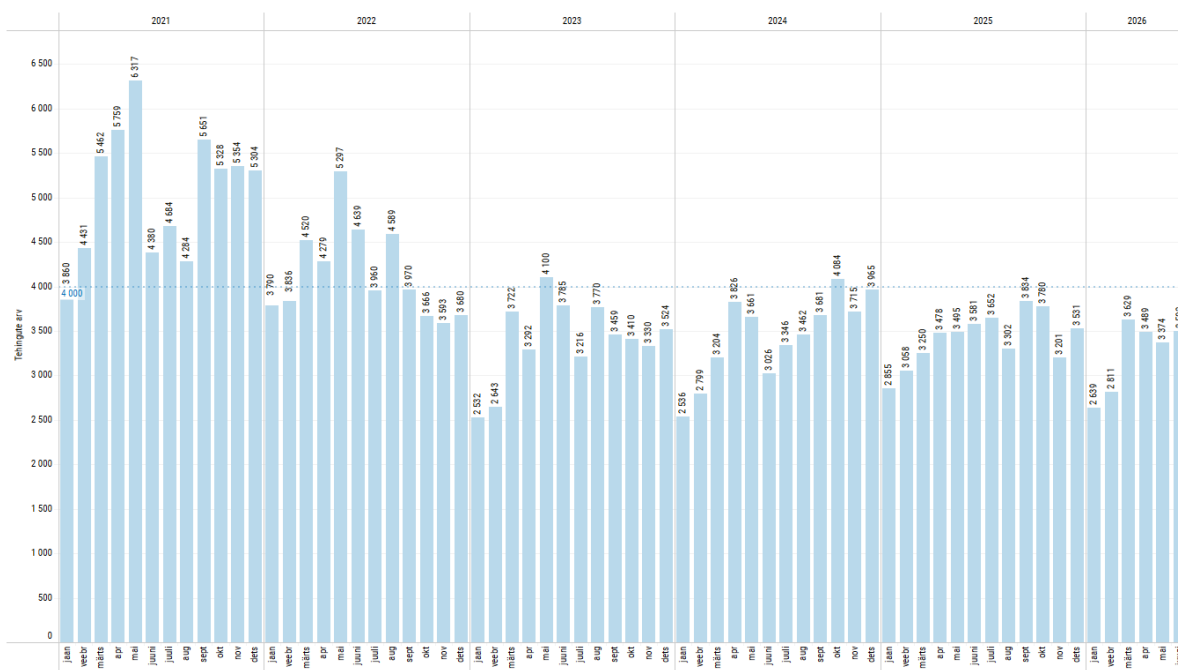


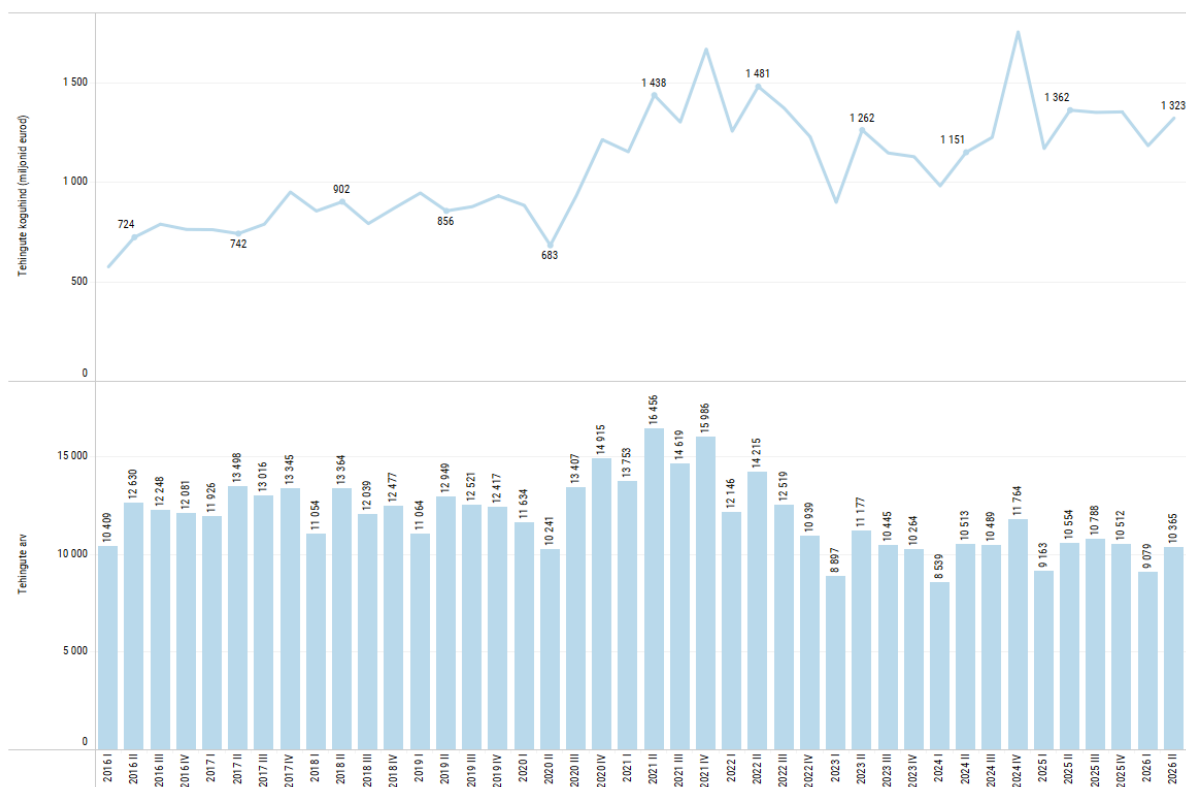
Kinnisvaraturg ja hinnaindeks 2026. aasta II kvartalis

Maa- ja Ruumiameti andmetel toimus 2026. aasta II kvartalis 10 365 ostu-müügitehingut koguhinnas 1,323 miljardit eurot. Eelnenud kvartaliga võrreldes oli tehingute arv 14% ja koguhind 11,7% kõrgem. Aastataguse ajaga võrreldes oli tehingute arv 1,8% ning koguhind 2,9% madalam. Kinnisvara hinnaindeks langes eelmise kvartaliga võrreldes 0,9%.

2026. aasta II kvartalis tehti kokku 10 365 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjade, korteriomandite ja hoonestusõigustega. Eelnenud kvartaliga võrreldes oli tehinguaktiivsus 14% kõrgem, kuid 2025. aasta II kvartaliga võrreldes 1,8% madalam. Sarnaselt varasematele aastatele ületas tehingute arv teises kvartalis 10 000 piiri.

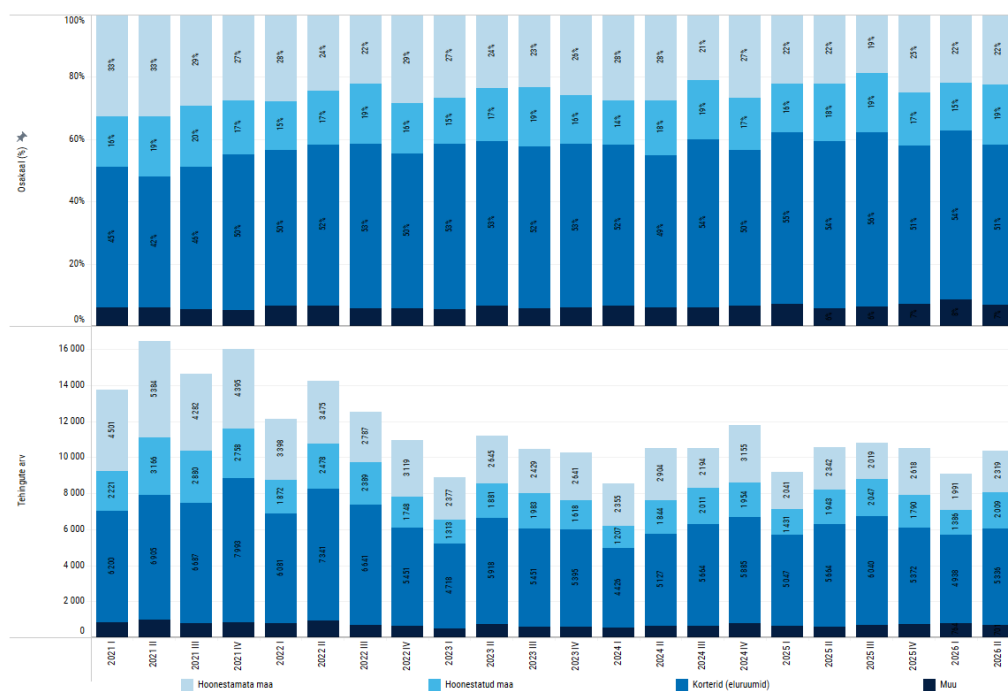


Joonis 1. Ostu-müügitehingute arv kuude lõikes.



Joonis 2. Ostu-müügitehingute arv ja koguhind.

Tehingute koguhind oli teises kvartalis 1,323 miljardit eurot, mis tähendab, et 2025. aasta II kvartaliga võrreldes langes koguhind 39 miljoni euro võrra ehk 2,9%. Võrreldes 2026. aasta I kvartaliga kasvas koguhind 11,7%. Kuna aastavõrdluses oli koguhinna langus tehingute arvu langusest suurem ning kvartalivõrdluses oli tehingute arvu kasv koguhinna kasvust suurem, viitab see keskmise tehinguhinna langusele.

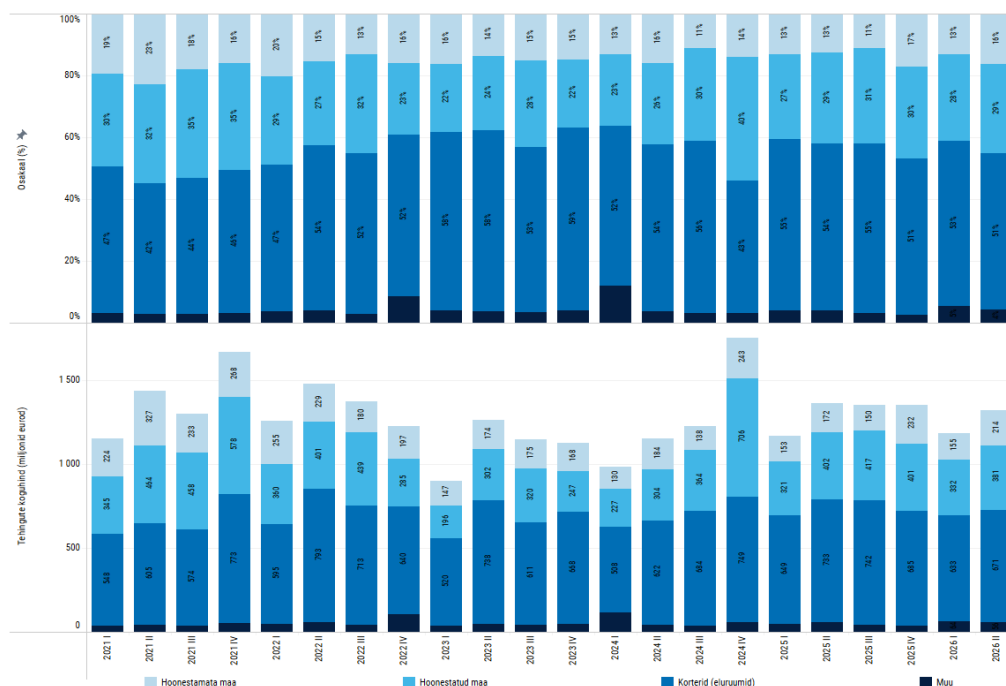


Joonis 3. Tehingute arv turusegmentide lõikes.

2026. aasta II kvartalis tehti hoonestamata maaga 2319 tehingut. Hoonestamata maaga tehtud tehingute arv on viimastel aastatel olnud langustrendis ning aastases võrdluses tehti 1% vähem tehinguid. Viimaste aastate hoonestamata maa tehingute osakaalu langustrend kõikidest ostu-müügitehingutest on pidurdunud: nii 2025. kui ka 2026. aasta II kvartalis moodustasid hoonestamata maa tehingud 22% kõikidest ostu-müügitehingutest.

Hoonestatud maaga tehti II kvartalis 2009 tehingut, mida oli 3,4% rohkem kui aasta tagasi. Hoonestatud maaga tehtud tehingute osakaal on alates 2022. aastast II kvartalis järk-järgult suurenenud ning jõudnud 19%-ni kõikidest ostu-müügitehingutest.

Eluruumina müüdud korteriomandeid oli II kvartalis 5336. Võrreldes aastatagusega vähenes eluruumina müüdud korterite arv 5,8%, kuid võrreldes eelnenud kvartaliga kasvas 8,1%.

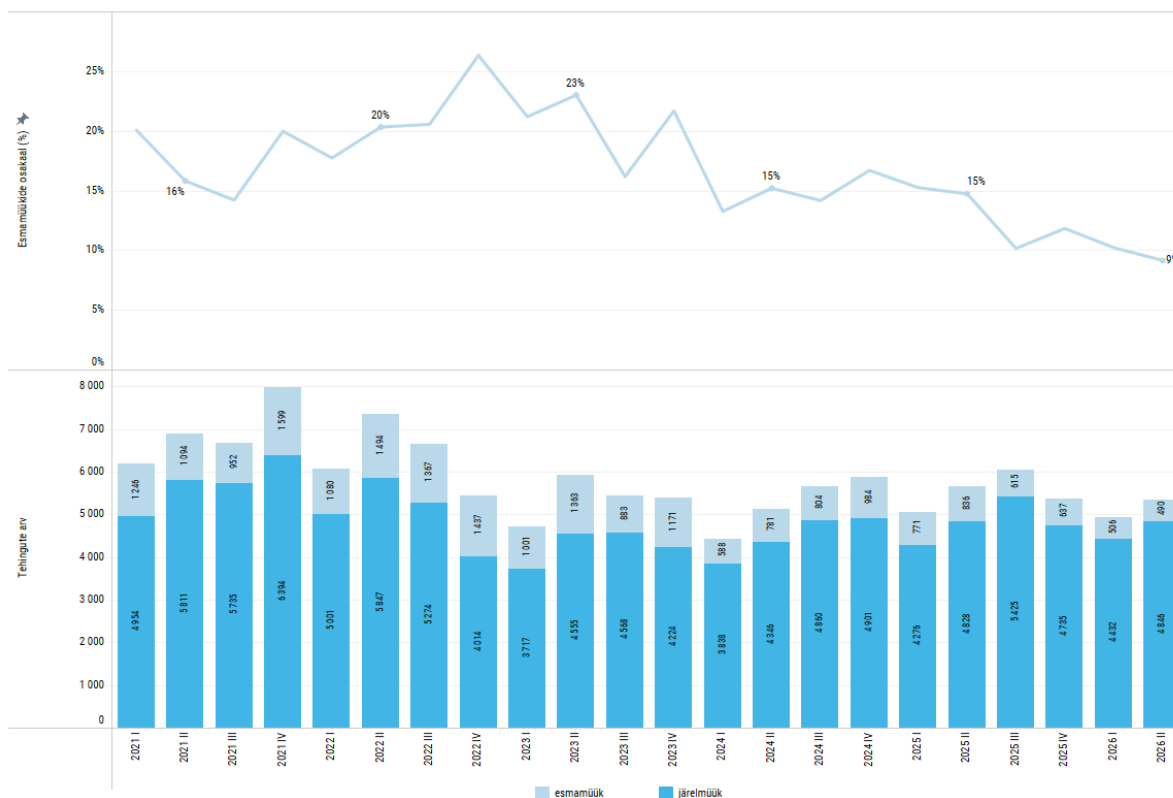


Joonis 4. Tehingute koguhind turusegmentide lõikes.

Aastases võrdluses kasvas hoonestamata maa tehingute koguhind 42 miljoni euro võrra ehk 24,4%. Hoonestatud maa tehingute koguhind langes võrreldes 2025. aasta II kvartaliga 21 miljoni euro võrra, mis tähendab 5,2% madalamat turusegmendi koguhinda. Eluruumina müüdud korterite tehingute koguhind vähenes 71 miljoni euro võrra ehk 8,5%. Sarnaselt tehingute arvule moodustasid 2026. aasta II kvartalis suurima koguhinna osakaalu eluruumina müüdud korteriomandid (51%). Hoonestatud maa koguhind moodustas 29% ja hoonestamata maa koguhind 16% ostu-müügitehingute koguhinnast.

Maakondlikul tasemel oli ostu-müügitehingute tegemise aktiivsus II kvartalis tavapäraselt kõrgeim Harju maakonnas (4434 tehingut), kus aastaga võrreldes langes tehingute arv 4,4% ja koguhind 4,2%. Tehingute arvu poolest järgnesid Tartu maakond (1190 tehingut), Ida-Viru maakond (868 tehingut) ja Pärnu maakond (779 tehingut). Suurim tehingute arvu kasv oli Lääne maakonnas, kus võrreldes aastatagusega tehti 25,1% rohkem tehinguid. Madalaim tehinguaktiivsus oli tavapäraselt Hiiu maakonnas (71 tehingut). Tehinguhindade summa oli suurim Harju maakonnas (869 miljonit eurot) ning vähim Hiiu maakonnas (3,6 miljonit eurot).

Korteriomanditega tehti 2026. aasta II kvartalis kokku 6021 ostu-müügitehingut, sealhulgas eluruumidega 5336 tehingut. Aastatagusega võrreldes tehti eluruumidega 5,8% vähem tehinguid.

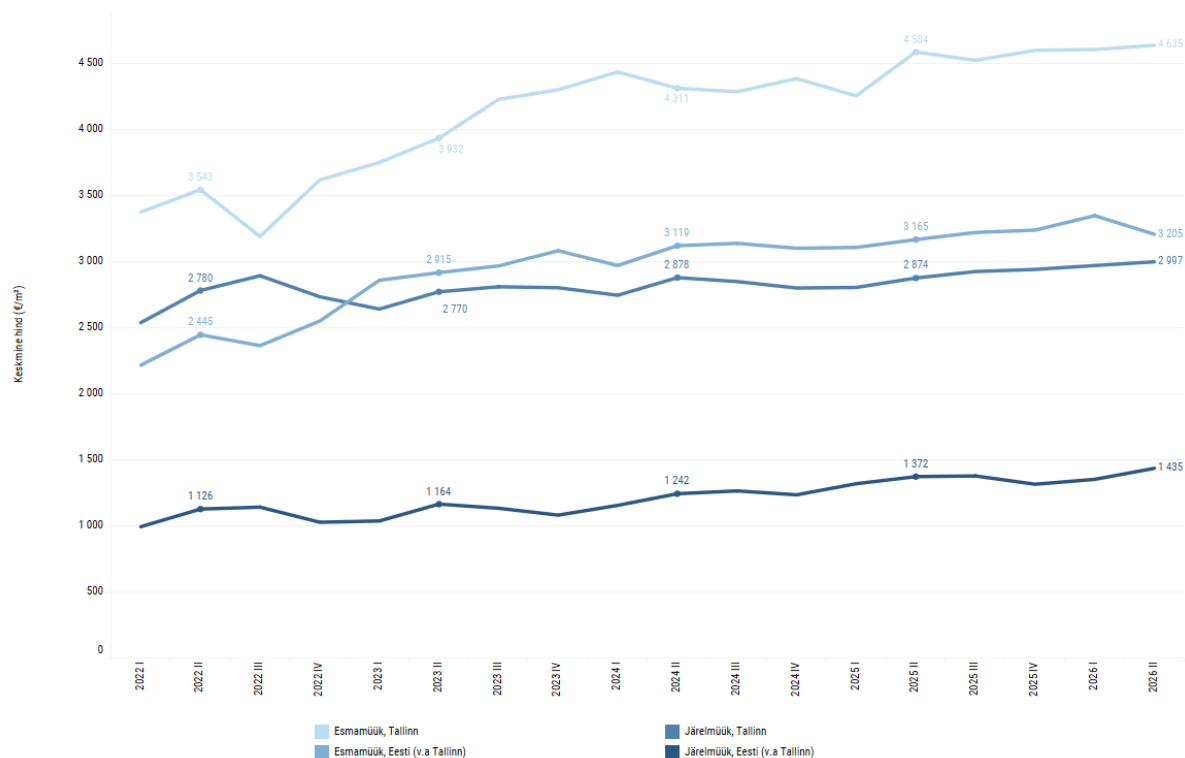


Joonis 5. Esmamüükide arv ning esmamüükide osakaal korteriturul.

Eluruumina müüdud uute korterite ehk esmamüükide osakaal oli 2026. aasta II kvartalis 9% kõikidest eluruumide tehingutest. Aastatagusega võrreldes vähenes osakaal 6 protsendipunkti. Kokku müüdi II kvartalis 490 uut korterit. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 320, sealhulgas Tallinnas 189. Tallinnas müüdud uued korterid moodustasid 39% Eestis müüdud uutest korteritest. Tartu maakonnas müüdi 109 uut korterit, neist Tartu linnas 33, ning Pärnu maakonnas 26 uut korterit, neist Pärnu linnas 24.

2026. aasta II kvartalis oli Tallinna uue eluruumina müüdud korteri keskmine ruutmeetrihind¹ 4635 €/m². Võrreldes 2025. aasta II kvartaliga tõusis hinnatase 1,1% ning võrreldes 2026. aasta I kvartaliga tõusis 0,7%. Pealinna järelturu korteri keskmine hind oli 2026. aasta II kvartalis 2997 €/m², mis tähendab aastatagusega võrreldes 4,3% kasvu. Võrreldes eelmise kvartaliga tõusis Tallinna järelturu korterite keskmine hind 0,9%. Kui jätta ruutmeetrihinna arvutusest välja Tallinn, maksis 2026. aasta II kvartali andmetel uue korteri ruutmeeter Eestis keskmiselt 3205 eurot, mida oli aastatagusega võrreldes 1,3% rohkem. Eesti järelturu korteri ruutmeetrihind ilma Tallinnata oli II kvartalis 1435 €/m², mis näitas aastaseks hinnataseme muutuseks 4,6%.

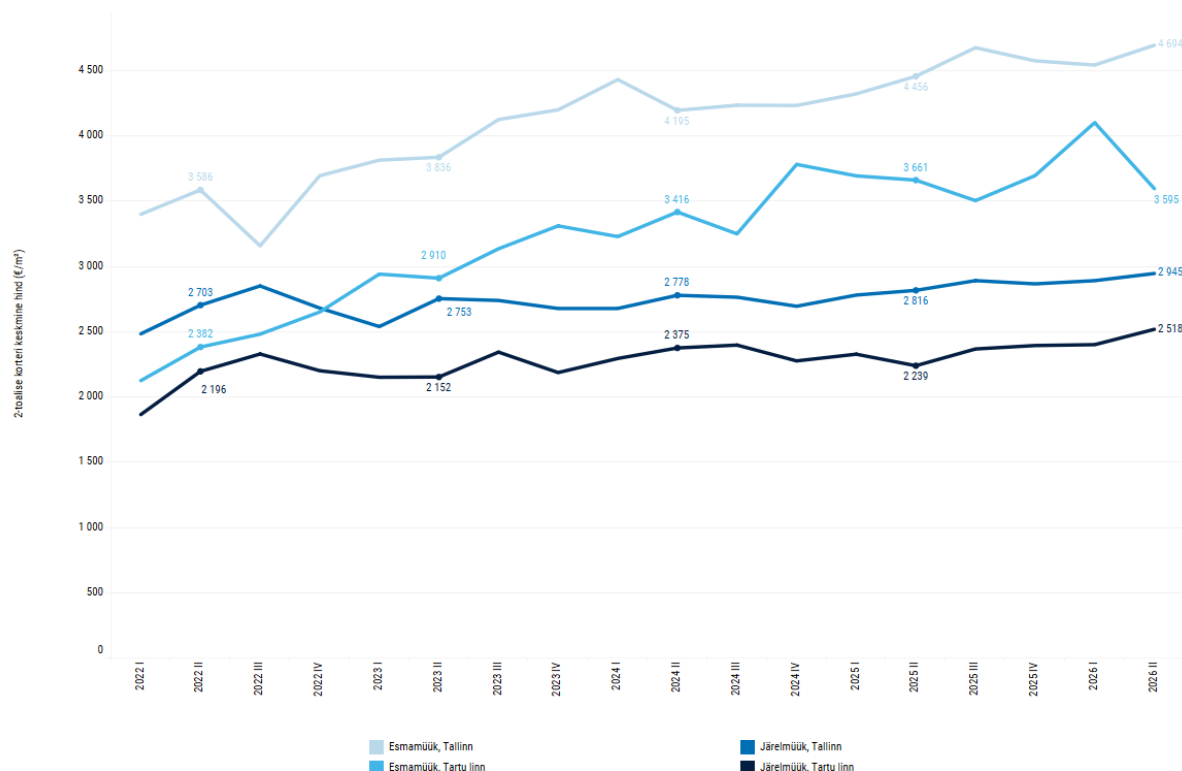
¹ Keskmise hinna arvutamisel on siin ja edaspidi arvesse võetud vaid teadaolevaid vabaturutehinguid korteriomanditega, mis on eluruumid. Käesolevas statistikas ei sisaldu tehingud, kus: tehing ei ole ost-müük, tehinguobjekti liik ei ole korteriomand, tehinguobjekti näol on tegemist mitteleluruumiga, sama notarilepinguga müüakse rohkem kui 1 tehinguobjekt, eluruumist müüakse mõtteline osa, tehingu osapoolteks on riik, omavalitsus v.a riigi ja omavalitsuse enampakkumised, tehingupoolel on omavahel seotud sugulus-, äri- või muude taoliste sidemete kaudu, esineb muu asjaolu, mis viitab sellele, et tehing ei ole toimunud vaba turu tingimustes. Võrreldes eelnevate kvartalilüüvadeadega on vabaturutehingute sõelumist parendatud, mistõttu võivad esineda mõningased erinevused.



Joonis 6. Tallinna ja Eesti (v.a Tallinn) korterituru keskmise ruutmeetrihinna muutus.

2026. aasta II kvartalis kujunes uue kahetoalise korteri ehk 40-55 m² pindalaga korteri maksumuseks Tallinnas keskmiselt 220 455 eurot (4694 €/m²). Kõrgeima hinnatasemega piirkonnad olid II kvartali andmetele tuginedes Põhja-Tallinn ja Kristiine, kus uus kahetoaline korter maksis keskmiselt vastavalt 253 360 eurot ja 263 180 eurot ehk 5399 €/m² ja 5171 €/m². Üle 5000 €/m² maksid uued kahetoalised korterid ka Kesklinnas, kus keskmine hind oli 236 170 eurot ehk 5005 €/m². Linnaosad, kus sai uue kahetoalise korteri kõige soodsamalt, olid II kvartali andmete põhjal Haabersti ja Mustamäe, kus keskmiseks hinnaks kujunes vastavalt 195 315 eurot (4131 €/m²) ja 193 484 eurot (4571 €/m²). Uus kahetoaline korter maksis Tartu linnas keskmiselt 158 510 eurot (3595 €/m²) ja Pärnu linnas keskmiselt 141 422 eurot (3031 €/m²).

Järelturu kahetoalise korteri maksumuseks kujunes Tallinnas keskmiselt 138 530 eurot (2945 €/m²). Seejuures oli Tallinnas kõrgeima hinnatasemega piirkond Kesklinn, kus 2026. aasta II kvartalis maksis järelturu kahetoaline korter keskmiselt ligi 178 673 eurot (3734 €/m²). Järelturu kahetoalise korteri sai kõige soodsamalt Lasnamäe ja Mustamäe linnaosas – II kvartali andmetel vastavalt 122 222 ja 120 921 euroga, ruutmeetrihindades vastavalt 2571 €/m² ja 2693 €/m². Tartu linnas maksis kahetoaline järelturu korter keskmiselt 119 816 eurot (2518 €/m²) ning Pärnu linnas keskmiselt 106 987 eurot (2254 €/m²).



Joonis 7. Järelturu ja uute (esmamüük) kahetoaliste korterite keskmise ühikuhinna (€/m²) muutus Tallinnas ja Tartu linnas.

Kinnisasjadega ehk hoonestamata ja hoonestatud maaga toimus 2026. aasta II kvartalis 4328 ostu-müügitehingut, mida oli aastatagusega võrreldes ligikaudu 1% rohkem ning eelnenud kvartaliga võrreldes 28,2% rohkem. Kinnisasjadega toimunud tehingute koguhind oli II kvartalis ligikaudu 595 miljonit eurot.

Maa- ja Ruumiameti avaldatavat kinnisvara hinnaindeksit arvutatakse alates 2003. aasta III kvartalist eesmärgiga kirjeldada terviklikumalt kogu kinnisvaraturu hinnadünaamikat. Kinnisvara hinnaindeks langes võrreldes 2025. aasta II kvartaliga 1,1%. Seejuures tõusis hoonestamata maa hinnaindeks 9,2% ning korteriomandite hinnaindeks jäi aastatagusega võrreldes sisuliselt samale tasemele. Võrreldes 2026. aasta I kvartaliga tõusis hoonestamata maa hinnaindeks 1,6%, samas kui korteriomandite hinnaindeks langes 2,2%. 2026. aasta II kvartali hinnaindeks on arvutatud korteriomandite ja hoonestamata maa tehingute põhjal.

Vaata täpsemalt: [Kinnisvara hinnaindeksid](#)

Täiendav info tehingute kohta: [Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hinnastatistika päringukeskkond](#)

Lisainfo:

Britt Suits, Maa- ja Ruumiameti maa hindamise osakond,
britt.suits@maaruum.ee, 5396 2311

Katrin Rohtla, avalike suhete nõunik, Katrin.Rohtla@maaruum.ee, 5854 5601

Lisa 1. 100% maatulundusmaa sihtotstarbega, üle 2 hektari ning suurema kui 90% metsamaa kõlvikuga kinnisasjade, kus müüjaks on eraisik ning ostjaks juriidiline isik, kvartaalne statistika

Aasta	Kvartal	Tehingute arv	Pindala kokku (ha)	Tehingu summa kokku (€)
2017	III	240	1 875	5 923 334
2017	IV	227	1 680	6 031 040
2018	I	186	1 437	5 941 092
2018	II	191	1 358	5 609 254
2018	III	204	1 618	6 467 916
2018	IV	213	1 609	8 093 391
2019	I	174	1 504	5 968 980
2019	II	196	1 724	6 002 617
2019	III	160	1 281	4 834 738
2019	IV	159	1 122	4 743 923
2020	I	171	1 398	5 098 170
2020	II	175	1 552	6 321 707
2020	III	161	1 257	5 419 370
2020	IV	219	1 892	9 851 343
2021	I	207	1 841	9 203 604
2021	II	194	1 689	9 023 794
2021	III	175	1 419	9 443 629
2021	IV	185	1 350	9 346 698
2022	I	132	1 086	7 281 831
2022	II	145	1 002	8 722 126
2022	III	147	1088	9 585 279
2022	IV	150	1184	11 411 092
2023	I	118	904	7 861 675
2023	II	101	733	6 263 631
2023	III	103	780	5 766 401
2023	IV	122	931	8 098 012
2024	I	105	766	5 974 942
2024	II	139	985	6 976 282
2024	III	122	960	7 166 867
2024	IV	150	1 254	8 811 936
2025	I	124	1 003	6 887 927
2025	II	101	790	5 497 707
2025	III	96	896	5 420 704
2025	IV	99	767	6 200 515
2026	I	113	897	5 909 083
2026	II	97	711	5 001 445

Lisa 2. Viimase 4 kvartali metsata metsamaa hektari mediaanhind.

Avaldamise aeg	Periood	Mediaanhind (€/ha)
Oktoober 2025	2024 IV kv – 2025 III kv	2739
Jaanuar 2026	2025 I kv – 2025 IV kv	2739
Aprill 2026	2025 II kv – 2026 I kv	2831
Juuli 2026	2025 III kv – 2026 II kv	2948