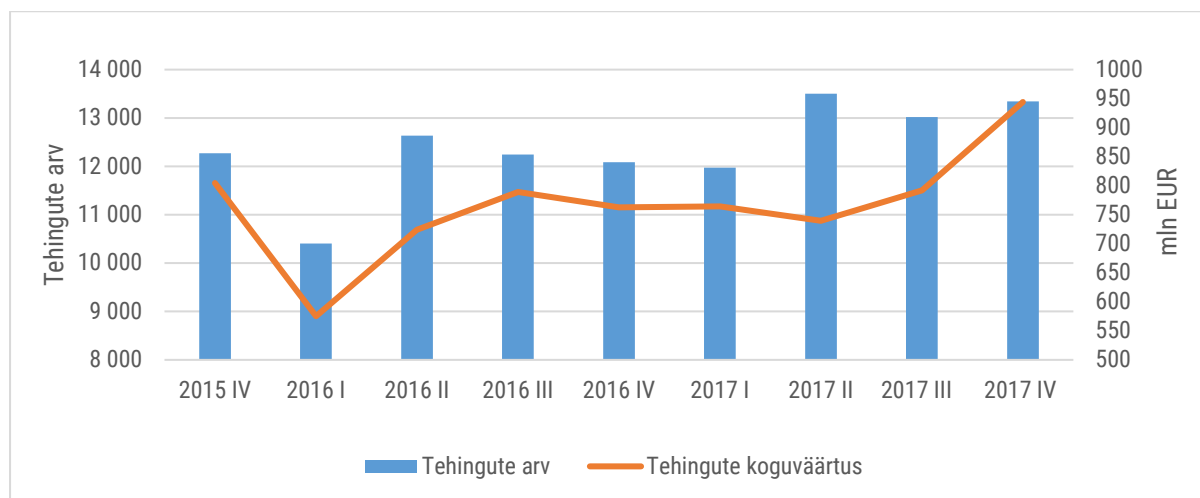


Kinnisvaraturg ja hinnaindeksid 2017. a IV kvartalis

2017. aasta IV kvartalis kasvas kinnisvara ostu-müügituru rahaline maht kõikides sektorites.

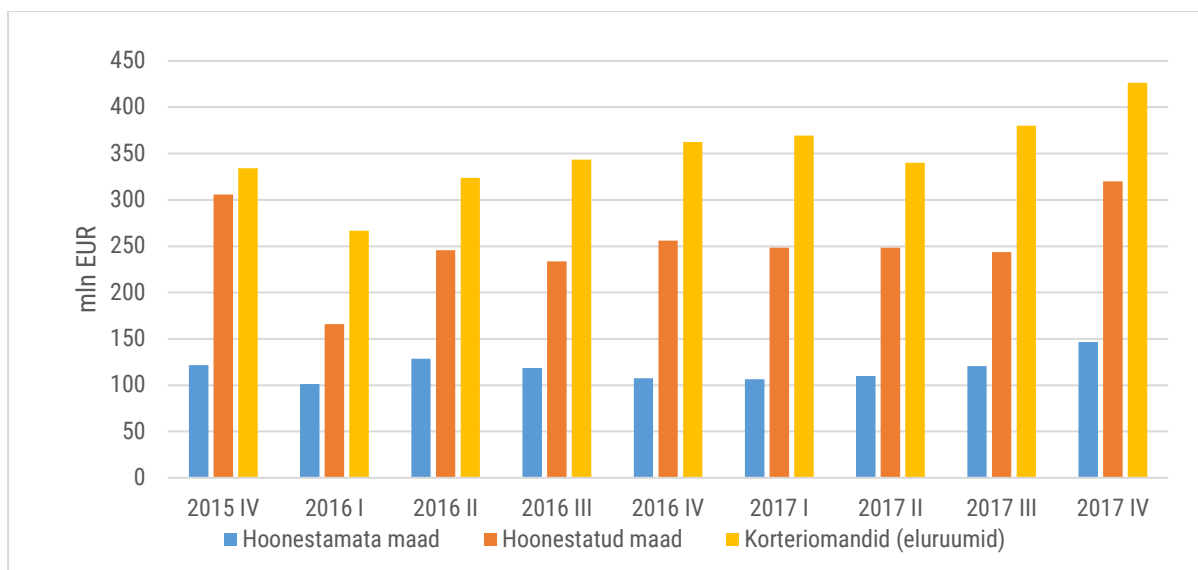
Eelmise aasta IV kvartalis tehti kokku 13 341 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteriomandid ja hoonestusõigused. Tehingute arv on kasvanud 10,4% võrreldes varasema aasta sama ajaga ning 2,5% võrreldes eelmise kvartaliga. 2017. aasta II ja IV kvartal näitasid tehingute arvu aspektist majanduskriisi järgseid rekordnumbreid (vastavalt 13 502 ning 13 341 tehingut). Tulenevalt eelnevast kasvas 2017. aastal tehingute arv kokku 9,4% võrreldes 2016. aastaga. Tehinguaktiivsuse mõistes näitas 2017. aasta seega viimase 11 aasta parimat tulemust, kuid 2006. aasta rekordini on ligikaudu 10 000 tehingut minna. 2017. aastal toimus Eestis kokku 51 837 ostu-müügitehingut.

2017. aasta IV kvartalis oli ostu-müügitehingute koguväärtus 944,2 miljonit eurot, mis on lausa 23,8% rohkem kui 2016. aasta IV kvartalis ning 19,2% rohkem kui 2017. aasta III kvartal (joonis 1). Tehingute koguväärtus on kriisijärgsel rekordtasemel. 2017. aasta kinnisvara ostu-müügitehingute koguväärtus oli kokku 3,2 miljardit eurot, kuid 2007. ning 2006. oli vastav näitaja suurem (vastavalt 3,8 miljardit ning 4,4 miljardit eurot).



Joonis 1. Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus perioodil 2015 IV kvartal – 2017 IV kvartal

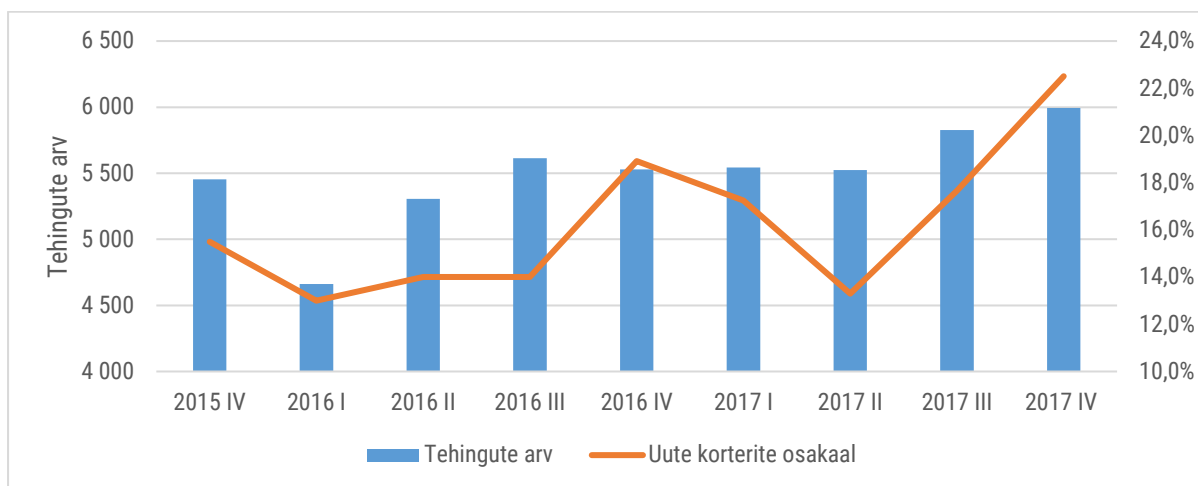
Tehingute koguväärtuse kasvu 2017. aasta IV kvartalis panustasid kõik sektorid (joonis 2). Hoonestatud maade puhul võib kasvu põhjusena lisaks hindade tõusule nimetada ka mitmete suuremahuliste tehingute toimumist. Samuti andis tehingute koguväärtuse tõusu olulise osa korteriomandite sektor.



Joonis 2. Tehingute rahaline maht kinnisvaraturul sektorite lõikes perioodil 2015 IV kvartal – 2017 IV kvartal

Korteriomanditega tehti IV kvartalis kokku 7 591 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 5 993. Võrreldes 2016. aasta sama perioodiga oli eluruumidega tehinguid 8,4% võrra rohkem ning võrreldes eelmise aasta III kvartaliga 2,8% rohkem. Eluruumidega tehtud tehingute koguväärtus oli lausa 17,6 % kõrgem kui 2016. a IV kvartalis ning samuti 12,1% kõrgem kui eelmises kvartalis. Eelnev on seletatav nii korterite tehingute arvu kasvu kui ka uute korterite osakaalu tõusuga.

Eluruumina müüdud uute korterite (esmamüükide) osakaal 2017. aasta IV kvartalis oli Eestis kokku 22,5%, mis on oluliselt kõrgem kui eelmistel perioodidel (joonis 3).



Joonis 3. Eluruumina müüdud korterite tehingute arv ja uute korterite tehingute osakaal (%) perioodil 2015 IV – 2017 IV kvartal

Kokku müüdi 1349 uut korterit, mis on 320 uut korterit rohkem kui eelmises kvartalis. Tallinnas müüdi IV kvartalis 903 uut korterit ning uue korteri keskmine hind oli 2 194 EUR/m² (+4,1%). Sealjuures uus kahetoaline korter (kalkulatsiooni on kaasatud tehingud korteritega, mille pindala on vahemikus 40–55 m²) maksis Tallinna Kesklinnas keskmiselt 139 000 eurot (2 853 EUR/m²), kuid Lasnamäel seevastu 80 000 eurot (1 768 EUR/m²).

Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2017. aasta IV kvartalis 5 704 ostu-müügitehingut, mis on 7,9% rohkem kui 2016. aasta samal perioodil, kuid 0,2% vähem kui eelmisel perioodil. Tehingute koguväärtus saavutas taseme 466,5 miljonit eurot, mis on lausa 28,2% kasvanud võrreldes 2016. aasta IV kvartaliga ning ka 28,1% suurem kui eelmises kvartalis. Koguväärtuse kasv on olulises osas põhjustatud hoonestatud maade tehingute koguväärtuse kasvust, sealjuures tehingute arv ei ole suurem võrreldes eelmiste perioodidega. Tehingud toimusid kallimate kinnistutega, sealjuures oli suuremahulisi tehinguid lausa 7, kus tehinguhind ületas 5 miljonit eurot. 2017. aasta IV kvartalis tehti 3 578 tehingut hoonestamata ning 2 126 tehingut hoonestatud maadega.

Maa-ameti avaldatav **kinnisvara hinnaindeksi näitaja** on läbi ajaloo (koostatud alates 2003. a) kõrgeimal tasemel. Kinnisvara hinnaindeksi kasv oli 2017. aasta IV kvartalis 14,7% võrreldes 2016. aasta sama perioodiga. Hinnaindeks kasvas ka 10,7% võrreldes eelmise kvartaliga. Tugevaimat mõju avaldas korteriomandite hindade kasv, mis oli põhjustatud olulises osas esmamüükide osakaalu kasvust. Korteriomandite hinnaindeks kasvas aastases võrdluses lausa 17,8%, hoonestamata maa hinnaindeks 8,5% ning hoonestatud elumumaa hinnaindeks 10,6%. Võrreldes eelmise kvartaliga tõusid samuti kõikide alamsektorite hinnaindeksid.

Tehingute andmebaasi laekunud 2017. aasta IV kvartali andmed on kontrollitud 19.01.2018 seisuga.

Täiendavat infot tehingute kohta saab **Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnast**

Lisainfo:

Epp Rohtla, Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna peaspetsialist, Epp.Rohtla@maaamet.ee