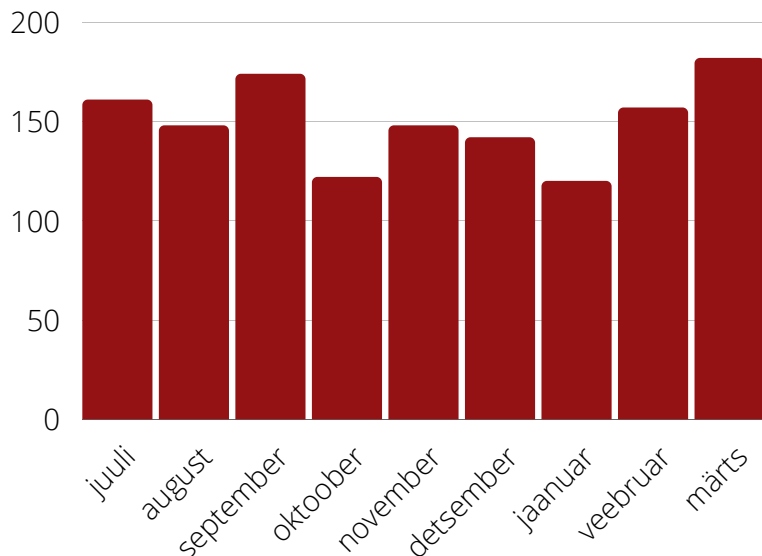


Tartu

ARCO VARA KINNISVARABÜROO ÜLEVAADE TARTU KINNISVARATURUST



TEHINGUTE ARV

Portaalides olevad müügipakkumised on eelnevad neli kuud olnud langustrendis. Märts on esimene kuu, mil see on positiivseks tõusnud. Aasta esimene kvartal on tehingute arvus siiani tõusuteel.

Graafik: Maa-amet tehingute arv kuude lõikes

Võrreldes jaanuariga võis täheldada tehingute vähenemist eeskätt uute korterite lõikes, kuid ka järelturuaktiivsus veidi langes. Turuaktiivsuse põhi jäi 2020. aasta aprillikuuse ning on seejärel kasvanud pea igakuiselt sarnaselt Tallinnale. Edasist turuaktiivsuse märgatavat kasvu ei maksa järelturul siiski oodata, sest viimaste kuude tehingute arvu on hoidnud suures osas ostuotsused, mida lükati 2020. aasta I poolaastal koroonakriisi kartustes edasi ning kuna pakkumine on taas vähenenud, survestab see hindade kasvu kiirenemist. Üldplaanis siiski turuaktiivsuse kasv tõenäoliselt eelolevatel kvartalitel Tartu linnas jätkub, kuna uute korterite müük püsib kõrge ning ehitusaktiivsus on varasematest aastatest tunduvalt laialdasem.

Kinnisvara müük

876

müügipakkumist
-29 pakkumist

723

korterit
- 10 pakkumist

108

maja
-10 pakkumist

45

majaosa
-9 pakkumist

Kinnisvara üür

375

müügipakkumist
-29 pakkumist

457

korterit
- 10 pakkumist

5

maja
-10 pakkumist

3

majaosa
-9 pakkumist

Hinnad

Kalleim korter 625 000€	Odavaim korter 65 000 €	Kalleim korter 625 000€	Odavaim korter 65 000 €
Kalleim maja 480 000 €	Odavaim maja 23 000 €	Kalleim maja 480 000 €	Odavaim maja 23 000 €
Kalleim majaosa 290 000€	Odavaim majaosa 79 000€	Kalleim majaosa 290 000€	Odavaim majaosa 79 000€

Tehtud tehingute löikes kujunes märtsis Tartus mediaanhinnaks 1812 €/m², mida oli 2,6% enam kui veebruaris ning koguni 37% rohkem kui aasta tagasi samal perioodil. Tartus oli 2020. aastal uute korterite müük kasvanud pea kõikides suuremates linnaosades, kuid sealjuures on pigem olnud märgata tugevat nõudlust odavama hinnaklassi uute korterite järele.

Korterituru 2020. a. IV kvartali tehinguaktiivsust ja hinnadünaamikat iseloomustavad näitajad:

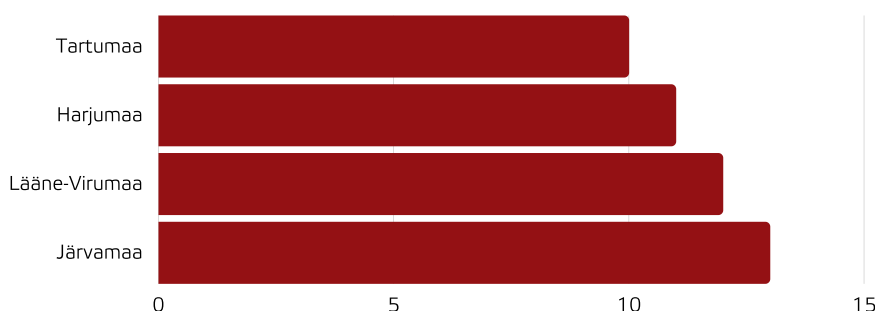
Piirkond	Mediaanhind	Muutus võrreldes 2020. a. III kvartaliga	Muutus võrreldes 2019. a. IV kvartaliga	Tehingute arv	Muutus võrreldes 2020. a. III kvartaliga	Muutus võrreldes 2019. a. IV kvartaliga
Tartu linn, Tartu linn	1691 €/m ²	+5,3%	+20%	573	+5,3%	+5,3%
Tartu linna lähipiirkonnad	1691 €/m ²	+5,3%	+20%	156	+5,3%	+5,3%

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Müügiperiood

Tartumaa juhib hetkel kogu Eestis majademüügikiiruse edetabelit ehk müügiperioodid on kõige lühemad.

Majade müügikiirus nädalates



Tartumaal saab pakkumine üleval olla keskmiselt 10 nädalat. Järgneb 11% mahajäämusega Harjumaa, kus maja müügikuulutus on üleval keskmiselt 11,1 nädalat. Kolmandal kohal on Tartumaast 21% maha jääv Lääne-Virumaa ja seal on müügiperioodi pikkuseks 12,1 nädalat. Neljandalt kohalt leiab aga Järvamaa, kus vastavad näitajad on 30% ja 13 nädalat.

Proгноос tulevikuks

Tartu linna ning selle lähivaldade korterituru prognoos järgneva aasta poolaastaks:

Pakkumishinnad	Ostu-müügitehingute hinnad	Ostu-müügi tehinguaktiivsus	Üürihinnad	Üürituru aktiivsus
Üldine: ↑ Järelturg: ↑ Uusarendused:	Üldine: ↑ Järelturg: ↑ Uusarendused: ↑	↑ (madal võrdlusbaas) Pakkumine: ↓ Nõudlus: → (↑)	→ (↑)	→ Pakkumine: → (↓) Nõudlus: → (↑)

2020. aastal püsis Tartu linna korterituru aktiivsus koroonapandeemia tõttu aasta I pooles esile kerkinud likviidsuse vähenemise tõttu madalamal tasemel kui 2019. aastal. Uute korterelamute püstitamine siiski jätkus samaaegselt veelgi suuremas mahus kui eelnevatel aastatel, mille kõrval jätkus ka aktiivne valglinnastumine Tartu lähiümbruses. Kui 2020. aastal võis täheldada märkimisväärset uute korterite müüginumbrite suurenemist, siis järelturul samaaegselt turuaktiivsuse langus jätkus. Uute ja ehituslikult vanemate korterite vaheline hinnadiferents 2020. aastal suurenes, mille taustal on hetkel hinnakasvaks potentsiaali eeskätt järelturul. 2020. aastal laialdasel määral ehitama hakatud uute arendusprojektide kortereid hakatakse aktiivsemalt klientidele üle andma aga alles 2021. aasta II pooles, mille taustal uute korterite müük mõningase viitajaga taas arvestataval määral kasvab.

Pakkumiste arvu langus on jätkunud, survestades müügiperioode 2021. aastal vähenema. Tartu tehinguaktiivsust on seni hoidnud ennekõike uued eraldiseisvad leibkonnad ja üüriturult omanditurule siirdujad, kelle hulga kasv on aga tõenäoliselt lõppenud. Eestlaste laenujäägi kasvutempo püsis eelnevatel perioodidel sissetulekute kasvust pikemat aega aeglasem, mistõttu laenukoormuse vähendamise soov kui ka omavahenditest senine kõrge finantseerimistase tõenäoliselt püsib. Omafinantseeringu hulk 2020. aastal veidi suurenes, sest ühelt tarbijate kindlustunne halvenes ning teisalt asusid krediidasutused laenu raha kättesaadavust veidi piirama, kuid seda ainuüksi ajutiselt.



Janika Toots
Kinnisvaramaakler
5347 4076
janika.toots@arcovara.ee

