

# Eesti kinnisvaraportaali – detailne MVP projektiplaan

## 1. Projekti kirjeldus ja eesmärk

Projekti eesmärk on luua andmepõhine kinnisvaraplatvorm, mis keskendub elukondliku kinnisvara hinnastatistika Eestis. Portaali võimaldab kasutajatel (koduotsijad, maaklerid, arendajad) vaadelda piirkondade kaupa mediaanhinda €/m<sup>2</sup>, tehinguarvu ja hoonestusinfot. Erinevalt olemasolevatest portaalidest keskendutakse statistilisele ja ajaloolisele vaatele, mitte aktiivsetele kuulutustele.

## 2. Portaalil teostatavad tegevused (funktsionaalsus)

- Valida piirkond kaardilt või otsinguga (maakond → omavalitsus → asula / linnaosa)
- Vaadata piirkonna kohta:
  - Mediaanhind €/m<sup>2</sup> viimase kvartali/läbi aastate
  - Tehingute arv ajas (graafik)
  - Korterite vs majade hinnad ja dünaamika
- Statistiline profiil hoonestuse kohta:
  - Keskmise ehitusaasta, korruste arv, energiamärgised
  - Elamutüübid (elamumaa, korterelamu, suvilad jm)
- Võimalus võrrelda kahte piirkonda omavahel (laiendatav funktsioon)
- Näha piirkonnakaardil, millistes linnaosades toimub aktiivsem tehingute liikumine

## 3. Andmeallikad, väljad ja kasutusviisid

### 1. Maa-amet (CSV / XLSX, kvartaliandmed):

- mediaanhind (€)
  - mediaanhind €/m<sup>2</sup>
  - tehingute arv
  - piirkond (maakond, vald, asula, linnaosa)
  - sihtotstarve (elamumaa, ärimaa jne)
- Kasutus:* ajas muutuv statistika piirkonna kaupa, hinnatrendid

### 2. Ehitisregister (EHR, JSON / XML):

- aadress
  - ehitusaasta
  - korruseid
  - energiamärgis
  - materjal
  - koordinaadid
- Kasutus:* piirkondliku hoonestusprofiili koostamine (näiteks keskmine vanus)

### 3. Statistikaamet (API / XLSX):

- eluaseme hinnaindeks (HPI)
  - ehitushinnaindeks
  - rahvastiku ja leibkondade arv piirkonniti
- Kasutus:* hinnadünaamika tõlgendamine inflatsiooni või ehitushindade kontekstis

### 4. WMS / WFS (GeoJSON):

- piirkondade geomeetria (halduspiirid, asulad, linnaosad)
- Kasutus:* kaardivaatel kuvamine ja visuaalne interaktsioon

## 4. Andmete ühendamise loogika

Andmed ühendatakse järgmiste väljade alusel:

- **piirkond**: maakond, omavalitsus, asula, linnaosa – kasutatakse nii tehinguandmetes kui WFS GeoJSONis

- **katastriüksuse tunnus** või **ehitis\_ID**: ühendab Ehitisregistri andmed Maa-ameti andmetega (vajadusel kaudselt)

- **periood (aasta, kvartal)**: võimaldab luua ajalisi graafikuid ja arvutada muutusi

*Ühendamine toimub PostgreSQL/PostGIS andmebaasis vaadete või joinidega. Andmed normaliseeritakse ETL-i käigus.*

## 5. Ajas muutuv info ja kasutajale antav väärtus

- Kõik tehinguandmed sisaldavad ajatempli (kvartal) → võimaldab joonistada hinnagraafikuid
- Võimalik arvutada muutust €/m<sup>2</sup> osas võrreldes eelmise perioodiga
- Ehitusinfo lisab konteksti: piirkonnas palju vanu/moodsaid maju?
- Hindade võrdlus Statistikaameti HPI-ga → kas piirkonna hinnatõus ületab või jääb alla keskmise
- Graafikud aitavad visuaalselt tõlgendada: kus hinnad kasvavad, kus stabiilsed

## 6. Näidisfunktsioon – piirkonna ülevaade

Kui kasutaja valib Mustamäe linnaosa, kuvatakse:

- Mediaanhind €/m<sup>2</sup> viimase 6 kvartali lõikes (joongraafik)
- Tehingute arv ajas (tulpdiaagramm)
- Korterite osakaal vs elamud
- Ehitisregistri põhjal: keskmine ehitusaasta = 1978, peamine materjal: paneel
- Statistikaameti indeks: hinnatõus 2020-2024 = +32%

*Kogu info toetab koduotsijat või investorit piirkonna mõistmisel ja otsuste tegemisel.*