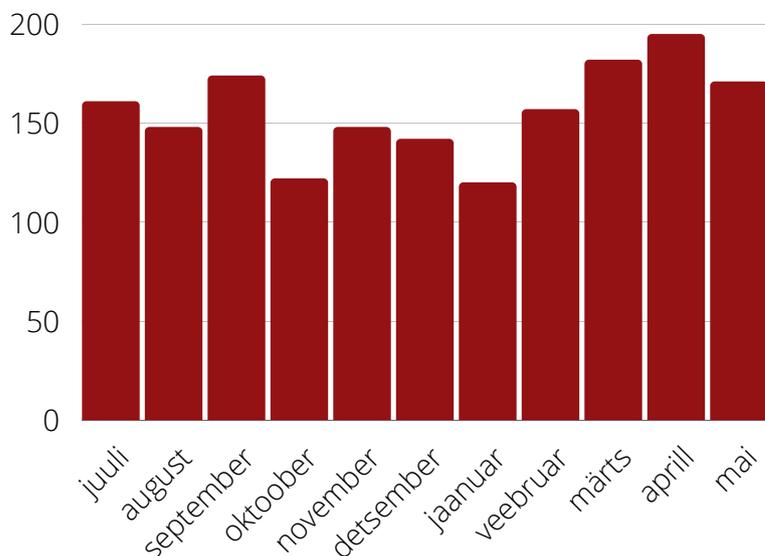


Tartu

ARCO VARA KINNISVARABÜROO ÜLEVAADE TARTU KINNISVARATURUST



TEHINGUTE ARV

Portaalides olevad müügipakkumised on eelnevad pool aastat langustrendis olnud. Mai kuus on see esimest korda 2021.aasta jooksul tõusval teel. Tehingute aktiivsus on kiire.

Graafik: Maa-amet tehingute arv kuude lõikes

2021. aasta I kvartalis tehti Tartu linna lähiümbruses kokku 171 korteritehingut. Kui 2020. aasta kolm esimest kvartalit näitasid võrdlemisi tempokat turuaktiivsuse kasvu võrreldes aastataguse sama perioodiga vähemalt 20% osas, siis IV kvartalis edasine tehingute arvu kasv aeglustus, kuid seda siiski ainuüksi ajutiselt. Tänavu I kvartalis kasvas lähipiirkondades tehingute arv võrreldes eelmise kvartaliga 16% ja võrreldes aastatagusega 45%, suurenedes aga ainuüksi uute korterite müügi arvelt. 2021. aasta I kvartalis tehti Tartu lähivaldades uute korteritega 86 ja järelturukorteritega 85 ostu-müügitehingut, mida oli võrreldes aastatagusega vastavalt 146% enam ja 25% vähem. Võrreldes eelmise kvartaliga tehingute arvu aastane kasvutempo uute korterite osas suurenes. Turuaktiivsuse aastast kasvu vedasid nii 2020. aasta IV kui ka 2021. aasta I kvartalis Luunja ja Tartu vald, mille juures Kambja vallas on tehtud võrreldes aastatagusega mõnevõrra väiksemas mahus tehinguid.

Kinnisvara müük

893

müügipakkumist
+ 38 pakkumist

745

korterit
+ 34 pakkumist

106

maja
+ 5 pakkumist

42

majaosa
-1 pakkumist

Kinnisvara üür

438

üüripakkumist
- 23 pakkumist

432

korterit
- 29 pakkumist

4

maja
+ 1 pakkumist

2

majaosa
+ 1 pakkumist

Hinnad

Kalleim korter 2000 000€	Odavaim korter 21 900 €	Kalleim korter 1300 €	Odavaim korter 130 €
Kalleim maja 619 000 €	Odavaim maja 64 200 €	Kalleim maja 1200 €	Odavaim maja 450 €
Kalleim majaosa 289 000€	Odavaim majaosa 67 800 €	Kalleim majaosa 650€	Odavaim majaosa 500€

Tehtud tehingute löikes kujunes 2021. aasta I kvartalis Tartu lähipiirkondades mediaanhinnaks 1617 €/m², mida oli 9,2% enam kui eelmises kvartalis ning 11% rohkem kui 2020. aasta I kvartalis. Aastane hinnakasv võrreldes IV kvartaliga taas kiirenes, kuid seda peamiselt uute korterite tehingute arvu suurenemise tõttu. Vaadates keskmise eluruumist korteriomandi (sh korterid ja ridaelamukorterid) tehinguhinda 2021. aasta I kvartalis, saab sealjuures välja tuua, et võrreldes aastatagusega alanes keskmine tehingu hind 102 350 euro juures teist kvartalit järjest ligi 2%, iseloomustades eeskätt ridaelamukorteritega tehtud tehingute osakaalu suurenemist. Üldplaanis on 2020. aasta ja 2021. aasta I kvartali vältel olnud Tartu lähiümbruses täheldada maakonnakeskusega analoogseid hinnadünaamika muutusi, mille juures nii järelturul kui ka uute elamispindade puhul on hinnakasv asunud taas kiirenema. Tänavu I kvartalis kujunes Tartu lähipiirkondades uute korterite mediaanhinnaks 1671 €/m² ja järelturul 1440 €/m², mida oli võrreldes aastatagusega vastavalt 6,2% ja 14% võrra enam. 2021. aastal aset leidev globaalne toormehindade kasv võib lähikvartalitel ehitusmaterjalide märkimisväärse hinnakasvu tõttu edasist ehitusaktiivsuse kasvu takistama asuda, mõjutades samaaegselt ka uute korterite hinnakasvu võimalikku kiirenemist.

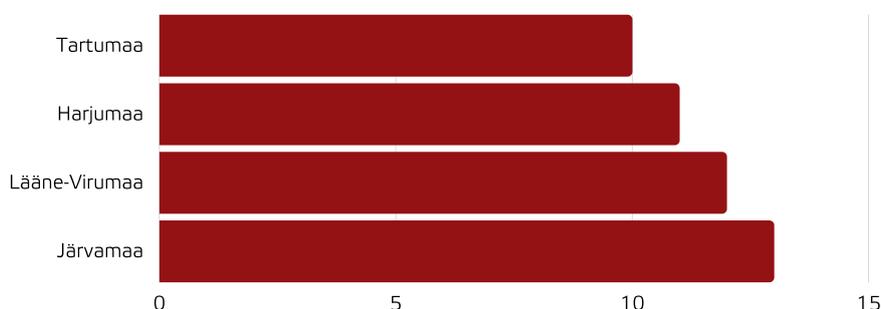
Korterituru 2021. a. I kvartali tehinguaktiivsust ja hinnadünaamikat iseloomustavad näitajad:

Piirkond	Mediaanhind	Muutus võrreldes 2020. a. IV kvartaliga	Muutus võrreldes 2020. a. I kvartaliga	Tehingute arv	Muutus võrreldes 2020. a. IV kvartaliga	Muutus võrreldes 2020. a. I kvartaliga
Tartu linn, Tartu linn	1781 €/m ²	+5,4%	+20%	600	+4,7%	+45%
Tartu linna lähipiirkonnad	1617 €/m ²	+9,2%	+11%	171	+9,6%	+16%

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Müügiperiood

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.

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

Prognoos tulevikuks

Tartu linna ning selle lähivaldade korterituru prognoos järgnevakts poolaastaks:

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

Aeglustunud palgakasv ning vahepeal suurenenud tööpuudus, kuid paranenud laenuturu tingimused ning järjest vähenenud pakkumine hoiab elamispindade hinnakasvu lähitulevikus üsna kiires tempos, seda nii järelturul kui ka uute korterite lõikes ühiselt. Uute korterite vähenenud pakkumine soodustab järelturul hindade kasvu ajutiselt varasemast suuremas ulatuses, kuid see piirdub tõenäoliselt 2021. aastaga. Uute korterite pakkumishinnad on tempokalt tõusma asunud, mis tuleneb lisaks üldisele elamispindade järgse nõudluse suurenemisele globaalsest sisendhindade kasvust.

Pikemas perspektiivis ei ole olulist turuaktiivsuse suurenemist ka koroonaviirusega seotud probleemide seljatamise järgselt oodata, sest demograafilistest teguritest tulenevalt on nooremapoelse ostjaskonna hulk vähenemas, mõjutades ennekõike turuaktiivsust järelturul. Tartu tehinguaktiivsust on seni hoidnud ennekõike uued eraldiseisvad leibkonnad ja üüriturult omanditurule siirdujad, kelle hulga kasv on aga lõppenud juba enne 2020. aasta sündmusi. 2020. aastal ajutiselt konservatiivsemaks muutunud krediidasutuste osas on 2021. aasta vältel olnud täheldada varasemast leebemaid

finantseerimistingimusi. 2020. aastal võis üüriturul täheldada olukorda, kus lühiajaliselt üüriturult asus majutus- ja turismisektori laialdase käibelanguse tõttu hulgaliselt pakkumisi lisanduma pikaajalisele üüriturule, survestades suureneva pakkumise taustal hindu langema keskmiselt 10% võrra. Kuigi koroonakriisi mõjud peaksid saama lähitulevikus enamvähem seljatatud, ei ole siiski väliturismi taastumist varasemale tasemele veel oodata ning kuna üüriinvesteeringute tegemine on 2021. aastal varasemaga võrreldes suurenenud, on ka pikaajalise üürituru osas hinnakasvu väljavaated hetkel üsna tagasihoidlikud ning üürtootluste alanemine endiselt jätkub.

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 laenuraha kättesaadavust veidi piirama, kuid seda ainuüksi ajutiselt.



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

