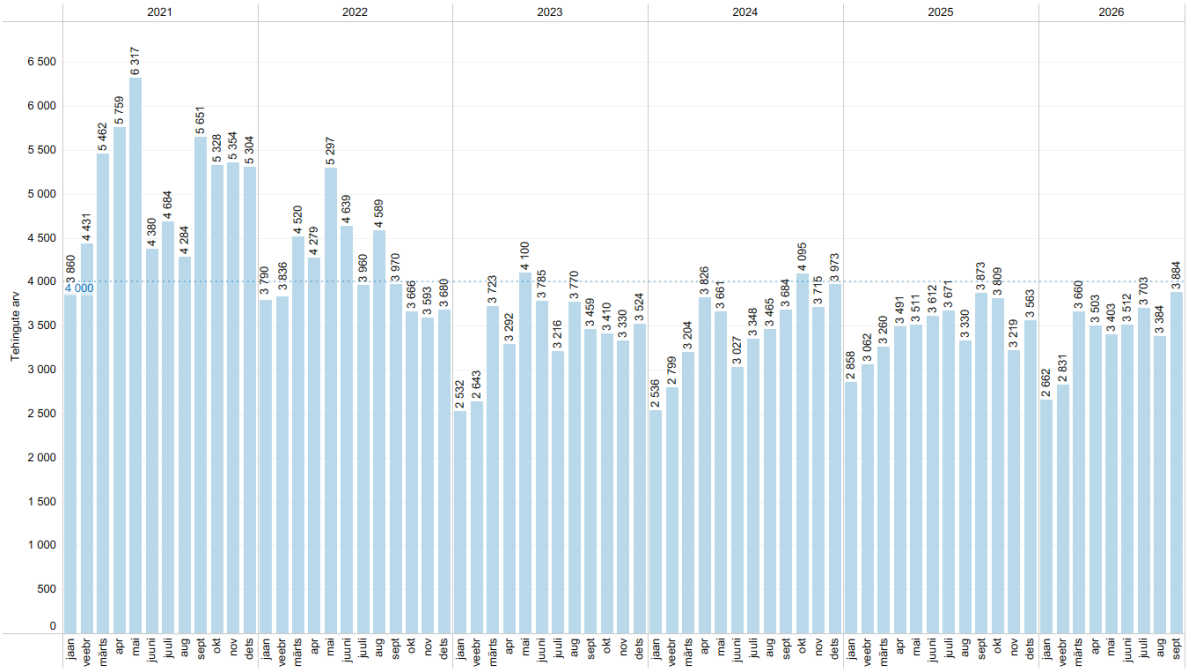
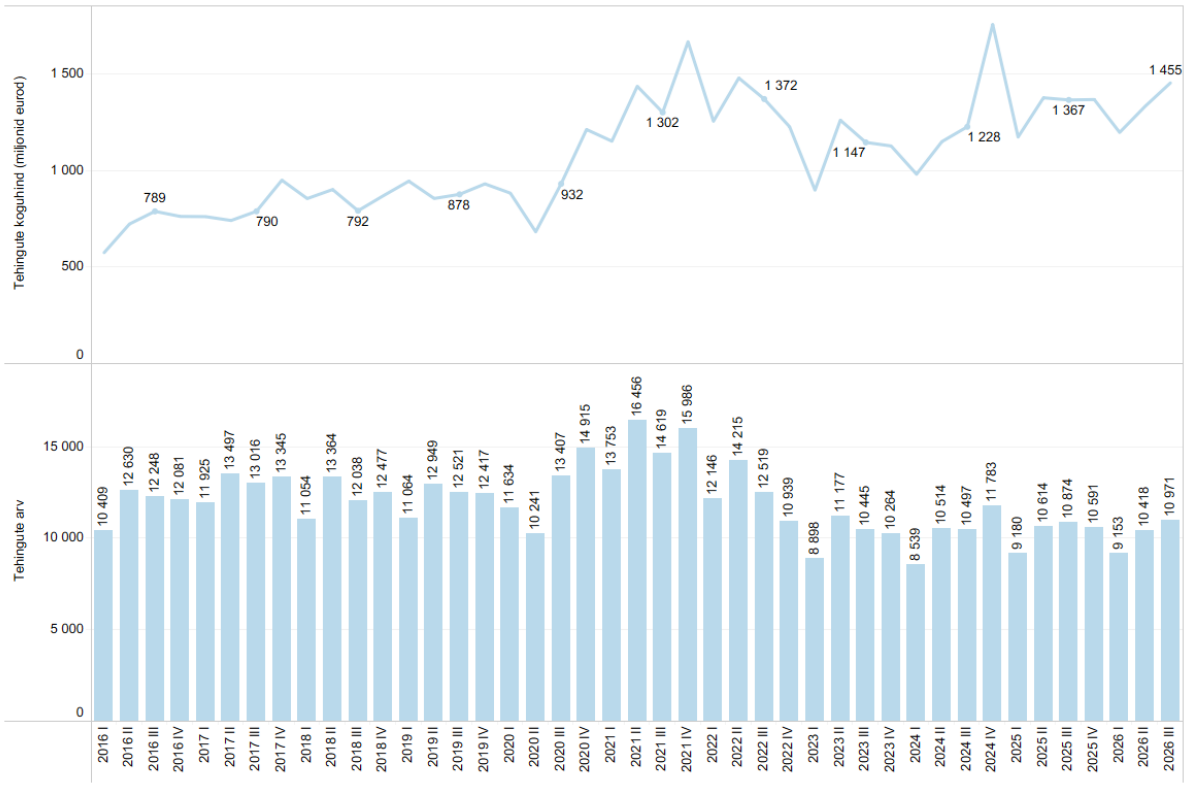
Kinnisvaraturg ja hinnaindeks 2026. aasta III kvartalis

Maa- ja Ruumiameti andmetel toimus 2026. aasta III kvartalis 10 971 ostu-müügitehingut koguhinnas 1,455 miljardit eurot. Eelnenud kvartaliga võrreldes oli tehingute arv 5,3% ja koguhind 9,2% kõrgem. Aastataguse ajaga võrreldes oli tehingute arv 0,9% ning koguhind 6,4% kõrgem. Kinnisvara hinnaindeks kasvas eelmise kvartaliga võrreldes 4,8%.

2026. aasta III kvartalis tehti kokku 10 971 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjade, korteriomandite ja hoonestusõigustega. Eelnenud kvartaliga võrreldes oli tehinguaktiivsus 5,3% ning 2025. aasta III kvartaliga võrreldes 0,9% kõrgem. Sarnaselt varasematele aastatele ületas tehingute arv kolmandas kvartalis 10 000 piiri.

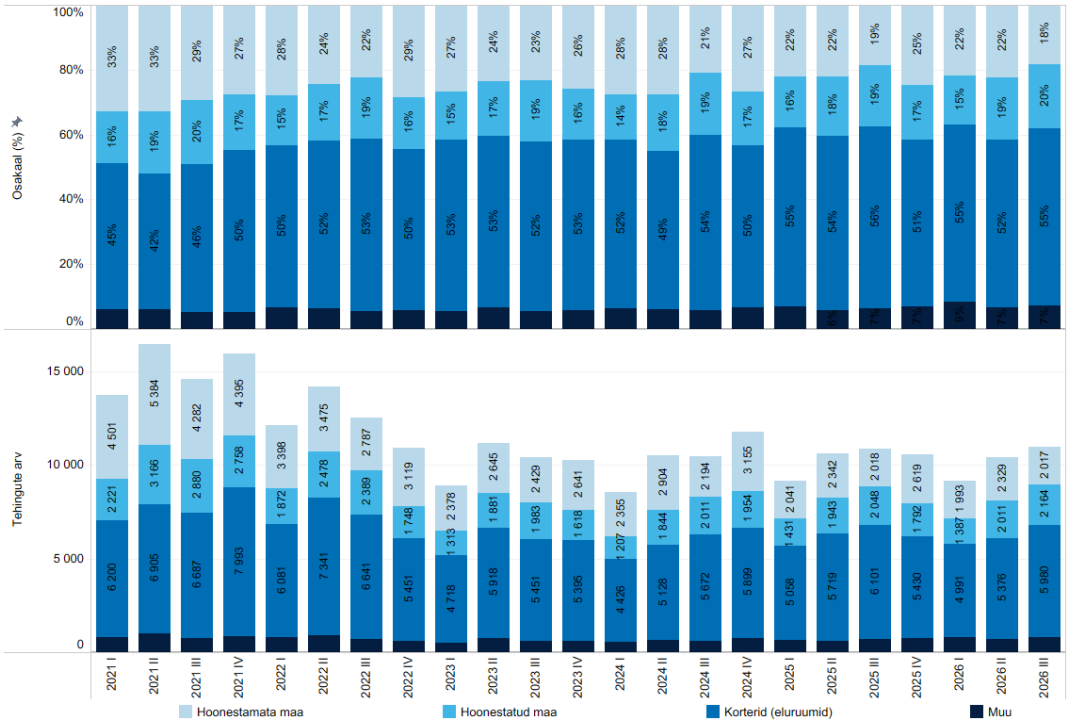


Joonis 1. Ostu-müügitehingute arv kuude lõikes.



Joonis 2. Ostu-müügitehingute arv ja koguhind.

Tehingute koguhind oli kolmandas kvartalis 1,455 miljardit eurot, mis oli 2025. aasta III kvartaliga võrreldes 88 miljoni euro võrra ehk 6,4% kõrgem. Võrreldes 2026. aasta II kvartaliga kasvas koguhind 122 miljoni euro võrra ehk 9,2%. Kuna koguhind kasvas nii aasta- kui ka kvartalivõrdluses tehingute arvust kiiremini, viitab see keskmise tehinguhinna tõusule.

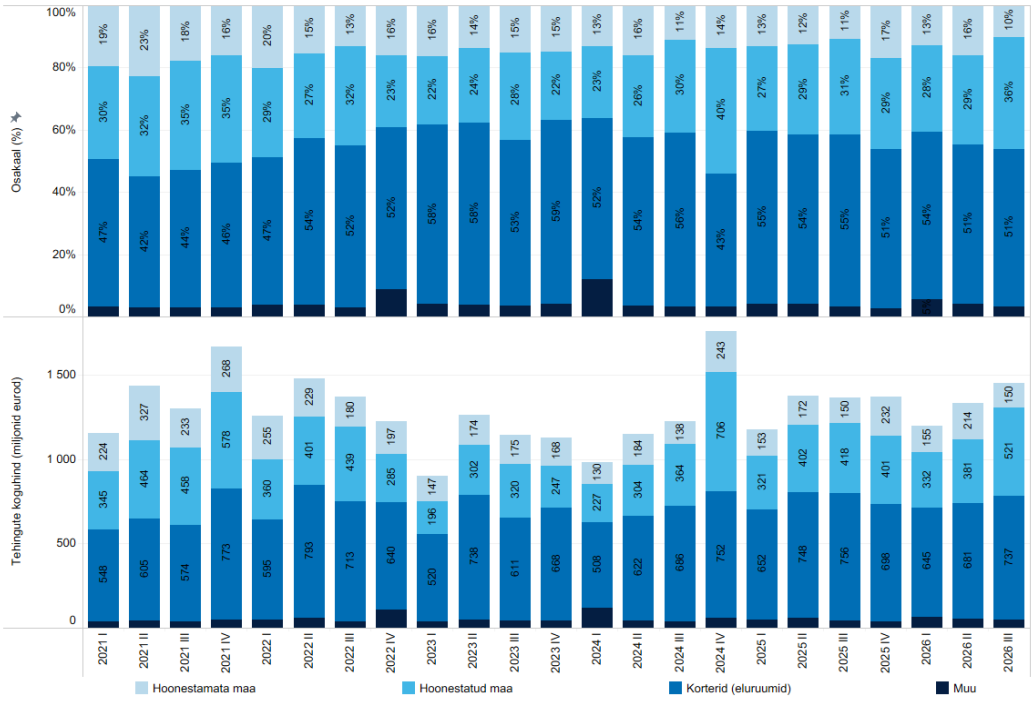


Joonis 3. Tehingute arv turusegmentide lõikes.

2026. aasta III kvartalis tehti hoonestamata maaga 2017 tehingut. Aastases võrdluses jäi tehingute arv sisuliselt samale tasemele, kuid võrreldes eelnenud kvartaliga vähenes 13,4%. Hoonestamata maaga tehtud tehingute arv on viimastel aastatel olnud langustrendis, moodustades 18% kõikidest ostu-müügitehingutest.

Hoonestatud maaga tehti III kvartalis 2164 tehingut, mida oli 5,7% rohkem kui aasta tagasi ja 7,6% rohkem kui eelnenud kvartalis. Hoonestatud maa tehingud on alates 2021. aastast püsinud kolmandas kvartalis 19-20% piires kõikidest ostu-müügitehingutest.

Eluruumina müüdud korteriomandeid oli III kvartalis 5980. Võrreldes aastatagusega vähenes eluruumina müüdud korterite arv 2,0%, kuid võrreldes eelnenud kvartaliga kasvas 11,2%. Eluruumina müüdud korteriomandid moodustasid 55% kõikidest ostu-müügitehingutest.

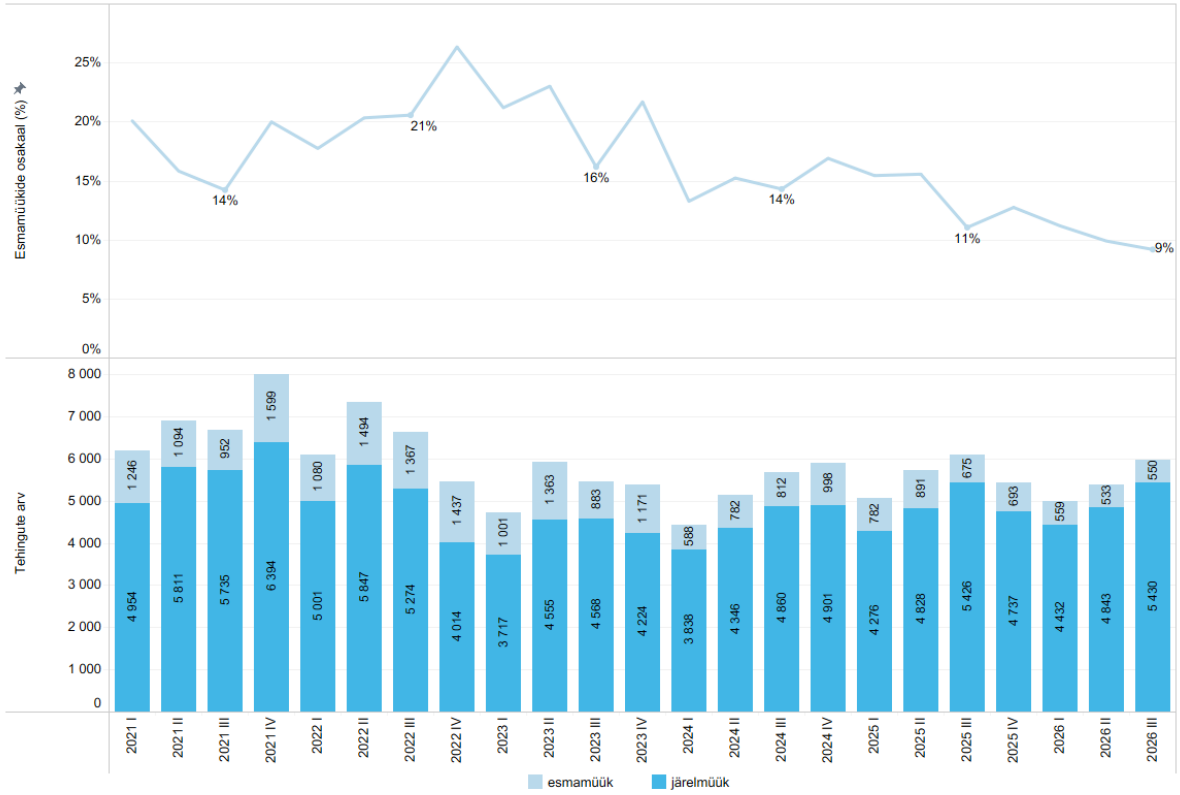


Joonis 4. Tehingute koguhind turusegmentide lõikes.

Turusegmentide tehingute koguhinnast moodustasid 2026. aasta III kvartalis suurima osa eluruumina müüdud korteriomandid: 737 miljonit eurot ehk 51%. Hoonestatud maa tehingute koguhind oli 521 miljonit eurot ehk 36% ning hoonestamata maa tehingute koguhind 150 miljonit eurot ehk 10% koguhinnast. Korterite koguhind vähenes aastases võrdluses 2,5%, kuid suurenes 8,2% võrdluses eelmise kvartaliga. Hoonestamata maa tehingute koguhind jäi aastases võrdluses samale tasemele, kuid hoonestatud maa tehingute koguhind kasvas aastaga 103 miljoni euro võrra ehk 24,6%.

Maakondlikul tasemel oli ostu-müügitehingute tegemise aktiivsus III kvartalis tavapäraselt kõrgeim Harju maakonnas (4868 tehingut), kus aastaga võrreldes kasvas tehingute arv 3% ja koguhind 13%. Tehingute arvu poolest järgnesid Tartu maakond (1430 tehingut) ja Ida-Viru maakond (1022 tehingut). Suurim tehingute arvu kasv oli Lääne maakonnas, kus võrreldes aastatagusega tehti 14,7% rohkem tehinguid. Madalaim tehinguaktiivsus oli tavapäraselt Hiiu maakonnas (78 tehingut). Tehinguhindade summa oli suurim Harju maakonnas, ületades miljardi euro piiri ning vähim Hiiu maakonnas (3,5 miljonit eurot).

Korteriomanditega tehti 2026. aasta III kvartalis kokku 6759 ostu-müügitehingut, sealhulgas eluruumidega 5980 tehingut. Aastatagusega võrreldes tehti eluruumidega 2% vähem tehinguid.

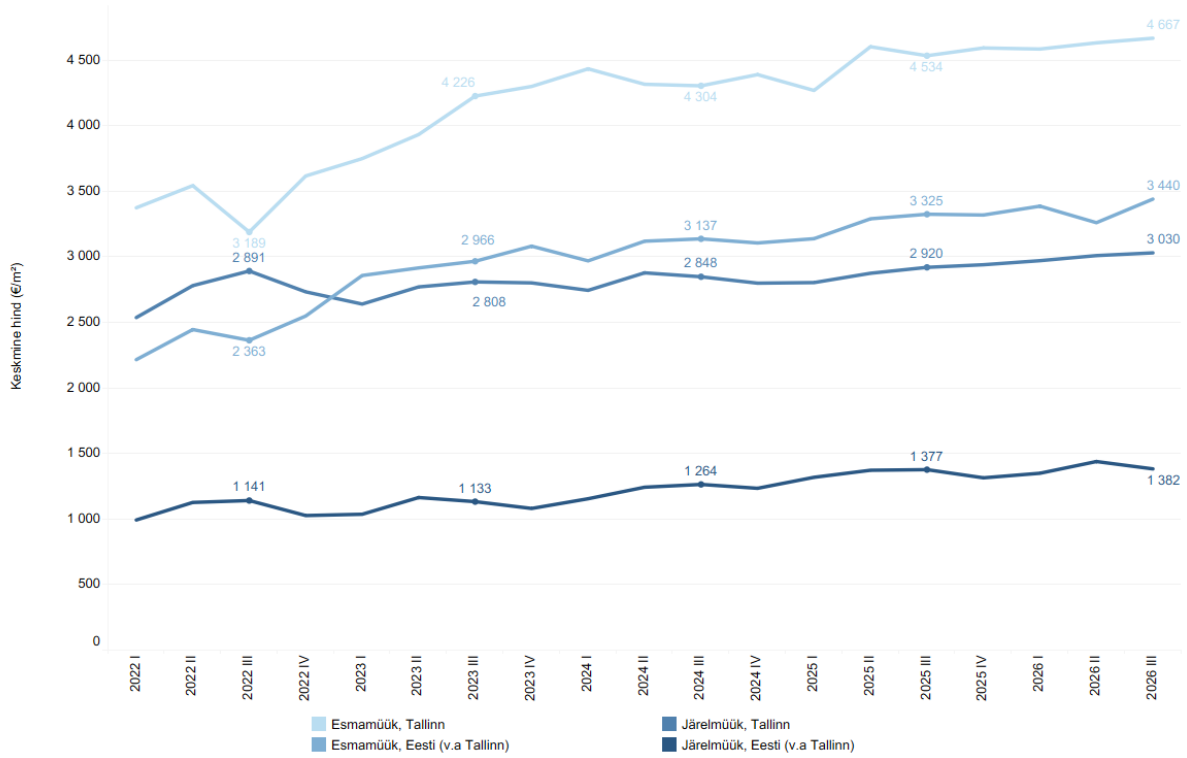


Joonis 5. Esma- ja järelmüükide arv ning esmamüükide osakaal korteriturul.

2026. aasta III kvartalis müüdi 550 uut korterit. Esmamüükide osakaal oli 9% kõikidest eluruumide tehingutest, mis oli aastatagusega võrreldes 2 protsendipunkti madalam ja eelnenud kvartaliga samal tasemel. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 335, sealhulgas Tallinnas 188. Tallinnas müüdud uued korterid moodustasid 34% Eestis müüdud uutest korteritest. Tartu maakonnas müüdi 166 uut korterit, neist Tartu linnas 79, ning Pärnu maakonnas 29 uut korterit, neist Pärnu linnas 22.

2026. aasta III kvartalis oli Tallinna uue eluruumina müüdud korteri keskmine ruutmeetrihind[1] 4667 €/m². Võrreldes 2025. aasta III kvartaliga tõusis hinnatase 2,9%. Tallinna järelturu korteri keskmine hind oli 3030 €/m², mis oli aastatagusega võrreldes 3,8% kõrgem. Kui jätta Tallinn ruutmeetrihinna arvutusest välja, oli uue korteri keskmine ruutmeetrihind Eestis 3440 €/m², mida oli aastatagusega võrreldes 3,5% rohkem. Eesti järelturu korteri ruutmeetrihind ilma Tallinnata oli III kvartalis 1382 €/m², mis oli aastatagusega võrreldes 0,4% kõrgem.

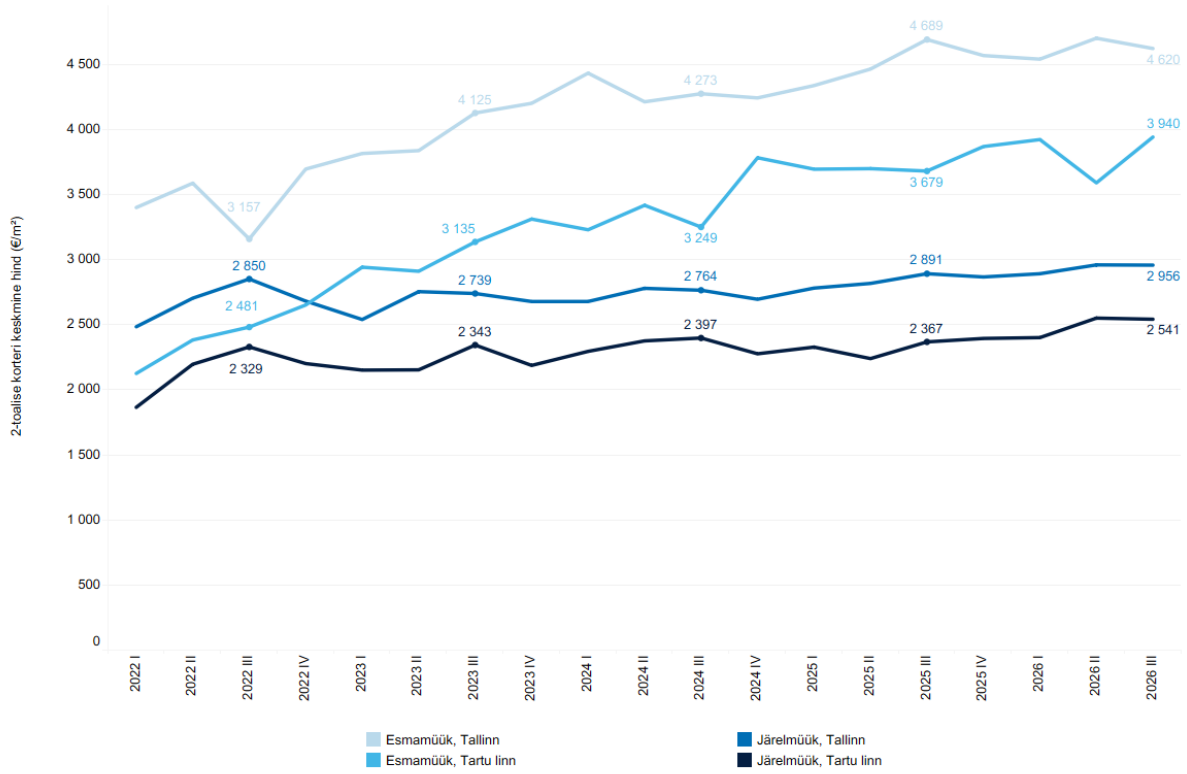
[1] Keskmise hinna arvutamisel on siin ja edaspidi arvesse võetud vaid teadaolevaid vabaturutehinguid korteriomanditega, mis on eluruumid. Käesolevas statistikas ei sisaldu tehingud, kus: tehing ei ole ost-müük, tehinguobjekti liik ei ole korteriomand, tehinguobjekti näol on tegemist mitteeluruumiga, sama notarilepinguga müüakse rohkem kui 1 tehinguobjekt, eluruumist müüakse mõtteline osa, tehingu osapooleks on riik, omavalitsus v.a riigi ja omavalitsuse enampakkumised, tehingupooled 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 kvartaliülevaadetega on vabaturutehingute sõelumist parendatud, mistõttu võivad esineda mõningased erinevused.



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

2026. aasta III kvartalis kujunes uue kahetoalise korteri ehk 40-55 m² pindalaga korteri maksumuseks Tallinnas keskmiselt 218 230 eurot (4620 €/m²). Aastases võrdluses langes Tallinna hinnatase 1,5%. Kõrgeima hinnatasemega piirkonnad olid III kvartali andmetele tuginedes Põhja-Tallinn, Kesklinn ja Kristiine, kus uus kahetoaline korter maksis keskmiselt vastavalt 245 288 eurot, 234 253 eurot ja 235 356 eurot ehk 5056 €/m², 5031 €/m² ja 4825 €/m². Linnaosad, kus sai uue kahetoalise korteri kõige soodsamalt, olid III kvartali andmete põhjal Haabersti ja Lasnamäe, kus keskmiseks hinnaks kujunes vastavalt 196 609 eurot (4178 €/m²) ja 200 686 eurot (4417 €/m²). Uus kahetoaline korter maksis Tartu linnas keskmiselt 184 587 eurot (3940 €/m²) ja Pärnu linnas keskmiselt 185 649 eurot (3909 €/m²).

Järelturu kahetoalise korteri maksumuseks kujunes Tallinnas keskmiselt 138 480 eurot (2956 €/m²). Seejuures oli Tallinnas kõrgeima hinnatasemega piirkond Kesklinn, kus 2026. aasta III kvartalis maksis järelturu kahetoaline korter keskmiselt ligi 177 010 eurot (3710 €/m²). Järelturu kahetoalise korteri sai kõige soodsamalt Nõmme, Lasnamäe ja Mustamäe linnaosas – III kvartali andmetel vastavalt 113 732, 123 453 ja 119 879 euroga, ruutmeetrihindades vastavalt 2461 €/m², 2558 €/m² ja 2679 €/m². Tartu linnas maksis kahetoaline järelturu korter keskmiselt 120 765 eurot (2541 €/m²) ning Pärnu linnas keskmiselt 101 479 eurot (2100 €/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 III kvartalis 4181 ostu-müügitehingut. Seda oli aastatagusega võrreldes 2,8% rohkem, kuid eelnenud kvartaliga võrreldes 3,7% vähem. Kinnisasjade tehingute koguhind oli ligikaudu 671 miljonit eurot.

Maa- ja Ruumiameti avaldatavat kinnisvara hinnaindeksit arvutatakse alates 2003. aasta III kvartalist eesmärgiga kirjeldada terviklikumalt kogu kinnisvaraturu hinnadünaamikat. Kinnisvara hinnaindeks tõusis võrreldes eelmise kvartaliga 4,8%. Seejuures tõusis hoonestamata maa hinnaindeks 3,2% ning korteriomandite hinnaindeks 5,9%. Võrreldes 2025. aasta III kvartaliga tõusis hoonestamata maa hinnaindeks 5,1% ja korteriomandite hinnaindeks 5,2%. 2026. aasta III 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	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
2026	III	96	915	6 401 093

Lisa 2. Viimase 4 kvartali metsata metsamaa hektari mediaanhind.

Avaldamise aeg	Periood	Mediaanhind (€/ha)
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
Oktoober 2026	2025 IV kv – 2026 III kv	3063