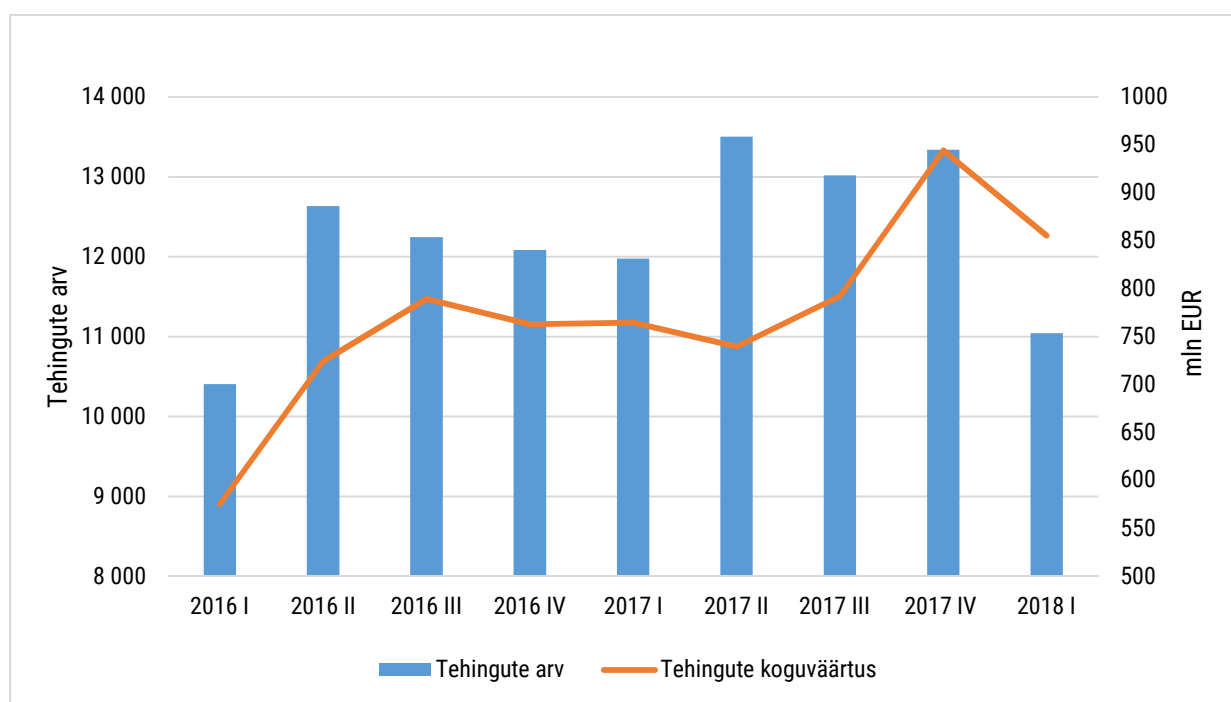


Kinnisvaraturg ja hinnaindeksid 2018. a I kvartalis

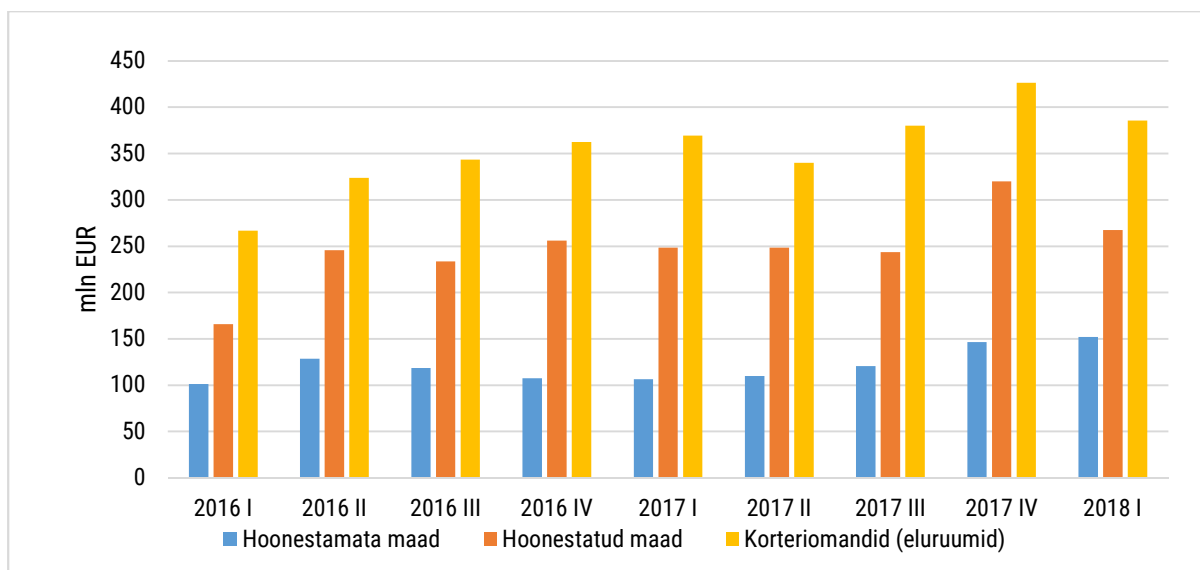
2018. aasta I kvartal näitas rekordilist kinnisvara hinnaindeksi taset ja suuremat uute korterite osakaalu

Käesoleva aasta I kvartalis tehti kokku 11 045 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused. Tehingute arvu poolest ei ole 2018. aasta I kvartal nii aktiivne kui oli 2017. aasta I kvartal, see tähendab tehingute arv on kahanenud 7,8%. Võrreldes tehingute arvu muutust eelmise kvartaliga, siis on tehingute arv kahanenud 17,2%, kuid üldjuhul ongi I kvartal kinnisvaraturul rahulikum, mis väljendub ka tehingute arvu ja koguväärtuse languses.



Joonis 1. Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus perioodil 2016 I kvartal – 2018 I kvartal

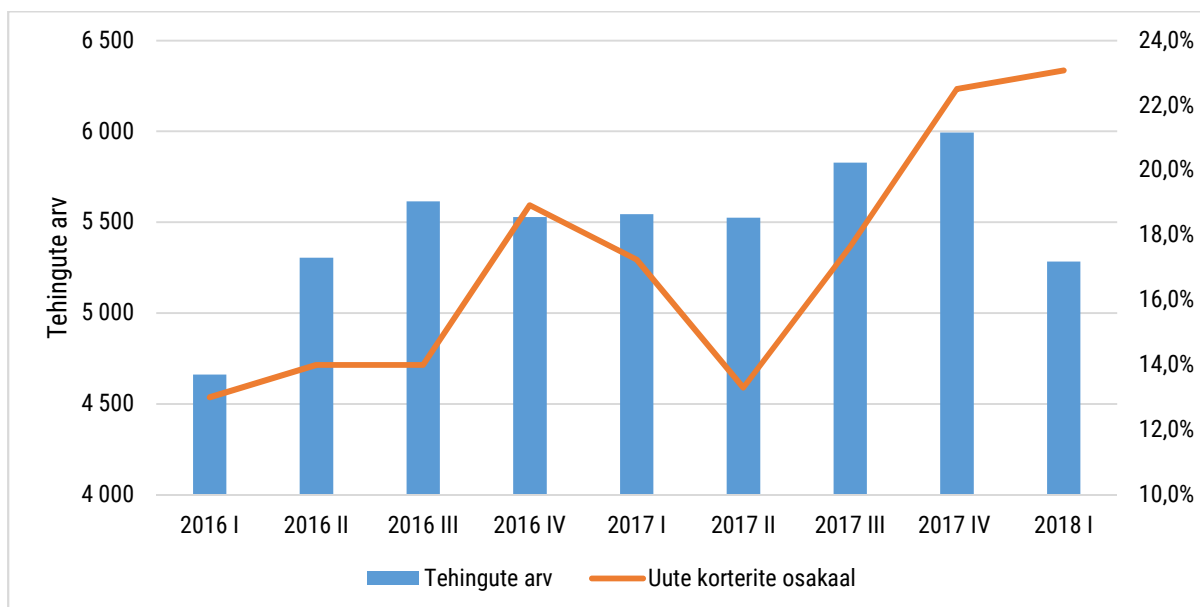
2018. aasta I kvartalis oli ostu-müügitehingute **koguväärtus** 855,5 miljonit eurot, mis on 11,9% rohkem kui eelmise aasta samal perioodil ning 9,4% vähem kui 2017. aasta aktiivses IV kvartalis. Tehingute koguväärtus küll vähenes võrreldes eelmise kvartaliga, kuid püsib kõrgemal kui 2017. aasta I-III kvartalis (joonis 1). Kasvu näitas I kvartal ainult hoonestamata maade sektor, kui tehingute koguväärtus kasvas 4% võrreldes 2017. aasta IV kvartaliga (joonis 2). Hoonestatud maade ning korteriomandite puhul tehtud tehingute koguväärtus vähenes.



Joonis 2. Tehingute rahaline maht kinnisvaraturul sektorite lõikes perioodil 2016 I kvartal – 2018 I kvartal

Korteriomanditega tehti I kvartalis kokku 6629 tehingut, sealhulgas eluruumidega 5283. Eluruumidega tehinguid on 4,7% vähem kui eelmise aasta samal perioodil ning 11,8% vähem kui 2017. aasta IV kvartalis. Koguväärtus seejuures I kvartalis oli 4,4% kõrgem kui 2017. aasta I kvartalis, samas 9,5% väiksem kui 2017. aasta IV kvartalis. Eelmise kvartali võrdluses väiksema tehingute väärtuse osakaal tuleneb korterite tehingute arvu mõnevõrra väiksemast arvust, kuna üldiselt on turg I kvartalis vähem aktiivne.

Eluruumina müüdud uute korterite (esmamüükide) osakaal 2018. aasta I kvartalis oli Eestis kokku 23,1%, mis on kõrgem kui eelmistel perioodidel (joonis 3).



Joonis 3. Eluruumina müüdud korterite tehingute arv ja uute korterite tehingute osakaal (%) perioodil 2016 I – 2018 I kvartal

Kokku müüdi 1219 uut korterit, mis on 130 uut korterit vähem kui eelmises kvartalis. Tallinnas müüdi I kvartalis 775 uut korterit ning uue korteri keskmine hind oli 2 170 EUR/m² (-1,1%). Uute korterite osakaal kõikide eluruumide tehingutest Tallinnas oli 32%.

Uus kahetoaline korter (kaasatud on tehingud korteritega, mille pindala on vahemikus 40-55 m² ning välja on toodud kaks kõrgemat ja kaks madalamat piirkonda) maksis Tallinna Kesklinnas keskmiselt 139 738 eurot (2818 EUR/m²), Põhja-Tallinnas 135 089 eurot (2934 EUR/m²). Põhja-Tallinnas viis keskmise ruutmeetri hinna üles just Kalamaja asumis uute korterite kallim ruutmeetri hind, samuti võrreldes Pelgurannaga suurem korterite osakaal antud piirkonnas. Mustamäel maksis uus kahetoaline korter keskmiselt 92 517 eurot (1826 EUR/m²) ja Lasnamäel 78 963 eurot (1788 EUR/m²).

Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2018. aasta I kvartalis 4 393 ostumüügitehingut, mis on 12,7% vähem kui eelmise aasta samal perioodil ning koguni 23% vähem kui 2017. aasta IV kvartalis. Tehingute koguväärtus I kvartalis oli 419,5 miljonit eurot, ning võrdluses 2017. aasta I kvartaliga on väärtus kasvanud 18,2%, kuid langenud 10,1% viimase kvartali tasemest. Koguväärtus võrreldes eelmise kvartaliga küll kahanes, kuid hoonestamata maade tehingute väärtus kasvas. See tuleneb kallimate kinnistute müügist ja suuremahuliste tehingute suuremast hulgast, kui 2018. aasta I kvartalis oli tehinguid, mille hind ületas 6 miljonit eurot, kolm tükki, siis eelmises kvartalis nii kõrge hinnaga tehinguid polnud. 2018. aasta I kvartalis tehti hoonestamata maaga 2803 tehingut ning hoonestatud maaga 1590 tehingut.

Maa-ameti avaldatav **kinnisvara hinnaindeksi näitaja** on läbi ajaloo (koostatud alates 2003. a) kõrgeimal tasemel. Hinnaindeksi kasv oli 2018. aasta I kvartalis 11,7% võrreldes muutust aastataguse sama perioodiga. Võrdluses 2017. aasta IV kvartaliga kasvas hinnaindeks 0,1%. Korteriomandite hinnaindeks kasvas aastases võrdluses 13,1%, hoonestamata maa 16,9% ning hoonestatud maa hinnaindeks kahanes 1,1%. Võrdluses eelmise kvartaliga kahanes korteriomandite hinnaindeks 0,4%, hoonestatud maa 1% ning ainsana kasvas hinnaindeks kvartali võrdluses hoonestamata maa osas 2,3%.

Tehingute andmebaasi laekunud 2018. aasta I kvartali andmed on kontrollitud 19.04.2018 seisuga.

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

Lisainfo:

Johannes Nõupuu, Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna peaspetsialist,
Johannes.Noupuu@maaamet.ee