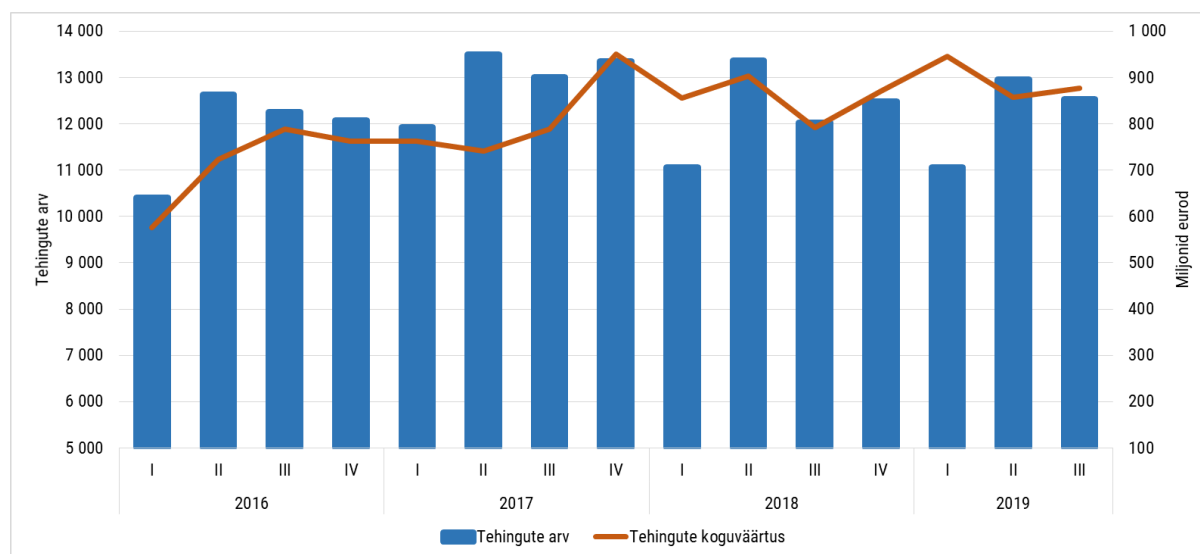


## Maa-ameti analüüs: Kinnisvaraturg ja hinnaindeksid 2019. aasta III kvartalis

2019. aasta III kvartali kinnisvaraturu ostu-müügitehingute maht ning koguväärtus oli kõrgem kui aasta tagasi samal ajal. Võrdluses käesoleva aasta II kvartaliga on rahalist kapitali kaasatud 2,4 protsenti enam, kuid tehinguid on tehtud 3,3 protsenti vähem. Uute korterite koguarv on peale kahe eelmise kvartali langust kasvus. Kinnisvara hinnaindeksi näitaja kasvas aastases võrdluses 9,9 protsenti ning analüüsiperioodile eelnevast kvartalist püsib hinnaindeks 2,4 protsenti kõrgemal.

2019. aasta III kvartalis tehti kokku 12 530 **ostu-müügitehingut**, sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused. Võrdluses aastataguse ajaga on III kvartali tehingute mahud ligi 4 protsenti võrra kasvanud. Samas püsib tehingute koguarv 3,3 protsenti võrra madalamal kui käesoleva aasta II kvartalis.

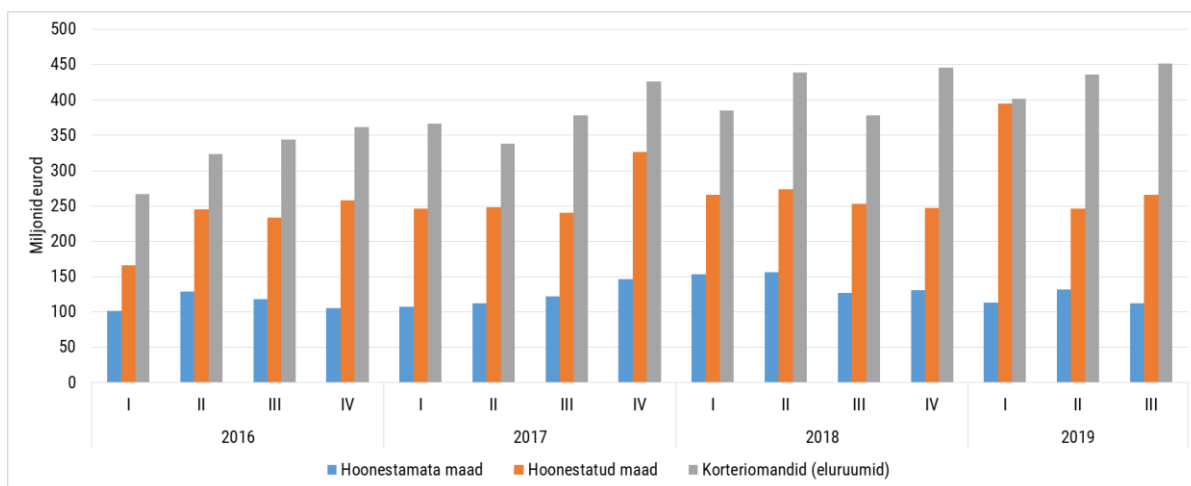
Kvartali võrdluses kasvas tehingute arv kahes sektoris – korteritega tehti 3,3 protsenti rohkem ning hoonestatud maadega 8,2 protsenti rohkem tehinguid. Seevastu on hoonestamata maadega tehtud tehingute koguarv kvartali võrdluses ligi 17 protsenti vähenenud. Aastataguses ajast püsib kõrgemal nii korteriomandite kui ka hoonestatud maade ostu-müügitehingute arv.



**Joonis 1.** Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus perioodil 2016 I kvartal – 2019 III kvartal

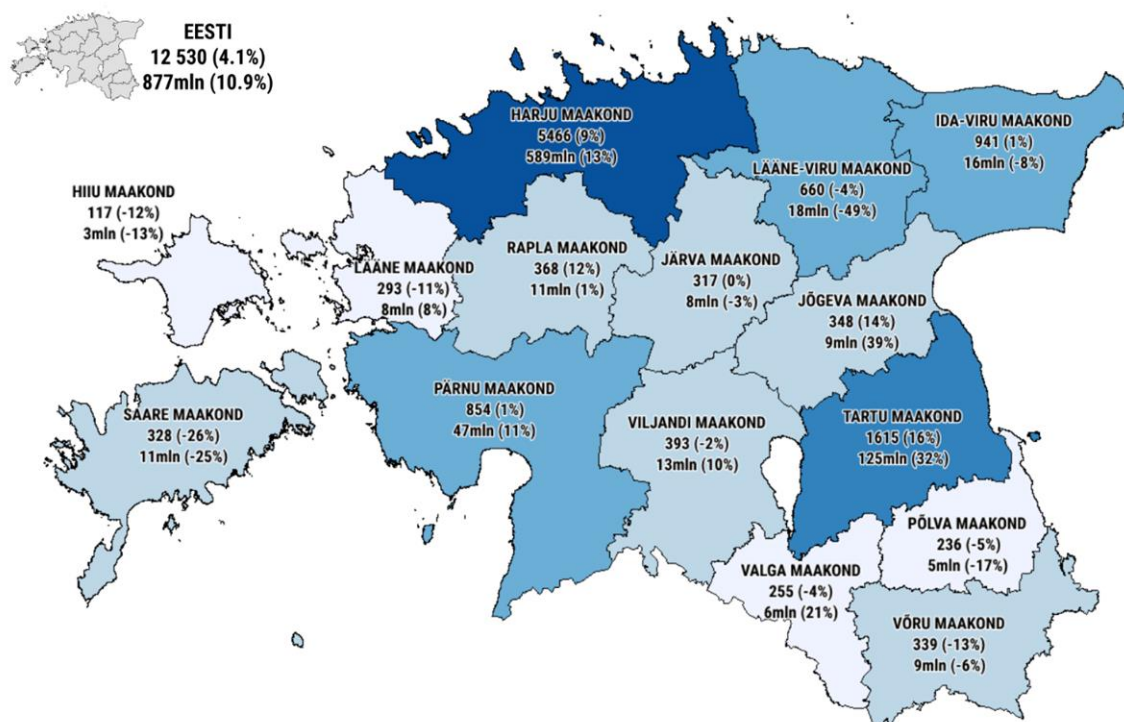
2019. aasta III kvartalis oli ostu-müügitehingute **koguväärtus** 877 miljonit eurot, mis tähendab aastases võrdluses ligi 11-protsendilist ning kvartali võrdluses ligi 2-protsendilist kasvu.

Aastases võrdluses on rohkem rahalist kapitali kaasatud korteriomandite ja hoonestatud maade turusektoris, vastavalt ligi 19 ja 5 protsenti. Seevastu hoonestamata maadega toimunud tehingute koguväärtus on ligi 11 protsenti vähenenud. Sarnaselt on kvartali võrdluses kasvanud korteriomanditega ning hoonestatud maadega tehtud tehingute koguväärtus – vastavalt 3,5 ning ligi 8 protsenti. Hoonestamata maade sektori koguväärtus oli III kvartalis ligi 15 protsenti madalam kui analüüsiperioodile eelnevas kvartalis.



**Joonis 2.** Tehingute rahaline maht kinnisvaraturul sektorite lõikes perioodil 2016 I kvartal – 2019 III kvartal

Maakondlikul tasemel on ostu-müügitehingute teostamise aktiivsus tavapäraselt kõrgeim Harju maakonnas (5466 tehingut) ning madalaim Hiiu maakonnas (117 tehingut). Rahalist kapitali kaasati samuti enim Harju maakonnas (589 miljonit eurot) ning vähim Hiiu maakonnas – 3,4 miljonit eurot.

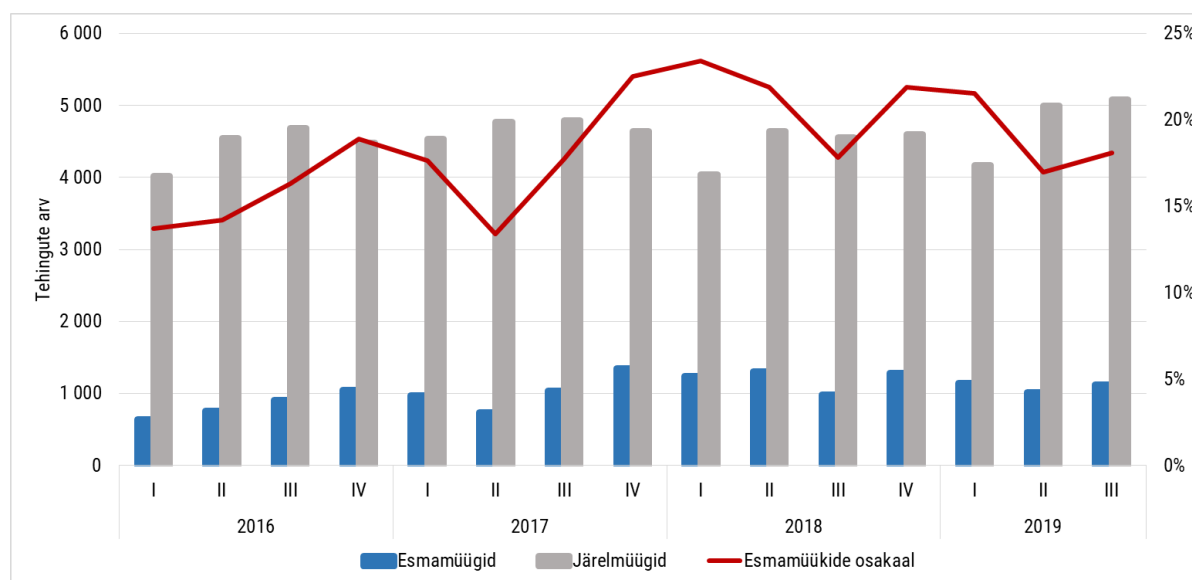


**Joonis 3.** Eesti maakondades 2019. aasta III kvartalis tehtud tehingute koguarv- ja väärtus (miljonid eurod) ning tehinguaktiivsuse ning koguväärtuse aastane muutus

**Korteriomanditega** tehti III kvartalis kokku 7 214 tehingut, sealhulgas eluruumidega 6 211. Võrreldes tehingute arvu aasta tagasi sama perioodiga, oli eluruumidega tehinguid käesoleva aasta III kvartalis 12 protsenti rohkem. II kvartalist püsib tehinguaktiivsus 3,3 protsendi võrra kõrgemal. Tehinguaktiivsuse kasvu on III kvartalis panustanud mõlemad korteriomandite grupid,

nii esmamüügid kui järelmüügid. Eluruumidega tehtud tehingute koguväärtus, mis oli III kvartalis 452 miljonit eurot, püsib aastases võrdluses ligi 19 protsendi võrra kõrgemal ning 3,5 protsendi võrra kõrgemal kui analüüsiperioodile eelnevas kvartalis. Peamised eluruumina müüdüd korteriomandite koguväärtuse kasvu põhjused seisnevad muutustes tehinguaktiivsuses, tehingute asukoha ja varatüüpide lõikes – see tähendab tehtud on rohkem tehinguid, seda kõrgema hinnatasemega piirkondades ning kasvanud on esmamüükide osakaal.

Eluruumina müüdüd **uute korterite** (esmamüükide) osakaal oli 2019. aasta III kvartalis ligi 18% kõikide eluruumide tehingutest.



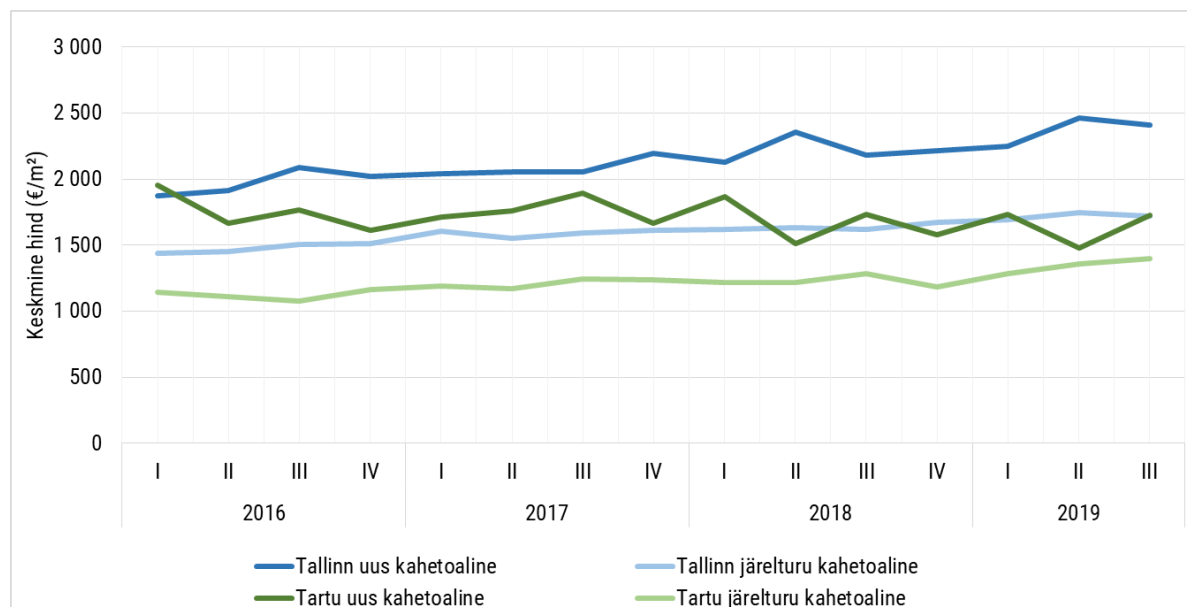
**Joonis 4.** Järelturul müüdüd eluruumide ja uusarenduste mahu muutumine ning uute korterite osakaalu muutus (%) perioodil 2016 I – 2019 III kvartal

Kokku müüdi 2019. aasta III kvartalis 1123 uut korterit, mis on 103 uut korterit enam kui eelmises kvartalis. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 799, Tartu maakonnas 242 ning Pärnu maakonnas 61. Tallinnas müüdi III kvartalis 589 uut korterit ning ainuüksi Tallinnas müüdüd uued korterid moodustasid ligi 52 protsenti kõikidest Eestis müüdüd uutest korteritest. Tallinna uue korteri keskmiseks ruutmeetri hinnaks kujunes 2 423 eurot, püsid eelmisest kvartalist ligi 3 protsenti madalamal. Uute korterite osakaal kõikide eluruumide tehingutest Tallinnas tõusis 32 protsendile. Tallinna järelturu korteri keskmiseks ruutmeetri hinnaks kujunes 1 805 eurot (+1,3%).

2019. aasta III kvartali tehinguandmetele tuginedes kujunes uue kahetoalise korteri (kaasatud on tehingud korteritega, mille pindala on vahemikus 40–55 m<sup>2</sup>) maksumuseks Tallinnas keskmiselt 120 532 eurot (2 408 EUR/m<sup>2</sup>). Järgkordselt oli Tallinnas kõrgeima hinnatasemega piirkond Kesklinna linnaosa, kus maksis uus kahetoaline korter keskmiselt 155 329 eurot (3 100 EUR/m<sup>2</sup>). Järgneb Põhja-Tallinna linnaosa – 123 781 (2 515 EUR/m<sup>2</sup>). Piirkonnad, kus sai uue kahetoalise korteri kõige odavamalt olid III kvartali andmete põhjal Lasnamäe ja Haabersti linnaosa, kus kujunes keskmiseks hinnaks vastavalt 102 561 eurot (2 106 EUR/m<sup>2</sup>) ja 104 312 (1 952 EUR/m<sup>2</sup>). Uus kahetoaline korter maksis Tartu linnas keskmiselt 87 568 eurot (1 730 EUR/m<sup>2</sup>) ning Pärnu linnas 105 155 eurot (2 129 EUR/m<sup>2</sup>).

Järelturul oleva kahetoalise korteri maksumuseks kujunes Tallinnas keskmiselt 85 079 eurot (1 720 EUR/m<sup>2</sup>). Sarnaselt eelmisele kvartalile on siinkohal Tallinnas kõrgema hinnatasemega piirkonnad Kesklinna ja Põhja-Tallinna linnaosa, kus maksis 2019. aasta III kvartalis järelturu

kahetoaline korter keskmiselt vastavalt 111 503 eurot (2 240 EUR/m<sup>2</sup>) ja 88 559 eurot (1 793 EUR/m<sup>2</sup>). Järelturu kahetoalise korteri saab kõige odavamalt Lasnamäe ja Mustamäe linnaosas – vastavalt 74 097 eurot (1 494 EUR/m<sup>2</sup>) ja 76 787 eurot (1 599 EUR/m<sup>2</sup>). Vaadates Tallinnast välja, siis maksis järelturu kahetoaline korter Tartu linnas keskmiselt 68 097 eurot (1 402 EUR/m<sup>2</sup>) ning Pärnu linnas keskmiselt 56 363 eurot (1 131 EUR/m<sup>2</sup>).



**Joonis 5.** Järelturu ja uute kahetoaliste eluruumina müüdü korterite keskmise ühikuhinna (€/m<sup>2</sup>) muutus perioodil 2016 I – 2019 III kvartal

**Kinnisasjadega** (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus käesoleva aasta III kvartalis 5285 ostu-müügitehingut, mis on ligi 3 protsenti vähem kui eelmise aasta samal perioodil ning ligi 7 protsenti vähem kui analüüsiperioodile eelnevas kvartalis. Tehingute koguväärtus oli III kvartalis 379 miljonit eurot ning aasta tagasi sama perioodiga võrdluses on turul kaasatud rahalise kapitali maht vähenenud marginaalsed 0,3 protsenti. Võrdluses eelmise kvartaliga on kinnisasjade III kvartali koguväärtuse tase jäänud sisuliselt samale tasemele, kui kasv oli ainult 0,1%. 2019. aasta III kvartalis tehti hoonestamata maadega 2798 tehingut ning hoonestatud maadega 2487 tehingut. Eelkõige on tehingute koguarv langenud hoonestamata maade turusektoris, mille üheks põhjuseks on tehinguaktiivsuse vähenemine maatulundusmaa sihtotstarbega maatükkide segmendis. Maatulundusmaa kõlviku haritava maa tehinguaktiivsuses võib täheldada teatud perioodilisust – see tähendab tavapärast põllumaadega teostatud tehingute aktiivsus langeb suve lõpus ning taoline madal aktiivsusperiood kestab kuni sügise keskpaigani. Nimetatud asjaolu on seostatav sellega, et samal ajal jõuab põllumeestele kätte keskmisest aktiivsem tööperiood, mis tähendab, et põllumaadest ostmine ja müümine peab ootama.

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 ligi 10 protsenti ning eelmise kvartaliga võrdluses on indeks teinud 2,4 protsendilise kasvu. Korteriomandite hinnaindeks kasvas aastases võrdluses 10,4 protsenti, hoonestamata maa hinnaindeks kasvas 8,1 protsenti ning hoonestatud elamumaa indeks kasvas 10,8 protsenti. Võrdluses eelmise kvartaliga on korteriomandite hinnaindeks kasvanud 5,5 protsenti, kuid hoonestamata maa hinnaindeks langenud 3 protsenti ning hoonestatud elamumaa hinnaindeks langenud 1 protsendi võrra.

Tehingute andmebaasi laekunud 2019. aasta III kvartali andmed on kontrollitud 17.10.2019 seisuga.

[Kinnisvara hinnaindeksi näitaja \(graafikud ja tabel\)](#)

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)