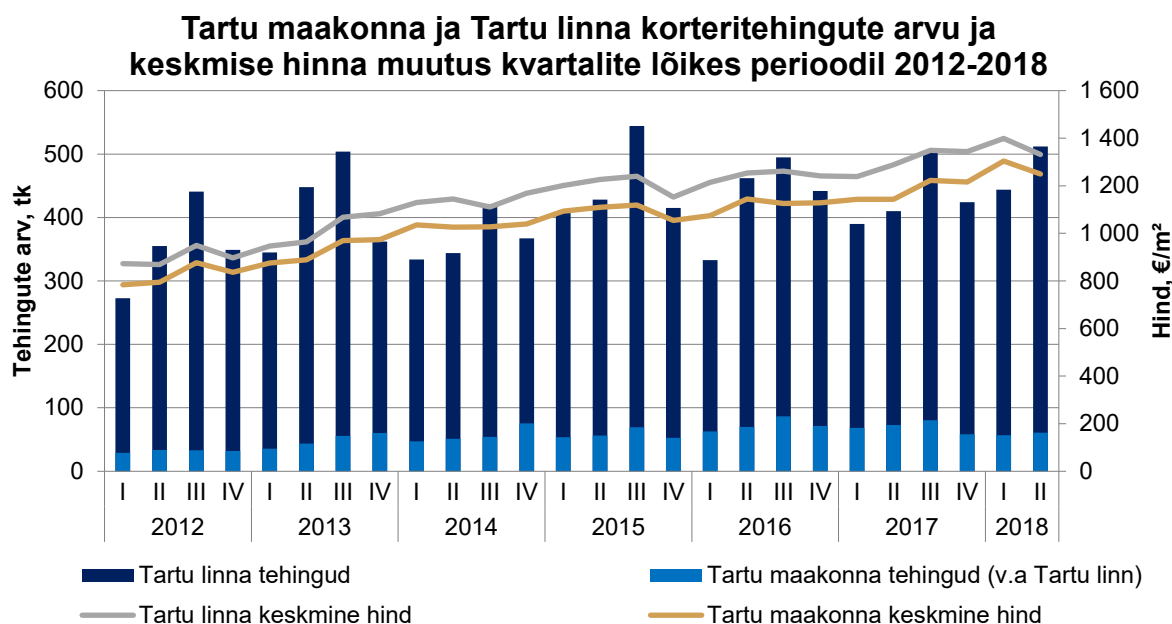


Tartumaa ja Tartu linna korterituru ülevaade

2018. aasta II kvartalis teostati **Tartu linnas 512 korteriomandi ostu-müügitehingut**, mis on võrreldes möödunud aasta sama perioodiga ligikaudu **25% rohkem**. Ülikoolilinna keskmine pinnaühiku hind on võrreldes 2017. aasta II kvartaliga käesoleva aasta II kvartalis **tõusnud ca 3,4% ehk 1332 €-ni**. Tartu linnas korteriomandina võõrandatud eluruumide ostu-müügitehingute **koguväärtus** oli 2018. aasta II kvartalis ca 39,96 miljonit eurot (570 tehingut), mis on ca **27% kõrgem**, kui möödunud aasta samal perioodil.

Kuna valdav osa Tartumaa korteriomandite ostu-müügitehingutest toimub Tartu linnas, on maakonna tehingudünaamika linnaga väga sarnane.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Kuigi kvartalite lõikes on olnud väikeseid kõikumisi, on **alates 2010. aastast tehingute arv ning keskmine hind liikunud stabiilses ning kiires tõusujoones**.

Kvartalite lõikes eristub selgelt, et enim tehinguid tehakse III kvartalis.

2015.aastast on nii pinnaühiku hinna kui ka tehingute mahu kiire kasv aeglustunud. 2016.aastal oli tehingute maht võrreldes eelnevate aastatega langev Tartu linnas ning 2017.aastal on tehingute arv vähesel määral langenud nii linnas kui maakonnas. Sama ei saa aga öelda keskmise hinna kohta, mis on kasvanud ning seda peamiselt **suure nõudluse tõttu uusarenduskorterite vastu**.

Maa-ameti tehingustatistika näitab, et viimaste aastate tehingute maht on kasvanud peamiselt maakonna korterite arvelt, mis on peamiselt tingitud aktiivsest arendustegevusest Tartu linna lähiümbruses (peamiselt Tartu, Luunja ning Kambja valdades).

Võrreldes linnaga köidavad potentsiaalseid ostjaid linnalähedaste piirkondade rohelisem ning privaatsem elukeskkond ning taskukohasemad pakkumishinnad. Samuti on oluline korraliku infrastruktuuri ja sotsiaaltaristu olemasolu.

Viimastel aastatel suurenenud tehingute maht ja hindade kasv on ajendatud **inimeste elujärje paranemisest** – üha enam suureneb nõudlus hinnatud piirkonnas paiknevate heas seisukorras või uute korterite järele. Tehingute mahu suurenemisele on kaasa aidanud ka jätkuv intressimäärade madal tase ja üürihindade tõus. Üha enam eelistatakse üürimise asemel vara välja osta.

Statistilise hinnakasvu peamiseks põhjustajaks on tehingud uusarenduste korteritega. Uusarenduskorterite hinnatõusule on kaasa aidanud ka: **ehitushinna tõus** ning **ehituskvaliteedi paranemine ja kallimate tehnolahenduste kasutamine.**

Milliste korteritega ja kus tehti tehinguid?

Üldiselt on kõige enam tehinguid tehtud 2-toaliste korteritega (pindalaga vahemikus 41-54,99 m²). Uute korteritega (esmakasutusaasta 2011-2018) tehti 2018. aasta I kvartalis 79 tehingut keskmise ruutmeetrihinnaga 1610 €. 2017.aasta I kvartalis oli vastav näitaja vaid 26 tehingut keskmise hinnaga 1546 €/m². 2018.aasta II kvartalis oli vastav näitaja 104 tehingut keskmise pinnaühiku hinnaga 1518 €. Möödunud aasta II kvartalis võõrandati Tartu linnas vaid 12 uut korterit, millede keskmiseks pinnaühikuhinnaks kujunes 1784 €. 2017.a lisandusid Tartu linnas pakkumisse mitmed uusarendused, neist suurema mahuga näiteks Raatuse tn 85, Haki tn 7, Riia tn 22b, Pärna tn 33a, Ladva tn 1 ja 3 ja Kristalli//Lasari tn9//6//6a. 2018.a alguses lisandusid pakkumisse Haraka tn 6 ja Piiri tn 20 korterelamud. Lisaks saabus Karlova linnaosas müüki 9 korterelamuga arendusprojekt "Tähepargi kodud".

Järgnevalt on toodud 2017. ja 2018. aasta II kvartalites toimunud korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetrihind linnaosade* kaupa:

linnaosa	2018 II kvartal		2017 II kvartal	
	tehingute arv, tk	keskmine hind, €/m ²	tehingute arv, tk	keskmine hind, €/m ²
Annelinna	125	1067	101	1100
Jaamamõisa	27	1322	19	1039
Karlova	44	1450	52	1337
Kesklinna	42	1794	40	1719
Raadi-Kruusamäe	28	1451	23	1329
Ropka	19	1234	13	1166
Ropka tööstuse	14	1142	11	1081
Ränilinna	49	1341	5	1049
Supilinna	16	1665	9	1287
Tammelinna	27	1495	16	1308
Tähtvere	6	1335	11	1843
Vaksali	15	1491	15	1414
Veeriku	23	1282	21	1304
Ülejõe	60	1386	58	1366

Allikas: Maa-ameti ja Lahe Kinnisvara tehingute andmebaas

*Märkus: välja on toodud linnaosad, kus on toimunud 5 või rohkem tehingut.

Tavapäraselt tehakse Tartu linna siseselt enim tehinguid Annelinna linnaosa järelturukorteritega (v.a 2018.a I kvartal, mil toimus kõige rohkem tehinguid Ülejõe linnaosas, peamiselt uusarenduskorteritega).

Pakkumised

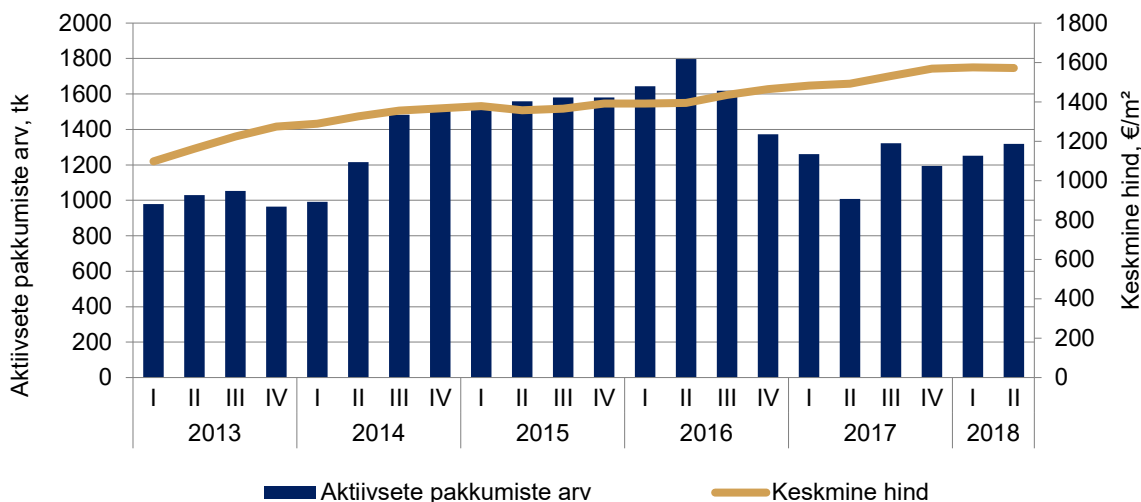
Võttes aluseks kuulutuste portaali kv.ee hinnastatistika, on aktiivsete pakkumiste arv käesoleva aasta II kvartalis võrreldes möödunud aastate II kvartalitega langenud. 2017. aastal



KINNISVARA

on toimunud aktiivsete pakkumiste osas suur langus igas kvartalis, mil pakkumiste arv langes praktiliselt 2013.aasta tasemele. Languse põhjus võib tuleneda eelkõige asjaolust, et 2017.aasta märtsi keskpaigas teatas kv.ee hinnatõusust ning plaanist lõpetada suurtele kinnisvarafirmadele eeliste tegemine, mistõttu lõpetas ligikaudu 10 kinnisvarabürood kv.ee teenuste kasutamise. Tänapäevaks on loodud uus kinnisvaraportaali, kuid uue portaali loojad kuulutavad ka kv.ee-s.

Tartu linna korteriomandite müügipakkumiste arv ja keskmine hind kvartalite lõikes perioodil 2013-2018



Allikas: kv.ee hinnastatistika

2018.a II kvartal oli Tartu linnas enim korterite pakkumisi Kesklinna linnaosas – 271 pakkumist. Tavapäraselt on kõige suurem pakkumine Annelinna linnaosas (2018.a II kvartalis 237 tki), kus on pakkumiste keskmine ruutmeetrihind linna madalaim – olles käesoleva aasta II kvartali seisuga 1183 €. Rohkelt Kesklinna linnaosa korterite pakkumisi võib selgitada asjaoluga, et paljude Kesklinna linnaosaga piirnevate linnaosade kortereid pakutakse Kesklinna linnaosa alt. Arvukalt pakkumisi (keskmiselt 100-200 aktiivset pakkumist kuus) on ka Ülejõe, Jaamamõisa ja Karlova linnaosades. Ülejäänud linnaosade korterite pakkumiste arv jääb alla 75 aktiivse pakkumise kuu kohta.

2018. a I poolaasta jooksul - I kvartalis müüdi Tartu linnas kalleim korter Kesklinna linnaosas **400 000 € eest**, mille pinnaühikuhinnaks kujunes ca 3177 €. Tegemist oli 4-toalise uusarenduskorteriga.

I poolaasta korteriomandite (eluruumide) tehinguaktiivsuse top Tartu maakonna valdades:

- I – Kambja vald – 78 tehingut (keskmine pinnaühiku hind 1191 €);
- II – Luunja vald – 76 tehingut (keskmine pinnaühiku hind 1360 €);
- III – Tartu vald – 74 tehingut (keskmine pinnaühiku hind 1102 €);
- IV – Elva vald – 42 tehingut (keskmine pinnaühiku hind 482 €);
- V – Kastre vald – 19 tehingut (keskmine pinnaühiku hind 406 €).



I poolaasta korteriomandite (eluruumide) tehinguaktiivsuse top Tartus linnaosade kaupa:

I – Annelinna linnaosa – 222 tehingut (keskmise pinnaühiku hind 1062 €);

II – Ülejõe linnaosa – 157 tehingut (keskmise pinnaühiku hind 1547 €);

III – Karlova linnaosa – 93 tehingut (keskmise pinnaühiku hind 1404 €);

IV – Ränilinna linnaosa – 90 tehingut (keskmise pinnaühiku hind 1349 €);

V – Kesklinna linnaosa – 86 tehingut (keskmise pinnaühiku hind 1875 €);

Korterituru ülevaate koostas:

Grete Laanmets

Kutseline kinnisvara hindaja. Tase 6. Kutsetunnistus nr 127175

Tel: 5683 3576

grete.laanmets@lahekinnisvara.ee



KINNISVARA