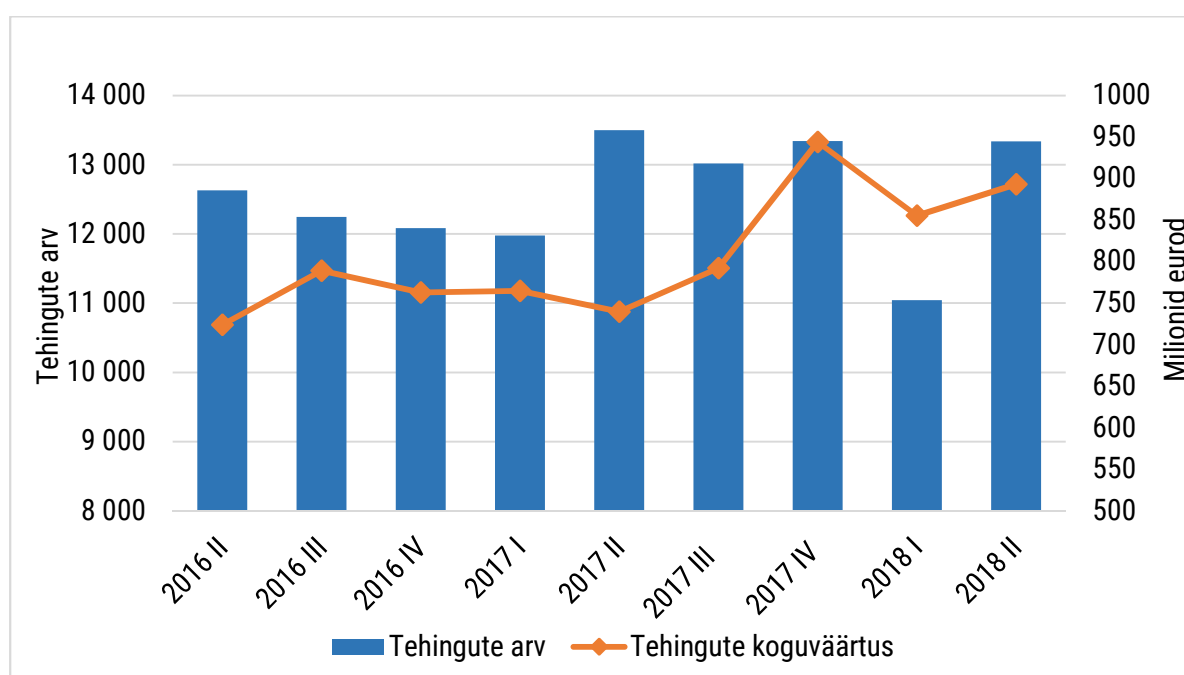


Kinnisvaraturg ja hinnaindeksid 2018. aasta II kvartalis

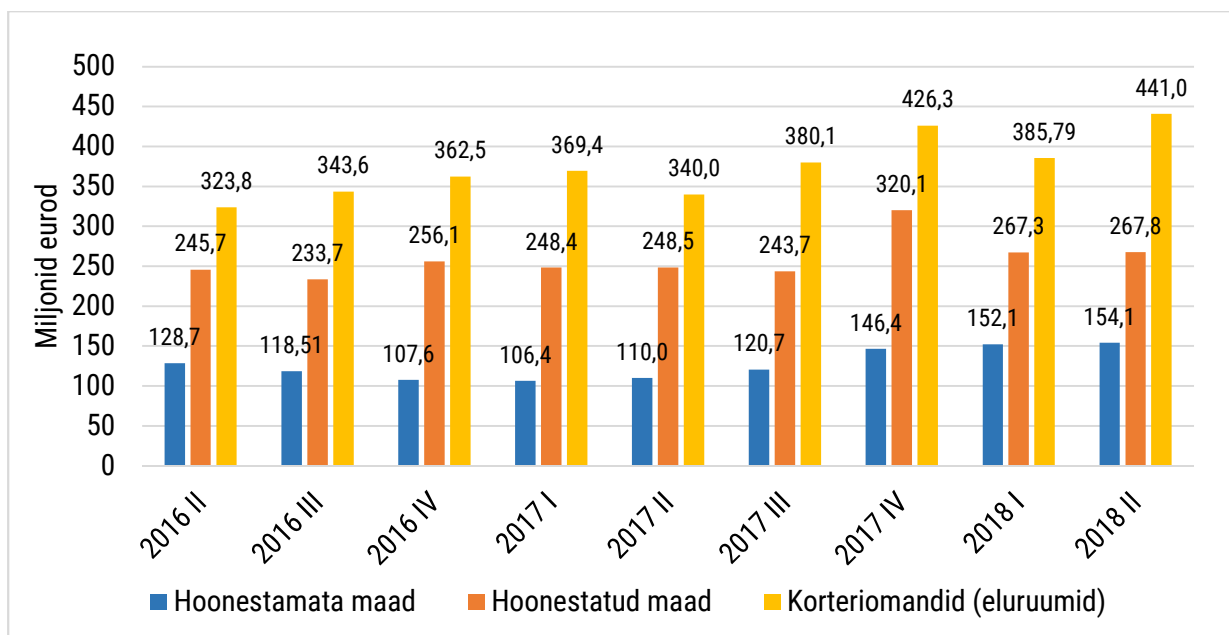
Võrreldes eelmise kvartaliga näitasid nii korterite kui ka hoonestatud ja hoonestamata maade turusektorid kasvu tehinguaktiivsuse ja koguväärtuse osas, uute korterite osakaal ostu-müügi tehingutes püsib üle 20 protsendi.

2018. aasta II kvartalis tehti kokku 13 340 **ostu-müügitehingut**, sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused. Võrreldes käesoleva aasta teise kvartali tehinguaktiivsust eelmise aasta sama perioodiga, on tehinguaktiivsus langenud 1,2 protsendi võrra, see-eest eelmise kvartaliga võrreldes kasvanud 20,8 protsendi võrra. Kuna käesoleva aasta esimene kvartal oli võrdlemisi rahulik, siis teise kvartali tehinguaktiivsuse tõus ning turu elavnemine on loomulik. Samuti võrdluses 2017. aasta IV kvartaliga on jäänud tehingute arv 2018. aastal II kvartalis praktiliselt samale tasemele.



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

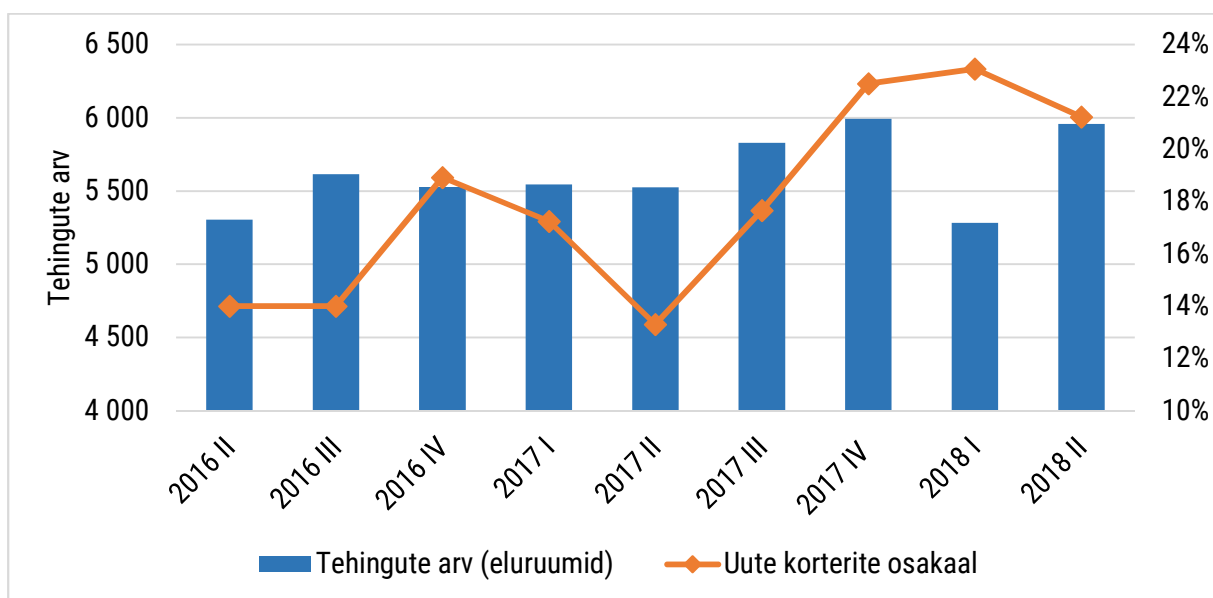
2018. aasta II kvartalis oli ostu-müügitehingute **koguväärtus** 893,3 miljonit eurot, mis on 20,8 protsendi võrra kõrgem kui eelmise aasta samal perioodil ning 4,4 protsenti kõrgem kui 2018. aasta I kvartalis. Koguväärtuse kasv tulenes peamiselt korteriomandite osakaalu kasvust, kus kapitali maht oli 14,3 protsenti suurem kui eelmises kvartalis (joonis 2). Hoonestatud ja hoonestamata maa koguväärtus samuti kasvas, kuid oluliselt vähem (vastavalt 0,2% ja 1,3%).



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

Korteriomanditega tehti II kvartalis kokku 7249 tehingut, sealhulgas eluruumidega 5957. Võrreldes 2017. aasta sama perioodiga oli eluruumidega tehinguid käesoleva aasta II kvartalis 7,9 protsenti rohkem ning võrreldes eelmise kvartaliga 12,8 protsenti rohkem. Eluruumidega tehtud tehingute koguväärtus on aastases võrdluses kasvanud koguni 29,9 protsenti ning eelmise kvartaliga võrreldes 14,3 protsenti. Kõige kallimalt müüdi Vanalinna korter hinnaga 750 000 eurot ning ühtlasi oli see ka kõige suurema pinnaga müüdud korter.

Eluruumina müüdud **uute korterite** (esmamüükide) osakaal 2018. aasta II kvartalis oli Eestis kokku 21,2 protsenti, mis on madalam kui kahel eelneval perioodil (joonis 3).



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

Kokku müüdi 2018. aasta II kvartalis 1265 uut korterit, mis on 46 uut korterit rohkem kui eelmises kvartalis. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 1050, Tartu maakonnas 163 ning Pärnu

maakonnas 43. Tallinnas müüdi II kvartalis 773 uut korterit ning ainuüksi Tallinnas müüdud uued korterid moodustasid 61 protsenti kõikidest Eestis müüdud uutest korteritest. Tallinna linna uue korteri keskmiseks ruutmeetri hinnaks kujunes 2234 eurot (+2,9%). Uute korterite osakaal kõikide eluruumide tehingutest Tallinnas oli 29,6 protsenti.

2018. aasta II kvartalis maksis uus kahetoaline korter (kaasatud on tehingud korteritega, mille pindala on vahemikus 40–55 m²) Tallinna linnas keskmiselt 97 815 eurot (2037 EUR/m²). Tallinna siseselt oli kõrgeima hinnatasemega piirkond (tehtud vähemalt 5 tehingut) Kesklinna linnaosa, kus maksis uus kahetoaline korter keskmisel 139 350 eurot (2928 EUR/m²). Teisel kohal on Põhja-Tallinna linnaosa, kus pidi uue korteri eest maksma keskmiselt 123 042 eurot (2668 EUR/m²). Kaks madalama hinnatasemega Tallinna piirkonda on Lasnamäe ja Mustamäe linnaosa, kus oli uue kahetoalise korteri keskmine hind vastavalt 90 517 eurot (1976 EUR/m²) ja 90 733 eurot (1780 EUR/m²).

Tallinna asumitest oli 2018. aasta II kvartali esmamüükide osas napilt kõige populaarsem Põhja-Tallinna Kalamaja asum (87 tehingut). Järgnevad Kesklinnas Sadama asum (86), Lasnamäel Sikupilli asum (85), Mustamäel Kadaka asum (65), Haaberstis Astangu asum (52), Kristiines Tondi asum (35), Nõmmel Vana-Mustamäe asum (8) ning Pirital Piritas asum (6). Linnaosade lõikes müüdi enim uusi kortereid Lasnamäe linnaosas (227 tehingut) ning kõige vähem Nõmme linnaosas (10). Esmamüükide arv piirkonniti ei sõltu ainult asukoha populaarsusest, vaid ka sellest, kus on uusarendusteks ruumi, samuti piirkondlikest iseärasustest.

Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2018. aasta II kvartalis 6058 ostu-müügitehingut, mis on 8 protsenti vähem kui eelmise aasta samal perioodil. Seevastu eelmise kvartaliga võrreldes on tehinguaktiivsus tõusnud 37,9 protsenti. Tehingute koguväärtus II kvartalis oli 421,9 miljonit eurot ning 2017. aasta sama perioodiga võrdluses on kapitali maht kasvanud 17,7 protsenti. Seevastu võrreldes käesoleva aasta I kvartaliga on II kvartali koguväärtuse kasv kinnisasjade sektoris olnud vaid 0,6 protsenti. Vaatamata ostu-müügitehingute arvu kasvule on kinnisasjade koguväärtuse kasv püsinud tagasihoidlik, ühe põhjusena võib tuua II kvartali kinnisasjade madalama keskmise tehingusumma kui 2018. aasta I kvartalis. 2018. aasta II kvartalis tehti hoonestamata maaga 3722 tehingut ning hoonestatud maaga 2336 tehingut.

Maa-ameti avaldatav **kinnisvara hinnaindeksi** näitaja, mida koostatakse alates 2003. aastast, on taaskord jõudnud kõrgeimale tasemele. Hinnaindeksi kasv oli eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 19,3 protsenti ja eelmise kvartaliga võrreldes 1,7 protsenti. Korteriomandite hinnaindeks kasvas aastases võrdluses 13,8 protsenti, hoonestamata maa 38,7 protsenti ning hoonestatud maa hinnaindeks 14,8 protsenti. Võrreldes eelmise kvartaliga korteriomandite hinnaindeks kahanes 2,2 protsenti, hoonestatud maa hinnaindeks kahanes 3,6 protsenti ning hoonestamata maa osas kasvas 16,6 protsenti. Hoonestamata maa hinnaindeksi kasvu aastast tõusu on mõjutanud asjaolu, et käesoleva aasta II kvartalis on müüdud hoonestamata maad keskmiselt kõrgema hinnaga, aga samuti kõrgema ühikuhinnaga. Hoonestamata maa hinnaindeks sisaldab ühe tunnusena elamumaad ning antud turusektoris on keskmine tehinguhind kasvanud peaaegu kahekordselt.

Tehingute andmebaasi laekunud 2018. aasta II kvartali andmed on kontrollitud 19.07.2018 seisuga.

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

Lisainfo:

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