



TimBet

MADALA ENERGIATARBEGA HOONETE KOMPOSIITSED EHTUSELEMENDID - VÄLISSEINAD, VAHELAED, KATUSLAED

- Võimaldab oluliselt vähendada ehituselemendi paksust võrreldes üldkasutatavate lahendustega- rohkem ruumi elamiseks
- Tööstuslik valmistamine, kontrollitud kvaliteet- sääst ehitusplatsil
- Kasutame kvaliteetseid kohalikke materjale ja parimat importkaupa- **BASF**-i polüuretaanvahtu
- Välja mõeldud ja tehtud Eestis- väljastatud kasuliku mudeli tunnistus
- Ehitusturul pakutavatest elementidest parimate tehniliste näitajatega



SISUJUHT

6-9 Ostja ei nõua kõige säästvamast kodu



10 Korteriite kallinemine veab kaasa ka maa

12-14 Elanike kadumine mõjutab arendusi

16-19 Äripindadest võetakse välja viimast

24-26 Uus büroo - tark ja rahakotisõbralik



30 Kogemus: miks ei tasu üürikortereid arendada?

Kinnisvara

Toimetaja: Rivo Sarapik, tel 667 0181, e-post: rivo.sarapik@aripaev.ee
Reklaami projektijuht: Martin Voll, tel 667 0030, e-post: martin.voll@aripaev.ee
 ftp.aripaev.ee/incoming/Rekl
Kujundaja: Estel Eli, estel.elii@aripaev.ee
Fototoimetaja: Raul Mee, raul.mee@aripaev.ee

Äripäev

Peatoimetaja: Meelis Mandel
Väljaandja: AS Äripäev
 Pärnu mnt 105, 19094 Tallinn
 telefon: (372) 667 0195, (372) 667 0222

Toimetus:
 e-post: aripaev@aripaev.ee
 tel: (372) 667 0111

Reklaamiosakond:
 e-post: reklaam@aripaev.ee
 tel: (372) 667 0105

Tellimine ja levik:
 e-post: register@aripaev.ee
 tel: (372) 667 0099

Tellimine internetis:
 www.aripaev.ee/tellimine

Äripäeva tellija eelised - ostukeskkond privileeg.aripaev.ee ja soodsaim võimalus soetada Äripäeva raamatuklubi raamatuid.

Äripäev veebis: www.aripaev.ee
 Trükk AS Kroonpress

Toimetus võtab endale õiguse kirju ja kaastöid vajaduse korral lühendada. Toimetus kaastöid ei tagasta. Kõik ajalehes Äripäev ja tema lisades avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika (sh päevakajalised, majanduslikul, poliitilisel või religioosel teemal) on autoriõigusega kaitsitud teosed ning nende reprodutseerimine, levitamine ning edastamine mis tahes kujul on ilma ASi Äripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuste korral ajalehele sisu kohta võite pöörduda Pressinõukogusse, pn@eal.ee või tel (372) 646 3363.

JUHTKIRI

Ei üüri ainult vaesed

Need, kes üürivad, on tavaliselt vaesemat sorti inimesed, kui mitte öelda elu hammasratas- te vahele jäänud, kommenteeris eelmises Kinnisvara ajakirjas ilmunud Heido Vitsuri kommentaari peale lugeja. Tõesti?

Vitsur kirjutab, kuidas esiteks üürituru puudus ning teiseks eestlaste kodu omamislembus aheldab nad tihti ühte kohta kinni. Tarbetult – takistab see nii inimesi liikumast kui ka teisalt ettevõtteid arenemast, sest töjõud ei liigu, kuhu oleks vaja.

Mul ei ole eluasemelaenu ja üürin samuti. Juba üle 10 aasta olen rahul.

Minusuguseid on, eriti minu põlvkonnas, veel. See paneb mind mõtlema, et kodust kui omamisest võiks pikapeale saada samasugune minevikunähtus kui aastakümnetepikkusest stabiilsusest. Näiteks elu ja rikkust toovad ettevõtted arenevad täna hoopis teistmoodi kui 20 aastat tagasi. Stabiilse hõlpele asemel on karm olemusvõitlus, mis sunnib pidevalt uusi viise otsima. See paneb ka enda heast käekäigust huvitatu kohanema.

Argumendid, mida omamise kasuks tuuakse, tihti aga ei kehti. Et kellegi teise pinnal elamine oleks stabiilne, selleks saab ju ise töö ära teha – uurida omaniku tausta ja käitumist, selgitada, et tegemist pole sulgi või tülinorijaga ning lasta ka sõlmitav lepe spetsialistidel üle vaadata.

Ma ei näe põhjust, miks võiks see elutöö olla kehvem kui näiteks pinna ostmisel. Kodurahu sõltub ju mõlemal juhul sellest. Lisaks on äripindade puhul pinna nn laenamine normaalne.

Või siis et saab lastele pärandada? Tõsi. Teisalt, kas seda vanema võetud koormat ikka on lapsele vaja – kolitakse nii kodulinnast kui ka -riigist, tahetakse oma. Pigem aitavad elus edasi isiklikud õnnestumised ja põletamised kui ise vaeva nägemata saadu. Viimase alla käib ka vanemate raha.

Oma kodu kui investeering pole ka argument. Kui tegemist pole just vanalinnakorteriga, siis on tihti hinnad kasvunud nii palju, et laenu- ja remondikulu maha arvestades oled nullis.

RIVO SARAPIK
 Kinnisvara toimetaja



”**Kodu tingimata omamisest võiks pikapeale saada sama minevikunähtus kui aastakümnetepikkusest stabiilsusest.**”

PANEVĒŽYS MEELITAB INVESTOREID OMA KASUTAMATA TEHNOLOOGIAPOTENTSIAALIGA

■ Põhja-Leedu linn Panevėžys näitas Skandinaavia investoritele oma seni kasutamata teadus- ja tehnoloogiapotentsiaali. Juba aastakümneid kvalifitseeritud elektroonika-, mehhatronika- ja elektrotehnikaspetsialistide poolt tuntud linn püsib endiselt Baltimaade tehnoloogia-uuenduste keskuste ridades.

Vana põlvkonna kohta on aga asunud üle võtma värsked asjatundjad. Siin on koguni kaks kõrgkooli (Kaunase Tehnikaülikooli Panevėžyse instituut ja Panevėžyse kolleegium), kus valmistatakse ette kõrge kvalifikatsiooniga insenere ja infotehnoloogiaspetsialiste. Statistika järgi on peaaegu pool selle linna töötutest lõpetanud ülikooli või kolleegiumi.

“Kaunase Tehnikaülikooli Panevėžyse instituudi õppekava vastab rahvusvahelistele standarditele. Õpilastel on siin suurepärane võimalus saada nii teoreetilisi kui ka praktilisi teadmisi, tänu millele on tööandjad meie vilistlaste oskustega rahul. Ka instituudi teadlased ei istu, käed rüpes, vaid teevad uuringuid alternatiivenergia ja nanotehnoloogia vallas. Panevėžyse

ettevõtjatega tehakse tihedat koostööd, et luua üheskoos soodsad tingimused piirkonna arenguks,” räägib Kaunase Tehnikaülikooli Panevėžyse instituudi tehnikateaduskonna dekaan dotsent dr Jonas Valickas.

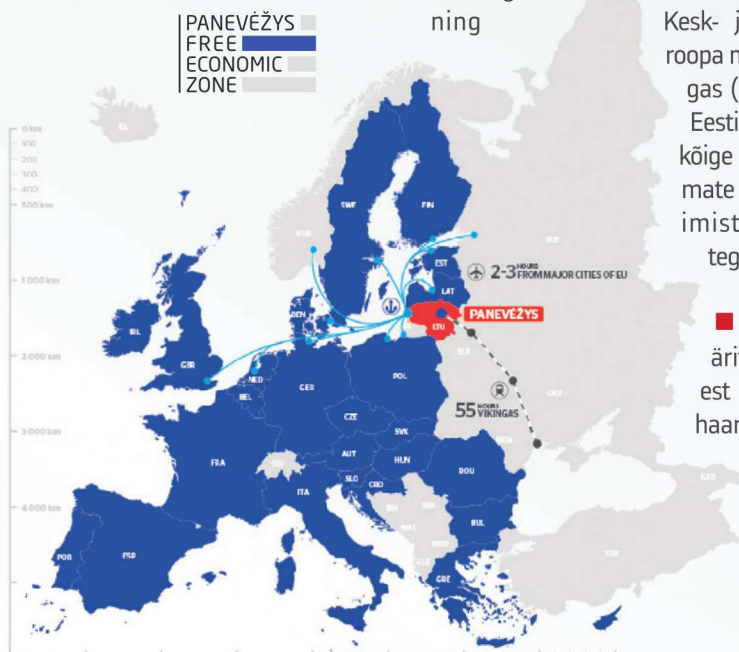
■ Linna teaduspotentsiaali tõstab ka 2008. aastal loodud Panevėžyse teadus- ja tehnoloogiapark. Asutuse spetsialistid pakuvad nõustamist teadusuuringute ja uuenduste juurutamise küsimuses, õhutavad dialoogi teadlaste ja ettevõtjate vahel, jagavad teavet ELi teadusuuringute programme ja fondide kohta ning annavad nõu äri finantseerimise ja planeerimise vallas. Kõrge kvalifikatsiooniga tööjõu hind püsib Leedus ja Panevėžyses igati konkurentsivõimeline. Leedus on keskmine kuupalk 650 eurot. See on ligi kolmandiku võrra väiksem kui Eestis. Miinimumpalk on aga 290 eurot kuus. Leedu majandus on Euroopa Liidus üks kiiremini kasvavaid majandusi. Kasvule on olulisel määral kaasa aidanud välisinvesteeringud, mida on siia meelitanud soodne ärikeskkond – Doing Business 2014 reitingu järgi on Leedu maailmas 189 riigi seas 17. kohal Kesk- ja Ida-Euroopa maade hulgas (sealhulgas Eesti ja Läti) kõige soodsamate investeeringutingimustega riik.

2010. aastal asutasid Panevėžyses tegutsevate väliskapitalil põhinevate ettevõtete Norra esindajad välisinvestorite liidu. Organisatsiooni eesmärk on luua Panevėžyse piirkonnas parimad tingimused eluterveks ettevõtluseks. Liit innustab välisinvestoreid, igat liiki avalikke asutusi ja Panevėžyse omavalitsust omavahel avatult suhtlema ning kujundab aruteluplatvormi, mis aitab võrsilt pärit äriameestel kohalikku kogukonda integreeruda. Panevėžysesse on oma tootmisbaasid rajanud sellised kuulsad väliskapitaliga ettevõtted nagu Adax, Norac, Hjellegjerde, Devold ja Schmitz Cargobull. Investoritele avab väga soodsaid võimalusi linna keskest 5 km kaugusel asuv Panevėžyse vabamajandustsoon koos kogu juurdekuulava taristuga. Seejuures vabamajandustsooni asujatele kehtivad maksusoodustused: üle 1 mln euro investeerijad on esimesel kuuel aastal vabastatud tulumaksust, järgmised kümme aastat on tulumaks neile 50% väiksem, lisaks ei pea nad tasuma kinnisvara- ega dividendimaksu.

■ Panevėžyse vabamajandustsooni kohta saab rohkem teavet kodulehelt www.pfez.lt.

Projekti “Panevėžyse tööstuspargi turundus” rahastatakse Euroopa Liidu tõukefondidest majanduskasvu tegevuskava 2. prioriteedi “Ettevõtluse tootlikkuse suurendamine ja ärikeskkonna parandamine” vahendi INVEST LT järgi. Projekti eesmärk on muuta Panevėžyse tööstuspark tuntumaks ning luua võimalused kvaliteetsete kohalike ja välisinvesteeringute kohalemeelitamiseks.

■ Headest äritingimustest on kinni haaranud ka



Kas üürikorterid päästaks Eesti ettevõtjad?

RIVO SARAPIK
rivo.sarapik@aripaev.ee

Ehkki Eesti üüriturg on täna marginaalne ja selle mõju majandusele väike, on ometi üürikortereid hädasti vaja – selle taga seisab kinni ettevõtete käekäik ja ühiskondliku rikkuse kasv, kirjutas LHV majandusanalüütik Heido Vitsur eelmises Kinnisvara ajakirjas.

Kuigi kodu üürimine pole Eestis levinud ja kinnisvara pigem omatakse, oleks üüriturgu hädasti vaja, leidis Vitsur. "Võimalus normaalselt elukohta valida määrab, kui edukas riik on," selgitas ta.

Tema kommentaar tõi Äripäeva veebiküljel hulga sisukaid ja arutelu tekitavaid kommentaare. Toome neist valiku siin ära.



TÖÖJÕUTURU paindlikkusest sõltub ettevõtete edu, leiab LHV majandusanalüütik Heido Vitsur. **Võimalus normaalselt kodu vahetada on paindlikkuse üks eeldusi.**

FOTO: ERIK PROZES

Üürikorteritesse ei investeerita sellepärast, et musta üürituruga ei suuda ametlik investor võistelda. Kui tahta korraliku üürituru teket, siis tuleb esimese asjana must üüriturg käsile võtta. Muidu (õi-

gesse linna) paar üürimaja ehitada pole pikas perspektiivis üldse halb idee, eeldusel et raha selleks on ilma või normaalse intressiga käes.

Eestis on üürikorterite turg täiesti olemas. Probleem on pigem usalduse ja paikaloksunud praktika puudumisega sel turul. Kord on seadus kaldu üürileandja poole, kord üürilevõtja poole. Praegu, seni kui niivõrd aja-, rahaja närvikulukas, ei kujune ka adekvaatset suhtumist üürileandja poolt.

Paneelmaja korterid ei kesta aastasadu. Selle aja peale, kui pangalaen ükskord makstud, läheb maja lammutamisele.

Kõige parem variant on siiski omavalitsuste omandites olevad elamispiinnad. Üürikorterid annavad ka ettevõtjatele suurema võimaluse töötajate valimiseks – ei pea valikutes piirduma ainult kohapeal elavate inimestega, vabalt võib ka teisest Eesti otsast inimese palgata, kuna elukoht uue töötaja jaoks on olemas. Omavalitsus omakorda suurendab niimoodi maksude näol oma tulubaasi.

Ä **Loe Äripäevast**
MIKS EI TASU ÜÜRIMAJU EHITADA? lk 30

Ä **Loe veebist**
Tule ütle sõna sekka
[HTTP://BIT.LY/1JNSEOU](http://bit.ly/1JNSEOU)

ELLEMÄE RIDAMAJA



Müüa
viimased 3 boksi
hinnaga
188 500 €
Bokside netopind
130 m²

MÜÜA parima asukohaga
B-klassi energiamärgisega
RIDAELAMU 6 KORTERIOMANDIT
Jüri aleviku keskses.

Väljakujunenud elukeskkonnas on kahesaja meetri raadiuses Jüri Gümnaasium, Rae spordikeskus moodsa ujula, treeningisaalide ja staadioniga, lasteaed, Konsumi kauplus koos teeninduspunktidega, apteek ja perearstikeskus ning terviserajad. Elukoht on sobilik eelkõige lastega peredele. Lähedal asuvad ka looduskaitsealune Lehmja tammik, liivarannaga ujumiskoht.

RKVProjekt

Riho Vane
tel 50 577 58, info@rkv.ee
www.rkv.ee/arendused

Kui palju maksab hindamine?

KERLI UUSTALU
Arco Vara hindamisvaldkonna juht, kutseline
hindaja

Kinnisvara müüjal pole mõtet kallist eksperthinnangut tellida, sest tehingu toimumiseks on oluline mitte see, mis konservatiivses eksperthinnangus kirjas, vaid see, milles müüja ja ostja kokkuleppele jõuavad. Enamasti on hinnatav turuväärtus konservatiivsem kui hind, millega on võimalik kinnisvara müüa.

Kirjalikku eksperthinnangut on üldjuhul vaja laenu tagamiseks, vara jagamiseks ja kohtuvaidlusteks. Hindamise maksumus sõltub peamiselt kinnisvara liigist ning asukohast. Linnas asuva tüüpkorteri hindamise teenustasu on olenevalt piirkonnast ligikaudu 100–125 eurot.

100

eurost algab tüüpkorteri hindamine. Ärikinnisvara hindamine maksab kordi enam.

Kuna ärikinnisvara ja maade hindamine on keerulisem ning aeganõudvam, algavad hinnad sageli mitmesajast eurost ja võivad ulatuda tuhandetesse. Hinna peamisteks paisutajateks on läbi töötamist nõudvate dokumentide ja võrdlustehingute arv.

Piirkondades, kus tehinguid toimub vähe, tuleb hin-

dajal turuväärtuse leidmiseks läbi uurida ja analüüsida kõiki kuni aasta jooksul toimunud tehinguid.

See on tiheda asustuse ja suure tehinguaktiivsusega maakonnakeskuste kinnisvara hindamisest aeganõudvam.

Kui kinnisvara asub maa- piirkonnas, tuleb kliendil kompenseerida ka hindaja sõidukulu, lisaks kütusekulule ka hüvitus objektil käimise aja eest.

Linna piirist kaugemal kui 5 km asuva kinnisvara hindamistasule sõidukompensatsioonina lisanduvad summad algavad 20 eurost.

Kui hindajal kulub kinnisvara üle vaatama ja kontorisse tagasi sõiduks kolm tundi, läheb see kliendile üldjuhul maksma vähemalt 60 eurot.

Hakatakse enam üürima

Elamispiindade ostu-müügiturg tõmbab tagasi ja hakatakse rohkem üürima, selgub Eesti Kinnisvarafirmade Liidu prognoosist.

Äripindade sektori puhul on ootused analoogsed. Kinnisvarafirmad näevad ees äripindade üürihindade kerkimist, kuid samal ajal on ootus üüritehingute arvu suurenemisele mullusest tagasihoidlikum.

Ka on muutunud kinnisvarafirmade ootused – üks kolmandik ettevõteteid soovib töötajate arvu suurendada, samal ajal kui mullu sügisel oli vastav näitaja kaks korda suurem.



KÜSI TÄPSEMALT: tel 52 16 858 • e-kiri info@pakri.ee • www.pakri.ee



PAKRI Teadus- ja Tööstuspark pakub erinevaid tootmis-, testimis- ja laopindu Paldiskis

- Põhjasadama kõrval
20–4000 m²,
hind alates 1,5 €/m²
- Renoveeritud tootmis-
kompleksis, 55–1200 m²,
hind alates 2,5 €/m²
- Uues ja *built-to-suit* hoones,
hind alates 4,9 €/m²



“ PAKRI- sünergia rohetehnoloogia ettevõtetele ”

Arendaja: maksab asukoht, mitte madalad kulud

Arendajad ehitavad endiselt kortermaju, kus energiasäästlikkus on teisejärguline. Põhjendatakse, et A-klassi energiamärgis on ülereklaamitud ning kliendid pole valmis kallimat hinda maksta.

KAROLIINA VASLI
kaasaautor



Tallinna südalinnas aadressil Poska 11 valmib suvel uus kortermaja, kus näiteks neljatoalise 95,5ruutmeetrise korteri ruutmeetri hind on ligi 2900 eurot. Arendaja Eco Advice OÜ reklaamib elamispinda kui energiatõhusat. Ometi on energiaklassiks B. Sealsamas lähedal aadressil Raua tänav 30 asub kapitaalselt rekonstrueeritud korterelamu, kus pisut suurema korteri ruutmeetri hind on 2500 eurot. Energiaklassiks on A. See on muidugi juhuslik võrdlus, aga energiaklassi vahe on fakt, mis kajastub ka kommunaalkuludes.

Ökohulle on vähe. Eco Advice OÜ juhataja Anton Nikitin ütles, et A-energiaklassi pakkumiseks ei ole ehitus- ja kinnisvaraturg veel valmis. "Pean silmas, et kliendid ei ole valmis lisanduva energiaklassi eest rohkem maksta. Ja arendaja jaoks on tegemist täiendava investeeringuga, mis ei pruugi klientidelt tagasi tulla." Ta lisas, et väljakujunenud praktika kohaselt hu-



vitab ostjat ainult klass iseenesest ehk tähis. "Väga harva, kui keegi klientidest tunneb huvi energiaklassi sisu vastu või küsib sellekohaseid arvutusi."

Haabneemes Heki teel viiekorruselisi korterelamuid rajava ALG Liisingu esindaja Hirvo Lukas kommenteeris B-klassi valikut keerutama: "Klass on rohkem reklaamiasi. Midagi ta muidugi näitab, aga on siiski tugevalt üle reklaamitud. Kõige olulisem on asukoht, asukoht ja veel kord asukoht! Muidugi on ka ökohulle, kes tahavad energiasäästlikke maju, mis asuvad tont teab kus, aga neid on vähe."

Väiksemad kulud, viiendiku võrra kallim. On ka teistsuguseid hoiakuid. Näiteks Fund Ehitus, mis ehitas Nõmme ja Mustamäe piirile Mäepealse elurajooni kuuekorruselise elumaja. Müügijuht Marje Soosaar rääkis: "Mäepealse 4 on Fund Ehituse esimene arendusobjekt, läbi raskuste tähtede poole, ehk et siis ik-



HAABNEEMES Heki teel viiekorruselisi korterelamuid rajava ALG Liisingu esindaja Hirvo Lukas leiab, et maja energiaklass on rohkem reklaamiasi. Asukoht määrab. FOTOD: ANDRES

HAABU



KVH Haldus Koda

Teenused

- Haldus- ja hooldusteenused
- Kolimisteenused
- Remonttööde korraldamine
- Muru niitmine
- Lume koristus

KV Halduskoda OÜ • Rüütli 38, 80011, Pärnu • Tel 44 71 601 • GSM 50 78 681 • www.kvh.ee

ENERGIAMÄRGIS

ka järgmine parem kui eelmine. Hüppelaudki (antud maja – toim) oli meile kiituseks ja müüs end kiirelt.” Arendajate sõnusti kallineks maja ehitamine, ka korteri hind, 15–20 protsenti, kui B-klassi asemel A-klassi poole pürgida.

Päikesepaneel hoiaks kokku. Kuid B pole veel miinimum, leiab ka palju uusarendusi, mille energiaklassiks C. See on üldse miinimum, D-klass pole uute kortermajade puhul enam lubatud. Tallinna südalinnas Stockmanni kaubamaja lähedal aadressil Turu 4 kerkib korterelamu, mis vastab just C-klassile. Kolmetoalise 64,2ruutmeetrise korteri ruutmeetri hind on seal 2420 eurot.

Arendaja DK Investeeringud OÜ esindaja Denis Kolomenski selgitas, et maja reaalne energiatarbimine jääb C-klassi, kuid on lähedal B-klassile. Energiatõhususarv on 126 (B-klass on 101–120). “Võiks päikesepaneeli katusele panna ja olekski B-klass käes, aga kuna maja asub muinsuskaitsealal, siis päikesepaneelid katusel ei oleks vastuvõetavad,” arutles Kolomenski. Ta ei nõustu, et C-klass tähendab kõrgeid kommunaalkulusid. “Võrrelda tuleb mitte seda, mis on paberil, vaid reaalseid kulunumbreid peale seda, kui inimesed elavad sees.” Kolomenski märkis, et ka nende eelmine objekt Kloostrimetsas oli C-klassi kuuluv. Järgmine objekt on juba B-klassiga. “Ükski vigur ei asenda head korralikku soojusisolatsiooni, kõrget ehitus- ja projekterimiskultuuri ning korralikke aknaid.”

Mustamäel asuva Karsti elurajooni kerkib kaks uut C-klassi maja. Karsti Majad OÜ müügijuht Rem Sillastu selgitas, et 2007. aastal alustatud ehitusse jäi paus ja mullu jätkati samade projektide alusel. “See võimaldas mõlemas majas paiknevaid kortereid pakkuda piirkonna kõige soodsama ruutmeetri hinnaga.”



MUSTAMÄEL asuva Karsti elurajooni kerkib kaks uut maja, mil C-energiamärgis. Karsti Majad OÜ müügijuhi Rem Sillastu sõnul jätkati kriisis peatunud arenduses ehitust seitse aastat tagasi plaanitud tingimustel. Tuleb C-klass.

„Ükski vigur ei asenda head korralikku soojusisolatsiooni, kõrget ehitus- ja projekterimiskultuuri ning korralikke aknaid.“

DK Investeeringud OÜ esindaja Denis Kolomenski



RENDI REKLAAMALUS

Reklaamkonstruktsioonide rent
Suunaviidad üritusteks
Harkjalgade / A-aluste rent
Reklaamhaagised eri mõõtudes
Valgusreklaamide rent

Tel. 6827250

www.rendireklaam.ee



Ä Mis on mis Energiamärgis

DOKUMENT, mis antakse projekteeritava või olemasoleva sisekliima tagamisega hoonetale ja mille eesmärk on anda teada, milline on selle hoonetale projekteeritud energianõudlus või tegelik energiatarv.

PÕHINEB uuel hoonel energiarvutustel ja olemasoleval hoonel mõeldud või hinnatud energiasutusel.

KOHUSTUSLIK uutel ehitatavatel hoonetel ja üle 500 m² kasuliku pinnaga avalikel hoonetel.

OLEMASOLEVA hoonetale/hooneosade müügil või väljaüürimisel, kui seda nõuab ostja või üürilevõtja.

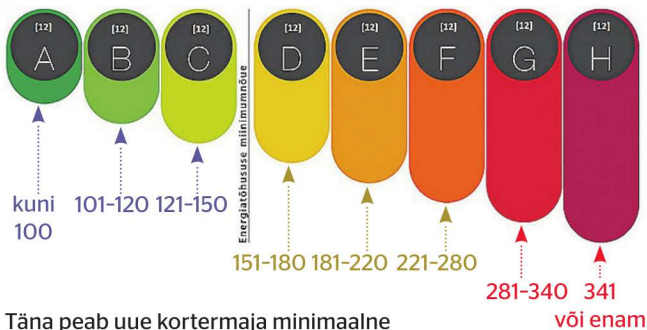
20%

vähem tarbib energiat A-klassi elamispind B-klassiga võrreldes.

ERINEVAD energiamärgid näitavad, kui palju hoonetale tarbitakse energiat aastas ehk kui energiatõhus on hoonetale.

Tähestiku algus viitab säästule

Kaalutud energiaerikasutus, kWh/(m²·a) (korterimajade puhul)



Täna peab uue korterimaja minimaalne energiamärk olema vähemalt C

ALLIKAD: RIIGI TEATAJA, TEHNILISE JÄRELEVALVE AMET

Ä Kommentaar Säästev lahendus argument, mitte määrav

TRIIN MESSIMAS
SEB erasisikute suuna arendusjuht

Energiamärgi kodulaenu taotleja elamiskulude hindamisel otseselt aluseks ei võeta. Kindlaid reegleid sellest lähtuvalt kehtestatud ei ole, ja seega ei ole ka väga olulist erinevust näiteks maksimaalse laenusumma suurus. Küll aga saab projekti ühe tugevuse / positiivse argumentina kindlasti korterimaja energiasäästlikkust arvestada.

Soovitan siiski uue kodu väljavalimisel senisest enam tähelepanu pöörata soetatava kinnisvara olukorrale – lisaks energiasäästlikkusele näiteks ka ehituse üldisele kvaliteedile. Et soetatav objekt oleks võimalikult kindel ja turvaline, ja sellega ei kaasneks tulevikus ebameeldivaid üllatusi, näiteks ettenähtamatuid kulusid.



Laenu seotud koondsummadega võrreldes on energiasääst aga marginaalne näitaja.

Kairi Koha, Danske Banki krediitvaldkonna juht

Kodukulud juba arvestatud laenuotsuse sees

KAIRI KOHA
Danske Banki krediitvaldkonna juht

Kodulaenu väljastamisel võtame maksimaalse laenu suuruse arvestamisel arvesse leibkonna võimalusi tervikuna.

Võimalikud kommunaalkulud on arvestatud klienti maksimaalse laenuvõime määramisel.

See tähendab, et lisaks sisetulekute, omafinantseeringu, olemasolevate laenukoostuste, ülalpeetavate arvude arvestamisele hinnatakse ka olemasolevaid või võimalikke lisanduvaid igakuiseid kulusid, sealhulgas kommunaalkulusid.

Laenu seotud koondsummadega võrreldes on energiasääst aga marginaalne näitaja ning see ei mõjuta oluliselt laenumaksetega ning laenu seotud riskisid.

HOONE ENERGIAMÄRK

A B C D E F G

Energiasutuse miinimumnõue

Energiamärgise väljastaja
FINESTUM

Tel. 6 411 977
info@termo.ee
www.termo.ee

- Energiamärgised olemasolevatele ja projekteeritavatele hoonetele
- Radoonitaseme mõõtmine
- Termograafiline analüüs

Finestum Ehitusekspertiisid OÜ
Tegutseme alates 2004

Kontaktid: telefonid 641 1977, 506 0170, info@termo.ee, www.termo.ee

Korterituru hiidlaine jõuab majade-maadeni

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakooli OU juhataste liige



Buumiva korterituru hiidlaine jõuab servapidi majade ja maade turule.

Korteriturg, eelkõige just Tallinna korteriturg, on buuminud. Tänavu esimeses kvartalis aasta baasil 20% kerkinud korterite hinnad annavad järjest enamatele inimestele võimaluse korter müüa ja soetada selle asemele maja või sootuks maatükk, kuhu oma kuldsete kätega rajada ühpeereelamu.

Hoonestatud elamumaa müüb. 2014 I kvartali hoonestatud elamumaa tehingute arv Eestis oli kokku 855, neist tehingutest jäi Harjumaale 308. Maatehingute arv kasvas Eestis 24 ja Harjumaal 16%, mis näitab igati jõulist tõusu.

Hoonestatud elamumaa tehingute arvu kõrval kogub keskmise tehingu hind alles hoogu. 2014 I kvartalis oli Eesti hoonestatud elamumaa tehingu keskmine maksimum 72 000 eurot, Harjumaal 130 000 eurot. Aastane hinnatõus siin on Eestis kõigest 1% ja Harjumaal vaid 6%.

Heites pilgu aga Tallinna hoonestatud elamumaa tehingu keskmisele hinnale näeme me juba 10protsendilist juurdekasvu. Tallinna keskmise tehingu maksumus kasvas aastataguseks 198 000 eurot tänavuseks 217 000 eurole.

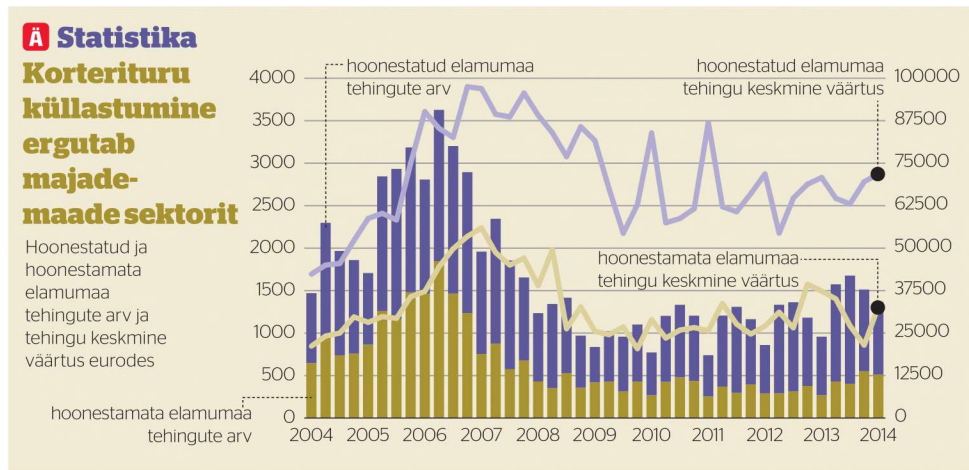
Maaturul hoog juba sees.

Erinevalt elumajade turust on maade tehingutele juba igati tugev hoog sisse lükatud. 2014 I kvartalis tehti Eestis 512 hoonestamata elamumaa tehingut. Aastaga tehingute

Statistika

Korterituru küllastumine ergutab majade-maade sektorit

Hoonestatud ja hoonestamata elamumaa tehingute arv ja tehingu keskmine väärtus eurodes



gute arv peaaegu kahekordistus. Harjumaa olukord on märksa rahulikum. Elamumaa tehingute arv aastane juurdekasv oli Harju maakonnas "vaid" 43%, kasvades 184 tehingule kvartalis.

Analoogselt majade tehinguhindadega on hoonestamata maade hinnatõus tagasihoidlik. Suurest nõudluse kasvust ehk tehingute arvu juurdekasvust hoolimata kahanes keskmine elamumaa tehingu väärtus Eestis aastaga 12%. Harjumaa maatehingu keskmine väärtus kerkis aastaga tagasihoidlikuna tunduva 4%.

Tehingute arvu kasv toob hinnad kaasa.

Nii hoonestatud kui ka hoonestamata elamumaa turgudel näeme analoogseid trende. Tehingute arvu juurdekasvud on suured ja seda eriti just väljaspool Tallinna-Harjumaad.

Maade-majade turu suurimatest tõmbekeskustest väljapoole liikumine on mõnes mõttes üllatav, eriti kui arvestada, et korteriturg ei ole pärast kriisi põhja väljaspool Eesti kõige suuremaid keskusi veel tugevalt jalgu maha saanud.

Tehingute arvu kasv on turg, mis peaks endaga väi-

kese viitajaga hinnad kaasa tõmbama. Täna me maade-majade turul veel valdavat hinnatõusu ei näe. Küll täheleandame statistika baasilt eelhoiatuseks, et Tallinna majade hinnad on aastaga kümnenendiku võrra kerkinud.

Vaatamata majanduse teravikolukorrale ehk kodumaa lähemate kaubanduspartnereite soiku jäänud majanduskasvust tulenevatele riskidele võiks korterituru hinnatõus juba lähemate kvartalite jooksul maade-majade turule edasi kanduda, sest nõudlus on kasvamas ja ostjad on ehk isegi ettevaatamatult ülioptimistlikud.

Kinnisvaramüüjad ei lase end statistikast segada.

Kinnisvaramüüjad, eriti maamüüjad, ei lase end hinnatõusu puudumist kinnitavast statistikast suuremat segada. Üha enam kinnisvaraarendajaid või krundiotsijatest tõdeb, et maamüüjate hinnaootused on taevastesse kõrgustesse kerkinud. Maa ruutmeetri eest küsitakse hingehinda, mis ületab ostuhuvilise maksevõime lausa kordades.

Maamüüjad aga apelleerivad sellele, et hinnatõus on maade turule kandumas ning nad on parema hinna

ootuses maatükkide müügi-ga valmis pigem ootama, kui seda pisut kiiremini, aga liiga odavalt käest ära andma.

Selline trend annab võimaluse uusi kortereid ja maju turule tuua ainult neile kinnisvaraarendajatele, kel maaportfell tagataskus olemas on või kes suudavad hädasoleva maaomaniku leida, kellega on tehingu sõlmimise kompromiss võimalik saavutada.

Üle mõistuse hinnatõus.

Korterituru kiiresti kerkinud hinnad ja maade-majade sektorisse jõudev aktiivsuse laine näitavad selgelt seda, et kinnisvaraturu tsükkel hakkab teatava küllastumiseni jõudma. Korterite hinnatõus on läinud üle igasuguse mõistliku piiri ja kodu ostmine on jõukohane järjest vähematele, sest palgakasv on hindade kerkimisest oluliselt aeglasem.

Negatiivse stsenaariumina järgneb kiirele tõusule langus, positiivne stsenaarium lubaks kiire tõusu järel stagnatsiooniga leppida. Kui seisk tähendab kümnekonnaprotsendilist tehingute arvu langust ja nominaalsete kinnisvarahindade püsimist täna päeval, siis oleme hõlpsalt pääsenud.



Tartu mnt 14, Tallinn Tel: +372 646 1004



MÜÜK ja EHITUS ON ALANUD! WWW.LIIKURI41.ee

Uusarendus Lasnamäe veerel Liikuri tn 41.

Lasnamäe linnasuunaline arenduspiirkond, kuhu on uue Lasnamäe üldplaneeringuga kinnitatud ja väljarendamisel uus kaasaegne linnaosa, Lauluväljakust 1 km kaugusel. Läheduses Smuuli teel avati uus Maxima XX.

Alanud on esimese maja Vana-Kuuli 15/1 müük ja ehitus, esimene korterelamu valmib aprillis 2015. Ehitatakse kuus 8-kordset, 33 korteriga korterelamut, milles on kokku 198 korterit, soklikorruusel garaaz ja väliparkimiskohad. Kortermajade ehitus on plaantiud etapiviisiliselt, aastatel 2014 - 2017. Korterelamud ehitatakse kaasaegsed, energiasäästlike B-energiaklassi hoonetena. Igas korteris autonoomne kõrge kasuteguriga soojusvahetiga sundventilatsioon. Korterte viimistluseks kasutatakse kvaliteetseid materjale, itaalia tootja „Ballardini“ keraamilised plaadid, laudparkett, puitspoon ukсед.

Müüki tulevad 1-, 2-, 3- ja 4-toalised korterid.

Korteriomandid moodustatakse koos rõdu ja lahuspinnana I korrusel paikneva panipaigaga.

Korteriomandite müügihinnad alates 1500 -1700 eur/m²

Soklikorruuse garaazi parkimiskoha hind 6000 eur

Parkimine hoovis, parkimiskoha hind 3000 eur

Müügi korraldus: Colonna Kinnisvara OÜ
Müügiinfo: www.LIIKURI41.ee ja www.colonna.ee



Elanike liikumisest võidavad eeslinnad

Vaid kolm linna võidavad järgmiste aastate jooksul elanikke juurde. Mujal jätkub rahvastiku vähenemine ja vananemine.

Ä RIVO SARAPIK
rivo.sarapik@aripaev.ee



Rahvastikku võidavad järgmise 30 aasta jooksul juurde Tallinn, Tartu ja Tallinna tagamaale jääv Maardu linn, prognoosib statistikaamet. Teised maakonnakeskused kahanevad. Veerandsaja aasta jooksul langeb neist viie linna (Haapsalu, Jõhvi, Võru, Valga ja Kuresaare) rahvaarv allapoole algset 10 000 elaniku piiri.

Millised arengud toob see suundumus kinnisvaraturule?

35%

Eesti elanikest elab statistikaameti prognoosil Tallinnas 30 aasta pärast. Täna ulatub see 31%-ni.

Kinnisvararalli võidab Tartu?

MIHKEL OIDERMA
iPartner Kinnisvara elamispiindade grupi juht



Suurim võitja võiks olla Tartu ning järgnevad Tallinn ja Maardu.

Ülejäänud üheteistkümne linna kukkumine võrreldavast nimekirjast on nii drastiline, et paratamatult seisavad nende linnade juhid, kui midagi väga tõsiselt ette ei võeta, tühjaks jäävate kortermajade ja laguneva elamufondi ning rahulolematute elanikega silmitsi. Kõige hullemini annab tunda nende linnades korteriturg, suutmatus renoveerida ja hoida käigus korterelamuid. Tõsiselt ei anaks praegu selle rahvastiku prognoosi valguses ühtegi pikaajalist investeerimissoovitud korterelamutesse.

**Must ennustus paneb te-
gutsema.** Tõenäoliselt ei lähe löögi alla nende linnade aedlinnakud ja säilib mõnus ja vaikne eluolu oma hüvedega. Prognoos on nii drastiliselt kehv ehk tekib tugev torga ja vajadus midagi ette võtta, mis vähendaks kogu protsessi või pehmendaks ja aitaks ära hoida kinnisvarasse tehtud investeeringute tuntavat langust.

Tartu-Tallinn-Maardu – võitjad või mitte nii väga? Suurimad võitjad on hoopis Tartu n-õ rõngasvallad: Tartu vald, Ülenurme vald ja Luunja vald. Lähtudes samast loogikast ka Tallinna ümbritsevad vallad; sama loogika seletab ka Maardu eksisteerimist nii suure edumaaga esikolmikus. Paljude Eesti perede lootus ja unistus oli, on ja jääb oma maja ja väike aialapp selle ümber. Ka lähiaastate prognoos toetab seda, et

hakatakse jälle kolima Tartu ja Tallinna lähiümbrusse.

Põllupealsed arendused lõhutakse. Näeme lähema kümne aasta jooksul veel mitmeid põllupealseid n-õ arendusprojekte, mille sihtotstarve muudetakst tagasi põllumaaks ja hakatakse taas kasutama sihtotstarbeliselt. Sellised esimesed toimingud on täna juba tehtud ja ilmselt on kõigil selle ülevaid hea meel: ka nende praegustel omanikel, kuna nad saavad sellisel kujul maa eest tuntavalt rohkem kasu kui hüpoteetilise tulevase eramaa omaniku käest.

Arendajatel tuleb arvestada suurema hulga väiksemate korteritega ja sama kehtib järeלטuru kohta. Kuna pered elavad lahus, vanad ja noored eraldi ning neid kipub tulevikus olema aina rohkem, kel lapsed pesast lennanud, siis ainuvõimalik lahendus on väiksemad ja soodsamad elamispiinad. Nii juhikbi ka tulevikus sellise kinnisvara ruutmeetrihind jätkuvalt kinnisvarahindade tabelit.

Lõuna-Eestis müüb tüürikorter. Paljud lastega pered leiavad endale kodu Tartu või Tallinna külje all, mis nii lähidalt kirjeldabki olukorra majade ja maade turul. Nii maade kui ka majade hinnad kindlasti tõusevad, seda enam, et täna on selles segmendis tõus veel vaeuvärgatav.

Üks suur vahe saab olema Tartu ja Tallinna vahel: viimases elatakse suuremas osas isiklikul elupinnal, aga Tartu oma ülikoolide mõjutusel elab suuremas osas üüripinnal. Siit ka investeerimissoovitus pikaajalisele investorile: ostke Tartus kortereid – elanikkonna kasvades kerkib vara väärtus ning on eeldatav garanteeritud üüritootlus.

”
Üks suur vahe saab olema kindlasti Tartu ja Tallinna vahel: viimases elatakse suuremas osas isiklikul elupinnal, aga Tartu oma ülikoolide mõjutusel elab kindlasti suuremas osas üüripinnal.

Mihkel Oiderma

Tartu ja Tallinn valguvad laiemaks

PRIIT UUSTULND
Kaamos Kinnisvara juhataja



Demograafilised trendid ja rahvaarvu vähenemine 10% võrra järgmise 25 aasta jooksul on võtmeküsimus. Selle lahendus mõjutab olulisel määral kogu Eestit.

Elanike, kapitali ja äritegevuse kontsentratsioon on ka tulevikus pealinnas suunas kaldu. 2040. aastal leiab üle poole Eesti kinnisvaratehingutest aset Tallinnas, täna on see protsent pisut üle 40.

Tallinn tõmbab arendusi. Eesti üldise elanikkonna vähenemise taustal kasvab Tallinna ja selle lähiumbruse

valdades elanike arv 25 aasta jooksul kuni 10%. See tähendab, et turu nõudlus uute kinnisvaraobjektide järele neis piirkondades kasvab.

Elamuehitusturu kasvu üks mõjutajaid on olemasolevate elamispiindade keskmine vanus ning suurus. Ruutmeetrite arvu poolest ühe elaniku kohta on Eestis elamispiinda Euroopa ja Skandinaavia keskmisega ligi poole vähem – 31 m² Eestis võrreldes 45 m²-ga Rootsis.

Linnad valguvad laiali. Ka tagasihoidliku majanduskasvu tingimustes jätkub elamukinnisvara arendus aktiivselt pikemas perspektiivis neis piirkondades, kus sisseränne on positiivne. Statistikaameti tänase prognoosi alusel on paarikümne aasta pä-

rast ainus selline linn Tallinna ja selle lähiumbruse kõrval veel Tartu.

Mõlemas linnas asub veel piisavalt perspektiivikat ja n-õ avastamata või täna veel väljaarendamata piirkondi, mis loovad uusi võimalusi nii elamu- kui ka ärikinnisvara arendamiseks. Paralleelselt võib prognoosida ka Tallinna ja Tartu piiride laienemist ehk Eesti suurimate linnadega piirnevad alad kasvavad kinnisvara- ja infrastruktuuride arenduste kaudu ühe enam Tallinna ja Tartuga kokku.

Elamuid vähem, ärimaju rohkem. Vaatamata asjaolule, et Haapsalu, Jõhvi, Võru, Valga ja Kuressaare elanike arv langeb 2040. aastaks prognoosi kohaselt allapoole 10 000 elaniku piiri, jätkub

teatud segmentides kinnisvara arendus ka neis piirkondades. Elamuehituse osakaal väheneb oluliselt, kuid üldkasutatavate hoone, samuti riigi- ja kohalike omavalitsuste hoonete, hotellide jms objektide arendus toimub.

Hinda ütlevad kaks linna. Kinnisvaraturu hindadele ei tähenda niisugune trend muud, kui et Tartu, aga eelkõige Tallinn on võrreldes ülejäänud Eestiga hinnaliidrid.

Välise tururite kõrval on Eesti suurim probleem väljaränne ja madal sündimus. Kui riik negatiivse iibe ja väljarände trendi murda ei suuda, muutub valus küsimus – kelle jaoks me arendame ja ehitame, kui rahvaarv sellises tempos väheneb – üha teravamaks.



23 AASTAT
PROFESSIONAALSEID
PUHASTUSAINET!

Omades pikaajalist kogemust puhastusainete tootmises,
pakume täna tootevalikut järgmistele valdkondadele:

- AUTOPESU • SUURKÖÖGID • TOIDUAINETETÖÖSTUS • FARM •
- HOOLDUSKORISTUS • PÖRANDAHOOLDUS • ISIKLIK HÜGIEEN •

Lisaks puhastusainetele pakume ka kvaliteetseid koristustarvikuid, prügikotte, pehme paberit ja koristusmasinaid. Samuti nõustame ja koolitame kliente vastavalt vajadusele.

AS ESTKO Kullerkupu 2, Kangru, Kiili vald, 75403 Harju maakond
tel 679 0310 • info@estko.ee • www.estko.ee

Hindadel ruumi tõusta

ARDI ROOSIMAA
Ulus Maa kinnisvarabüroo juhatuse esimees



Proгноos toob välja küll huvitava esikolmiku, kuid see vägagi usutav. Demograafia järgib regionaalpoliitikat ja töökohtade loomist. Inimesed liiguvad maakonnast keskustesse, keskustest linnadesse, linnadest pealinna, pealinna suuremasse naaberriiki ja sealsesse pealinna jne.

Eesti ehitus säilitab vana. Tänapäevane kinnisvara taastootmiskiirus Eestis jääb paari protsendi raame, mis tagab olemasoleva olukorra säilitamise. Väiksemates linnades on olukord kindlasti veelgi õnnetum.

Igasugune kasvuproгноos nõuab aga täiendava elamis- ja tööpinna loomist. Rääkides aastast 2040 on võimatu prognoosida hindade kujunemist ja konkreetseid arendusprojekte, kuna oleme selleks ajaks ilmselt läbi mitme turutsükli, kuid nõudluse kasvu suuremates linnades võib selle põhjal eeldada

küll. Kui elamispinna pakkumiste hulk järgmistel aastatel märkimisväärselt ei parane, võib oodata jätkuvat hindade kasvu. Osaliselt ajendavad seda rangemad keskkonnanõuded, osaliselt ehitushinna kasv ja osaliselt sissetulekud.

Hindadele kolmandik juurde. Inimesed suudavad täna soetada ca kaks korda rohkem kinnisvara, kui ajavahe- mikul 2004-2008. Kõige kallimal hetkel 2006. ja 2007. aastal sai keskmise palga eest keskmiselt 0,45m² elamis- pinda ja Tallinnas 0,36m². 2013. aastal keskmiselt 1,12m² ja Tallinnas 0,77m². Arvestades pankade konservatiivsemat laenupoliitikat ja inimeste targemat riskikäitumist võiks kinnisvarahinnad tõusta suhteliselt turvaliselt veel ca 20-30% keskmise palga suhtes.

Samas ei saa enamusi väikelinnadest sellist düna- mikat näidata. Ettevõtluse ja töökohtade loomine ning inimeste tõmbamine väike- linnadesse peaks leidma uusi "müüginippe". Inimeste väljarände jätkudes nõudlus ka- haneb ja pole välistatud ka



Inimeste väljarände jätkudes nõudlus kahaneb ja pole välistatud ka olukorrad, kus küsimus ei ole rahas - kinnisvara muutub lihtsalt kasutuks.

olukorrad, kus küsimus ei ole rahas - kinnisvara muutub lihtsalt kasutuks. See omakorda mõjutab kohaliku kinnisvara hinda ja võib tekitada olukorra, kus uue kinnisvara arendamine pole majanduslikult võimalik, sest ehitushind ületab valmiva hoonemüügihinna.

Munitsipaalkodud peataks rände. Sellises olukorras aitaks veelgi tugevama väljarände vastu näiteks munitsipaalelamufondi loomine või muu avalik elutingimusi parandav lahendus.

Suured linnad muutuvad tihedamaks. Maahinna erinevused suurenevad veelgi, kuna linnakeskkonna tihenedes puudub vajadus võt-

ta kastutusele põllumaad ja metsa. Ühistranspordilahendused muutuvad mugavamaks, vaiksemaks, keskkon- nasõbralikumaks ning elu liigub neile lähemale. Nõuded energia ja keskkonna kasutuse osas karmistuvad, mis omakorda parandab linna- õhu kvaliteeti ja inimeste ter- vist.

Nõuded arendustele kasva- vad. Arendusprojektid muu- tuvad mahukamaks ja pea- vad järjest rohkem võtma ar- vesse hoonetevahelise ala kvaliteedi parandamist. Kui välisraha pealevool märgata- valt ei kasva, peaks kinnisva- raturg olema mõõdukas os- tujõuga korrelatsioonis ole- vas kasvus.

Maanteede võrgu paranda- misega võiks vältida ka ini- meste kodukohast ära ko- limist. Tallinna ja Tartusse võiks pääseda mugavalt töö- le ka 100km raadiusest. See hoiaks väikesed piirkonna- keskused elus.

Linnakeskkonna planeerimise ja transpordilahenduste arenguta vaatame sel- le prognoosi kohaselt otsa märkimisväärselt pikematele tiptunnile ummikutele.

müüa

Maa Pärnu jõe kaldal

Müüa maad Pärnu jõe paremal kaldal umbes 12 km kaugusel Pärnu linnast 1,8-11 ha.

Hind 3,0 eurot/m².

73001:007:0266
73001:007:0267
73001:007:0268

Koht on looduslikult väga ilus, vaikne. Külgnub tolmuvaba kattega teega ning metsaga ja teiselt poolt jõega. Sobib ideaalselt arendamiseks või kauni kodu rajamiseks.

Tel: 507 2717
E-post: ovak@hot.ee



ASi EHITUSTRUST

missiooniks on pakkuda oma klientidele **soodsa hinnaga kvaliteetset ehitusteenust** ja projektijuhtimist. Meie meeskonna spetsialistidel ja ehitusinseneridel on pikaajalisi kogemusi väga paljude hoonete projektlahenduste väljatöötamisel ja ehitamisel terves Eestis.

Oleme koos **Avaare Kinnisvaraga** ▶ alustanud **arendustegevusega**, 2015 aastal valmib **Tartus Raatuse 68** kortermaja.

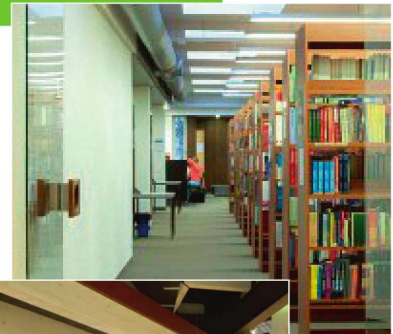


EHITUSTRUST

TEENUSED:

- Ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine
- Hoonete ehitus
- Projekteerimis-ehitustöövõtt
- Kinnisvaraarendus

Lisainfo: www.ehitustrust.ee



AS Ehitustrust on kiirelt arenev ehitusettevõte. Käesoleval aastal on käibekasv 30 kuni 50%

Ootame oma meeskonda **PROJEKTIJUHTE** ja **OBJEKTIJUHTE**.

Hea meeskond, korralikud töötingimused, motiveeriv tasu.

Suvel pakume ehituseriala tudengitele **PRAKTIKAKOHTI**.



Kogu tähelepanu mõistlikkusele

Fotoäri Fotoluks otsustas poe väiksemale pinnale kolida ning hoidis nii kokku kolmandiku kinnisvarakuludest. Kasutatavast äripinnast maksimaalse välja võtmine on trend nii kinnisvaraomanike kui ka nende kasutajate seas.

TRIIN ADAMSON
kaasautor

Viimase paari aasta jooksul on mitmed kaubanduskeskused viinud läbi suuremaid muudatusi. Näiteks ehitati ümber Rocca al Mare, Kristiine ja Mustika keskus, praegu käivad laialdased tööd Ülemiste keskuses.

EFTEN Capitali kaubanduspindade ärijuhi Toomas Öuna sõnul on hea ruumiplaneering ja tõhus pinnakasutus igas kinnisvaras võtmeküsimus ja edukuse aluseid. Näiteks kaubanduskeskustes on oluline, et külalistajatele oleks majas liikumine võimalikult lihtne ja loogiline.



Lepingutingimused muutuvad üürnike jaoks karmimaks.

1Partner Kinnisvara kutseline maakler Ruth Tõniste

ne. Nii panustab ettevõtte enda keskuste ruumiplaneeringutes avarusele, heale vaadeldavusele ja loogilisele majasisesele liiklusele.

Uus pood pani vanad kolima. Varaomanike parima pinnakasutuse otsingud mõjutavad ka üürnikke. Näiteks fassaadide ja vaadete katmisega pidid silmitsi seisma nii mõnedki kauplused, kui H&Mi tulekuga ehitati ümber Rocca al Mare kaubanduskeskust. Seetõttu pidi oma asukohta vahetama ka Rademar.

Ettevõtte tegevjuht Margus Juksar kinnitab, et oli teadlik, et H&Mi tuleku tõttu tuleb neil kolida. Uus asukoht leiti koostöös keskusega ning koostöö sujus hästi. Kuigi muudatused ei mõjutanud Rademari äri, tekkisid sellega teatud lisakulud. Summat või üürihinna muutust Juksar kommenteerida ei saanud.

Kolmandik kuludest kadus. Ka Viru keskuses tehti hiljuti ümberkorraldusi, mistõttu mitmed

FOTOLUKSI omanik ja juht Assar Jõepera selgitas, et ettevõtte säästis Viru keskuse uuenedes poe seal väiksemale pinnale kolides seeläbi kolmandiku üürikulust.

FOTO: RAUL MEE

A Tasub teada Hindu mõjutavad ka kommunaalkulud

Mis muutub eri pindade kasutamises?

KAUBANDUS

TALLINN on vaene esimeste korruste esindus-kaubanduskohvikupindade poolest. Kaubanduspinnad on tõhusa pinnakasutusega, kuid alati pole maksimaalne tõhusus kõige olulisem.

KETPOED avavad võimalusel oma esinduspoed igas keskuses, aga ruutmeetri tootlus kogukäibe puhul langeb, mis pole meeltemööda.

UUTEL äridel on keeruline kaubanduskeskustes oma poode avada, kuna alustamiseks tuleb lisaks kaubakulule sisustada pood, tagatisrahad on suured ning üürihinnad krõbedad.

BÜROOD

VANEMATE ja renoveeritud

hoonete üürihinnad ühtlustuvad 5-10 aastat tagasi ehitatud ärihoonete üürihinnadega. Samuti konkureerivad pinnad kommunaalkuludega – sarnaste ärihoonete kommunaalkulude käärid on suured.

LAOPINNAD

LAOPINNAD on tõhusa pinnakasutusega. Tänapäevastes hoonetes on viidud tõhusus maksimumi, millele aitab kaasa laonduse areng.

NÕUDLUS on suur ja sobivaid laopindu leida keeruline. Detailplaneeringute järgi on paljudel arendajatel võimalik ehitada juurde laopindasid, aga sageli tekivad pakumise ja nõudluse vahele suured hinnakäärid või ei sõlmita piisavas mahus eellepinguid ning seetõttu keegi uute

laohoonete ehitusega ei kiirusta.

TÖÖSTUSPINDAD

TÖÖSTUS- ja tootmispindu võiks samastada laopindadega, kuid olukord on veelgi keerulisem, sest võrreldes laopindadega on seal nõudmised suurendatud ka kommunikatsioonide puhul. Tööstus- ja tootmispindasid leiab Tallinnast väljaspool, kuid seal on probleem tööjõu kohale toimetamine.

POLÜFUNKTSIONAALSETE tootmispindade puhul olukord sarnane laopindadega. Spetsiifiliste tootmispindade puhul peab hoone vastama konkreetsetele vajadustele ja uute hoonete puhul tähendab see täielikult vastava kasutuse jaoks modelleeritud lahendust.

VILLAARE OÜ pakub oma klientidele soodsaid hindasid ja kvaliteetseid ehituslahendusi koos projektijuhtimise teenusega. Meie ehitusinseneridel ja meeskonna spetsialistidel on pikaajalised töökogemused aastast 2005.



Teenused:

- ehituse peatöövõtt,
- projektijuhtimine,
- üldehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Alustasime kinnisvaraarendusega Tartu kesklinnas **Kroonuia 38**, mis valmib 2015 kevadel.



Suuremad objektid 2013:



Korterelamu ehitus



Laohoone ehitus



Korterelamu fassaadi ja katuse soojustamine

Lisainfo: www.villaare.ee

EFEKTIIVSUS

kauplused pidid vahetama asukohta või hoopiski välja kolima. Üks uue asukohta saajaist oli Fotoluks, mille tegevjuht Assar Jõepera selgitab, et kui rentnikule keskusesisest pinnavahetust pakutakse, siis on kaks võimalust – uus pind vastu võtta või loobuda keskuse poe kohast.

Ilmselt on tema sõnul keskuste kaubanduspinnad piiratud ning keskustel on võimalus dikteerida, milliseid rentnikke nad endale soovivad ja milliseid mitte. Siiski oskavad häid ning keskuse kontseptsiooniga sobivaid rentnikke keskused hoida ning neile ka mõistlikke tingimusi luua, leiab ta.

Kaks nädalat tagasi toimunud Viru keskuse Fotoluksi kolimine oli poe jaoks kokkuvõttes positiivne. Kauplus kolis tänaseks liiga suurelt teeninduspinnalt väiksemale pinnale ning igakuine üürikulu vähenes 30%. Fotoluksi kaupluse kolimist on Viru keskusega arutatud viimased paar aastat. Seda soovi keskuse suurema reorganiseerimise käigus ka arvestati ning vaatamata sellele, et kaupluse kolimiskulud olid suured (ehitustööd, uus mööbel jms), sai pood oodatud lahenduse.

Ummikud keskustes kaovad. Möödunud aastal omandas EFTEN Capital Mustika keskuse, kus sooviti esimesena ära kaotada tupiktä-



navad ja segadusttekitavad koridoride soid. Kauplused olid seetõttu raskesti leitavad ega olnud nähtaval. Külastajad ekslesid ja olid segaduses.

Õun usub, et arvestades hoone eripärasid sain nad hästi hakkama, kuna poed on nüüd nähtavad ja lihtsasti leitavad. Lähijal avatakse Mustika keskuse 1. korruse aatriumis veel kolm uut kauplus, mille planeerimisel oli oluline, et ei kataks ära läheduses olevate vanemate üürike fassaade ja vaateid.

H&M-i saabumine Rocca al Mare kaubakeskuse mõjutab ka keskuse seniseid üürnikke. Näiteks Rademar kolis kaubakeskuses uuele pinnale.

FOTOD: RAUL MEE

ANDA RENDILE



ÄRIPIND JA KONTOR

550 m², II korrus
Lepa tee 4
Loo, Harjumaa

ASFALTEERITUD PLATS

3500 m²
Lepa põik 2
Loo, Harjumaa



Minipoksid
www.miniladu24.ee

info@miniladu24.ee
Tel 58 503 656



Kõik tahavad maksimaalset välja pigistada

Colliers Internationali partneri Margus Tinno sõnul püütakse peamiselt kulusid kokku hoida, aga otsitakse ka paremat tootlikkust.

Partner Kinnisvara konsultant ja kutseline maakler Ruth Tõniste lisab, et defitsiit võimaldab üürileandjail oma kliente valida ning sobivaid lepingutingimusi ette anda.

Kuigi tundub, et äripindade pakkumisi on palju, siis puudu on nii kaubandus-, esindus- kui ka laopindadest. Laopindade puhul on kõige suurem defitsiit pindadel, kus vajatakse koos korraliku büroopinnaga väikest laopinda. Samuti on puudu väikestest büroopindadest ja nende puhul võib julgelt küsida kõrgemat üürihinda kui samas hoones mõne suurema äripinna puhul.



Keegi ei soovi omada liigset kasutatut pinda kas siis ebaefektiivsest planeeringust tulenevatel aladel või ka näiteks harva kasutatavate nõupidamisruumide näol.

Colliers Internationali investeeringute ja hindamise juht Margus Tinno

Mõned ärid tõmbuvad kokku. Üürnike puhul püütakse Tinno sõnul ettevõtte arengut ja personali dünaamikat arvestades üürilepingu kehtivuse ajal võimalikku pinnavajadust leida. See tähendab ka

võimalust, et ettevõttel on vajadus hoopis kokku tõmmata, mitte laiendada.

Kasvavad ettevõtted aga arvestavad väikse varuga, et vajadusel oleks olemas paindlikkus mahutada ära veel mõned töökohad. Sarnase tee valis ka näiteks Colliers International oma uue pinna valikul ja Tinno sõnul on otsus Ülemiste Citysse kolida ennast õigustanud.

Üleliia ei taha keegi maksta.

“Keegi ei soovi omada liigset kasutatut pinda kas siis ebaefektiivsest planeeringust tulenevatel aladel või ka näiteks harva kasutatavate nõupidamisruumide näol,” leidis ta. Suurematest üüripinna koosseisu kuuluvatest koosolekuruumidest loobumine on tema sõnul kujunemas tavapäraseks, neid

pigem renditakse võimalusel vajadusepõhiselt.

Raha lugemine süveneb. Kui üürnike jaoks kokkuhoid ei muuda otseselt üürihinda ruutmeetri kohta, siis kulusid saab nii kokku hoida küll. Lisaks on sageli üürikliendid seotud tugevate üürilepingutega ja väiksemad ärid hoopis lõpetavad tegevuse, kuna otseselt nad muud moodi ei vabane oma lepingutest.

Tinno sõnul võib eeldada tõhususele suunatud mõtteviisi süvenemist ja sellekohase vastastikuse arusaamise levimisele üürnike ja üürileandjate vahel.

Tõniste ennustab, et lepingutingimused üürnike jaoks muutuvad karmimaks ja kohati võivad ka üürihinnad kasvada.



Kaunil Harju tänaval on renoveerimisel juugendstiilis kortermaja.

**OLETE OODATUD
ESIMESELE
KLIENDIPÄEVALE
15. MAIL KELL 17-19!**

Müügiinfo:
Margit Sild 515 0069
www.uusmaa.ee/harju3

UUSMAA
KINNISVARABÜROO

Soojustagastusega ventilatsioonist korruselamutele

Korruselamute renoveerimise ühe osana on soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi väljaehitamine vajalik, tagamaks tulemust, mis vastab KREDEXi nõuetele ja kindlustab korteriühis- tule kindla toetusprotsendi. Soojustagastusega ventilatsioonilahendusi korruselamutele on erinevaid ja vastavalt jagunevad ka toetusprotsendid. Praegu tagab soojuspumpadega automatiseeritud, täpset energiasäästu arvestav lahendus kõrgema toetusprotsendi. Järgmisest aastast on plaan seda muuta ja vähendada soojuspumbaga ventilatsioonisojuse tagastussüsteemide toetusprotsenti, eelistades lahendust tsentraalse ventilatsiooniagregaadiga. Soomes ja Rootsis, kus on vastu võetud otsus ehitada kõikidele korrusmajadele, kus puudub sundventilatsioon, ventilatsiooni soojustagastussüsteemid, on eelistatumaks lahenduseks soojuspumbaga soojustagastus.

Soojuspumpadega ventilatsiooni- soojustagastuse lahendusi on teostatud kümneid ja saavutatud tulemused on reaalselt mõõdetavad. Nendes lahendustes paigaldatakse ventilatsiooniagregaadid põhiliselt katusele, mõnes lahenduses ka soojussõlme. Katusele ehitatakse ventilatsioonitorustikud, mille abil ühendatakse ventilatsioonikorstnad. Ventilatsiooniagregaadiga jahutatakse ventileeritava õhu temperatuur +21 °C toatemperatuurilt umbes +3 kraadini jahutuspatareiga, milles tsirkuleerib soojussirdevedelik. Jahutuspatareid jahutavad soojuspumbad, mis soojussirdevedeliku abil toovad soojuse tagasi elamu kütte- ja soojaveesüsteemi.

Ventilatsioon toimib aasta läbi ning soojustagastusse on võetud ka kortereid soojendav päikeseenergia, inimestest ja korterites olevates seadmetest eralduv soojus. Soojemal ajal, kui suuremad küttevajadused puuduvad, soojendatakse tarbevett. Paljudes lahendustes piisab ventilatsioonist saadavast soojusenergiast +5ni ja parimates lahendustes nullkraadise välistemperatuurini. Konkreetne tulemus sõltub sellest, kuidas on projektis määratud soojuspumpade võimsus ja maja küttekoormusest. Kuuekümne korteriga korrusmajades on soojuspumpadega saavutatav rahaline sääst 1000–1400 eurot kuus. Soojuspumpadega ventilatsiooni- soojustagastus on renoveerimisel kõige kiiremini tasuv investeeringu osa. Süsteemid on täielikult automatiseeritud ning väga täpselt jälgitavad, säästu ja arvestavad efektiivsust.

Tsentraalse ventilatsiooniagregaadiga lahendustes, kus ventilatsiooni sissepuhe tuuakse sisse korter- maja fassaadi soojustusse paigaldatud torustikus, lahenduse eeliseks on eelsoojendatud õhk. Soojuspumbaga ventilatsiooni soojustagastusega lahendustes siseneb värske õhk läbi värskeõhuklappide, kus ebaumugavust on tunda põhiliselt ainult tugeva tuulega. Ka siin on lahenduseks kallimate värskeõhuklappide kasutamine. Tsentraalse ventilatsiooniagregaadiga on kokkutõmbe torustik katusel samasugune kui soojuspumbaga lahendustes, lisandub sissepuhke osa torustik, mida tuleb hoone fassaadil tuua iga toa kohal. Sellise torustiku lahenduse maksumus on kallis ja sõltub hoone

kõrgusest, sest kõrgematel hoone- tel on torustiku ülemises osas ebamõistlikult laiad. Kindlasti tuleb torustik isoleerida seinakonstruktsioonist ja torustiku asukohas peab fassaadiisolatsiooni tegema paksema kihina, tagamaks vajalikku soojapidavust. Lisanduvad ka ehitustööd katusele fassaadi sisenevate torustike varjamiseks. Torustiku välisseinas asetsemine muudab ka maja fassaadi väljanägemist. Kui võrrelda kahte lahendust, siis eeldatavalt on tsentraalse ventilatsiooniagregaadiga lahendus kallim soojuspumbaga lahendusest. Kuid toetuse protsendimäärade erinevus kogu renoveerimisel annab rahalise eelise kallimale ventilatsioonisojuse tagastusele. Kui soojuspumbaga lahendustes on saadav tulemus täpselt jälgitav automatiseeritud juhtimise abil interneti kaudu, siis tsentraalse ventilatsiooniagregaadiga me reaalselt tulemust ja säästu mõõta ei saa. Samuti läheb kaduma kogu soojusenergia, mida soojemate ilmadega kasutatakse soojuspumbasüsteemides kütmiseks ja tarbevee soojendamiseks. Tsentraalse ventilatsiooniagregaadiga saavutatava reaalse soojus- ülekanne efektiivsuse arvutamisel peab arvestama ka soojuskadusid soojustamata vanades ventilatsioonikanalites ja fassaaditorustikes. Võimaliku eelistuse põhjusena väidetakse, et soojuspumbaga lahendustega ei ole võimalik saada C-energiaklassi, sest elektrienergia kaalumistegur on 2,0. Vaatamata sellele on C-energiaklass soojuspumbaga lahendusest täiesti saavutatav, mida kinnitavad ka teostatud energiaauditid.

Enne toetusmäärade otsustamist peaks mõlemat süsteemi võrdlema toimivate süsteemidena. Soojuspumbaga ventilatsioonisojuse- tagastussüsteemid on reaalselt olemas ja nendega saavutatav sääst on täpselt mõõdetav. Tsentraalse ventilatsioonilahendusega saadav reaalne säästuefekt ei ole teada. Praegu ei ole projektitasandil veel

Gapsal

Movek Grupp

olemas ühtegi lahendust. Liiga vara on otsustada, millist lahendust eelistada. Esialgu oleks õige mõlemale lahendusele kehtestada võrdsed toetusmäärad ning kui tsentraalse ventilatsiooniagregaadiga lahendus peaks praktikas osutama oluliselt efektiivsemaks, viima sisse toetusmäärade erinevused. On arusaadav, et soojuspumbaga ventilatsioonisoojuse tagastussüsteemid ei ole tsentraalsoojuse tarnijatele seni probleemiks, kuni saame rääkida kümnetest objektides. Kui lahenduste arv jõuaks sadadeni, on ventilatsioonist soojuspumpadega saadav energiahulk juba GWh-des ning sama palju jääb tsentraalkütte müüjal tarbijatele müümata soojust just ajal, kui erinevate tehnoloogiatega katlamajades on soojuse ülejääk. Praegune kaugkütteseadus soojuspumbalahendustele piiranguid ei sea. Kui seda soovitakse teha, siis oleks korrektne ka vastavat seadust muuta. Renoveerimise eesmärk on elanike heaolu kasv ja kulude kokkuhoid. Soojuspumbaga lahendused tagavad kindla säästu. Praegused argumendid, mida tuuakse tsentraalse ventilatsiooniagregaadi eelistamiseks, ei ole vettpidavad. Argumendid peavad olema matemaatiliselt tõestatavad, mitte rajanema vaid oletustel, nagu ta praegu tundub olevat. Ainult teostatud lahenduste võrdlemisel – installatsiooni maksumus, saadav sääst ja tasuvusaeg – on võimalik leida parim lahendus ja määrata õiglaselt toetusprotsendid.

Antud teemaga tegelevad ettevõtted, organisatsioonid ja TTÜ võiksid seda teemat avalikkuses arutada ja võrrelda erinevate lahenduste eelseid konkreetsete lahenduste ja arvutuste abil, selleks et otsustajad saaksid teha õige otsuse.

Heino Uussaar

Movek Grupp

www.movekgrupp.com





HALDUS äris sisaldab nii strateegilist juhtimist kui ka operatiivjuhtimise tasandi erinevaid toiminguid ja tegevusi, sõnab Meritoni juhatuse esimees Peedu Zeiger. FOTO: ARNO MIKKOR

Haldusjuht peab mõtlema suurelt

Ä JUULI LAANEMETS
haldusuudised.ee juht

Haldusjuht peab rohkem protsesse juhtima, kui tegelema pelgalt kitsa valdkonnaga, ütles Meritoni juhatuse esimees Peedu Zeiger, kes on kõrgkoolis haldus- ja ärikorralduse õpesuuna juht. Tema sõnul ei taga planeerimine ja prognoosimine veel edu, aga nendeta on läbikukkumine kordades suurem.

Küsimustele vastab Peedu Zeiger.

Miks on haldusteema teile Meritoni hotelli juhatuse liikme ja haldusala juhina oluline? Haldus äris sisaldab nii strateegilist juhtimist kui ka operatiivjuhtimise tasandi erinevaid toiminguid ja tegevusi.

Siit edasi võime minna veelgi detailsema jaotuse juurde, mis sisaldavad erinevaid konkreetsetes tegevuses, ajas või

ka rahas mõõdetavaid tegevusi. Juhatuse liikmena on minu üks valdkond äritegevuse planeerimine ajahorisondis kuni viis aastat ja ka sellest pikemad perioodid.

Meritoni on mitmed lepingud, mille tähtjad saabuvad alles 2021 või 2024. Nende lepingute haldamine seab minu ette väga mitmesuguseid ülesandeid nii strateegilise kui ka operatiivjuhtimise tasandil kui ka pikkade protsesside ettevaatamisel.

Planeerimine ja prognoosimine ei taga veel edu, aga ilma nendeta on läbikukkumise võimalus kordades suurem.

Kas ja kuidas muutub haldusjuhi töö ettevõttes? Infotehnoloogia ülikiire areng ja majanduse üha kiirenev globaliseerumine seavad omad tingimused. Äris on üha enam vaja juhtida protsesse, mitte ainult kinnistute arendamist,

sinna ehitiste rajamist ja nende hilisemat remonti ja hooldust. Laiemas mõistes haldusjuht äriühingus peab kindlasti hakkama mõtlema globaalselt, kuidas laieneda uutele turgudele ja kuidas seal püsima jääda.

Kogumis hõlmab see kõik endas äride, protsesside, lepingute jne haldamist. Jõuamegi tagasi haldamise teema juurde.

Miks õppida haldus- ja ärikorraldust? Kui räägime väga kitsalt haldusest, siis tuleb inimestel meelde kinnisvarahaldus. Nii kitsalt pole mõtet vaadata, sama on mõistega filosoofia – õpetus mõtlemisest, nii on sama halduses. Võimalik, et ma olen nii mõeldes ajast veidi ees, aga haldus on tunduvalt laiem oma tegevuselt, kui seda praegu nähakse.

Õppekava juhina tunnen vastutust eelkõige õppekava

Ä Tasub teada Milline on hea haldusjuht?

ALGATUSVÕIMELINE. Ta on orienteeritud oma ideede realiseerimisele.

Hea suhtleja, enese- ja sihi-kindel, loov, otsustusvõimeline, innovatiivne ja koostöövalmis.

MOTIVEERITUD leidma üha enam uusi tegutsemisvõimalusi.

SOOV saada oma ettevõtlikust tegutsemisest tunnustust ja majanduslikku hüve. Tugeva iseloomuga ja riskivalmis inimene on üldjuhul võimeline ebaõnnestumisega toime tulema, sellest üle saama ja uuesti alustama.

ALLIKAS: ÕPIK "VAJALIKKE TEADMISI ETTEVÕTLUSEST"

400

avaldust 25 kohale esitati mullu Tallinna Ülikooli haldus- ja ärikorralduse õppe-suunal.

arendamise osas, sest ka see peab muutuma koos ühiskonnaga. Jah, loomulikult on õppekavas õppeaineid, mis peavad vastu pidama igasugustele raputustele, kuid on ka neid, mille puhul tuleb tunnetada ajas toimuvaid muutuseid.

Millised õppeained muutuavad? Filosoofiat võiks rohkem olla, see annab põhialuse mõtlemises. Seoste loomine, see jääb praegu vajaka.

Mitmed ained on tulnud meie õppekavadesse, sest neid on muutumas ajas kiirelt vaja.

Näiteks Euroopal Liidu projektide kirjutamise oskus.

Kuidas ühitad õppejõu ja haldusjuhi ametit? Kui õppejõu mõistega on asi selge, siis haldusjuhi või üldisemalt halduse mõistet püütakse piiritleda kitsalt mingi konkreetse tegevusega (majahaldus, kinnisvarahaldus vms). Asi ei ole nii lihtne.

Meie kõnepruugis on üsna tavalised sellised võõrkeelsed terminid nagu *management* ja *holding*.

Tähendab see kõik juhalda-

mist ja haldust ehk paljugi sõltub mõtlemisest.

Võtame näiteks avaliku sektori, kus avalik haldus on mõistetav ühiskonnas kui terikus toimuvate protsesside juhtimisega. Nii on haldus mõistetav ka erasektoris, kus haldus sisaldab endas ka protsesside juhtimist ja selle protsessina võime mõista, kas mingi ühe konkreetse äritegevuse juhtimist (*management*) või äriühenduste juhtimist (*holding*), kus äriühenduses võib sisalduda mitmeid eraldiseisvaid äritegevusi ja seda kõike tuleb hallata. See on juhi tegevuse hallata oma ettevõtet.

Need ametid täiendavad üksteist. Kõigepealt on töö üliõpilastega väga huvitav, sest nendest õhkab tahtmist midagi teha või muuta, et elu ühiskonnas oleks tervem ja inimeste heaolu paraneks. Oma vanust arvestades ütleksin, et valdavalt on see noorem ge-

neratsioon, kelle tarkusi, soovet ja arusaamu ei tohiks ignoreerida.

Võtan Meritoni ja tütar- ettevõtete juhtimist kui haldamist ja nii on mul üliõpilastele edasi anda elukogemusest tulenevaid seletusi probleemidele, mida esmapilgul võib raske mõista olla. Näiteks haldusakti teksti võime küll lugeda, aga kui puudub taustainfo või varasem kogemus, ei pruugi seadusest arusaamist tekkida.

Olen ettevõtluses tegev 1987. aastast ja Eesti taasiseisvumise algusaastatel alustasin sisuliste majandusreformidega, lõpetades kolhoosiesimehena koos tollaste mõttekaaslastega põllumajandusliku tootmise kolhoosikorraldustingimustes juba siis, kui nii mõnedki tipp-poliitikud keskkomitee koridorides end muu- gavalt tundsid ja põllumajandusreformi seadus alles lapsekingades oli.

OKSTE PURUSTAMINE

- Purustame **professionaalsete** seadmetega oksid
- Jõudlus 10-20m³ oksid tunnis!
- Pääseme ligi ka aianurkadesse!
- Soovi korral purustatud okste ära vedu



www.oksad.ee



Oksad.ee
OKSTE PURUSTAMINE JA KORISTUS

TELEFON: 56 960 320
E-MAIL: info@oksad.ee



**3D PILDID
PLAANID
REKLAAMID
FOTOD
VEEB**



3d.ee

vaata **www.3d.ee**
kirjuta **info@3d.ee**
helista **51 00 283**



Ülemiste Citysse kerkib uus keskkonnasäästlik büroohoone, kus kõikidesse kontoritesse paistab päike ning mille kõrvale rajatakse tiik. Arendaja usub, et pikas perspektiivis tasub investering ära.

Ärilinnak juurutab rohelist mõtlemist

KAROLIINA VASLI
kaasautor



Ülemiste City keskmes lammutatakse Dvigateli kunagist tootmishoonet. Paarsada meetrit eemal aadressil Löötsa 5 on suur parkimisplats, kus argipäeval parkimiskoha leidmisega tükk tegemist. Õnneks on teisel pool teed bussipeatus. Järgmise aasta suve lõpuks peaks aga siin seisma 13korruseline büroohoone.

Leebem maja, kallim hind. Technopolis Ülemiste Asi juhatuse esimees Gert Jostov ütleb, et sellest saab linnaku esindushoone, kus renditavat büroopinda umbes 10 000 ruutmeetrit. Hoonele on antud LEED "Gold" sertifikaat. Jostov selgitab: "Kui energiatõhususe puhul



GERT Jostov seisab Lõotsa 5 juures, kus pooleteise aasta pärast seisab linnaku kõrgeim büroohoone. Jostovi sõnul ehitatakse linnakus edaspidi kõik büroo- hooned LEED-standardeid järgides.

FOTO: EIKO KINK

möödetakse vee-, energia- ja küttekulu, siis LEED mõeldab rohkem ökoloogilist jalajälge. Loeb seegi, kui palju kulus ehitamiseks energiat ja palju kulutavad edaspidi seal töötavad inimesed. On vahe, kas inimesed tulevad tööle jala või on neil võimalus siia tulla ka ühis- transpordiga.”

Kui Ülemiste City senistes büroohoonetes on kuuüür 11–14 eurot ruutmeetri kohta, siis uues hoones on see 13 kuni 15 eurot. “Maja saab olema linnakus kõige esinduslikum. Kallim hind ei tulene LEED-sertifikaadist, vaid kallimast materjalivalikust. Maja on ka linnaku keskmes ehk kõige eksklusiivsema asukohaga.” Ta mär- gib, et kommunaalkulud tulevad ilmselt 2–2,5 eurot ruutmeetri kohta. See on võrreldav linna- ku teiste pindadega.

Iga toa saab ümber tõsta. Jostovi kinnitusel on üks korrus praeguseks broneeritud. Klientide jaoks on tema sõnul kõige tähtsam ruumila-

Ä Tasub teada

Mis aitab kulusid madalal hoida?

LEED-sertifikaate väljastab The U.S. Green Building Council. Hinnatakse kuues kategoorias. Võtame need ükshaaval läbi.

1. JÄTKUSUUTLIK AREN- DAMINE EHTUSPLAT- SIL.

Kui ehitaksid maja keset parki, oleks selles kategoorias skoor ilmselt nullilähedane. Hinnat- takse seda, kui võetakse näi- teks linnaruumis tühjalt sei- sev hoone taaskasutusse. Nii on sellest kasu kogu ühiskon- nale. Antud kohas asus kunagi üks vana tööstushoone. Väga palju on panustatud asukoha üldisesse keskkonda. Mullu in- vesteeriti 400 000 eurot, et rajada seitse bussipeatust, mida linnaliinid nüüd regu- laarselt läbivad. Sellest on tol- ku, sest praegu käib linna- kus tööl umbes 6000 inimest, parkimiskohti aga on 2000. Lisaks on seal oma laste- aed ja hambakliinik, mõeldakse ka sportimisvõimaluste pea- le. Linnakus on söögikoht ja seminariruumid. Läheduses on kaubanduskeskused – ini- mesed saavad nii päeva jook- sul asjad ka jalgsi aetud ega pea kasutama autot, et kuski- le jõuda, nii säästetakse ka ül- dist keskkonda ega tekitata ummikuid.

2. VEE SÄÄSTMINE.

Veekasutust tuleb jäl- gida. Tuli vaadata nii rahaliselt kui ka veekulu põh- jal, mis on kõige säästlikumad lahendused duši- ja tualettru- umide puhul. Ülemiste City tee- nis plusspunkte hoone kõrva- le rajatava tiigi eest – vihmave- si ei voola nii kanalisatsiooni, vaid hoopis veekogusse.

3. EFEKTIIVNE ENER- GIAKASUTUS.

Hoone lõunafassaa- di hakkavad horisontaalse- te päikesevarjudena katma seinast eenduvad päikesepa- neelid. Kokku on nende suu- ruseks koguni 600 ruutmeet- rit. Lisaks energia tootmisele saavad päikesepaneelid ole- ma paigutatud nii, et nad toi- mivad ka loomulike päikese-

varjudena ja lõikavad päikese- kiired enne kontoriaknasse si- senemist.

4. MATERJALIDE VALIK.

Materjalid peab too- ma 500 kilomeetri raadiusest. Eesti puhul tähendab, et antud piiri ületamiseks peab isegi lõuna suunal välis- maale minema. Sisuline mõte on, et teha kohalikust mater- jalist nii palju kui võimalik. Eks reaalses elus mõned siseku- jundusmaterjalid ikka toome kaugemalt, aga enamik ikka läbinaabrusest. Ligi 100 prot- senti materjalist ongi lähi- naabrusest. Läheb ju selle hul- ka ka peamine ehitusmaterjal ehk betoon.

5. HOONE SISEKESK- KONNA KVALITEET.

Oluline on, et ei kü- taks ning jahutaks samal ajal. See on uutes hoonetes tava- pärane, et saad ise ruumi- ti temperatuuri reguleerida, kuid antud hoones on ka kont- rollerid mõõtmaks süsihap- pegaasi sisaldust õhus. Vas- tavalt sellele saab vajadusel tööle panna ka ventilatsiooni. Lisaks sellele lülituvad lambid antud hoones sisse-välja auto- maatselt, seda liikumisensori- te toetudes.

6. UUENDUSLIKKUS DISAINIS.

Kõik töökohad paik- nevad perimeetris ehk aken- de lähedal, keskel on liftid, koosolekuruumid, köögid ja muu taoline. Hoone sügavus on selline, et igale töökohale paistab loomulik valgus. See on energiaefektiivne: vajadus elektri järele on tunduvalt ma- dalam ning ei teki liigseid kori- dore. Perimeetri-praktikat on rakendatud ka teistes linnaku hoonetes. Lõotsa 8 majja koli- nud maksu- ja tolliamet hoiab uuendusliku paigutusega kok- ku 30% tööruumide mahust.

ALLIKAS: GERT JOSTOV

hendus. “See pole pelgalt sõnakõlks, maja kommunikatsioonisüsteemid on välja ehitatud nii, et siseseine asukohta saab muuta. Tavapärase hoones tähendab seinte lisamine elektri-, ventilatsiooni- ja küttesüsteemide muutmist ehk suurt arvet ja ajakulu, siin võid nädalavahetusega seina ära võtta või juurde lisada.” Jostov räägib, et neil on üürisuhetele pikaajaline vaade. Kui firma tahab näiteks avatud kontori vahetada pisemate ruumikeste vastu, pole see keeruline. “Kliendid on öelnud, et see on kõige suurem eelis. Ükski ettevõtja ei tea, mis juhtub nendega ühe-kahe, veel vähem kümne aasta pärast.”

Pindlikum ja kasulik. Kõrvalseisjale tundub keskkonnasäästliku maha ehitamine kulukas. Lõotsa 5 investering on umbes 14–15 miljonit eurot. Mis motiveerib taolist hoonet ehitama? “Mida paremini planeeringuga, seda väiksemad on hilisemad ümberehituse vajadused, seda kasulikum projekt on,” sõnab Jostov. Ta lisab, et kokkuvõttes on nende standardmaja ehitus olnud umbes kolm protsenti odavam kui antud LEED-hoone oma. “Panustasime palju aega ja raha projekteerimise faasi, kõik sai detailideni läbi mõeldud. Seal kulutame rohkem kui teised, aga ehitamine iseendest ei ole kulukam.”

Ä Mis on mis Linnakus tegutseb üle 200 ettevõtte

ÜLEMISTE CITY

ARENDAJAD: Technopolis Ülemiste ja Mainor Ülemiste **36 HEKTARIT** suur ala endise Dvigateli tehase territooriumil **TÄNASEKS** välja ehitatud umbes 81 000 ruutmeetrit moodustab büroopinda ning rajatud majandusstruktuur. Linnakus veel umbes 120 000 ruutmeetrit tööstus- ja laopinda. Linnakus tegutseb üle 200 ettevõtte 6000 töötajaga.

LISAKS Lõotsa 5 büroohoonele ehitatakse uus parkimismaja (280 kohta) ning restoranid CityPlatz tehakse uus restoranikompleks. Nendesse arendustesse investeeritakse üle 20 miljoni euro. Üürivat büroopinda on praegu 63 000 ruutmeetrit, Lõotsa 5 valmimisel kasvab see 73 000ni. Hoone valmib tuleval aastal.

Eestis sertifikaat kolmel hoonel

Jostovi kinnitusel kerkivad ka edaspidi linnakusse hooned LEED-sertifikaadi nõuete põhjal. Antud maja kogus 67 punkti 110-st. Seda projekti põhjal ja valmimise järel hinnatakse punktisumma ümber, kuid Jostovi sõnusi võib see muutuda paar punkti siia-sinna.

Kõige kõrgemasse kategooriasse jõudmiseks tuleks kasutada erakordseid meetmeid. Näiteks peaks kogu vihmade kokku koguma ja ära puhastama ning seejärel tualettides kasutama.

Energiamärgis C

Uutel hoonetel on kohustuslik ka energiamärgis. Kõrgeim kategooria on A, kuid Gert Jostov tunnistab, et Lõotsa 5 puhul on see C.

“Hoonel on oma autonoomne küttesüsteem. Kui õnnestuks liita Tallinna soojavõrguga, oleks kohe B. Kahjuks pole see võimalik, mistõttu on hoonel oma katlamaja, kus põletatakse gaasi.” Jostov selgitab, et Tallinna Kütte kütetorud on kaugel ja linnakusse neid raudtee alt vedada ei ole vähemasti hetkel reaalne.



Nüüd lõpeb PIMESI KÜTMINE!



ekonor säästab

17%

küttekuludes

UUS

Patenteeritud

ekonor

Küttevälvur™



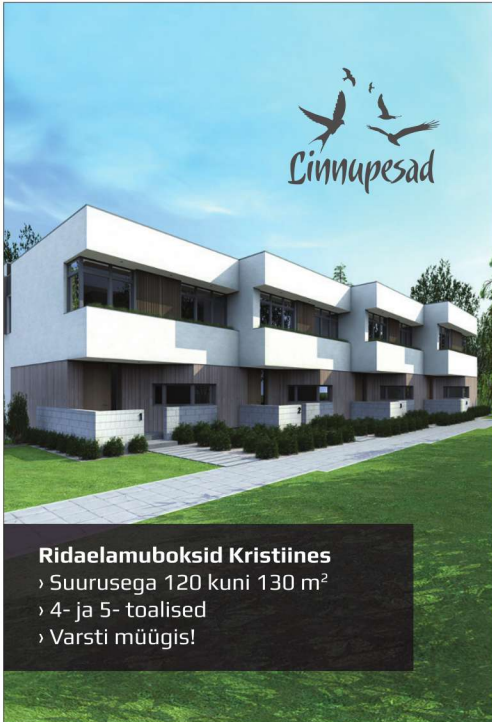
KUTSU MEID KORTERIÜHISTULE ESITLEMA!

HELISTA 6 356 111

Loe lisa veebist
www.ekonor.ee



Küttevälvur OÜ
Peterburi tee 66/70
11415 Tallinn
kuttevälvur@ekonor.ee



ECO
 advice

VAATA. ILUS KODU IMELISTELE INIMESTELE.

www.ecoadvic.ee/myygis

Kiire hinnatõus hoidis hoogu

Tänavu esimeses kvartalis tehti maa-ameti andmetel Eestis kokku 4327 korterimanditehingut ehk 13% mullusest enam. Jätkus ka hinnakasv, ulatudes ligi viiendikuni.

Kinnisvaraturu suurimas tõmbekeskuses ehk Tallinnas kasvas tehingute arv sel ajal 11%. Tartus tehingute arv sootuks langes 2%. See tähendab adaur.ee andmeil, et tehingud hakkavad Tallinnast-Tartust väljapoole jõudma ehk maakondade korteriturug on aktiveerumas. Tallinna korteritehingute arv oli 2014 I kvartalis 1869 ja Tartus 328.

Tallinna korteritehingute ruutmeetri keskmine hind kerkis 1420 eurole, Eestis keskmiselt 929 ja Tartus 1141 eurole. Võrreldes aastataguse aja-

ga on korterite hinnad vägagi kiiresti kasvanud. Eesti keskmine korterite hinnatõus oli 16%, Tallinnas aga isegi 21%. Tartu korterite hinnad suurenesid aastaga 19%.

Kõrge hind peletab ostja. "Hüppeliselt tõusis nii korterite, maa kui ka majade müük ja paar korda tekkis ka ülepakumine. Kuigi toimuksid nagu hullud päevad, siis pangad õnneks ohjeldavad ülekuumenemist ja pigem jätavad laenu kahtluse korral andmata. Inimesed ostavad, sest kardavad, et hind tõuseb veelgi, aga ma ei näe selleks reaalselt põhjust ja võimalust," ütles Eesti ühe kiiremini kasvava kinnisvarabüroo 1Partner juht Martin Vahter.

ÄRIPÄEV

Ä Tasub teada Langust pole kusagil

Korterite ruutmeetri keskmine mediaanhind eurodes ja muutus aastaga protsentides

TALLINN				
keskmine	1388	+28,6	Tartu	1111 +22
Haabersti	1228	+19,9*	Narva	445 +17
Kadriorg	1959	+18,3	Kohtla-Järve	73 +11
Kalamaja	1612	+9,8	Pärnu	872 +25,6
Kesklinn	1830	+12,1	Viljandi	382 +31,3
Kristiine	1534	+34,6*	Rakvere	439 +10
Lasnamäe	1189	+25,4*	Kuessaare	731 +8
Mustamäe	1273	+28,5*	Haapsalu	440 +12,5
Nõmme	1351	+26,3*		
Pirita	1477	+8,2		
Põhja-Tallinn	1403	+37,1*		

* Suuri kõikumisi põhjustab tehingute struktuur – tehingute arv kui kallima või odavamana hinnaklassi, näiteks uusarenduste ja väikese üldpinnaga renoveeritud, kallima ruutmeetrihinnaga korterite hulk tehingutest.

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

16

protsenti kallinesid keskmiselt korterid Eestis I kvartalis.



EST Kinnisvara OÜ on spetsialiseerunud kinnisvara investeringute haldamisele Eestis aastast 2003.

OSTAME ÄRIKINNISVARA TALLINNAS JA TARTUS

**ÜÜRILE ANDA ÄRIPIND 132 m²
TARTU KESKLINNAS!**

Üürihind 5 EUR/m²

info@estkinnisvara.ee
Eva Kams, tel 529 1451
www.estkinnisvara.ee

OSTAME PÕLLU- JA METSAMAAD KA SUUREMAID GRUPPE (üle 1000 ha).



PAKKUMISED SAATA:
maakoht@maakoht.ee
Joosep Kukebal, tel 5669 9836
Joel Peetsu, tel 527 9206.
www.maakoht.ee
www.estkinnisvara.ee

Tallinna korteriturg hangub

Tallinna korteriturg hakkab kiirelt tõusnud hindade tõtu kinni kiiluma, seda näitab nii langev tehingute arv kui ka kiirelt suurenev pakkumine, ennustab Eesti suurimaid kinnisvarabüroosid Pindi Kinnisvara.

Võrreldes möödunud aasta aprilliga kerkisid Tallinna korterite hinnad tänavu 24% võrra, samas tehingute arv on 14% ehk ca 100 tehingu võrra väiksem.

Paljud varaomanikud on laenukoost lõplikult vabastanud ja oma vara müüki paisanud, mis on aasta algusest tõstnud korterite pakkumise arvu 5500-lt 7000-le ühikule.

Aprillis tehti vähem tehinguid. "Kui 2013. ja 2014. aasta korterituru tehingute arv on

24%

võrra kerkisid korterite hinnad aprillis Tallinnas, tehingute arv kahanes samal ajal 14% võrra.



Et turg kinni ei jookseks, peab midagi muutuma.

Pindi Kinnisvara analüütik Siim Simson

esimese nelja kuu lõikes veel võrreldavad, siis seda enam üllatas negatiivses mõttes aprillikuu, mil Tallinnas tehti pea 100 tehingut vähem kui mullu samal ajal," sõnas Pindi Kinnisvara analüütik Siim Simson.

"Et turg kinni ei jookseks, peab midagi muutuma, olgu selleks inimeste ostujõud, raha hind intresside või omafinantseeringu määra näol, kinnisvara enda hind või muutused Eesti demograafias," lisas ta.

Simson ütles, et kuna suuri muutusi eelnevas ette näha pole, tuleb igaks juhaks arvestada lühiajalise seisakuga Tallinna korteriteturul, kus kaubaks lähevad eelkõige uued korterid, mis on konkurentsi tihenemise tõttu järeltu-

ru kaubast vaid mõnekümne protsendi jagu kallimad.

Müüjad peavad pingutama hakkama. Muutunud on ka pakkumiste suhe ostjatesse.

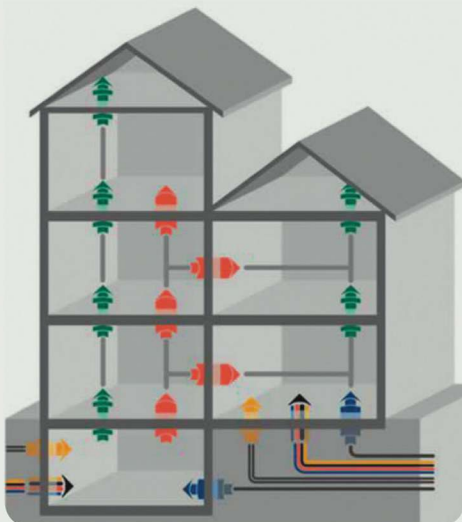
"Müüjaturg hakkab läbi saama," ütles Pindi Kinnisvara juhatuse liige Peep Sooman. "Kui eelmisel nn hooajal ehk sügisel oli kuiselt iga ostja kohta pakkumises 8,3 elamispinna, siis praeguseks on see tõusnud 11,3 elamispinna, mis annab 36% kasvu. Sisuliselt on täna igal ostjal kolmandiku võrra parem valik."

Mullu sügisel odavamate ja väiksemate korterite puhul tavapäraseks saanud enampakkumised on tema hinnangul möödanik, müüjad peavad ostjate leidmiseks pingutama.

KINNISVARA

Kestvad läbiviikude tihenduselemendid

DOYMA on üle 30 aastase kogemusega läbiviikude tihendussüsteemide tootja torudele ja kaablitele.



www.primostar.ee

Primostar OÜ

Laki 16, 10621 Tallinn

tel 656 3162

primostar@primostar.ee

Miks ei tasu üürikortereid ehitada?

Domus Kinnisvara arvutas ühe keskmisi ehk 55ruutmeetriseid üürikortereid täis maja pealt, miks ei tasu arendajal täna üürimaja ehitada.

Paigutasime selle võimaliku kortermaja Lasnamäele ja arvutasime, kui palju maa, trassid, ehitus ning projektijuhtimine, omaniku-järelevalve, maksud jms kokku maksaksid.

Saime tulemuseks kogukuluks 1380 eurot ruutmeeter, milles ei ole sees finantseerimiskulu.

Puhas ehitushind moodustab sellest summast veidi üle poole. Maa koos liitumistega 15%, käibemaks annab enam-vähem sama suurusjärgu ja ülejäänud moodustavad arendusega kaasnevad kulud.

Raha tilgub tagasi. Üürimajade rajamise probleem peitub rahavajaduses. Eelkõige selles, et tegemist on väga pikaajalise investeringuga. Näiteks konkreetsesse projekti arendaja poolt 2,4 miljonit eurot omafinantseeringut sisse pannes tekib küsimus, millal selle tagasi teenib. Vastus on lihtne – alles siis, kui selle maja müün. Konkreetset juhul oli finantsplaan 25 aastaks ehk isegi pensionisambana see ei kvalifitseeru.

Teine, võib-olla isegi kõige suurem probleem üürimajade mitтетegemisele on, et sellist projekti ei finantseeriks keegi. Isegi kui arenduse omakapitali osa rahastaks investor, kes ei ootagi suurt tootlust ja on nõus 25 aastat ootama. Selle maja kohta käivate arvutustega ükskõik millisesse Eesti pank minnes saadab pankur poole tunniga eitava vastuse. Kattakordaja on nii madal, et igakuised üüritulud ei kata ära laenumakseid.

Elukondliku üürimaja äriplaani üks väga nõrk koht on diskrimineeriv käibemaks. Sisuliselt peab arendaja riiki väga pika aja ning väga suurte summadega krediteerima. Täpselt samasuguse, aga äriotstarbelise kinnisvara puhul seda probleemi ei ole.

Ärikinnisvara toodab palju enam tagasi.

Kolmas asi on tootlus. Sellise maja puhul ulatub investeeritud kapitali tootlikkus 4% ja omakapitali tootlikkus 9%ni, mis võib kõlada hästi väga stabiilsel ja likviidsel turul, kuid meie regioonis on need tegelikult väga madalad näitajad. Alternatiivid on mitu korda kõrgemad.

Mis on alternatiivid investorile? Võimalik on raha pankka panna. Tootlikkuselt järgmine võimalus on ehitada seesama üürimaja. Sellest parem plaan on panna raha näiteks Efteni kinnisvarafondi, mis investeerib selle eelkõige



INGVAR ALLEKAND
Domus Kinnisvara arendusdirektor

”Võib-olla saaksime oma väikese üürituru korda tegemisega ära hoida hoopis suuremaid probleeme.

ge ärikinnisvarasse, mis annab omakapitali tootluseks 16%. Veel parem plaan on aga teha lihtsalt üks tore kortermaja arendusprojekt, millega teenime omakapitali pealt 25–35%.

Seadused tuleb kohendada. Eraldi probleemide valdkond on üürisuhteid puudutav omandireformi ajast pärinev ja üürniku poole kaldu seadusandlus. Ettenägematute lõpptulemustega üüriavidlustega kaasnevaid riske on raske eelarvestada.

Mis siis tegema peaks? Era- ja avalik sektor võiks teha koostööd. Näiteks võiks avalik sektor võtta eeskujult Soomest, kus kohalik omavalitsus arendab välja taristu ja annab maa hoonestusõigusega arendaja kasutusse tingimuse, et sinna rajatakse üürikorterid.

Arendajale enne tulud, siis kulud. Maad ei peaks loovutama tasuta, vaid hoonestusõiguse tasudega saab lükata kulud perioodi, mil hakkavad tekkima tulud. Täna pean arendajana kulud ära tegema, mis tõstab ka mu finantseerimiskulusid. Selle asemel võiksin kohalikule omavalitsusele maksta maa ja taristu eest siis, kui saan need kulud sisse kasseerida üürnikult. See lahendaks ära rahavoo küsimuse 15% ulatuses arenduse eelarvest.

Ca 15–20% ulatuses lahendaks rahavoo küsimuse ära diskrimineeriva käibemaksu kaotamine. Täna pole võimalik elukondlikule üürile lisada käibemaksu, mistõttu ei saa ka sisendkäibemaksu riigilt tagasi küsida.

Loomulikult õigusliku regulatsiooni muutmine.

Üüriturg hoiaks mullistused. Kui need asjad ära lahendada, tekiks avalikul sektoril võimalus üürituru reguleerimises kaasa rääkimiseks nagu näiteks Soomes. Lisaks tekiks stabiilne üürivoog, mis võimaldab elukondlikule kinnisvara hinnata rahavoo põhiselt. Täna hinnatakse ainult võrreldavate tehingute alusel – kus parasjagu emotsioonid lakke kruitivad, seal hinnad tõusevad, laenu suurenevad, järgmise kriisi ajal pisarad voolavad. Samas kui ärikinnisvara hinnatakse vastavalt rahavoole.

Suutes sama teha elukondlikku kinnisvara puhul ja rahavoog oleks avaliku ja erasektori vahel paika pandud, muutuks kinnisvaraturg oluliselt stabiilsemaks. Kui võrdleme kinnisvaraturu muutumist ajateljel graafikuna siin ja sealpool Soome lahte, siis siin näeme kardigrammi laadset kõikumist, kuid Soomes on üles-alla liikumised sujuvamad. Võib-olla saaksime oma väikese üürituru korda tegemisega ära hoida hoopis suuremaid probleeme.

- Toimiv puistematerjalide terminal koos ehitusõigusega
- Tootmismaa 100%
- Pindala 41475 m²
- Hea nähtavus Peterburi mtl-lt

Müüa kinnistu

raudteeharu ja detailplaneeringuga
Kiltri tee 12, Maardu



56 2222 56
Eduard.Sorokin@pindi.ee



PINDI
REALIA GROUP



AS Pindi Kinnisvara

Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn
Avatud: E-R 9.00-18.00
Telefon: 610 3900
GSM: 512 0280
E-post: tallinn@pindi.ee

1995. aastal asutatud Pindi Kinnisvara teenindab igal aastal üle 9000 kliendi. Nende seas on enam kui 6000 hindamisteenuseid, 1000 vahendusteenuseid ja rohkem kui 2000 haldusteenuseid kasutavat klienti. Meie andmebaasist leiate püsivalt üle 3000 kinnisvarapakkumise.

Pindi Kinnisvara sõbralikud spetsialistid aitavad teid 18 esinduses üle Eesti.
www.pindi.ee

Eisma sadamahoone rekonstrueerimine



**Kvaliteetne
ehitusteenus
ideest
teostuseni**

w wesico



Kostivere põhikooli rekonstrueerimine

Loksa lasteaia rekonstrueerimine



- Ehituse peatöövõtt
- Ehitusprojektide koostamine
- Kinnisvaraarendus
- Infrastruktuuri sise- ja välisvõrkude ehitustööd
- Keskkonnatehnika ehitus

Vaata lähemalt:

Wesico Project OÜ

www.wesico.ee

Wesico Ehitus OÜ

www.wesicoehitus.ee

Violante Mööbel OÜ tootmishoone

