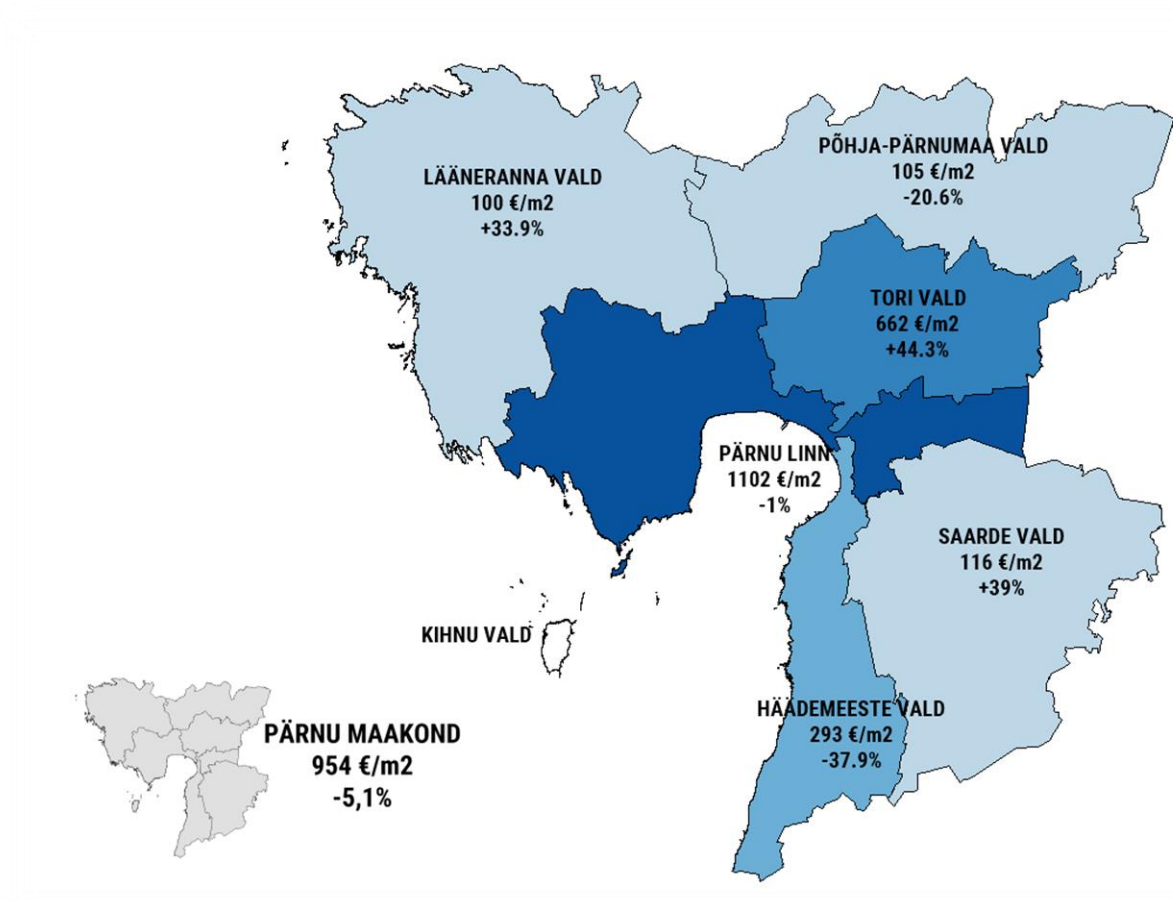
Joonis 24. Pärnu linna tehingute arvu osakaal ajavahemikul 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)

2018 II poolaastal kujunes Pärnu maakonna korteriomandite mediaanhinnaks 954 €/m², mis on 5,1% madalam kui aasta tagasi ning 4,5% madalam kui 2018 I poolaastal. Ostu-müügitehingute põhjal kujunes Pärnu maakonnas kõrgeima mediaanhinnaga omavalitsuseks Pärnu linna omavalitsus (1 102 €/m²; -1% aastases võrdluses), mille hinnataset mõjutab oluliselt maakonnakeskuse Pärnu linna mõnevõrra kõrgem hinnatase (1 156 €/m²; +1,5%). Järgnevad Tori vald (662 €/m²; +44,3%) ja Häädemeeste vald (293 €/m²; -37,9%).

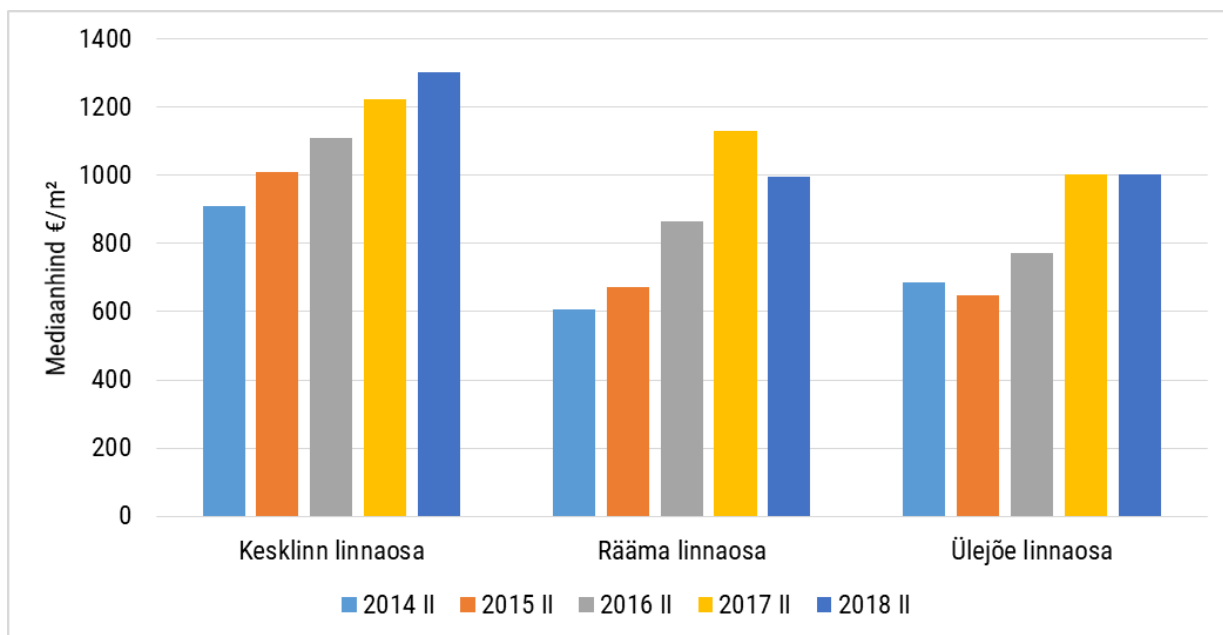
Joonis 25 näitab mediaanhinna dünaamikat Pärnu maakonna omavalitsustes (v.a Pärnu linn), mis olid suurima tehinguaktiivsusega ning joonisel 26 on välja toodud omavalitsuste mediaanhinnad ja nende aastane muutus. Mediaanhinna kasv on võrdluses aastataguse ajaga toimunud Tori (662 €/m²; +44,3%), Saarde (116 €/m²; +39%) ning Lääneranna (100 €/m²; +33,9%) vallas. Siinjuures tuleb meeles pidada, et madalama hinnataseme ning turuaktiivsusega piirkondades on protsentuaalsed muutused tihti suuremad.



Joonis 25. Pärnu maakonna omavalitsuste (v.a Pärnu linn) tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2014 II poolaasta – 2018 II poolaasta (€/m²)



Joonis 26. Pärnu maakonna omavalitsuste tehingute ruutmeetri mediaanhind 2018 II poolaastal (€/m²) ning ruutmeetri mediaanhinna aastane muutus (%)



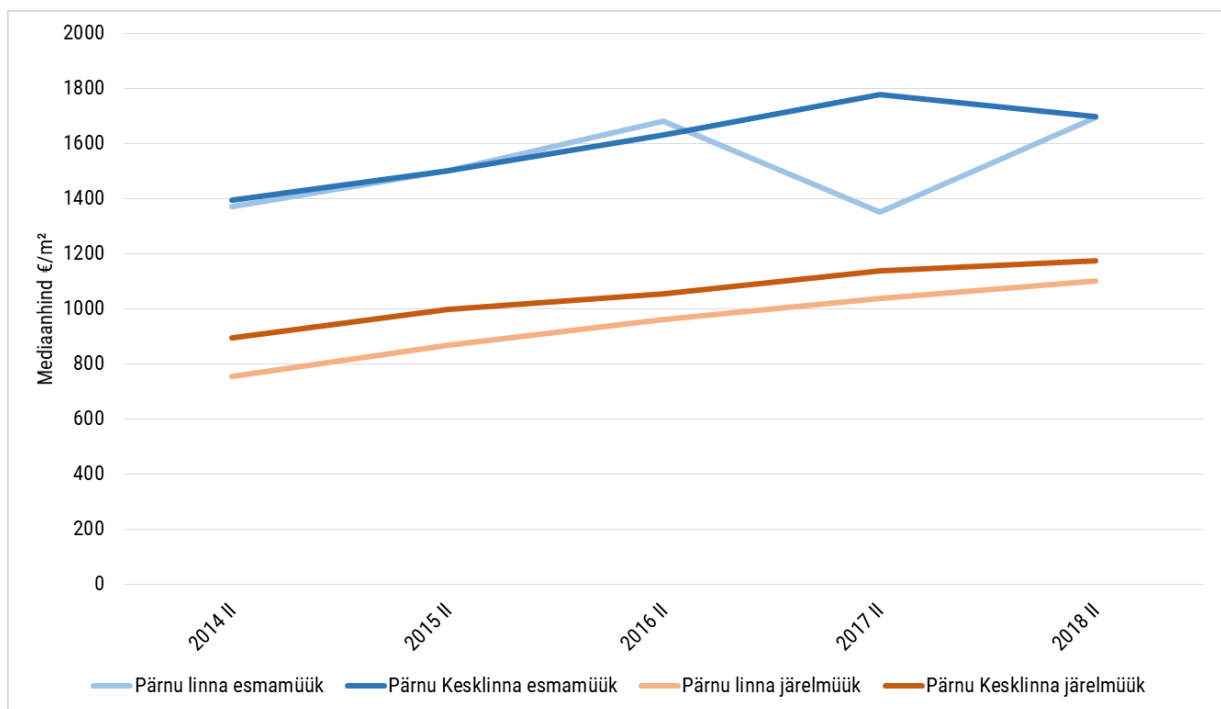
Joonis 27. Pärnu linna tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2014 II poolaasta – 2018 II poolaasta (€/m²)

Maakonnakeskuses Pärnu linnas oli korteriomandite ruutmeetri mediaanhind 2018 II poolaastal 1 156 €/m², mis tähendab aastases võrdluses küll 1,5%-list kasvu, kuid 2018 I poolaastaga

võrdluses on mediaanhind 3,4% langenud. Vaadeldes aktiivsemaid linnaosasid, siis mediaanhind kasvas neist kahes – Kesklinna linnaosas, kus ruutmeetri mediaanhind jõudis 1 303 euroni (+6,4%) ja Ülejõe linnaosas, kus ruutmeetri mediaanhind oli 1 004 eurot ning kasv aastases võrdluses marginaalne 0,2%. Vaatamata mediaanhinna kasvule aastases võrdluses, püsib hinnatase enamikes linnaosades madalamal kui 2018 I poolaastal. Pärnu linna ja selle linnaosade hinnataseme muutlikkuse taga peitub eelkõige tehingute vähesus ning sealjuures on oma osa ka uusarendustel. Näiteks 2017 II poolaastal valmis Rääma linnaosas arendusprojekt, milles müüdi ligi 60 uut korteriomandit ning mille mõju avaldus Rääma linnaosa mediaanhinnas – see on selge näide, kus madalama tehinguaktiivsusega piirkonna hinnatase on mõjutatud uusarendusobjektidest.

Esmamüükide osakaal on maakonnakeskuses Pärnu linnas alates 2017 II poolaastast pidevalt langenud ning 2018 II poolaastal moodustasid uute korterite ostu-müügitehingud 14,2% kõikidest linnas tehtud tehingutest. Eelmine poolaasta oli selleks 16,2%. Uute korterite mediaanhind püsib aastatagusest ajast küll kõrgemal (+25,3%), kuid poolaastaga võrdluses on esmamüükide mediaanhind madalam (-15%). Esmamüükide hinnatase püsib 54% kõrgemal kui järelmüükide puhul. Traditsiooniliselt tehti enim tehinguid uute korteritega Kesklinna linnaosas, kokku 42 tehingut, lisaks 2 tehingut Rääma, 2 Tammiste ning 1 tehing Ülejõe linnaosas – kokku 47 esmamüüki.

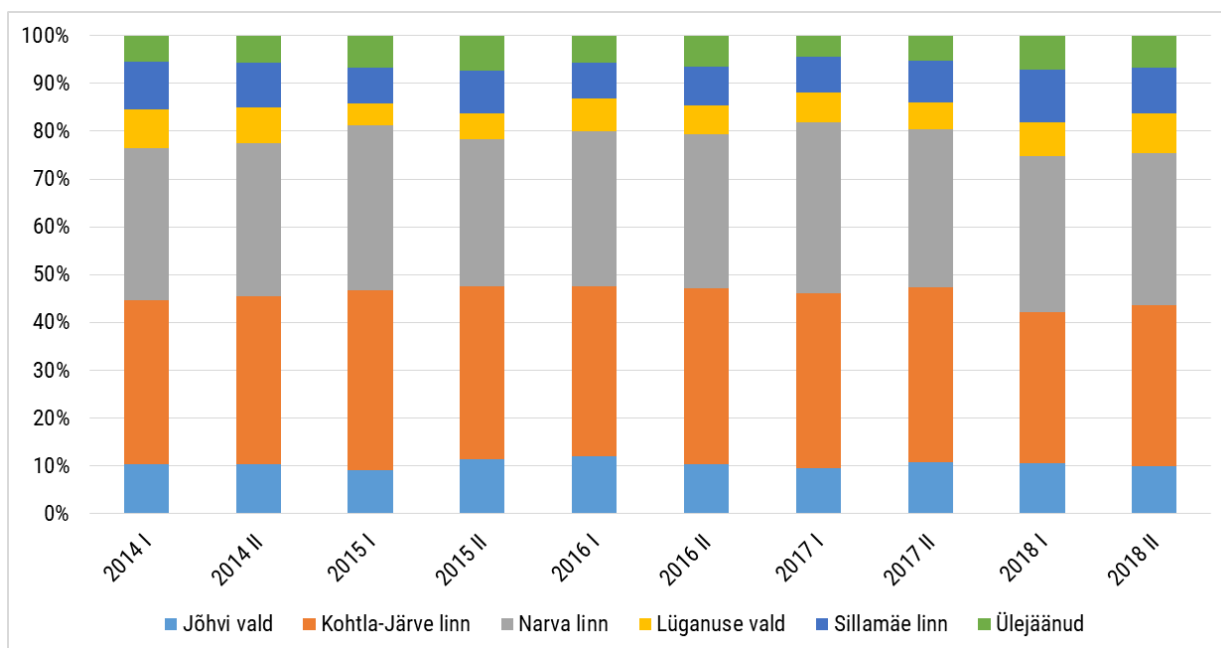
Pärnu linnas müüdi enim kortereid, mis oma suuruselt, sarnaselt Tallinnale ja Tartule, jäid vahemikku 41 – 54,99 m² (103 korterit). Teisena enim müüdud grupp oli mõnevõrra väiksem – 30 – 40,99 m², selles vahemikus müüdi kokku 82 korterit.



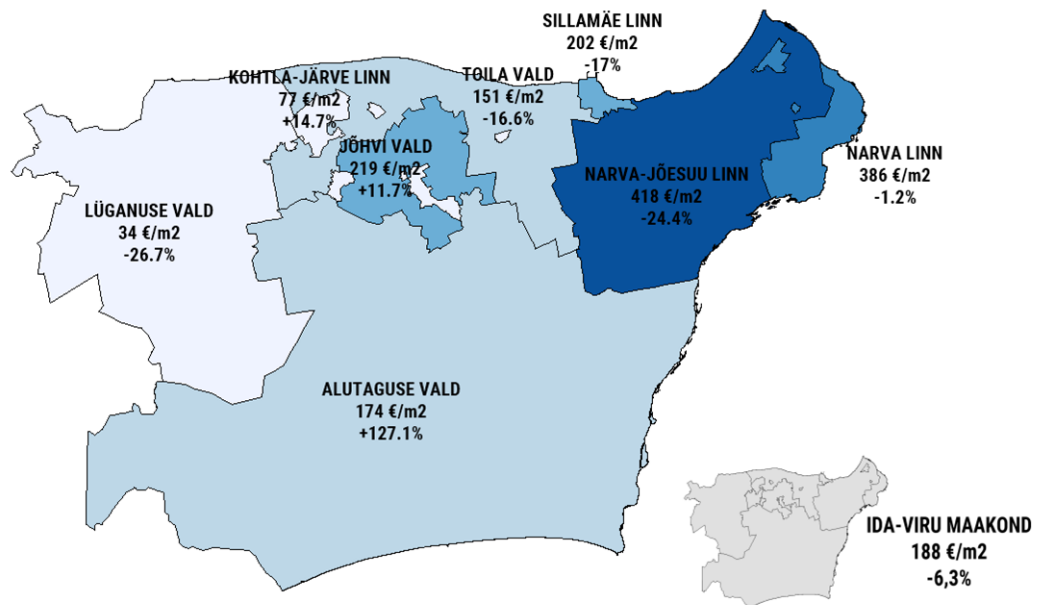
Joonis 28. Pärnu ja Pärnu Kesklinna linnaosa esma- ja järelmüükide ruutmeetri mediaanhinna muutus ajavahemikul 2014 II poolaasta – 2018 II poolaasta (€/m²)

2.5 Ida-Viru maakond

Ida-Viru maakonnas tehti 2018 II poolaastal korteriomanditega 1154 vabaturu tehingut, mis on 14,5% rohkem kui aasta tagasi ning 15,6% rohkem kui eelmisel poolaastal. Stabiilselt on olnud Ida-Viru maakonna suurima tehinguaktiivsusega omavalitsused Narva linn, kus toimus 2018 II poolaastal 31,6% maakonna tehingutest ning Kohtla-Järve linn, kus toimus 33,8% tehingutest. Jõhvi vallas tehti 9,9%, Sillamäe linnas 9,7% ning Lüganuse vallas 8,3% maakonna tehingutest. Joonisel 28 on esitatud Ida-Viru maakonna aktiivsemad maakonnad, see tähendab, kus on tehtud vähemalt 5% maakonna tehingutest. Üldjoontes on Ida-Viru maakonna tehingute struktuuriline jaotus ja dünaamika võrdlemisi stabiilne ning olulisi muutusi toimunud ei ole. Traditsiooniliselt tehakse kõige vähem tehinguid Alutaguse vallas ning olenevalt perioodist enim tehinguid Kohtla-Järve või Narva linnas.

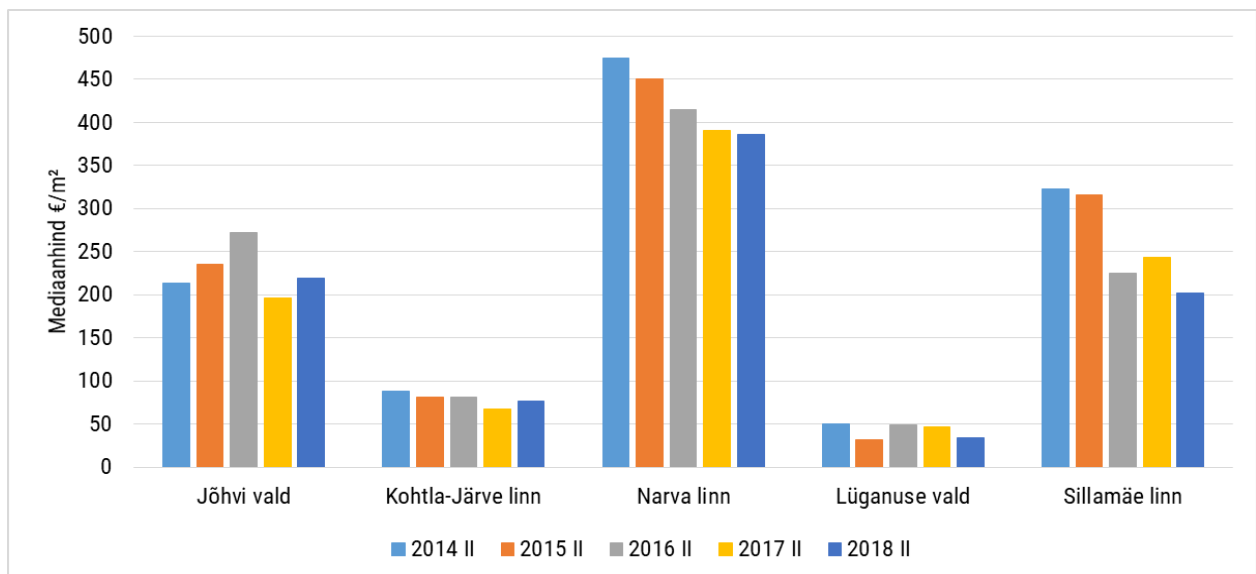


Joonis 29. Ida-Viru maakonna omavalitsuste tehingute arvu osakaal ajavahemikul 2014 I poolaasta – 2018 II poolaasta (%)



Joonis 30. Ida-Viru maakonna omavalitsuste tehingute ruutmeetri mediaanhind 2018 II poolaastal (€/m²) ning ruutmeetri mediaanhinna aastane muutus (%)

Mediaanhind oli Ida-Viru maakonnas 2018 II poolaastal 188 €/m², mis on 6,3% madalam kui aasta tagasi samal perioodil ning 10,1% madalam kui 2018 I poolaastal. Võrdluses 2017 II poolaastaga on kõrgema tehinguaktiivsusega omavalitsustest (Joonis 31) mediaanhind kasvanud Kohtla-Järve linnas (+14,7%) ning Jõhvi vallas (+11,7%). Teistes välja toodud omavalitsustes on mediaanhind kahanenud – Lügänuise vald (-26,7%), Sillamäe linn (-17%) ning Narva linn (-1,2%). 2018 II poolaasta tehinguandmete kohaselt on Ida-Virumaal kõrgeim korteriomandi mediaanhind Narva-Jõesuu linna omavalitsuses – 418 €/m². 2018 II poolaastal ostu-müügitehinguid uute korteritega Ida-Viru maakonnas ei olnud.



Joonis 31. Ida-Viru maakonna tehingute ruutmeetri mediaanhind ajavahemikul 2014 II poolaasta – 2018 II poolaasta (€/m²)

2.6 Aktiivsema korterituruga asulad ning korteriomandite taskukohasus

Tabelis 4 on esindatud asulad, kus on toimunud nii 2017 II poolaasta kui ka 2018 II poolaasta jooksul vähemalt 5 tehingut. Kõige rohkem tehinguid on tehtud suuremates linnades Tallinnas, Tartus, Pärnus, Kohtla-Järvel ning Narvas. Suurim kasv tehingute arvus on toimunud Tartu linnas (105 tehingut), Tartus Ränilinna linnaosas (73 tehingut) ning Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas (72 tehingut) – mõlema linnaosa tehingute arvu kasv tulenes eelkõige kasvanud esmamüükide ostu-müügitehingutest. Jättes kõrvale aktiivsemad turupiirkonnad nagu Tallinna ja Tartu maakond, on aastases võrdluses tehingute arv kasvanud Narva (32 tehingut) ja Sillamäe linnas (26 tehingut).

Tehingute arv vähenes enim Tallinnas, 324 tehingu võrra. 2017 II poolaastaga võrdluses tehti Tallinnas vähem tehinguid Kesklinna (171 tehingut vähem), Haabersti (162 tehingut) ja Mustamäe linnaosas (76 tehingut).

Kõrgeim mediaanhind oli 2018 II poolaastal taaskord Tallinna Kesklinna linnaosas – 2 297 €/m² (+1,1% võrdluses 2017 II poolaastaga). Tallinna Kesklinnale järgnevad Põhja-Tallinna linnaosa (2 015 €/m²), Kristiine linnaosa ja Viimsi alevik – mõlemad samal tasemel (1 960 €/m²) – ning Tartu Kesklinna linnaosa (1 844 €/m²).

Suurim mediaanhinna muutus toimus Tõrva linnas (+127,5%), saavutades taseme 312 €/m² – niivõrd suured protsentuaalsed muutused on võimalikud, kui tehingute arv on väike ning korteriomandite seisukord erinev. Suurim langus mediaanhinnas toimus Põlva maakonna Ruusa külas, kus mediaanhind langes tasemeni 31 €/m². Antud valimi põhjal oli 2018 II poolaastal madalaima mediaanhinnaga Sompalinnas Kohtla-Järve linnas (22 €/m²) ja eelpool nimetatud Ruusa küla (31 €/m²).

Lisaks eelnevale on tabelis 4 toodud välja korteri ruutmeetrite arv, mida on võimalik osta Eesti keskmise brutopalgast. Statistikaameti andmetel oli 2017 aastal keskmine brutokuupalk 1 221 eurot ning 2018 aastal 1310 eurot. Üldise kinnisvara kallinemisega on samuti kasvanud brutopalk, see tähendab ostujõud on püsinud kõrge. Lähtudes tabelist 4, on rohkem kui pooltes asulates võimalik keskmise brutopalgast osta kas samapalju või rohkem pinda kui aasta tagasi ning ligi kolmandikus asulatest vähem.

Tabel 4. Asulate 2017 II poolaasta ja 2018 II poolaasta tehingute arv, ruutmeetri mediaanhind (€/m²), mediaanhinna muutus (%) ning Eesti keskmise brutokuupalgast saadav korteriomandi pind (m²) ja selle muutus (m²)

Omavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2017 II	Tehingute arv 2018 II	Mediaan- hind 2017 II	Mediaan- hind 2018 II	Mediaan- hinna muutus	Bruto- palga* eest saadav pind 2017 II	Bruto- palga* eest saadav pind 2018 II	Bruto- palga* eest saadava pinna muutus
			€/m ²	€/m ²		m ²	m ²	m ²
Harju maakond								
Kehra linn	24	30	473	639	34,9%	2,58	2,05	-0,53
Harku alevik	11	6	1 393	1 162	-16,6%	0,88	1,13	0,25

Omavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2017 II	Tehingute arv 2018 II	Mediaan- hind 2017 II	Mediaan- hind 2018 II	Mediaan- hinna muutus	Bruto- palga* eest saadav pind 2017 II	Bruto- palga* eest saadav pind 2018 II	Bruto- palga* eest saadava pinna muutus
			€/m²	€/m²		m²	m²	m²
Harkujärve küla	8	9	1 391	1 313	-5,6%	0,88	1,00	0,12
Muraste küla	6	8	1 228	1 401	14,0%	0,99	0,94	-0,05
Tabasalu alevik	32	25	1 463	1 452	-0,8%	0,83	0,90	0,07
Tiskre küla	30	16	1 665	1 748	5,0%	0,73	0,75	0,02
Loo alevik	40	31	1 511	1 561	3,2%	0,81	0,84	0,03
Keila linn	74	80	1 141	1 261	10,6%	1,07	1,04	-0,03
Kiili alev	28	32	1 580	1 598	1,1%	0,77	0,82	0,05
Kose alevik	17	7	723	760	5,1%	1,69	1,72	0,03
Kose-Uuemõisa alevik	10	11	622	812	30,4%	1,96	1,61	-0,35
Kiiu alevik	8	10	685	699	1,9%	1,78	1,87	0,09
Kuusalu alevik	7	5	727	387	-46,8%	1,68	3,39	1,71
Loksa linn	22	27	266	251	-5,7%	4,60	5,23	0,63
Klooga alevik	16	14	531	615	15,7%	2,30	2,13	-0,17
Paldiski linn	47	55	472	408	-13,6%	2,58	3,21	0,63
Rummu alevik	13	7	201	248	23,0%	6,06	5,29	-0,77
Ämari alevik	6	8	197	286	45,2%	6,21	4,59	-1,62
Maardu linn	110	132	955	1 156	21,1%	1,28	1,13	-0,15
Aruküla alevik	19	15	984	1 225	24,5%	1,24	1,07	-0,17
Järveküla	30	71	1 622	1 653	1,9%	0,75	0,79	0,04
Jüri alevik	39	42	1 440	1 530	6,3%	0,85	0,86	0,01
Lagedi alevik	21	11	1 700	1 498	-11,9%	0,72	0,87	0,15
Peetri alevik	100	148	1 757	1 764	0,4%	0,70	0,74	0,04
Salu küla	18	23	1 605	1 690	5,3%	0,76	0,78	0,02
Uuesalu küla	16	20	1 618	1 702	5,2%	0,75	0,77	0,02
Saku alevik	39	27	1 397	1 315	-5,9%	0,87	1,00	0,13
Alliku küla	13	13	1 482	1 607	8,4%	0,82	0,82	0,00
Laagri alevik	97	78	1 637	1 706	4,2%	0,75	0,77	0,02
Riisipere alevik	10	7	398	442	11,0%	3,07	2,96	-0,11
Saue linn	41	24	1 438	1 375	-4,3%	0,85	0,95	0,10
Turba alevik	12	10	249	315	26,4%	4,91	4,16	-0,75
Tallinn	4 729	4 405	1 727	1 799	4,2%	0,71	0,73	0,02
sh. Haabersti	621	459	1 700	1 717	1,0%	0,72	0,76	0,04
sh. Kesklinn	926	755	2 272	2 297	1,1%	0,54	0,57	0,03
sh. Kristiine	333	360	1 909	1 960	2,6%	0,64	0,67	0,03
sh. Lasnamäe	1 031	1 004	1 538	1 588	3,3%	0,79	0,82	0,03
sh. Mustamäe	793	717	1 534	1 622	5,7%	0,80	0,81	0,01
sh. Nõmme	149	177	1 602	1 661	3,7%	0,76	0,79	0,03
sh. Pirita	102	87	1 794	1 798	0,2%	0,68	0,73	0,05
sh. Põhja-Tallinn	774	846	1 778	2 015	13,3%	0,69	0,65	-0,04
Haabneeme alevik	87	73	1 586	1 686	6,3%	0,77	0,78	0,01

Omavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2017 II	Tehingute arv 2018 II	Mediaan- hind 2017 II	Mediaan- hind 2018 II	Mediaan- hinna muutus	Bruto- palga* eest saadav pind 2017 II	Bruto- palga* eest saadav pind 2018 II	Bruto- palga* eest saadava pinna muutus
			€/m²	€/m²		m²	m²	m²
Lubja küla	6	6	1 693	1 682	-0,6%	0,72	0,78	0,06
Pärnamäe küla	22	14	1 526	1 637	7,3%	0,80	0,80	0,00
Viimsi alevik	99	96	1 712	1 960	14,5%	0,71	0,67	-0,04
Hiiu maakond								
Kärdla linn	16	10	452	359	-20,5%	2,70	3,65	0,95
Ida-Viru maakond								
Jõhvi linn	99	109	202	218	7,8%	6,03	6,01	-0,02
Kohtla-Järve linn	369	390	67	77	14,7%	18,22	17,04	-1,18
sh. Ahtme	168	159	104	98	-5,7%	11,78	13,40	1,62
sh. Järve	189	208	55	67	20,5%	22,07	19,65	-2,42
sh. Oru	5	11	26	47	83,4%	47,27	27,66	-19,61
sh. Sompä	6	12	21	22	6,5%	58,49	58,93	0,44
Kiviõli linn	43	67	46	34	-26,7%	26,31	38,53	12,22
Püssi linn	6	18	41	39	-4,8%	30,09	33,91	3,82
Narva linn	333	365	390	386	-1,2%	3,13	3,39	0,26
Narva-Jõesuu linn	20	36	553	418	-24,4%	2,21	3,13	0,92
Olgina alevik	5	5	208	150	-27,9%	5,88	8,75	2,87
Sillamäe linn	86	112	244	202	-17,0%	5,01	6,47	1,46
Kohtla-Nõmme alev	6	8	54	81	49,4%	22,60	16,23	-6,37
Voka alevik	5	12	289	156	-46,1%	4,22	8,39	4,17
Jõgeva maakond								
Jõgeva linn	63	57	226	268	18,5%	5,40	4,89	-0,51
Adavere alevik	9	5	121	155	28,1%	10,09	8,45	-1,64
Puurmani alevik	5	7	108	98	-9,1%	11,28	13,30	2,02
Põltsamaa linn	29	30	315	367	16,6%	3,88	3,57	-0,31
Järva maakond								
Aravete alevik	6	5	108	76	-29,4%	11,30	17,16	5,86
Järva-Jaani alev	7	7	58	45	-23,6%	20,91	29,38	8,47
Paide linn	95	79	269	383	42,5%	4,55	3,42	-1,13
Roosna-Alliku alevik	8	6	61	43	-29,2%	20,17	30,56	10,39
Tarbja küla	11	5	49	88	80,1%	24,94	14,86	-10,08
Särevere alevik	9	5	143	225	57,2%	8,55	5,83	-2,72
Türi linn	38	38	290	337	15,9%	4,21	3,89	-0,32
Lääne maakond								
Haapsalu linn	97	107	591	739	24,9%	2,07	1,77	-0,30
Palivere alevik	8	7	183	99	-45,7%	6,66	13,18	6,52
Taebala alevik	13	8	178	92	-48,3%	6,86	14,23	7,37
Lääne-Viru maakond								
Kadrina alevik	17	17	332	386	16,1%	3,67	3,40	-0,27
Rakvere linn	133	115	619	749	21,0%	1,97	1,75	-0,22

Omavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2017 II	Tehingute arv 2018 II	Mediaan- hind 2017 II	Mediaan- hind 2018 II	Mediaan- hinna muutus	Bruto- palga* eest saadav pind 2017 II	Bruto- palga* eest saadav pind 2018 II	Bruto- palga* eest saadava pinna muutus
			€/m²	€/m²		m²	m²	m²
Sõmeru alevik	9	8	409	545	33,1%	2,98	2,40	-0,58
Tamsalu linn	39	18	54	93	72,3%	22,61	14,08	-8,53
Tapa linn	49	50	187	289	54,3%	6,52	4,53	-1,99
Vinni alevik	12	5	304	335	10,3%	4,02	3,91	-0,11
Aseri alevik	13	8	57	45	-21,4%	21,37	29,17	7,80
Kunda linn	38	55	101	106	4,5%	12,06	12,38	0,32
Rakke alevik	11	11	42	39	-5,9%	29,12	33,22	4,10
Väike-Maarja alevik	17	12	125	166	32,0%	9,74	7,92	-1,82
Põlva maakond								
Põlva linn	35	48	402	417	3,7%	3,03	3,14	0,11
Ruusa küla	5	5	87	31	-64,7%	14,05	42,73	28,68
Räpina linn	13	8	192	268	39,6%	6,35	4,88	-1,47
Pärnu maakond								
Lihula linn	7	14	111	109	-1,9%	10,99	12,02	1,03
Saare küla	5	5	1 152	983	-14,6%	1,06	1,33	0,27
Pärnu-Jaagupi alev	6	8	153	203	32,5%	7,97	6,45	-1,52
Tootsi alev	11	8	129	145	12,6%	9,46	9,02	-0,44
Vändra alev	9	15	137	108	-21,4%	8,89	12,14	3,25
Lavassaare alev	8	5	183	223	21,8%	6,66	5,87	-0,79
Paikuse alev	11	14	1 072	894	-16,6%	1,14	1,47	0,33
Papsaare küla	5	5	1 152	983	-14,6%	1,06	1,33	0,27
Pärnu linn	457	331	1 139	1 156	1,5%	1,07	1,13	0,06
sh. Kesklinn	250	208	1 225	1 303	6,4%	1,00	1,01	0,01
sh. Rääma	139	75	1 131	996	-11,9%	1,08	1,32	0,24
sh. Vana-Pärnu	6	7	850	693	-18,4%	1,44	1,89	0,45
sh. Ülejõe	56	36	1 002	1 004	0,2%	1,22	1,30	0,08
Sauga alevik	11	15	1 000	929	-7,1%	1,22	1,41	0,19
Sindi linn	16	16	428	600	40,2%	2,85	2,18	-0,67
Rapla maakond								
Järvakandi alev	15	8	106	79	-25,4%	11,50	16,54	5,04
Kehtna alevik	22	20	241	263	9,3%	5,07	4,98	-0,09
Kohila alev	19	21	826	902	9,3%	1,48	1,45	-0,03
Märjamaa alev	16	9	260	206	-20,9%	4,70	6,37	1,67
Alu alevik	7	11	465	390	-16,1%	2,63	3,36	0,73
Rapla linn	29	24	641	813	26,8%	1,90	1,61	-0,29
Saare maakond								
Kuressaare linn	89	72	813	867	6,7%	1,50	1,51	0,01
Orissaare alevik	6	5	408	457	12,0%	2,99	2,87	-0,12
Tartu maakond								
Elva linn	30	19	686	750	9,4%	1,78	1,75	-0,03

Omavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2017 II	Tehingute arv 2018 II	Mediaan- hind 2017 II	Mediaan- hind 2018 II	Mediaan- hinna muutus	Bruto- palga* eest saadav pind 2017 II	Bruto- palga* eest saadav pind 2018 II	Bruto- palga* eest saadava pinna muutus
			€/m²	€/m²		m²	m²	m²
Puhja alevik	7	7	341	458	34,3%	3,58	2,86	-0,72
Rõngu alevik	5	7	244	238	-2,5%	5,00	5,50	0,50
Räni alevik	12	29	1 338	1 376	2,8%	0,91	0,95	0,04
Soinaste küla	8	10	1 197	1 446	20,8%	1,02	0,91	-0,11
Tõrvandi alevik	7	21	1 026	994	-3,1%	1,19	1,32	0,13
Ülenurme alevik	31	28	1 353	1 300	-3,9%	0,90	1,01	0,11
Lohkva küla	42	47	1 299	1 390	7,0%	0,94	0,94	0,00
Veibri küla	30	39	1 519	1 415	-6,9%	0,80	0,93	0,13
Märja alevik	7	5	974	932	-4,4%	1,25	1,41	0,16
Tartu linn	865	970	1 324	1 437	8,5%	0,92	0,91	-0,01
sh. Annelinna	206	225	1 067	1 096	2,7%	1,14	1,19	0,05
sh. Jaamamõisa	40	34	1 213	1 248	2,9%	1,01	1,05	0,04
sh. Karlova	96	115	1 364	1 542	13,0%	0,89	0,85	-0,04
sh. Kesklinna	102	98	1 721	1 844	7,1%	0,71	0,71	0,00
sh. Raadi-Kruusamäe	46	50	1 245	1 384	11,2%	0,98	0,95	-0,03
sh. Ropka	26	29	1 213	1 215	0,2%	1,01	1,08	0,07
sh. Ropka tööstuse	20	27	1 095	1 101	0,6%	1,12	1,19	0,07
sh. Ränilinna	34	107	1 398	1 503	7,5%	0,87	0,87	0,00
sh. Supilinna	24	26	1 730	1 783	3,0%	0,71	0,73	0,02
sh. Tammelinna	56	57	1 462	1 606	9,9%	0,84	0,82	-0,02
sh. Tähtvere	25	18	1 844	1 504	-18,4%	0,66	0,87	0,21
sh. Vaksali	39	43	1 460	1 553	6,4%	0,84	0,84	0,00
sh. Veeriku	42	37	1 253	1 222	-2,4%	0,97	1,07	0,10
sh. Ülejõe	106	100	1 583	1 564	-1,2%	0,77	0,84	0,07
Kõrveküla alevik	10	7	1 402	1 244	-11,2%	0,87	1,05	0,18
Tila küla	39	25	1 266	1 421	12,2%	0,96	0,92	-0,04
Vahi alevik	11	8	1 213	1 127	-7,1%	1,01	1,16	0,15
Valga maakond								
Otepää linn	9	9	656	883	34,5%	1,86	1,48	-0,38
Linna küla	7	6	109	105	-3,2%	11,21	12,43	1,22
Tõrva linn	16	19	137	312	127,5%	8,91	4,20	-4,71
Valga linn	119	105	127	130	2,9%	9,64	10,05	0,41
Viljandi maakond								
Abja-Paluoja linn	6	5	76	59	-22,1%	16,07	22,14	6,07
Karksi-Nuia linn	8	15	278	109	-60,7%	4,39	11,99	7,60
Võhma linn	19	10	107	80	-25,6%	11,38	16,42	5,04
Viljandi linn	156	111	641	745	16,3%	1,91	1,76	-0,15
Ramsi alevik	5	6	248	255	2,9%	4,92	5,13	0,21
Viiratsi alevik	8	6	393	566	44,3%	3,11	2,31	-0,80
Võru maakond								

Omavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2017 II	Tehingute arv 2018 II	Mediaan- hind 2017 II	Mediaan- hind 2018 II	Mediaan- hinna muutus	Bruto- palga* eest saadav pind 2017 II	Bruto- palga* eest saadav pind 2018 II	Bruto- palga* eest saadava pinna muutus
			€/m ²	€/m ²		m ²	m ²	m ²
Antsla linn	7	5	82	99	20,8%	14,90	13,23	-1,67
Võru linn	104	99	446	522	16,9%	2,74	2,51	-0,23
Väimela alevik	5	9	236	326	38,2%	5,18	4,02	-1,16

*Eesti keskmine brutokuupalk Statistikaameti andmetel.

2.7 Esmamüükide poolest aktiivsema korterituruga piirkonnad ning uute korterite taskukohasus

Tabelis 5 on esindatud asulad, kus on toimunud nii 2017 II poolaasta kui ka 2018 II poolaasta jooksul vähemalt 5 uue korteri ostu-müügitehingut. Enim on tehinguid uute korteritega tehtud Tallinnas, Tartus ja Pärnus. Väljaspool nimetatud kolme keskust tehakse enim tehinguid uute korteritega Peetri (94 tehingut) ning Viimsi alevikus (72 tehingut).

2018 II poolaastas tegi suurima kasvu esmamüükide osas Põhja-Tallinna linnaosa, kus tehti aastases võrdluses 166 tehingut rohkem kui aasta tagasi. Järgneb Tartu linn, kus tehti 83 tehingut rohkem kui aasta tagasi ning Tartu Ränilinna linnaosa, kus tehti 72 esmamüüki rohkem kui aasta tagasi samal perioodil. Muutus vastupidises suunas oli suurim Haabersti linnaosas, kus tehti 126 uue korteri ostu-müügitehingut vähem kui aasta tagasi samal perioodil.

Esmamüükide osas on 2018 II poolaasta seisuga kõrgeima hinnatasemega Tallinna Kesklinna ja Pirita linnaosa, kus kujunes ruutmeetri mediaanhinnaks vastavalt 2 766 (+8,7% aastases võrdluses) ning 2 679 (+32,3%) eurot. Kõige odavamalt võib saada uue korteri Rakvere linnast, kus oli 2018 II poolaasta seisuga uue korteri ruutmeetri hind 1 118 eurot (+14,2%).

Uute korterite mediaanhind kasvas aastases võrdluses enim Tallinna Pirita linnaosas (+32,3%), jõudes tasemeni 2 679 €/m² ning asustusüksuses Pärnu linnas (+25,3%), jõudes tasemeni 1 693 €/m². Uute korterite mediaanhinnas tegi suurima languse Tartu Kesklinna linnaosa (-16,8%), langedes tasemele 2 064 €/m².

Tabel 5. Asulate 2017 II poolaasta ja 2018 II poolaasta esmamüükide arv, uute korterite ruutmeetri mediaanhind (€/m²), mediaanhinna muutus (%) ning Eesti keskmise brutokuupalga eest saadav uue korteriomandi pind (m²) ja selle muutus (m²)

Omavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2017 II	Tehingute arv 2018 II	Mediaan- hind 2017 II	Mediaan- hind 2018 II	Mediaan- hinna muutus	Bruto- palga* eest saadav pind 2017 II	Bruto- palga* eest saadav pind 2018 II	Bruto- palga* eest saadava pinna muutus
			€/m ²	€/m ²		m ²	m ²	m ²
Harju maakond								
Tiskre küla	22	11	1 730	1 776	2,7%	0,71	0,74	0,03
Loo alevik	26	16	1 534	1 709	11,4%	0,80	0,77	-0,03
Keila linn	8	28	1 614	1 514	-6,2%	0,76	0,87	0,11
Kiili alev	23	25	1 590	1 604	0,9%	0,77	0,82	0,05
Järveküla	24	61	1 622	1 637	0,9%	0,75	0,80	0,05
Peetri alevik	54	94	1 727	1 746	1,1%	0,71	0,75	0,04
Salu küla	13	8	1 626	1 712	5,3%	0,75	0,77	0,02
Uesalu küla	13	8	1 626	1 712	5,3%	0,75	0,77	0,02
Alliku küla	8	9	1 523	1 675	10,0%	0,80	0,78	-0,02
Laagri alevik	61	32	1 730	1 758	1,6%	0,71	0,75	0,04
Tallinn	1 446	1 346	2 027	2 101	3,6%	0,60	0,62	0,02
sh. Haabersti linnaosa	287	161	1 954	1 875	-4,0%	0,62	0,70	0,08
sh. Kesklinna linnaosa	296	205	2 545	2 766	8,7%	0,48	0,47	-0,01
sh. Kristiine linnaosa	118	135	2 155	2 206	2,4%	0,57	0,59	0,02
sh. Lasnamäe linnaosa	328	290	1 789	1 829	2,2%	0,68	0,72	0,04
sh. Mustamäe linnaosa	205	173	1 786	1 884	5,5%	0,68	0,70	0,02
sh. Nõmme linnaosa	18	26	2 101	2 387	13,6%	0,58	0,55	-0,03
sh. Pirita linnaosa	21	17	2 024	2 679	32,3%	0,60	0,49	-0,11
sh. Põhja-Tallinna linnaosa	173	339	2 280	2 234	-2,0%	0,54	0,59	0,05
Haabneeme alevik	27	13	1 721	1 688	-1,9%	0,71	0,78	0,07
Lubja küla	6	6	1 693	1 682	-0,6%	0,72	0,78	0,06
Viimsi alevik	78	72	1 723	2 011	16,7%	0,71	0,65	-0,06
Lääne-Viru maakond								
Rakvere linn	8	9	979	1 118	14,2%	1,25	1,17	-0,08
Pärnu maakond								
Pärnu linn	107	47	1 351	1 693	25,3%	0,90	0,77	-0,13
sh. Kesklinn linnaosa	40	42	1 776	1 696	-4,5%	0,69	0,77	0,08
Saare maakond								
Kuressaare linn	12	8	1 195	1 343	12,4%	1,02	0,98	-0,04
Tartu maakond								
Räni alevik	9	20	1 339	1 378	2,9%	0,91	0,95	0,04
Soinaste küla	5	7	1 160	1 439	24,1%	1,05	0,91	-0,14
Ülenurme alevik	14	9	1 423	1 387	-2,6%	0,86	0,94	0,08
Lohkva küla	22	20	1 238	1 397	12,9%	0,99	0,94	-0,05
Veibri küla	25	30	1 548	1 373	-11,3%	0,79	0,95	0,16

Omavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2017 II	Tehingute arv 2018 II	Mediaan- hind 2017 II	Mediaan- hind 2018 II	Mediaan- hinna muutus	Bruto- palga* eest saadav pind 2017 II	Bruto- palga* eest saadav pind 2018 II	Bruto- palga* eest saadava pinna muutus
			€/m ²	€/m ²		m ²	m ²	m ²
Tartu linn	182	265	1 589	1 596	0,4%	0,77	0,82	0,05
<i>sh. Jaamamõisa linnaosa</i>	6	7	1 431	1 582	10,5%	0,85	0,83	-0,02
<i>sh. Karlova linnaosa</i>	8	13	1 799	2 159	20,0%	0,68	0,61	-0,07
<i>sh. Kesklinna linnaosa</i>	20	26	2 481	2 064	-16,8%	0,49	0,63	0,14
<i>sh. Raadi-Kruusamäe linnaosa</i>	17	18	1 564	1 584	1,3%	0,78	0,83	0,05
<i>sh. Ränilinna linnaosa</i>	26	98	1 408	1 507	7,1%	0,87	0,87	0,00
<i>sh. Supilinna linnaosa</i>	8	11	1 932	2 014	4,2%	0,63	0,65	0,02
<i>sh. Tammelinna linnaosa</i>	35	35	1 462	1 650	12,9%	0,84	0,79	-0,05
<i>sh. Tähtvere linnaosa</i>	11	5	2 096	1 814	-13,4%	0,58	0,72	0,14
<i>sh. Ülejõe linnaosa</i>	43	37	2 078	1 900	-8,6%	0,59	0,69	0,10
Tila küla	33	13	1 266	1 421	12,2%	0,96	0,92	-0,04

*Eesti keskmine brutokuupalk Statistikaameti andmetel.

KOKKUVÕTE

2018 II poolaastal tehti Eestis korteriomanditega 11 429 tehingut. Võrdluses aastataguse ajaga on tehingute koguarv kahanenud 3%, kuid 2018 I poolaastaga võrdluses püsib tehingute koguarv 1,7% kõrgemal.

Tehingute koguväärtus moodustas 2018 II poolaastal 820 miljonit eurot ning püsib kõrgemal kui aasta tagasi samal perioodil – rahalist kapitali on kaasatud 1,9% võrra rohkem. Samas on koguväärtus võrdluses eelneva poolaastaga kahanenud 0,5%. Poolaasta võrdluses on ostu-müügituru kapitali mahu langusele mõju avaldanud Harju maakonna osakaalu vähenemine nii tehingute arvus kui koguväärtuses.

Eraisikute varade müük kasvas 2018 II poolaastal, moodustades ligi 57% kõikidest müüjatest ning juriidiliste isikute osakaal müüjate hulgas on vähenenud. Ostjate lõikes on osakaalud püsinud stabiilsed – valdava enamuse moodustavad ostjatest eraisikud (71%) ning juriidilised isikud (13%).

2018 II poolaasta seisuga jõudis korteriomandite mediaanhind järjekordselt kõrgemale tasemele kui eelnevatel perioodidel – 1 370 €/m². Samas on näha, et mediaanhinna kasv on aeglustunud, mida indikeerib samuti koguväärtuse vähenemine võrdluses 2018 I poolaastaga. Lisaks võib mediaanhinna kasvu aeglustumise põhjuseks tuua esmamüükide osakaalu vähenemise. Aastatagusest ajast püsib ruutmeetri mediaanhind 5,3% kõrgemal ning eelmisest poolaastast kõigest 0,3% kõrgemal.

83% korteriturust asub Harju, Tartu, Ida-Viru ja Pärnu maakonnas ning 54% kolmes maakonnakeskuses – Tallinnas, Tartus ja Pärnus. Tallinnas oli korteriomandite mediaanhind 2018 II poolaastal ligi 1 800 €/m², mis on samuti läbi ajaloo kõrgeim tase, seejuures kasv oli aastases võrdluses 4,2%. Kusjuures Tallinnas tõusis ruutmeetri mediaanhind kõikides linnaosades. Harju maakonnas oli 2018 II poolaasta korterite mediaanhind 1 714 €/m², aastane kasv sealjuures 3,5%.

Tartu maakonnas oli 2018 II poolaastal mediaanhind 1 353 €/m², mis on 7,6% kõrgem kui eelmise aasta samal perioodil. Seejuures maakonnakeskuse Tartu linna mediaanhinnaks kujunes 2018 II poolaastal 1 437 €/m², mis on 8,5% kõrgem kui aasta tagasi ning ühtlasi ka maakonna kõrgeim hinnatase.

Pärnu maakonnas näitas 2018 II poolaasta tehinguaktiivsuse vähenemist ning korteriomandite mediaanhinnaks kujunes 954 €/m², mis on 5,1% madalam kui aasta tagasi. Maakonnasiseselt oli kõrgeima mediaanhinnaga keskus Pärnu linn, kus oli mediaaniks 1 156 €/m² ning mis püsib aastatagusest ajast 1,5% võrra kõrgemal.

Ida-Viru maakonnas kasvas tehinguaktiivsus nii aastases kui eelmise poolaastaga võrdluses, kuid vaatamata aktiivsuse kasvule on mediaanhinna ruutmeeter langenud 188 euroni, s.o 6,3% madalam kui aasta tagasi. Maakonnasiseselt on kõrgeim hinnatase Narva-Jõesuu linna omavalitsuses, kus oli mediaanhind 418 €/m².

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

Maa-amet
Kinnisvara hindamise osakond
Mustamäe tee 51
10621 Tallinn

Johannes Nõupuu
e-post: johannes.noupuu@maaamet.ee
www.maaamet.ee