

Tudengid kergitasid Tartus korterite hindu

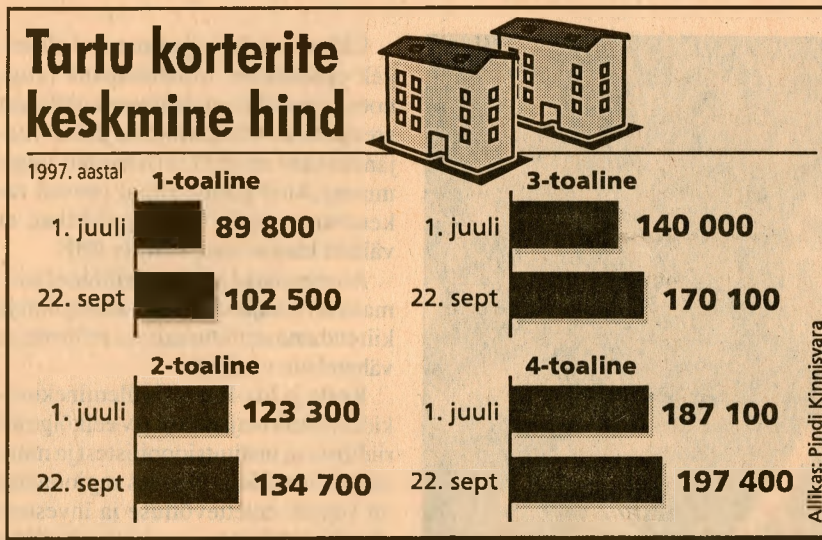
Õppeperioodi algus ja teade uuest EVP-laenu ressursist tõstsid viimastel kuudel Tartu korterite hindu kümnendiku võrra, tänaseks on hinnatõus stabiliseerunud.

Pindi Kinnisvara haldusgrupi juhi Tarmo Zernanti sõnul mõjutasid tudengid tänava Tartu korteriturgu rohkem kui kunagi varem. "Suve viimastel kuudel oli nõudlus ühetoaliste korterite järgi suurem kui pakkumine, sellest tulenevalt tõusid hinnad ligi kümme protsenti," ütles Zernant. Tema sõnul on enamik tudengeid endale korteri juba leidnud ning seetõttu ei tohiks tänava korterite hinnad enam nii pööraselt tõusta.

Hinnad jõuavad pealinna tasemele

Kui kevadel maksis ühetoaline korter Tartus keskmiselt 85 000–90 000 krooni, siis täna maksab selline korter keskmiselt 105 000 krooni. Samas hinnaklassis olid umbes pool aastat tagassi keskpärased ühetoalised korterid Tallinnas Mustamäel. Seega hakkavad osade Tartu korterite hinnad pealinna hindadele järele jõudma. Pealinnas toimuvad protsessid jõuavad Tartusse mõningase hilinemisega, mistõttu võib sealsel kinnisvaraturul toimuvat võrrelda poole aasta taguse turusituatsiooniga Tallinnas.

Zernanti sõnul ajas Tartus ühetoaliste hinna tõus kõrgeks ka suurema-



Eeli Polli

te korterite hinnad. Korteri müüjad lähtusid loogikast, et kui väiksemate korterite hinnad hakkasid võrdsustuma suuremate korterite hindadega, tuleb kahe- ja kolmetoaliste korterite hindu tõsta. Osaliselt selle tulemusel kallinesid kahe- ja kolmetoalised võrdselt ühetoalistega. Kui kevadel maksis kahe- ja kolmetoaline korter ülikoolilinnas keskmiselt 125 000 krooni, siis praeguseks on hind tõusnud 140 000–145 000 kroonini.

Vastupidiselt Tallinnale mõjutab EVP-laen Tartus üksnes väiksemate korterite hindu. Tartu tagastatud majades asuvate korterite väärtus on tunduvalt tagasihoidlikum kui analoogsed korterite väärtus pealinnas. Seetõttu võimaldab korteri väärtuse jär-

gi antav EVP-laen soetada enamasti vaid ühe- ja kahe- ja kolmetoalisi kortereid.

Zernanti sõnul on pikaajaliste eluasemelaeuade turuletulek tekitanud nõudlust kolme- ja neljatoaliste korterite järele. Nelja- ning eriti viietoalised on Tartus aga suhteliselt vähe ehitatud. Seetõttu lähevad praegu hästi kaubaks suure üldpinnaga ning ümberehitamise võimalustega väiksemad korterid.

Lagunenud kesklinnas kõrgemad hinnad

Nii nagu Tallinnas on ka Tartus kõige nõutavamad ja kallimad korterid vana- ning kesklinnas ja selle vahetus läheduses. Enamasti on nad väi-

kese üldpinnaga ja halvas seisukorras, valdav osa neist on nn hruštšovkad. Vaid tänu heale asukohale on nende hind Tartu keskmisest hinnatasemest kõrgem. Tartu eliitlinnaosa on Tähtvere.

Annelinnas kõige rohkem tehinguid

Teine populaarne piirkond Tartus on Ravila linnaosa. Enamik maju on ehitatud 80. aastatel ja ka sealne infrastruktuur on võrdlemisi arenenud. Maaklerite hinnangul on Ravila Annelinnast tunduvalt eelistatum ning seetõttu ka kallim. Kõige rohkem tehinguid tehakse siiski Annelinna korteritega. Hinnatasemelt konkureerib Annelinnaga ka Ropka piirkond, mis on Tartu üks keskpärasemaid nii hinnataseme kui ka 70.–80. aastate tüüpiliste paneelmajade poolest.

Kesklinnale suhteliselt lähedale jääv Karlova piirkond on hinnatasemelt jaotunud kaheks, seal elab nii vaesem kui ka rikkam elanikkond. Sealsed kommunaalteenuste hinnad on Tartu ühed madalamad. Enamik maju on ehitatud enne Teist maailmasõda ning on amortiseerunud.

Tartu kõige odavamad korterid on Hiinalinnas. Sealsed majad on enamasti sõjaväelaste ehitatud ning nende ehituskvaliteet vastab NL armee standarditele. Hiinalinnas elavad valdavalt Tartu muulased.

RAIVO MURDE