

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 €/m², 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 €/m² 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 €/m²
 - 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 €/m² 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 €/m² 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.