

Äripäev

Kinnisvara

juuni 2014 | nr 5 (69)

KÕIK E HITUSTÖÖD vundamendist katusteni



- eramu ehitus
- fassaadide soojustamine ja renoveerimine
- katuste ehitamine ja renoveerimine
- krohvimistööd
- siseviimistlus
- renoveerimistööd



Teenuseid pakume nii Eestis kui ka Soomes.

Markatrin OÜ | reg-nr 11143464 | tel 5349 9994 | info@markatrin.ee | www.markatrin.ee

SISUJUHT

6-9 Maja saab ettevõtet reklaamima panna



12 Säästlik büroo, pimedas istumata

16 Parima teenindusega büroo: maakleriks saab liiga lihtsalt

22 Uued üürikorterid toob turule väikeinvestor

26 Swedbank: laenuvõtmine hoogustub



30 Kuidas on muutunud koduotsija soovid?

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: Margit Randmäe, margit.randmae@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 levi:

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 ajalehe sisu kohta võite pöörduda Pressinõukogusse, pn@eal.ee või tel (372) 646 3363.

Kodu nagu pörsas kotis

Inimestelt pole probleemi korterit paberil osta, on saanud viimastel kuudel, kinnisvara kallinemisel palju lugeda.

Ootoot. Arendaja huvist paberil müüa saan ma aru. Talle on kinnisvara äri, ruutmeetrid ja eurod ning mida varem oma raha tagasi teenida, seda mõistlikum. Püüan end aga ostja nahka panna ning see ei õnnestu kuidagi.

Pealinnas linnaosade kaupa kuni 40% võrra üles hüppavad korterite hinnad tekitavad elamispinna ostmises hullud päevad ning kokku rabatakse taas paberi järele. Tõsi, müügikuulutustega kaasnevad lisaks korruse-korteriplaanidele tihti ka kolmemõõtmelised vaated, mis justkui aitavad tulevasest aimu saada, kuid täit pilti on sealt siiski raske saada.

Nii ei paista sellelt ei hommikune seinale pilte maaliv päikesetõus, pidevalt vängelõhnalist "gurmaanlust" harrastavad või hoopis sõbralikud naabrid, kellega tuleb ühist pinda jagada, või aknast sisse imbuv elu lähedasest tänavakohvikus. Või ka lihtsalt taju, mida ümbritsev ruum tekitab. Sellest tundest sõltub, kas tahaks oma kindluses aega veeta või pigem mitte.

Ehkki paberi järgi kodu ostmist peetakse rallival kinnisvaraturul normaalseks, on raske seda tegelikult selleks pidada.

Nagu jätan kodupoe külastuse vahele, kui selle omanikud on otsustanud seal massimüügikampaania korraldada ning tuleb ebainimlikult oma ostukorv hankida, panin mõneks ajaks ootele oma kodu hankimise või otsimisega huvi. Silmanurgast jälgin kuulutusi ja hindu ning hoian end kursis, kuid paanikas-e oma panust ei anna.

Tundub, et sama on teinud teisedki, võib järeldada värskestest statistikanäitajatest – näiteks pealinnas andsid korterid mais hindades teist kuud järele, otsustavalt tõmbas pidurit ka korterite müügitehingute arv, kahanedes kuu varasemaga võrreldes ligi viiendiku võrra. Seda aktiivsel tehingute kuul. Mai jääb nii ostetud-müüdud korterite kui ka nende tehingute koguväärtuses alla ka aasta passiivsematele kuudele jaanuarile ja veebruarile. Kinnisvaras terendab tänava jahedapoolsem suvi.

Ä RIVO SARAPIK
Kinnisvara toimetaja



”**Kinnisvaras terendab jahedapoolsem suvi.**



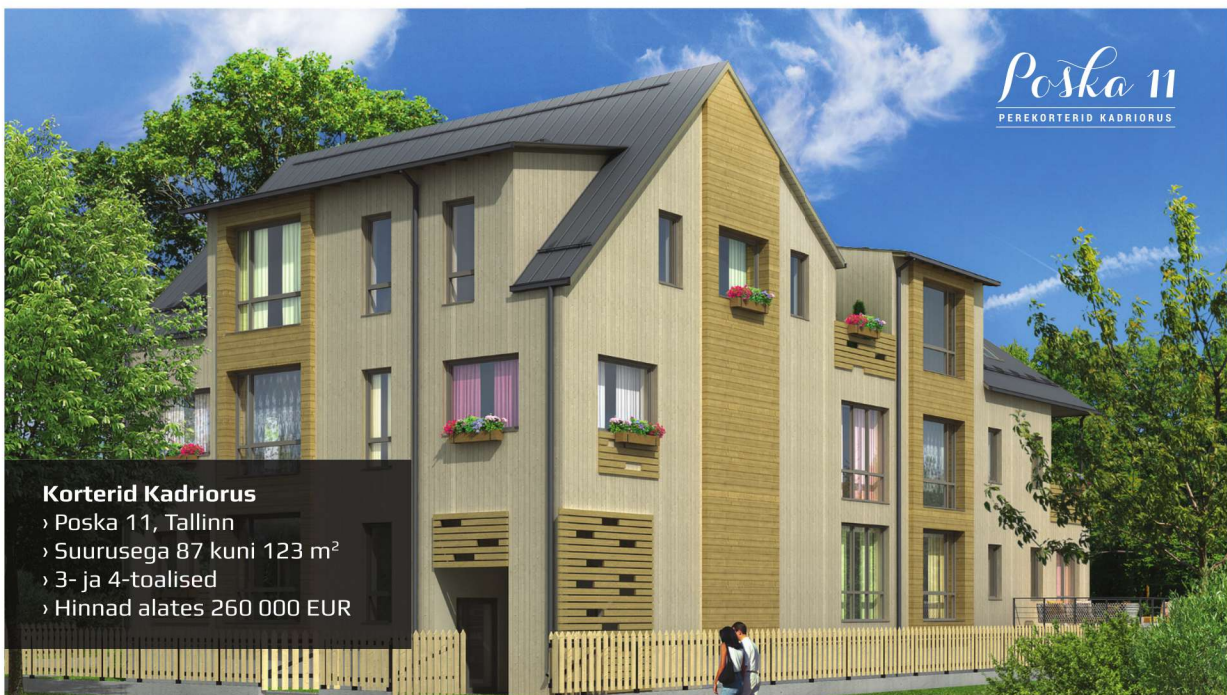
Ridaelamuboksid Kristiines

- › Kõo 22, Tallinn
- › Suurusega 120 kuni 130 m²
- › 4- ja 5- toalised
- › Varsti müügis!



Korterid Kadriorus

- › Faehlmanni 37, Tallinn
- › Suurusega 51 kuni 187 m²
- › 2-, 3- ja 4- toalised
- › Hinnad alates 154 500 EUR



Korterid Kadriorus

- › Poska 11, Tallinn
- › Suurusega 87 kuni 123 m²
- › 3- ja 4- toalised
- › Hinnad alates 260 000 EUR

VAATA.
ILUS KODU IMELISTELE INIMESTELE.
www.ecoadvice.ee/myygis

ECO
advice



Vaata siit
Poska 11
galeriid



Vaata siit
Faehlmanni 37
galeriid

Tööstus- ja laoprojektid sulatatakse üles

EINAR NIIN,
Uus Maa Kinnisvarabüroo äripindade
konsultant

Tallinnas pannakse töösse pärast kriisi ootele jäänud tööstus- ja laopindade projektid.

Juba on rajamisel ning valminud uusi hooneid nii oma tarbeks kui ka konkreetsetele üürikerale. Samuti on pakumisel spekulatiivse iseloomuga arendusi, kus ehituse alustamisel ei ole veel tulevaste üürikeraga kokkuleppeid sõlmitud.

Tegevuse laiendamiseks ei otsi pinda mitte ainult metalli- ja puidutööstuse, logistika ning transpordiga tegelevad firmad, vaid ka hulgimüügi ja erilahenduste pakkimistega tegelevad ettevõtted.

Ka arendajate poolt on tunda suuremat huvi ehitada ettevõtetele just nende vajadustele



JÜRIS valmib järgmisel aastal uut tüüpi äri- ja StockOffice.

vastavaid hooneid. Tootmisetevõtete puhul on see tihtipeale ainuke võimalus enda töökeskond parematesse tingimustesse üle viia. Ühtlasi saadakse spetsiifiliselt enda vajadustele vastavad lahendused, mis tõstab tihtipeale märgatavalt ka ettevõtete tööefektiivsust.

Umbes pooled ettevõtetest on huvitatud laienemise või kolimise võimalustest ja otsitakse uuemaid, funktsionaalsemaid lahendusi juba end

töestanud heades äripiirkondades. Seal hulgas koguvad populaarsust just Tartu maantee äärde jäävad alad, näiteks Jüri ja Möigu Tehnopark. Siin omavad rolli valminud Ülemiste ristmik ja Tartu maantee laiendamine Möigus, mis on liiklust selles suunas oluliselt sujuvamaks muutnud. Lisaboonuseks võib lugeda ka tehnoпаркidesse kogunevate ettevõtete hulka ennast, sest see loob hea koostöö ja sünergia võimalused.

Ä Tasub teada
Tuleb uut tüüpi äripindu

AKTUAALSED PROJEKTIID
Hydroscandi hoone Tartu maanteel;
VGP Nehatu Park Peterburi teel;
VKM Motorsi uus hoone Möigu Tehnopargis.
Jüri StockOffice - lao- ja tootmisruumid büroo ja väikese esindus- ning vastuvõtualaga ühe katuse all.
Lisandub uut lao- ja tööstuskinnisvara Tallinna ümbruse tehnoпаркides.

ALLIKAS: UUS MAA



AS Maket Kinnisvara TEOSTAB ELAMUTE JA ÄRIPINDADE HALDUS-, HOOLDUS- JA EHITUSTÖID

- 24 tundi avariidispetšerteenistus
- Hoonete haldamine ja hooldamine ning koristusteenus
- Teenused korteriühistutele
- Elektri- ja gaasitööd, küte, vesi ja kanalisatsioon
- Üldehitus, katuse- ja fassaaditööd
- Elamute renoveerimise korraldamine ja ehitusjuhtimine
- Ehituse omanikujärelevalve
- Pangalaenu dokumentide vormistamine
- Abi dokumentide vormistamisel KredExile

Telefon: +372 529 7255

info@maket.ee

www.maket.ee

Ärikinnisvara ahvatleb

ANDRES VIISEMAN,
LHV pensionifondide juht

Näen võimalusi Balti riikide ärikinnisvara turul, kus suuremate objektide renditootlused on 7-8,5%. Hetkel on ärikinnisvara osakaal LHV portfelliges veidi üle 10%. Pikemas perspektiivis võib see veelgi kasvada.

Siiani olen investeerinud kinnisvarasse Efteni ja East Capitali kinnisvarafondide kaudu, pensionifondi mahutades kasvades saab aga üsna pea teha kinnisvaraturul ka otseinvesteeringuid.

Käesoleva aasta alguses tegid LHV pensionifondid esimese investeeringu Eesti metsa, investeerides Birdeye Capitali metsafondi. Näen metsa kui pikema perspektiiviga varaklassi, mis pakub investoritele stabiilsust.

Metsa osakaal LHV port-

”

Siiani olen investeerinud kinnisvarasse Efteni ja East Capitali kinnisvarafondide kaudu, pensionifondi mahutades kasvades saab aga üsna pea teha kinnisvaraturul ka otseinvesteeringuid.

fellis ei kasva aga kiiresti, sest kohalikul turul on omad piirangud. Tegu on pikaajalise investeeringuga ja plaanin investeerida vaid siis, kui hind on õige.

KOMMENTAAR ILMUS LHV AJAKIRJAS
INVESTEERI.

Soome ootab hinnatõusu pidurdumist

Kinnisvarahinnad võtavad Soomes suuna allapoole, ennustas ehitusfirma SRV juht Jukka Hienonen ajalehele Kauppalehti.

Tema prognoosi aluseks on Soome majanduse kehv välja-vaade ja Hienoneni ennustusel jääb põhjanaabrite majanduskasv järgmisel aastal nõrgaks. Kui nii läheb, ei kosu majapidamiste sissetulekud ning osa koduomanikke võib jääda laenulõksu. Eriti kehv on olukord perifeerias ehk Hienoneni hinnangul asulates, kus pole ülikooli.

Soome statistikaameti andmeil on kinnisvara kallinenud hoogsalt – näiteks Helsingis 40 ja riigis keskmiselt 30% viimase kümne aasta jooksul. Tänavu esimeses kvartalis ja aprill-

0,9%

võrra langesid korterite hinnad Soomes aprillis. Helsingis ulatus langus 1,3%ni.

lis hinnad siiski mõnevõrra langesid.

Keskmiselt maksis korteri ruutmeeter Soomes 2172, Helsingis 3520 ja mujal riigis 1643 eurot.

Aprillis kahanesis hinnad sõltuvalt asulast kuni ühe protsendi võrra.



Kentmanni põik 3

22 korteriga 6 korruselise elumaja
vaikses põiktänavas

UUED KORTERID SÜDALINNAS

Ehitaja on AS NORDECON, valmib suvi 2015.

www.kentmannipõik.ee



Masti tn 15

4 korteriga 3 korruselise kortermaja
Pirita jahisadamas

KORTERID PIRITA JAHISADAMAS

valmib 2015 aasta alguses

www.masti15.ee



Nutikas
turundusnipp:
pane maja
firmat
reklaamima

Oma hoone katmine firma sümboolikaga garanteerib positiivse tähelepanu, kinnitavad eri valdkondades tegutsevad ettevõtjad kui ühest suust.

KAROLIINA VASLI
kaasautor



Teiste omasuguste seast silma paistmiseks on lihtsamaid lahendusi kui kommertskaalites reklaame tellida. Näiteks hoone firma sümboolikaga ehtimine võib olla investering, millest saabki firma visiitkaart.

Mõne aastaga uus maine. Hea näide on Tallinnas bussijaama lähisel asuv hoone, kus kunagi asus trikotaaživabrik Marat. 2010. aastal andis uus omanik renoveerimistöödega majale uue hingamise. Nüüd teatakse seda kui Valget Maja, hoonel on ka vastav valgusreklaam. Hoonet haldava BPT kinnisvarajuht Ülari Niiemägi ütles, et juba pool aastat pärast hoone fassaadi renoveerimistööde lõppu ja uue nime kasutuse algust sai Valgest Majast rääkida ajaloos või asukoha viiteta.

Sarnane on lugu ka Tallinna Tehnikaülikooli innovatsiooni- ja ettevõtluskeskuse Mektoryga. Selle esindaja Heidi Pihlak sõnas, et kollase-musta värvilahenduse eesmärk on teistest eristuda. See sümboliseerib julgust, erksust ja tahet midagi uut teha. Viimase poole aastaga on neid külastanud üle 16 000 inimese.

Pall viis maailmapildile. Kollast värvi on kasutanud ka Tartu piiril asuv Lõunakeskus. Külastajaid tervitab hiiglaslik naerunäoga kollane pall. Tunnustuseks oli seegi, et Google Maps Twitteri kontol ehtis uusaastatervitust just pilt Lõunakeskuse logost ja pallist. Tartu lapsevanemad teavad väga hästi, et kui mudilane ütleb "läheme pallikeskusesse", mõeldakse Lõunakeskust.

Mitte kõik lahendused pole siiski täiuslikud. Tallinnas Sõpruse puistee ääres asub kohvikiosk Cuppps, mis meenutab suurt kohvitopsi. Kliendid kiidavad, et see on stiilne, aga probleem on uute klientide haaramisel. Ehitist on pastelsetes toonides ning kipub puude taudal märkamatuks jääma. Ettevõtte juht Mart Brauer märkis: "Tagantjärele tarkus on täppisteadus, aga pidanuks natukene kärtsu juurde andma, et paremini liiklejatele silma paistaks, aga meil on plaanis, et ehk annab seda kuidagi hiljem juurde lisada."

Järgnevalt lähemalt, mis lahendusi täpselt kasutati ja kuidas on need end välja mänginud.

KOHVIJOOJAID hoone välisilme meelitava Cuppsi tegevjuht Mart Brauer mõnab, et rohkem silma paistmiseks tuleb hoone värvilahendust erksamaks muuta. FOTO: EIKO KINK

**Uus kodu Tartu kesklinna
miljööväärtuslikus
piirkonnas KROONUAIA
TÄNAVAS**

Ilona, tel 529 5618
Agnes, tel 508 2396

**Tulge
tutvuma!**



Energiaklass C



Tõnisson
KINNISVÕRK

Rebase 1, Tartu
www.tonisson.ee

9000

eurot maksab Tartu Lõunakeskuse tunnus ehk suur pall. Kes-
tab see kolm aastat, kuid hool-
dust praktiliselt ei vaja.



FOTO: ANDRES HAABU

Cupppps: liiga malbe kohvitops

Tahtsime, et arhitektuur viitaks meie peamiseks väärtuspakkumisele, mis on kohv. Lähenesime erinevatele arhitektuuribüroodele ja uurisime, millised on nende poolsed ideed ja võimalikud lahendused. Meie poolt oli lähteülesandeks, et varikatuse osa võiks meenutada kohvitopsi, et inimesel tekiks seda märgates selge tunnetus ja arusaamine, mida seal müüakse.

Valisime ühe arhitekti välja, kes visandas mõtte paberile, meie veidi lisasime juurde. Tõsi, see oli keerukas lahendus. Hinnast täpsemalt ei tahaks rääkida, aga ütleme nii, et see oli päris kallid. Eriti kalliks tegi ehitise katuseosa, see on puhas käsitöö ja nikerda-

mine. Avasime kioski 2013. aasta novembris. Kui räägime arhitektuuriliselt, siis ta töötab suurepäraselt, inimestele meeldib. Arvatakse, et see on ilus vaadata ja stiilne. See on regioonis ainulaadne.

Mis aga puudutab välja paistmist kaugemalt, siis olime liiga arhitektuurikesksed. Sel on pastelsed malbed värvid, mis sulanduvad tausta, eriti soojemal ajal kui puud on lehes. Tagantjärele tarkus on täppisteadus, aga pidanuks natukene kärtsu juurde andma, et paremini liiklejatele silma paistaks, aga meil on plaanis, et ehk annab seda kuidagi hiljem juurde lisada

**MART BRAUER, KOHVIKUKETI CUPPPPS
TEGEVJUHT JA ÜKS OMANIKKE**
Drive In kohvik Cupppps - Tallinn, Sõpruse puiestee 17/8



FOTO: VAINU ROZENTAL

Lõunakeskuse pall on kuulus ka välismaal

Lõunakeskus ehitati 2000ndate alguses. Arhitekt joonistas oma esialgses ettepanekus sissepääsu ette ühe palli. Hakkasime mõtlema, et miks mitte teoks teha. Kuna pall on täispuhutav, siis tehnilise lahenduse otsimine võttis aega, aga viimaks see leiti.

Oluline faktor idee teostumise juures oli ka see, et Lõunakeskuse hoone ise asub looduslikult madalamal kohal. Tundus väga hea, kui mingi silmatorkav objekt on kõrgemal ja tähelepanu tõmbab. Alguses oligi pall sissepääsu ees, kuid hiljem keskust laiendati ning pall tõsteti sissesõidu ette koos lõunakeskuse logoga.

Palli läbimõõt on 8 meetrit ja palli tipp on 21 meetri

kõrgusel. Valmistatud on see vinüülkangast ja seisab ülevaalt suluõhu abil. Palli maksumus on umbes 9000 eurot ning pall peab vastu kolm aastat. Praeguse palli kinnituskonstruktsioon on niivõrd hästi teostatud, et pall praktiliselt hooldust ei vaja.

Kindlasti on see meie turunduslikult hästi mõjunud. Paljud lapsed nimetavad meie keskust pallikeskuseks. Kõige rohkem üllatas meid see, et eelmise aasta lõpus oli Google Mapsi Twitteri kontol uusaastatervitust ehtimas pilt meie logost ja pallis. See oli meeldiv, et jäime ka rahvusvaheliselt silma.

**ANNE ALAND, LÕUNAKESKUSE
TURUNDUSJUHT**
Lõunakeskus Tartu piiril aadressil Ringtee 75.



”

Tavaliselt on meie valdkonna kinnisvara suhteliselt igav. Meie maja projekteerijatele sai püstitatud ülesanne, et kuidas võimalikult väikeste kulutustega saaksime olla nähtav ja teistest eristuv.

DSV Transport juht Jaan Lepp

FOTO: ANDRES HAABU

DSV: meeldib või mitte, aga meelde jääb

ASi DSV Transport logistika-keskus Tallinnas linna piiril Laagris valmis 2003. aastal. Tavaliselt on meie valdkonna kinnisvara suhteliselt igav.

Kuna aga paikneme vahetult Via Baltica ääres, soovisime oma asukohta ära kasutada ka turunduslikel eesmärkidel.

Meie maja projekteerijatele sai püstitatud ülesanne, et kuidas võimalikult väikes-

te kulutustega saaksime olla nähtav ja teistest eristuv. Raimo Puusepa Arhitektuuribüroo väljapakutud lahendus tundus esialgu natuke liiga julge, aga kuna see vastas täpselt meie lähteülesandele, siis sai selle kasuks otsustatud ja siiani on see ennast väga hästi õigustanud.

Fassaad on kaetud komposiitplaadiga ALUCOBOND, mis on hästi vastu pidanud ja pole

siiani nõudnud mingisugust hooldust.

Kuna kogu fassaadipinnast moodustab värviline osa umbes kolmandiku, siis selline lahendus ei olnud ka oluliselt kulukam kui tavaline.

Ja värvilahendus – mõnele meeldib, mõnele mitte, aga kõigile jääb meelde.

**JAAN LEPP, DSV TRANSPORDI
TEGEVJUHT**

Ekspedeerimisfirma DSV Transport peahoone asub Tallinnas Laagris

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 tolmuvaaba kattega teega ning metsaga ja teiselt poolt jõega. Sobib ideaalselt arendamiseks või kauni kodu rajamiseks.

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





FOTO: EIKO KINK

Marati hoone sai uue hingamise

BPT klient ostis hoone 2008. aastal vahetult enne ärikinisvarasektorisse jõudnud langust. Lisaks turuolukorra negatiivsele muutusele oli hoone toona tuntud Maratina või folklooris "Au tööle! Majana". Oli vaja kiiret ja jõulist ümbersündi, mille üheks olulisemaks osaks uus identiteet. Töö käigus oli laual mitmeid nimekandidaate, mis oma olemuselt kõik lihtsad ja lõõvad. Valge Maja nimi sai valitud hoone uuele arhitektuursele ilmele rõhutava ning silmapaistva mängulise lahenduse tõttu. Juba nime valiku faasis paigaldasime fotomontaažil suure logo "Valge Maja" südalinna poole avanevale peafassaadile.

Valgusreklaami asukoha valikul lähtusime maksimaal-

sest nähtavusest - valitud asukoht on parim arvestades vaatekoridore ja liiklusvoogu. Suurus on antud kohas võimalikest maksimaalne. Logo mängulisust soovisime rõhutada ka valgusreklaami tehnilises teostuses, mille tulemusena sündis nii paigutus katuseserva suhtes kui ka pulseeriv valguslahendus.

Arvestades logo suurust ja sellest tulenevat energiatarvet, tehnilist lahendust ja töökindluse nõuet, otsustasime kasutada LED valgusallikaid. Visuaalse identiteedi kandjana on valgusreklaam ennast õigustanud. Pool aastat pärast hoone fassaadi renoveerimistööde lõppu ja uue nime kasutuse algust sai Valgest Majast rääkida ajaloo- või asukohaviiteta. Valgusreklaami roll oli selles suur.

„Arvestades selle nähtavust ja pikaajalisi minimaalseid opereerimiskulusid, on see investering kõige efektiivsem viis enda brändi eksponeerimiseks.

BPT kinnisvarajuht Ülari Niinemägi ärihoone Valge maja nähtavaks tegemisest

Arvestades selle nähtavust ja pikaajalisi minimaalseid opereerimiskulusid, on see investering kõige efektiivsem viis enda brändi eksponeerimiseks.

**ÜLARI NIINEMÄGI, BPT
KINNISVARAJUHT**

Arihoone Valge maja - Tartu maantee 63, Tallinn

Mektory torkab silma kollase-musta lahendusega

TTÜ innovatsiooni - ja ettevõtluskeskus Mektory otustati rajada aastal 2011, aasta hiljem valiti hooneks endine IT-teaduskonna maja. Kuna maja välisfassaadi uuendamiseks rahalisi vahendeid ei jätkunud ning prioriteetseks peeti investeerida sisse ja tehnoloogiasse, otustati otsida partnereid, kes innovatsioonikeskkonda toetavad. Läbirääkimiste käigus saavutati kokkulepe meie partner Pixmill OÜ-ga, kes valmistas suured logoga bannereid tasuta.

Peasissekäigu sein on kaetud kogu ulatuses 9x10 meetri suuruse ja Raja tänava poolne fassaad 11x6 meetri suuruse spetsiaalsest kangast bänneriga. Mäealuse tänava poolne sein on osaliselt kaetud. Värvid leppisime kokku spetsialistidega, arutades ja teades, et kombinatsioon tõmbab tähelepanu. Ka kõik teised keskkust tutvustavad materjalid kannavad samu värve. Kollase-musta värvilahenduse mõtte eesmärk oli teistest eristuda. See sümboliseerib julgust,



FOTO: MEELI KÜTTIM

erkust, jõudu ja tahet midaagi uutset ära teha. Ideed kannab ka meie tiiger, mida pildina kasutame näiteks Mektory ärimudelite konkursi visuaalides ja Mitsubishi elektriautodel. Kavandid töötas välja Refleks OÜ. Bannereid on aidanud

Mektory kuvandit kinnistada. Juba viimase kuue kuu jooksul on meid külastanud üle 16 000 inimese ja läbi on viidud 260 ekskursiooni. Ka taksojuhid teavad, kus Mektory asub.

HEIDI PIHLAK, MEKTORY DIREKTORI ABI
TTÜ innovatsiooni- ja ettevõtluskeskus Mektory, Raja tänav 15, Tallinn

ENERGIASÄÄSTLIK KODU KEILA ROHELUSES



Info:
www.pargi38.ee
Kontakt: 522 5064

Müüa uued valmis ridaelamuboksid. Hind al 1412 / m²

**KÜSI MEILT SOODSAT
LAENUPAKKUMIST!**

Müügihind: 180 000
Kuumakse: 890 k uus

Laenu tähtaeg: 20 aastat
Omafinantseering: 25%



uus ärimaja asub
kohe Pärnu mnt
viadukti kõrval.

Säästlik maja ka pimedas istumata

TRIIN ADAMSON
kaasautor

Büroomaja kulud aitab madalal hoida väike üld- ja klaaspindade hulk, samas ei pea säästva lahenduse tõttu pimedas istuma.

YIT Ehitus kasutab ära nõudluse uute büroopindade järele ning rajab kesklinna piirile uue säästliku ärimaja. Tallinna Hendriksoni küüru ehk Pärnu mnt viadukti kõrval tulev hoone valmib tuleva aasta kevadel.

Küsimustele vastab YITEhituse ärikinnisvara projekti juht Marko Kivirand.

Maja märksõnad on pinnakasutus ja madalad kulud. Kuidas kulud madalaks saate? Tuleb silmas pidada mitmeid nüansse: kvaliteetne ehitus, minimaalselt üldpinda, mida peab kütma, valgustama ja koristama ning muidugi kõrge energiaefektiivsusklass. Antud juhul on see "B". Selleks, et kõrge energiaklass saavutada, tuleb lisaks eelmainitule jälgida ka, et poleks liialdatud aknapiinaga.

Rohkelt valgust on võimalik saavutada ka vähesema aknapiinaga kui maast laeni akendega ning siis ei pea suvel niivõrd palju jahutama ja

talvel kütma. Samuti tuleb valida valgusallikad võimalikult väikse energiavajadusega ning hea ventilatsioonisüsteem, mis automaatselt juhib õhuhulkasid vastavalt tegelikule vajadusele, mitte ei tööta täisvõimsusel ööpäev läbi. Samuti tuleb mees pidada ka haldus- ja hooldusteenuseid ning, et nende hinna ja kvaliteedisuhe oleks paigas.

Milline on ruumide lahendus, et pinnakasutus ja madalad kulud oleks tagatud? Üüripindade lahendus valmib koos arhitektidega, et saaks parim praktiline lahendus. Kogu hoone valguses aga on oluline üldpindade vähe- ne osakaal.

Millised saavad olema selle maja efektiivsusnäitajad võrreldessarnaste büroodega? Oleme teinud simulatsiooni, kus klassikaline büroo, mis toimib klassikalisel äriajal, tarbiks kõrvalkulusid keskmiselt ca 2 €/m², millele lisandub käibemaks. See ei sisalda sideteenuseid ja üüripindadesist valveteenust. Hoone üldpind on see-eest valvestatud.

Mille poolest täna arenduse minevad äripinnad erine-

12

eurost ruutmeetri kohta algavad ehitatavas majas büroopindade rendihinnad.

Ä Tasub teada
Kuidas hoida
kulud madalad?

Kvaliteetne ehitus; minimaalne üldpinna osakaal, mida peab kütma, valgustama ja koristama; kõrge energiaefektiivsusklass

KÕRGE ENERGIAEFEKTIIVSUSKLASSI JAOKS TULEB JÄLGIDA:

tagasihoidlik aknapind ehk et enamik hoonest ei oleks maast laeni akendega; valgusallikad võimalikult väikse energiavajadusega; hea ventilatsioonisüsteem, mis automaatselt juhib õhuhulkasid vastavalt tegelikule vajadusele; haldus- ja hooldusteenuse hinna ja kvaliteedi tasakaal.

vad näiteks juba mõne aasta tagustest YIT pindadest? Mida tehakse teistmoodi? Ouline on toode hoolikalt läbi mõelda – et arvestataks kõiki nüansse, mis on üürnikele olulised ja seda ka pikemas perspektiivis.

Lisaks individuaalsele ruumiprogrammile on oluline ka hoone kuju ja konfiguratsioon (praktiliste planeeringute valguses), parkimisvõimalused, loomuliku valguse osakaal kogu korruse ulatuses, hea ventilatsioonisüsteem, head sidelahendused, energiaefektiivsus, oma hooviala, kõrghaljastus, rattaparkla ja muu taoline.

Keda maja kliendina näete? Kõiki ettevõtteid. Muu hulgas sobib hoone ettevõtetele, mis võtaks kogu hoone enda valdusse. Unikaalne võimalus luua endale nimeline hoone.

Kui palju on tänaseks klientide poolt huvi olnud? Kas on ka juba mõni leping sõlmitud? Huvi on suur. See näitab, et turg on elav ja soovitakse tänaseid tingimusi muuta.

Selleks võib olla mitmeid põhjuseid, nagu näiteks olemasolevate tingimuste parandamine, soovitakse kaasaeg-

semaid mugavusi ja lahendusi või soovitakse senisest suuremaid või väiksemaid ruume, kolitakse erinevad üksused ühele üüripinnale.

Samuti asukoha probleemid, kus soovitakse südalinnas üüri hinnaklass ning igapäevased parkimisprobleemid vahetada soodsamate lahenduste vastu või vastupidiselt soovitakse äärelinnast tulla sihtgrupile lähemale kesklinna tsooni või loob mõni välisettevõtte Tallinnas kontori.

Millise hinnaga pinnad pakumisele tulevad? Üürihind algab 12 €/m², millele lisanduvad kõrvalkulud ja käibemaks. Hind sisaldab ka korralikku sisseviimistlust.

Kui väga suuri kõrvalkaldeid klassikalise büroo sisseviimistlusest ei ole, siis piltlikult öeldes peaks üürihinnaga kaasa

võtma oma laua, tooli ja arvuti ning võib tööle hakata.

Miks just nüüd hoonet arendama hakkasite ning miks just ärimaja? Kui turul on nõudlust, siis tuleb sellele reageerida.

Usume, et äripindade potentsiaal on konkreetses asukohas parem arvestades just otseseid naabreid – see loob sünergia.

Lisaks on maja südalinnale nii lähedal. Vaikses ning nähtavas asukohas olevate äripindadega hoone on see, mida paljud üürihinnad eelistavad. Pealegi asub tulevane büroohoone tasuta parkimistsoonis.

Aga miks valisite asukohaks just Pärnu maantee krundi? Antud piirkond on olnud kogu aeg atraktiivne ja praegu on just õige aeg see realiseerida.

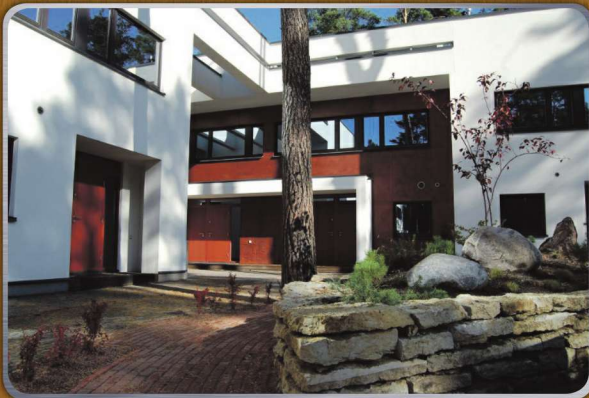


UUES büroos saab pinna üürida 12 eurost ruutmeetri puhul. Kõrvalkulud lisandub arendaja plaanide kohaselt 2 eurot ruutmeetri kohta.



Rohkelt valgust on võimalik saavutada ka vähesema aknapinnaga kui maast laeni akendega ning siis ei pea suvel niivõrd palju jahutama ning talvel kütma.

YIT Ehituse ärikinnisvara projektijuht Marko Kivirand

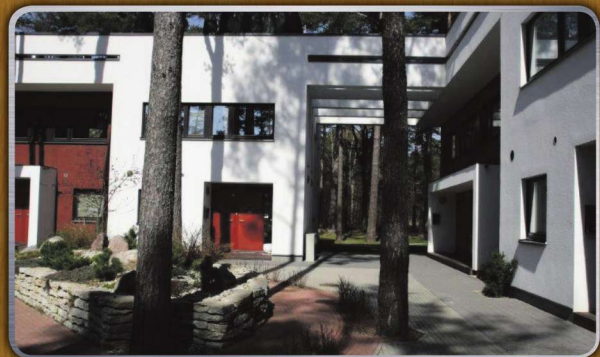


**11 boksi müüdud
AINULT 1 VEEL JÄÄNUD!**



SIRPTIIVA 14
KLOOSTRIMETSA ELAMURAJOON

www.kloostrimetsa.ee



Eesti büroohotell laiendab haaret

RIVO SARAPIK
rivo.sarapik@aripaev.ee

**Eestlastest omanikega pisi-
büroo teenuse pakkuja
1Office laieneb Londonisse
ja plaanib tulevikus teenida
sealt enamiku käibest.**

Eesti kapitalil põhinev äri-
teenuste ettevõtte 1Office val-
mistab ette oma neljanda kon-
tori avamist, Londonis. Ette-
võtte praegune juht ja üks
omanik Ivar Vesikioja selgitab,
et sinna suundumisel motivee-
rib idufirmade buum, mis li-
saks büroopinnale toob nõud-
luse ka mitmesuguste tugitee-
nuste järele. Tulevikus peaks-
ki Suurbritanniast teenitama
enamik grupi käibest.

Laienemine muudab ka et-
tevõtte juhtimist Eestis, Veski-
oja suundub Suurbritanniasse
ja siinseks tegevjuhiks saab
senine operatiivjuht Ragnar
Everest. Praegu tegutseb 1Of-
fice Eestis, Soomes ja Rootsis –
alates augustist ka Suurbri-
tannias.

Küsimustele vastab Ivar
Vesikioja.

**Mille järgi Londoni laienemi-
seks valisite?** London on glo-
baalselt atraktiivne äritegemi-
se sihtkoht. Kiirelt kasvavad
ettevõtted ja idufirmad vaata-
vad Euroopas esimesena just
Londoni poole. Sealne äritee-
nuste turg ületab meie tänas-
te kontorite kogumahtu.

Euroopas oleme huvitatud
ka Poolast, Saksamaast ja Nor-
rast. Samuti liiguvad mõtted
Venemaa ja Peterburi suunal,
geograafiliselt on see loogili-
ne samm, Euroopa Liidus on
lihtsam Eesti ettevõtte loomu-
likult. Seevastu näiteks Läti ja
Leedu turud on väikesed ning
tiheda konkurentsi ja hinna-
survega, mistõttu seal kontori-
rite avamisega me ei kiirusta.

**Millised on sealsed plaanid
ja ootused (nii klientide, tu-
ruosa kui ka näiteks käibe
puhul)? Kui suureks turuks
näete seda kujunevat?** Se-



PISIBÜROOTEENUSE pakkuja 1Office Groupi üks omanik Ivar
Vesikioja selgitab, et Suurbritannias pakutavad teenused
hakkavad teenusepakkuja tooma enamiku käibest. FOTO:

ANDRAS KRALLA

nistes asukohariikides Ees-
tis, Soomes ja Rootsis moo-
dustavad suurema osa klien-
tidest Läänemere-äärsete riikide
ettevõtted. Näiteks Tal-
linnas teenindame peamiselt
Skandinaavia ja Baltikumi
kliente. Londonis saab klien-
tide päritolu olema globaal-
selt hajutatud.

Londonis büroohotelli me
avama ei kiirusta, kuigi seal
on tuntav globaalne idufirma-
de buum, mis koos majandus-
keskkonna paranemisega on
viinud nõudluse kontoripin-
dade järele pakkumistest kõr-
gemaks. See peegeldub ka äri-
pindade hindades. Bürooho-
telli kontorist hiljem avamine
ei ole meie jaoks esmakordne,
suuremad riskid võtame alles
pärast turu paremat tundma-
õppimist.

Sel aastal keskendume vir-

tuaalkontori, raamatupidami-
se ja juriidiliste teenuste välja-
arendamisele. Peamine suund
on abistada mitteresidentidest
kliente nende äri lihtsamaks
tegemisel Londonis.

Proгноositavast turuosast
protsentides rääkimine oleks
suurustamine, kõikides vald-
kondades on Londonis mahud
nii suured, et turuosa on ko-
makohaga mõõdetav.

Kui Tallinnas on kolm bü-
roohotelli, siis Londonis üle
100. Eesti suurimad raama-
tupidamisettevõtted on 50
töötajaga, Suurbritannias on
keskmise suurusega ettevõtte
paarsada töötajat ja paarküm-
mend kontorit üle riigi.

Esialgu ootame igal aastal
vähemalt käibe kahekordis-
tumist ning pikemas perspek-
tiivis üheks suurima käibega
kontoriks muutumist.

”

**Esialgu ootame käi-
be vähemalt kahe-
kordistumist.**

Londonisse laieneva 1Office
Groupi üks omanik Ivar
Vesikioja

Mis on mis 1Office Group

ASUTATUD: 2008. aastal
VALDKOND: büroohotel-
li teenus

OMANIKUD: Ragnar Everest
ja Ivar Vesikioja

KÄIVE 2013: 480 000 (kasv
100% võrreldes 2012. aas-
taga)

KÄIVE 2014 (prognoos):
1 100 000

KASUM 2014 (prognoos):
165 000

Tasub teada Büroohotell

Väikese – kuni 10 töökohta
– büroo täisteenus, mis si-
saldab lisaks kontoripinna-
le kõiki tugi- ja abipersona-
liteenuseid, mida ettevõt-
tel vaja läheb.

Sobib nii väiksemale või
alustavale firmale kui ka
suurele ettevõttele näiteks
mõne osakonna ajutisteks
tööruumideks.

Kui tavaliselt sõlmitakse
büroopindade lepingud
aastateks, siis büroohotel-
lides saab ka päeva ja kuu
kaupa teenust osta.

Tüüpklint on teenusette-
võtte, millel on kuni kümme
töötajat. Enamasti paku-
takse B2B teenuseid, tüü-
pilised on IT-, konsultat-
siooni-, turundus- ning per-
sonalivahendusettevõtte-
d. Leidub filiaale ning vä-
lisomanduses ettevõtteid.

Grandhaus Puhastusteenused



- Büroode regulaarkoristus
- Eripuhastustööd
- Ehitusjärgne puhastus
- Aknapesu

Grandhaus Puhastusteenused, Lõõtsa 6, Tallinn
tel 501 6797, info@puhastusteenus.ee

www.puhastusteenus.ee

Saksing: maakleriks saab liiga lihtsalt

Parimat teenindust pakkuva LVM Kinnisvara juhatuse liige Ingmar Saksing ütleb, et kontroll maaklerite tegevus üle puudub, seaduseandjate huvi aitaks ilmselt tõmmata vaid mõni suurem üleriigiline skandaal.

KAROLIINA VASLI
kaasautor

Äripäeva tellimusel tehtud uuringu kohaselt pakub suurematest kinnisvarafirmadest parimat maakleriteenust LVM. Ettevõtte liige Ingmar Saksing toonitab, et tema jaoks on kinnisvaraäris esmatähtis kvaliteet.

Teenust pakkuma tänavalt. “Mis te arvate, palju on täna Tallinnas kinnisvarafirmasid,” uurib ta ajakirjanikult. Esimene mõte on, et paarisaja ringis. Saksing sõnab, et üle 300. “Maakleriks võib hakata inimene tänaval. Turule sisenemisel ei pea olema suur tõke, aga mingi raam kindlasti. Kui näiteks taksoisse istute, siis ikka eeldate, et juhil on load olemas.” Ta toob välja, et mujal maailmas on maakleriteenused rangemalt reguleeritud.

Näiteks ei saa Rootsis maakler vastava kõrgharidusega töötada. Saksingu sõnutsi on Eestis küll dokumendina olemas kinnisvarateenuse standard, aga selle järgimise üle keegi järelevalvet ei teosta. Nii mõnigi maakler rõhutab ka kinnisvarakuulutuste juures, et tal on olemas kutsetunnistus. Suurt kaalu reaaluses sel pole.

Saksingu teada on Eesti umbes 2000 maaklerist 156-l tunnistus olemas. Selle saamiseks tuleb teha vastav eksam, kuid kohustust selleks pole. “Paljud ei mõtlegi selle saamisele, sest näevad, mis turul toimub. Mitte kelleltki pole seda ära võetud. On ka nii, et pead kaks aastat maak-

lerina töötama, siis avaneb võimalus eksam teha. Peaks ikka nii olema, et teed eksami ära, siis võid hakata maaklerina tööle,” arutleb Saksing.

Vaja ühte suurt jama. “Mulle ei meeldi seda ideed propageerida, aga Eestis on vaja ühte suurt jama, et midagi muutuks. Suur kahju mõnele riigikogulasele, ministrile või väärtuslikule valijaskonnale,” nendib Saksing. Ta toob näiteks selle, kui kunagi saatis üks reisifirma suure hulga turist soojale maale, kuid läks vahepeal pankrotti. Turistid toodi tagasi riigi rahakoti kulul. Seejärel muudeti turisminduses regulatsioonid rangemaks.

“Ka kinnisvarafirmadelt peaks nõudma miinimumkapitali. Kui mõni firma on kliendilt võtnud ette maksed, aga tegevusetuse korral neid ei tagasta, on kliendil praegu võimalik vaid võtta ette pikk kohtutee,” leiab ta. “Mina anna keegi 2000–3000 euro pärast kohtusse, sellega kaasnevad kulud on väga suured. Samas 2000–3000 eurot on inimese jaoks väga suur summa.”

Saksingu meelest oleks vaja kinnisvaramaaklerite tegevust reguleerivat seadust, mis võiks suuresti tuleneda teenuse standardist. “Seadus ütleks, kes võib üldse maaklerina teenust pakkuda, mis kompetents peab olema. Mina alustasin kinnisvaraäris 1992. aastal, 22 aastaga ei ole iseregulatsiooniga midagi paika ei läinud, pole põhjust arvata, et läheb ka järgmise 22 aastaga.”

INGMAR Saksing (ees vasakul) ühes maakleritega LVMi Tallinna kontoris. Pildile mahtus ka vanaproua (ees keskel), kes tuli ühte kinnisvaralepingut vormistama.

FOTO: EIKO KINK





B Ü R O O

78%

klientidest jäid enim rahule LVM Kinnisvara pakutud teenusega.

Pärnu Linnavalitsuse majandusosakond

müüb avalikul kirjalikul enampakkumisel



Pärnu linnas Rüütli 40 asuva kinnistu

(registriosia nr 21205; sihtotstarve ärimaa; pindala 1016 m²)

- enampakkumise alghind: 990 000 eurot

- tagatisraha: 90 000 eurot

Kinnistul paiknev koolihoone apteegi ja sisustusega on arhitektuurimälestis (mälestise registri nr 24257). Müügileping sõlmitakse pärast 1. oktoobrit 2014, mil hetkel hoone ruume koormavad kasutuslepingud on lõppenud.

Pärnu linnas Sadama 3 asuva kinnistu

(registriosia nr 1832805; sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa; pindala 426 m²)

- enampakkumise alghind: 100 000 eurot

- tagatisraha: 10 000 eurot

Pärnu linnas Kuninga 26 asuv kinnistu

(registriosia nr 371605; sihtotstarve ärimaa 45%, elamumaa 40%, tootmismaa 15%; pindala 358 m²)

- enampakkumise alghind: 185 000 eurot

- tagatisraha: 1850 eurot

Pärnu linnas Ringi 33 asuva kinnistu

(registriosia nr 1832905; sihtotstarve elamumaa; pindala: 1575 m²)

- enampakkumise alghind: 100 000 eurot

- tagatisraha: 10 000 eurot

Pärnu linnas Kuninga 28 asuv kinnistu

(registriosia nr 2505905; sihtotstarve ärimaa; pindala 381 m²)

- enampakkumise alghind: 250 000 eurot

- tagatisraha: 25 000 eurot

Kinnistul paiknev hoone on arhitektuurimälestis (mälestise registri nr 16686)

Pärnu linnas Vee tn 4 asuva mitteeluruumi nr M60

(korteriomandi registriosia nr 1978205, üldpinnaga 203,4 m²; katastriüksuse sihtotstarve 75% elamumaa, 25% ärimaa, pindala 3825 m²)

- enampakkumise alghind: 125 000 eurot

- tagatisraha: 12 500 eurot

Kõik müügiobjektid paiknevad Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal (mälestise registri nr 27007)

Pärnu linnas Metsa tn 16 asuva mitteeluruumi nr M101

(korteriomandi registriosia nr 1910005, üldpinnaga 63,6 m²; katastriüksuse sihtotstarve 95% elamumaa, 5% ärimaa, pindala 5922 m²)

- enampakkumise alghind: 15 000 eurot

- tagatisraha: 1 500 eurot



Pakkumised tuleb esitada hiljemalt 26. juunil 2014 kell 13.00

Pärnu Linnavalitsuse infolauda Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu. Pakkumiste esitamiseks vajalik täiendav informatsioon on kättesaadav linnaveebilehel www.parnu.ee rubriigis „Omavalitsus> Linna vara“ avaldatud kuulutuses.

Pakkumise tingimustega, müügiobjektidega tutvumise võimalustega, ostuhinna tasumise ning lepingu sõlmimise tingimustega saab eelneval kokkuleppel tutvuda Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnas Suur-Sepa 16, kabinet 215, Pärnu. Lisainformatsioonitööpäeval tel 444 8310, 524 8935, e-post linnavara@lv.parnu.ee

www.parnu.ee



Pärnu Linnavalitsus



Ä Mis on mis

Kuidas pakkuda parimat teenust?

**1. ALATI KIRJALIK LE-
PING.** Meil on ree-
gel, et klienti esinda-
takse kirjaliku lepingu alusel.
Teenuse kvaliteet saab algu-
se sellest, et kaardistad, kes
on müüja, millised on ta ko-
hustused ja õigused. Palju see
kõik maksab, mida oodatakse
maaklerilt. Lepingu puudumi-
ne on maaklerile hea võima-
lus mitte millegi eest vastuta-
da. Ka mõned maaklerid rää-
givad, et mis ikka lepingust,
klient on tuttav või isegi sugu-
lane. Kui teie öde töötaks pan-
gas, kas saaksite ilma laenule-
pinguta laenu. Me ei pane siis-
ki kätt ette, kui klient tahab
oma vara müüa mitme kinnis-
varafirma vahendusel, aga tih-
tipeale vastutus hajub, parem
palgata üks esindaja, kes kor-
raldab protsessi algusest lõ-
puni.

**2. EI TEE IGA HINNA-
GA TEHINGUT.** Vaata-
me ka taustsüste-
mi, mitte ei torma kohe mida-
gi müüma. Meie jaoks on olu-
line, mis saab kliendist edasi.
Ei saa anda soovitud maja ära
müüa, kui klient ei saa soovi-
tud kahte korterit vastu osta,
sest rahast ei piisaks. Ta peab
oma soove muutma või mitte
müügiga alustama. Me ei taha
iga hinnaga tehingut teha.

**3. KUNDE AEGA EI RAIS-
KA.** Osta soovivate
klientide puhul tee-
me taustauuringu, kas võima-
likul ostjal oleks üldse võima-
lik vara soetada. Kui oleksite
meie klient, kes müüb korterit,
alguses ehk meeldib, et käib
paarkümmend inimest elam-
isest läbi, aga see ei vii ees-
märgile lähemale. Tuleksime
kliendiga, kellele see on so-
biv. Võib jääda mulje, et me ei

tahagi kliendi vara müüa, aga
me ei taha klientide aega rai-
sata. Ostja vajadus tuleb ära
kaardistada. Kui ta tunneb
huvi kahetoalise ja neljatoali-
se vastu, kui suurt korterit ta
ikkagi tahab? Kui sobivad ob-
jektid leitud, üritame ta viia
neid vaatama veerandtunnis-
te vahedega, et ta ei peaks
uuesti ja uuesti käima.

**4. KAS MÜÜJA LÄHEB
OKSJONIGA KAASA?**
Lõpliku müügiotsu-
se teeb ikka müüja ise. Maak-
ler saab talle öelda, kes on os-
tuhuvilised, aga mitte hakata
ostu suunama. Näiteks kui üks
ostuhuviline hakkab algset
hinda üle pakkuma, on oma-
niku otsustada, kas ta soovib
seda või eelistab näiteks neid,
kes esimesena korterit osta
tahtsid.

**5. MAAKLER JUHTI-
GU MÄNGU.** Maak-
ler peab olema ob-
jektiga kursis ning jälgima ka
ise oma tegevust – objekti üle
vaatama ning pidama kõiki-
de pakkumiste kohta logi, et
kliendil oleks ülevaade nõud-
lusest. Kui klient usaldab võt-
me maakleri kätte, siis viima-
ne peab alati kooskõlastama,
millal võimaliku ostjaga ob-
jekti vaatama läheb. Fikseeri-
mise puhul jõuan tagasi kirja-
liku lepinguni, selle sõlmimi-
ne hoiab ära ka olukorrad, kus
müüja mõtleb viimasel hetkel
ümber. Ostja on juba pangaski
vajalikud asjad korda ajanud,
kuid lepinguta pole nüüd mi-
dagi teha. Siis ongi olukorrad,
kus ostja helistab maaklerile,
viimane ei võta torugi, sest tal
pole mitte midagi öelda.

ALLIKAS: LVM KINNISVARA JUHATUSE
LIIGE INGMAR SAKSING

KIRJALIK leping aitab välistada arusaamatusi ja vaidlusi, leiab Ingmar Saksing.

FOTO: EIKO KINK

järgneb lk 20.



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, soklikorruksel 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. Kortrite viimistluseks kasutatakse kvaliteetseid materjale, itaalia tootja „Ballardini“ keraamilised plaadid, laudparkett, puitspoon uksed.

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

Soklikorruksel garaazi parkimiskoha hind 6000 eur

Parkimine hoovis, parkimiskoha hind 3000 eur

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



Ä Tasub teada

Teenust pakutakse rohkem ja vähem viisakalt

MAAKLERITE TUGEVED

Maakler oskas objekti tutvustada ning oli kursis ka infrastruktuuriga. Maakler oli valmis omanikult lisa küsima ja vanu hindamisakte üles vaatama, et leida vastus kliendi küsimusele. Maakler leidis töövälise aja kliendiga kohtumiseks. Maakler oli viisakas, aitas kliendil mantli seljast ja pärast ka selga.

MAAKLERITE NÕRKUSED

Maakleri poolt kohtumise

aja peale surumine kliendile (näiteks maakler: "Üks kord võib ikka varem üles tõusta").

Maakler kuuldes, et klient tahtis korteri oma emale osta, ütles, et see on liiga kallid ja tegelikult on see mõeldud ikka äriettevõttele. Kui klient korteri vaatamise kohta küsis, vastas maakler tõrksalt, et hetkel omanikel kiire, ei ole aega müügiga tegeleda ja tema läheb puhkusele.

ALLIKAS: DIVE ESTONIA

LVM pakub parimat teenust

Äripäeva tellimusel viis Dive Estonia ajavahemikus detsember 2013 - veebruar 2014 läbi uuringu, mille eesmärk oli hinnata kinnisvaramaaklerite tänast taset ehk maaklerite suhtumist, käitumist, teadmisi ning professionaalsust igapäevastes kinnisvaratehingutes suhtluses kliendiga.

Uuringu viisid läbi reaalsed kliendid 7 suurimas kinnisvarafirmas, tehes igale firmale 5 teeninduskontakti,

sh erinevatele maakleritele. Uuringus osalesid 1 Partner, Arco Vara, Domus Kinnisvara, LVM, Ober-Haus, Pindi Kinnisvara ja Uus Maa. Uuringu tulemusena valisid kliendid parimaks maakleriteenust pakkuvaks kinnisvarafirmaks LVM Kinnisvara (78%), teiseks Arco Vara (73%) ja kolmandaks Uus Maa (70%). Lisaks tunnustati parimaks kinnisvaramaakleriks individuaalarvestuses samuti LVM Kinnisvara maakler.

„Mulle ei meeldi seda ideed propageerida, aga Eestis on vaja ühte suurt jama, et midagi muutuks. Suur kahju mõnele riigikogulasele, ministrile või väärtuslikule valijaskonnale.

LVMi juhatuse liige Ingmar Saksing leiab, et maaklerite tegevust peaks reguleerima

ANDA ÜÜRILE ÄRIPIND

väarikas ajaloolises vaba aja veetmise ja meelelahutuskeskuses

**ROSENI WABA
AJA WABRIK
Mere pst 6**

1875. aastast pärit endises piiritusvabriku hoones tegutsevad restoranid, kohvikud, pubi, bowlingusaal ja kauplused. Tornis paiknevad ruumid ürituste korraldamiseks. Suurepärane asukoht süda- ja vanalinna piiril Mere pst ääres. Täielikult renoveeritud hoone. Oma ärisektoris edukad naabrid. Ruumides on tegutsenud 2000. aastast üks linna menukamaid ööklubisid. Neid on võimalik kohandada muudeks vaba aja veetmise ja meelelahutustegevusteks. Ruumide üldpind 419 m².



Tule tutvuma võimalustega!

LISAINFORMATSIOON:

Tiit Sark, 514 9970, tiit.sark@nginvest.ee

Büroo garantii tõi ameti näpuviibutuse

RIVO SARAPIK
rivo.sarapik@aripaev.ee

Eesti ühe suurema kinnisvarabüroo Uus Maa reklaamlause tõi tarbijakaitseametilt näpuviibutuse.

Uus Maa avalikustas veebruaris reklaami, milles lubas esimese kinnisvarabüroona Eestis anda juriidilise garantii kõigile elukondliku kinnisvara maaklerilepingu sõlminud klientidele, garanteerides ettevõtte vahendatud üüri- ja müügilepingute juriidilise korrektsuse täiendavalt kuueks kuuks pärast tehingu toimumist.

Pretensiooni võib esitada kaks aastat. Amet juhtis tähelepanu, et puudusega toote või teenuse puhul on tarbijal õigus esitada ettevõttele pretensioon kahe aasta jooksul

alates ostetud toote või teenuse kättesaamisest.

Reklaamlause jättis tarbijakaitse teatel mulje, justkui annaks ettevõtte tarbijale lisatagatise, kuid lubatud kuuekuuline garantii oli lühem kui kaheaastane pretensiooni esitamise periood. Seega kehtestas ettevõtte kuuekuulist garantiid reklaamides oma klientidele ebasoodsamad tingimused, kui seadus ette näeb. See on aga ebaaus kauplemisvõte.

Büroo: jagasime kindlustunnet. Garantii on aga kauplaja või tootja lubadus pakkuda teatud aja jooksul soodsamaid tingimusi, kui näeb ette seadusest tuleneva kaheaastane pretensiooni esitamise õigus.

Lisaks tõstatas reklaamlause küsimuse, kas garantiita sõlmitud tehing ettevõttega

”

Edaspidi oleme ettevaatlikumad kliendiboonustele nimele leidmisega.

Uus Maa Kinnisvarabüroo juhatuse esimees Jaanus Laugus

on juriidiliselt ebakorrektn. Ettevõtte selgitas tarbijakaitseametile, et soovis garantii pakkumisega anda kliendile kindlustunde, et pärast tehingu toimumist ei kao probleemide puhul maakler silmapiirilt, vaid nõustab klienti nende lahendamisel.

Amet: boonusena lubati elementaarset. Selle väite peale

analüüsis tarbijakaitseamet ka maaklerilepingut, millest selgus, et lepinguga antava garantiikirjaga löi ettevõtte mulje, nagu oleksid tarbijate õigused bürooga lepingut sõlmides võrreldes teiste kinnisvarafirmadega kuidagi paremini tagatud. Garantiikirjas lubatu peaks ameti hinnangul kuuluma maakleri igapäevaste ametikohustuste hulka.

Uus Maa teatel oli sõna “garantii” kasutamine oli viga, kuna see on seaduses määratletud mõiste ja annab ostetud kaubale kaheaastase kaitse.

“Edaspidi oleme ettevaatlikumad kliendiboonustele nimele leidmisega, kuid kindlasti jätkame teenuse lihvimise ja arendamisega,” ütles Uus Maa Kinnisvarabüroo juhatuse esimees Jaanus Laugus.



professionaalsed puhastusained

23 AASTAT
PROFESSIONAALSEID
PUHASTUSAINETID!

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.

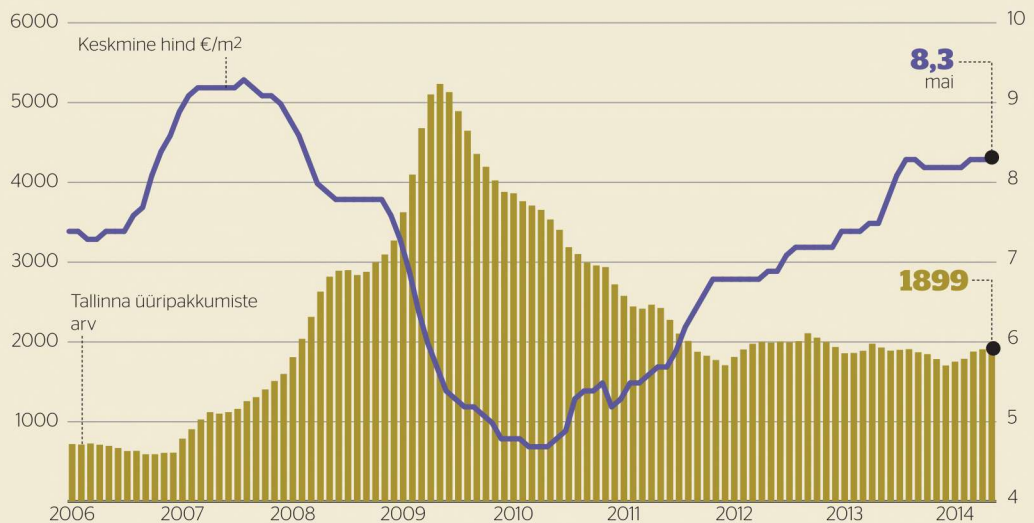
AS ESTKO Kullerkupu 2, Kangru, Kiili vald, 75403 Harju maakond
tel 679 0310 • info@estko.ee • www.estko.ee

Statistika

Hinnad rühivad üles

Tallinna üüripakkumiste arv ja keskmine hind €/m²

ALLIKAS: WWW.KV.EE



Uued üürikorterid toovad turule väikeinvestorid

TÕNU TOOMPARK
Kinnisvarakooli OÜ juhatuse liige



Üürituru maht on viimaste aastatega hoogsalt kasvanud. Vakantseid üüripakkumisi on 2011.–2014. aastate lõikes olnud numbriliselt üsna sama palju. Erasektor on aga uusi pakkumisi järjest turule juurde toomas.

Üüripakkumiste lisandumise ehk elamispindade kättesaadavuse oluliseks riskiteguriks on avaliku sektori sekumine sellesse valdkonda. Avaliku sektori poolne üüripakkumise turuletoomine lõõb hinnad ajutiselt alla ja tõrjub kinnisvaraväärtuse kasvule mängiva väikeinvestori turult minema.

Laenutajaid tuleb juurde.

Rahva ja eluruumide loenduse andmetele tuginedes võime väita, et aastatetagune üü-

risektori hinnanguline maht 15% on tänaseks kasvanud ligi 20% peale. Ülejäänud 80% inimestest elavad endale või lähedasele kuuluval elamis-pinnal.

Tallinna kui majanduse ja kinnisvaraturu keskpunkti üüriturg on Eestist keskmisest suurem, ulatudes hinnanguliselt 20–25%-ni eluruumide mahust.

Üüriäri on väikeinvestorite juhtida ja suunata. Üürituru laienemine on täna toimunud ainult erasektori jõudude najal.

Üüripakkumisi on turule toonud rahale turvasadamat otsivad väikeinvestorid, kes on usinalt kokku ostmas vanu kortereid, et neid üürile anda.

Investorid ei piirdu aga vaid olemasolevate korterite soetamisega. Hinnanguliselt 10–15% uusarenduste korteritest soetatakse selleks, et needki üürile anda.

Seega üürimaju meil küll ei arendata, kuid see ei tähenda,

”

Kitsas üüripakkumiste hulk justkui ei kinnita väidet, et üüriinvestorid kortereid kokku ostavad ja neid üüriturule paiskavad. Nii see siiski on.

da, et verivärsked üürikortereid turule ei lisanduks.

Ülepakkumise asendas püsivus. Üürituru pakkumiste arv on hüplik nagu Eesti majanduskasv. Majandus- ja kinnisvarakriisi tippajal kasvas portaalis KV.EE olevate Tallinna üüripakkumiste arv üle 5000. Üüriturule paisati korterid, mis olid investeeeringuna ostetud ja jäetud ootele lootuses, et need nagu veingi aastatega väärtust juurde kasvatavad.

Äkiliselt suurenenud pakkumine lõi hinnad alla. 2009.–2010. aastad oli aeg, kus üürileandjad otsisid üüri- nikke tikutulega taga. Jutus- tati legende sellest, kuidas kortereid on võimalik saada üürile ainult kommunaalku- lude tasumise vaevaga.

Tänaseks on üüripakkumine toonasest ülepakkumise tipust langenud lausa kordades. Alates 2011. aasta suvest on Tallinna üüripakkumiste arv portaalis KV.EE pü-

sinud üsna kindlalt 1800–2100 pakkumise rööbaste vahel.

Selline kitsas üüripakkumiste hulk justkui ei kinnita väidet, et tüüriinvestorid kortereid kokku ostavad ja neid tüüriturule paiskavad. Nii see siiski on. Täna üüripakkumiste arvu püsümise põhjus on üsna lihtne.

Üürisektori konkurents on tihenemas ja see nõuab tüüriandjalt nii väljaüritava vara kui ka tüüriteenuse enda kvaliteedi tõstmist. Professionaalne tüüriandja on õnnelik ainult siis, kui tema korteris elab rahavoogu tekitav õnnelik tüürik.

Järjest parema kvaliteediga tüüriteenus ning aegamisi põranda alt sularahamaailmast väljapugevad tüüriandjad annavad tüürikule teadmise ja kindluse tüüriepingute pikendamiseks. Nii pikendavad stabiilsust hinda-

vad tüüriandjad järjest tüüriepinguid ja need korterid portaali statistikat kaunistama ei jõua.

Üürihind ostu-müügihin-nast rahulikuma loomuga.

Kinnituse sellele, et vaatamata tüüriandjate arvu suurenemisele ja pakkumiste arvu samal tasemel püsümisele meil tüürikorterite defitsiiti ei ole, annab ligi aasta samal tasemel püsunud tüürihind. Üürihin-nad on meil ligi aasta püsunud paigal ning tüüriandjatel ei ole neid õnnestunud tõsta samas tempos, mis on kasvanud korterite ostu-müügihin-nad.

Samas on väljaüritava vara kvaliteet järjest paranenud, sest tüüriturul järjest enam võime võttev professionaalsete tüüriandjate hulk soovib tüüripinnal näha stabiilset ja pikaajalist tüürihahavoogu, kes odavamalt paku-

mist nähes tüüripinnalt jalga ei laseks.

Avalik sektor võib anda surmahoobi. Üürisektor on järjest laienemas ja seda nii tüüriandjate kui ka tüüriandjate poolt. Nii nõudluse kui ka pakkumise kasv on olnud evolutsioonilised. See tähendab, et arengud on olnud tingitud turujõududest, mis on järjest parandanud nii eluruumide kättesaadavust kui ka pakutava tüüriteenuse kvaliteeti ja usaldusväärsust.

Väikeinvestori jaoks käib tüüriinvesteeringute määramisel vara väärtuse tõusu peale. Kui väljaüritava kinnisvara väärtus ei tõuse, siis jääb võimalik kasum üsna napiks. Hea, kui kinnisvara soetamiseks võetud laenu tagastamiseks raha jätkub.

Avaliku sektori sekkumine tüüriturule võib anda surmahoobi paljudele tüüriinvestori-

25%

ni võib ulatuda korteri tüürijate arv pealinnas. Muja Eestis ulatub näitaja 15-20%-ni.

tele. Pakkumise suurendamine võib tuua küll hääli järgmistel valimistel, kuid pikemas perspektiivis kaaperdab see erasektori tüüriandjate avaliku sektori kätte. See omakorda vähendab pikemas perspektiivis elamispiindade kättesaadavust.

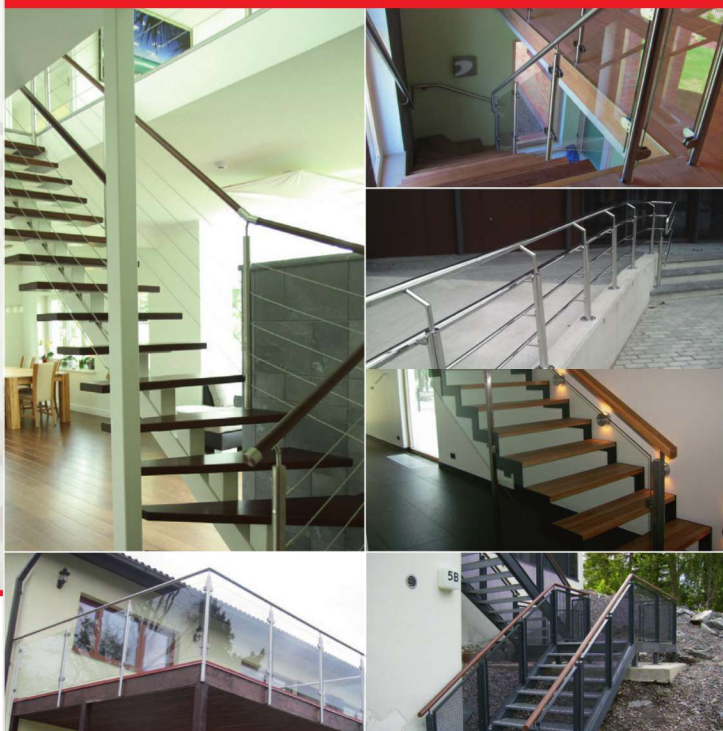
staBico.

TOOTED

- Trepid
- Piirded
- Käsipuud
- Aiad ja väravad
- Piirdepostid
- Piirete tarvikud
- Klaasiklambrid
- Väravatarvikud
- Metallitööd

STABICO OÜ, Rannamõisa tee 4, 13516 Tallinn
Telefon +372 555 17 989
stabico@stabico.ee, www.stabico.ee

Stabico OÜ on 2001. a asutatud ettevõte. Võttes alati rõõmuga vastu uusi väljakutseid oleme 13 aasta jooksul omandanud hulgaliselt kogemusi mitmetes valdkondades. Meie ettevõtte projekteerib, toodab, müüb, paigaldab ja hooldab.



Lugeja: tasub küll üüriäri ajada

Eelmises Kinnisvara ajakirjas kirjutas Domus Kinnisvara arendusjuht Ingvar Allekand, miks üürimajad ei tasu ära.

Tema sõnul on kolm peamist probleemi. Esiteks võiks avalik sektor kinnisvaraarendajatega koostööd teha ning kohalik omavalitsus välja arendatud taristuga maa arendaja käsutusse anda, tingimusel, et sinna rajatakse üürimajad. Nii saaks arenduse viiendiku võrra atraktiivsemaks arendada.

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.

Ka oleks vajalik seaduste muutmine – kuni kehtib tänane üürisuhete regulatsioon, jätkavad nii üürileandjad kui ka üürnikud tõlgenduste vahel laveerimist.

Artikkel tõi Äripäeva veebiäljaandes arvukalt kommentaare, millest valiku siin ära toome.

Ä Kommenteer

Kui lisada üürihinnale käibemaks, siis lähevad hinnad ju 20% kallimaks. Ega hindu tõstes inimestel järsku raha juurde ei teki kuskilt, et kõrgemat hinda maksta, selline asi poleks lihtsalt konkurentsivõimeline. Eraklienti ei huvita, kui suur osa on asja hinnast käibemaks ja kui palju saab teenuse pakkuja/kaupmees, huvitab ikka see, mis endal maksta tuleb.

Vaatan üüripakkumisi. Vähesed on Tallinna linnas alla 10 € ruutmeetri. Ehk siis aastast on 120 €. Kui nüüd ehitushind on ca 1400 € ruutmeetri kohta, siis on ju 8,5% aastas. Pole paha tootlus kapitalilt. Kui sinna juurde veel arvesta-



DOMUS
Kinnisvara
arendusjuht
Ingvar Allekand.

FOTO: SCANPIX

„**Linnad mängivad rahaga perspektiivis 100 aastat, mitte viieaastase valimisperioodi lõikes.**

lugeja kommentaar Ingvar Allekandi arvamusoole Äripäeva veebis

da näiteks mõistlikult ehitatud kinnisvara võimalik hinnatõus 3–5% aastas. Kas siis pole kasumlik tegevus?

Kui teha üürimaja, siis pigem à la Akadeemia tee majad – ühetoalised 12–16 m² ja kohe hakkab üüritootlus tõusma. Paned 3–4 tükki ritta ja saad kenama tootluse kui suuremaid kortereid väljajäätides.

Proovi sa Tallinnas või Tartus saada sellist detailplaneeringut kehtestatud, kus linn lubab 12–16 m² kortereid ehitada. Igasugused ehitusmäärused jms tähendavad kokku, et alla 50 m² keskmist pindala on väga raske saavutada.

Maades, millede järele me siin sõnades joondume, on see asi siiski toimiv. Linnad mängivad oma rahaga 100 aasta perspektiivis, mitte viieaastase valimisperioodi lõikes. Ja tavaline on, et kui ärimehed mingi maja kuhugi teevad, on vastutasuks linna maale ehitamise eest (ehk hoonestusõigus) mingi arv kortereid. Munitsipaalüürikorteris, milles tuttavad Rootsist elavad, on kaks vannituba ja all pesula ning jalgrata-

taste hoiuruum. Meie äriks unistavad üürikorteritest, kuhu saaks inimese 2 m² peale ööseks magama panna ja tasuta kasseerida poole tema niigi napist teenistusest.

Kui sellise ruutmeetrihinna ehitada neljatoaline minimaalselt 85 ruutmeetri korter ja anda see üürile hinnaga 650 eurot kuus, tagab see investorile tasuvusaaja 15 aastat, mis peaks ju olema täitsa korralik. Mina oleks esimeste üürnike seas, kes sõlmiksid 5aastase lepingu optsiooniga pikendada lepingut veel viieks aastaks. Täna ei paku seda keegi, kui küsid, siis peetakse põrunuks.

Täna levinud kolmekuuliste, mida muud see etteteatamisaeg tähendab, lepingutega polegi võimalik stabiilseid ja korralikke üürnikke saada, sellise lepingu allkirjastavad inimesed, kellel lepingu sisust ükskõik, sest nad ei kavatsegi lepingut täita.

Ä Loe veebist

Millal tasub üüriäri ajada? Tule ütle sõna sekka **BIT.LY/SBSIXT**

Kadrioru uued bürood saadaval 15 000 inimest ruutkilomeetril

Ehitatava ja talvel valmiva Kadrioru ärikeskuse uued büroo-, kaubandus- ja tootlustuspinnad jõudsid turule.

Uus Maa Kinnisvarabüroo alustas koostöös OÜga Pirita Tee Development Tallinnas, aadressil Narva mnt 63 kerki-va Kadrioru Ärikeskuse üüripindade pakkumisega. Kompleks koosneb neljast ärihoonest ja on piirkonna moodsamaid büroomaju.

Büroopinna rendihind algab 13 eurost ruutmeetri kohta ja on odavam, mida suurema büroo klient kasutada võtab.

“Esimeste potentsiaalsete üürnikega oleme alustanud läbirääkimisi,” ütles Narva mnt 63 üüripindu vahendav Uus Maa Kinnisvarabüroo äripindade maakler Eike Lepp.

Arhitekt Karmo Tõra poolt



KADRIORU Ärikeskuses langeb ruutmeetri üürihind ligi viien-diku võrra, kui võtta kasutusele üle 200ruutmeetrine büroo.

projekteeritud neljast ärihoonest ja maa-alusest parklast koosnev kvartal kerkib Narva mnt ja Filmi tänava nurgale, Liivaoja elamurajooni kõrvale. Kvartal on lahendatud asümmeetriliselt, hoonetele on antud nimed vastavalt il-makaartele.

Ühte korpusesse on kavan-

datud restoran, teise spordi-klubi ning kahe ülejäänute esimestele korrustele kaubandus-likud äripinnad. Hoonete kõrgematel korrustel asuvad bürood. Maa-alusesse parklas-se tuleb autopuhastussalong.

Pindade üleandmisaeg on kavandatud 2015. aasta veeb-ruari.

Kõige tihedamini asustatud ruutkilomeeter asub Tallin-na kesklinnas Estonia puies-tee ümbruses, kus päevasel ajal viibib hinnanguliselt üle 19 800 inimese.

Öösel on samal ruutkilo-meetril ligi 5800 inimest, see-ga on Estonia puistee ümbru-ses päeva- ja öörahvastiku va-he 14 000 inimest, teatas sta-tistikaamet.

Üle 15 000 inimese viibib päeval ka Tallinna sadama ja Tartu maantee alguse piirkon-nas. Kõige rohkem (üle 6500) kaotab päevasel ajal inimesi Muhu tänava ja Linnamäe tee piirkond Lasnamäel.



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



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

Ä Tasub teada **Mis toimub** **suurematel** **turgudel?**

TALLINN

Kui 2013. aastal investeeriti uute korterite arendusseks 100, tänavu 120 mln eurot. Suur osa arendus- test finantseeritakse omavahenditest.

Tugeva nõudluse tõttu on ehituse lõppedes korterid müüdud ja arenduslaen tagastatud.

2012. aastal on Tallinnas ja Harjumaal plaanis alustada ca 50 arendusprojekti- ga ning müüki tuleb 1500-1700 uut korterit.

Arendajate hinnaootused kesklinnas 2500-3000, magalates 1700-2000 ja Harjumaal 1400-1700 eurot ruutmeeter.

TARTU

Hetkel müügis ca 100 uut korterit, sel aastal lisandub veel kuni 200. Valdavalt 1-2toalised.

Arendajate hinnaootused oluliselt kasvanud. Planeeritavate korterite hinnad 1800-2000 eurot ruutmeeter. Kallimate korterite müügiperiood aga pikeneb.

Alternatiivi pakuvad uutele korteritele ridaelamuboksid, mille müük on viimase 1,5 aasta jooksul kasvanud. Tehingud tehakse hinnatasemel 1100-1200 eurot ruutmeetri kohta.

ALLIKAS: SWEDBANK

Swedbank: **hinnaralli** **võtab tuure** **maha,** **laenatakse** **rohkem**



HINNAKASV üle 10% pole see,
mida meil vaja on, leiab Swe-
dbanki eraisikute finantsee-
rimise üksuse juht Andres

Tukk. FOTO: ANDRAS KRALLA

RIVO SARAPIK
rivo.sarapik@aripaev.ee

Eesti suurima panga Swedbanki hinnangul ei ole kinnisvara kiire kallinemine jätkusuutlik ning turule lisanduvad korterid hakkavad hindu ohjeldama. Samas enustab pank eluasemelaenuvõtmine hoogustumist.

“Aprill näitas, et hinnakasv on pidurdunud. Ühe kuu pealt järeldusi küll teha ei saa, aga märk on olemas,” selgitas Swedbanki erakliendi finantseerimisdivisjoni direktor Andres Tukkk. “Kui tänasest peaksid hinnad veel üle 10% kasvama, ei ole see kasv, mida meil on vaja. Kui aasta jooksul peaksid hinnad veel 30% üles viskama, siis see ei ole jätkusuutlik.” Eelmisel nädalal hoiatas ka Eesti Pank, et hinnaralli võib lõppeda mulliga.

Ralli tekitab ootuse. Esime-

ses kvartalis kallinesid korterid Eestis keskmiselt 16% võrra, pealinnas keskmiselt 28,6% võrra. Enim seejuures Kristiines, 34,6%. Aprillis kallinesid aga pealinna korterid 24%.

“Püsivalt kiire hinnatõus tekitab ostjates ootusi hinnatõusu jätkamise osas ja tahtakse nii-öelda rongile hüpata,” sõnas Mari Tamm, Eesti Panga finantsstabiilsuse osakonna juhtivspetsialist.

Samas hindab keskpank kinnisvaraturult tulenevate riskide mõju Eesti finantsstabiilsusele väikeseks. Esiteks ei ole pangad laenusaamise tingimusi leevendanud, teisalt on ka pankade roll eluaseme ostmise finantseerimisel väiksem kui viimases kriisis. “Kui laenunõudlus peaks suurenema, siis on oluline, et pangad laenutingimusi leevendades seda ei võimendaks,” selgitas Tamm.

5.

kvartalit järjest kasvavas tänavu esimeses kvartalis korterite hinnad. Enim kerksid hinnad aprillis Tallinnas Kadrion, kus korterid kallinesid aastatagusega võrreldes 36% võrra.

Hindu ohjeldavad uued korterid. “Meil on palju taotlusi majas sees ja uusi arendusi peaks järgmistel perioodidel korralikult juurde tulema,” selgitas Tukkk. “Sellest tingitult ootaks Tallinnas hinnakasvu pidurdumist. Kuna korterelamuid tuleb lisaks kesklinnale juurde ka äärelinnades, võiks see ka seal keskmist hinda mõjutada.”

Eelmisel aastal müüdi Tallinnas ligi 900 korterit, sel aastal müüakse Swedbanki prognoosil 1300–1400.

Kinnisvaraekspert Tõnu Roompark prognoosis Äripäeva teemaveebi ehitus uudised.ee kommentaaris, et majanduslangus jõuab kinnisvaraturule viitajaga. Esimese kvartali 1,9% suurune majanduslangus mõjub tema sõnul hoiatavalt. “Kinnisvarasektor ja eriti ülioptimismi peegeldav elamispiindade sektor

PAKRI

Teadus
&
Tööstus
Park

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

Tehnopoli



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** ”

vääriksid pisut rahulikumaid arenguid,” leidis ta. Majanduslanguse kandumine kinnisvaraturule ei ole tema sõnul siiski ühene – kõrge keskmise palga kasv ja madala intressimäära toel rekordiline eluasemelaenu käive ütleb tema hinnangul, et elamispindade tehingute arv saab kerkida.

Laenu võetakse rohkem. Lisaks korterimüügile hoogustub ka laenamine, prognoosib pank. Tänavu esimese kolme kuuga kasvas eluasemelaenu müük pangal 34% võrra. Eestis on Swedbanki hinnangul 230 000 eraisikut, kes saaksid endale eluasemelaenu lubada. “Suur osakaal võtab laenu kahekesi ja klientide arv on seega tegelikult suurem,” selgitas Tukk.

Samas on panga roll kinnisvaraostudel vähenenud – senise 90% asemel vajavad kliendid pangast poole rahast.



Kuna korterelamuid tuleb lisaks kesklinnale juurde ka äärelinnades, võiks see ka seal keskmist hinda mõjutada.

Swedbanki erakliendi finantseerimisdivisjoni direktor Andres Tukk

Hinnakasv kahe teraga mõõk

Pindi Kinnisvara andmeil peletab kiire hinnatõus osa kundesid pealinna korteriturult ja paneb kodu otsima näiteks Keilas, Raplas, Saue või mujal hea taristuga linnas, millel hea ühendus pealinnaga. Pindi Kinnisvara juhatuse liikme Peep Soomani sõnul sõidab rong Raplast Tallinna kesklinna tunniga, aga halvemal päeval kulub isegi Viimsist autoga sõites rohkem. “Samas on kinnisvara hinnavahe võrreldud paikades umbes kolmekordne,” sõnas ta.

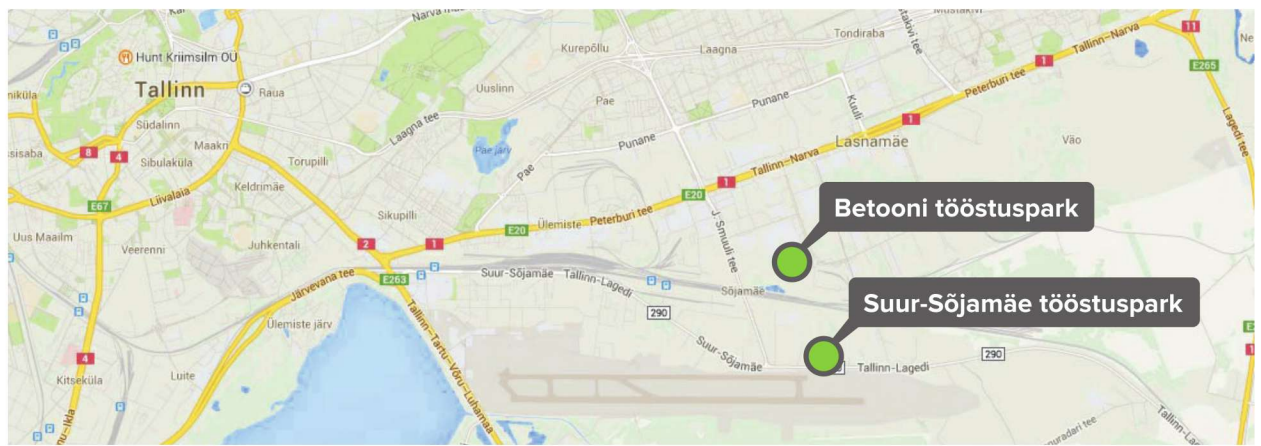
Swedbanki erakliendi finantseerimisdivisjoni direktor Andres Tukk seda trendi ei näe. Küll tõi ta välja, et kiire hinnatõusuga kaasneb üks positiivne nähtus.

“Kui mõned aastad tagasi olid paljud kliendid laenuotkust, kes ei saanud perekonna laienedes näiteks olemasolevat korterit müüa ja suuremat hankida, sest vara väärtus jäi alla laenusummale. Täna on Swedbankil selliseid kliente Eestis alla 2%,” selgitas ta. Lätis on vastav näitaja 38 ja Leedus 21%. “Tänase kiire tõusuga oleme jõudnud sinna, et hindade mõttes on tipuni veel 25% minna.”

25%
on hindade mõttes veel tipuni minna.

Müüa atraktiivsed ärikinnistud Tallinnas Lasnamäel!

TALLINNA TÖÖSTUSPARGID



Kinnistute eelised

- logistiliselt väga soodne asukoht;
- detailplaneering kehtestatud;
- kinnistute suurused 2500–5100m²;
- kinnistuid ja ehitusõigust saab liita;
- 80% tootmispind ja 20% äripind;
- lubatud täisehitus 50%, max kõrgus 22m;

Rajatud kõik kommunikatsioonid:

- vee- ja kanalisatsiooni trassid,
- elektri- ja sidevõrgud,
- gaasitrassid,
- sõidu- ja kõnniteed ning mahasõidud kinnistutele.

Kontakt

Tel: +372 502 3077
E-post: INFO@LTP.EE
Koduleht: WWW.LTP.EE



**STOCKOFFICE
JÜRI**

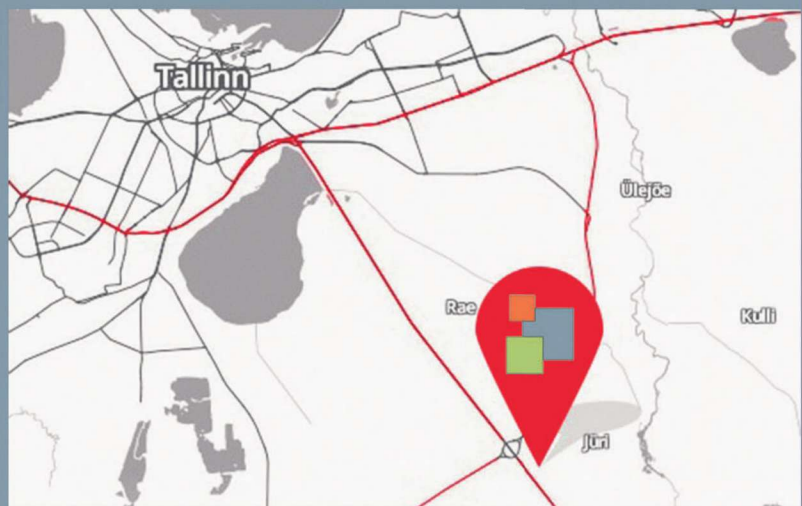
KAUPLUS - LADU - KONTOR

Jüri Stockoffice paikneb Rae vallas Jüri tehнопargis paralleelselt Kesk teega ja Tallinn-Tartu riigimaanteega. Hoone on projekteeritud müügi-, büroo- ja laohoonena, võimaldades selle jagamist kuni kaheksa firma vahel.

Küsi infot:

EINAR NIIN
+372 5621 7713
einar.niin@uusmaa.ee

AHTI KIILI
+372 5825 2262
ahti.kiili@uusmaa.ee



UUSMAA
KINNISVARABÜROO

Meid kliendid soovivad

Miks iga arendus ei müü hästi?

Hoolimata kasvanud nõudlusest ei saada edu kaugeltki mitte iga uut korrumajaarendust. Korteriruumite ehitamisel on muutunud võtmeküsimuseks, kellele, kuhu ja millist lisandväärtust pakuvad kinnisvara rajada.

Tallinna elamuturg on elav ning potentsiaalsete ostjate hulk, kes sooviksid omale uut korterit, endiselt suur. Turuaktiivsus on jõudnud eelmise kümnendi keskpaiga tasemele, kuid kinnisvaraarendajate tegevus ja ülesanded erinevad möödunud ehitusboomiperioodiga võrreldes oluliselt.

Privaatsuseotsing viib "mägedelt". Väljakujunenud taristuga "mägede" korterites, kus on tagatud elementaarsed mugavused, elab peaaegu pool pealinlastest. Lasnamäed, Musnamäed ja Õismäed eelistavad paljud korteritomanikud hea hinna- ja kvaliteedisuhte tõttu ning uute arendusprojektide ehitus jätkub ka neis piirkondades.

Privaatsus, isikupära ja prestiiž ei ole aga magalapiirkondade tugevaimad küljed, mis tingib selle, et võimaluste tekkimisel hakavad sealsed elanikud otsima alternatiive. Täna on soovijal võimalik valida Tallinna eriilmeliste linnaosade ja asumite vahel ning soetada kodu, mis vastab tema ja lähedaste elustiilile.

Elustiil määrab linnaosa. Viimase kümne aasta jooksul on kinnisvaraostjate teadlikkus ja soovid kasvanud – sobiva korteri või maja otsimisel lähtub ostja varasemast rohkem oma elustiilist, millega uus kodu peab sobima nii palju kui võimalik. Esimene eelistus pannakse peale sõltuvalt leibkonna suurusest ja sellest, kas eelistatakse elada südalinnas, miljööväärtuslikus linnaosas või hoopis rahulikus eramajade piirkonnas.

Valikut mõjutab paljuski just elukorraldusliku logistikaga seonduv – kui kaugel asuvad töökoht, kool, lasteaed ja pood. Aktiivsele inimesele on üliolulised ümbruskonnas olevad vaba aja veetmise võimalused ja spordirajatiste lähedus. Aktuaalne ja arukas on pöörata tähelepanu hoone energiasäästlikkusele, samuti mängib olulist rolli arendaja usaldusvärsus. Nii-öelda pehmetest argumentidest on inimese jaoks sageli väga tähtis ka kodupiirkonna identiteet ja enese samastamine kohaliku elustiiliga.

Iga linnaosajal nägu peegeldavad sealsed elanikud. Pealinn areneb ja eristub, igal piirkonnal on oma nägu, mille kandjaks ja peegeldajaks on sealsed elanikud. Hea näide on miljööväärtuslik, madala hoonestusega Kalamaja, mis



PRIIT UUSTULND
Kaamos Kinnisvara juhataja

„Miljööväärtuslik piirkond ei tähenda sugugi vaid vanema hoonestusega asumit.“

on viimase viie aastaga tõusnud fooniksina tuhand. Täna on Kalamajal kindel kuvand ja sealsetel elanikel teistest eristuv elustiil. Kalamaja residendile on omane olla loomeinimene, sõita jalgrattaga, einestada Kalamaja poppides kohvikutes ja külastada erinevaid piirkonna üritusi.

Muu kõrval on olulisel kohal ka heasõbralikud suhted naabruskonnas, kogukonnatunne ja ühised ettevõtmised.

Kuidas uus ja vana kokku siduda. Miljööväärtuslik piirkond ei tähenda sugugi vaid vanema hoonestusega asumit. Hea näide on Rottmanni kvartal, kus vana on ühendatud uuega, kusjuures elamisvõimalused on kõik uushoonetes. Terviklikke, läbimõeldud uuasumeid on veelgi ning neis on hakanud tekkima oma identiteet ja piirkonna tunnetus.

Elu linna tuisksoonel, südalinnas, ei ole aga kaugeltki kõigile sobiv lahendus. Privaatsust ja looduslähedust südalinnas nii palju ei paku. Seetõttu on meie tunnet alati otsitud ka linnalähedastelt aladelt nagu Viimsi, Peetri või Tiskre. Just siin saavad teiste kõrval oluliseks ostjaskonnaks lastega pered, kes eelistavad head, turvalist, sõbralikku ja rahulikku elukeskkonda.

Kui senised populaarsed piirkonnad, kas või eelmainitud Viimsi ja Peetri, on juba üsna tihedalt asustatud, siis valikut, kus ka elu rahulik, on veelgi. Neid n-ö oasiseid on rajatud üle linna – Nõmmele, Haaberstisse ja Kristiinesse.

Kuna Tallinna äärtes on veel omajagu nii-öelda avastamata piirkondi, siis on neid kohati, kuhu rajada uusi miljööväärtuslikke, oma identiteedi ja teatava, heas mõttes, suletusega elupiirkondi veel piisavalt.

Soodsama hinnaga äärelinna korterid müüvad paremini. Nagu paljude vestlustega, nii jõuame ka siin lõpuks välja rahani. Viimaste aastate jooksul hoogsalt kasvanud kinnisvarahindade puhul ei saa sellest teemast üle ega ümber ning eelmainitud elustiili ja logistikaga seotud valikute kõrval on tähtsaks kriteeriumiks ka raha.

Valikuid on turul palju ja hinnavahemik sõltuvalt asukohast küllalt lai. Uute kesklinna korterite ruutmeetrihinnad liiguvad sihikindlalt 2500 ja enama euro suunas, magalariigis jääb uute pindade hinnatase vahemikku 1500–1900 eurot ruutmeetri eest.

Soodsama hinnaga uued äärelinnakorterid müüvad kiiremini. Rahulik, elu, peresõbralik keskkond ja taskukohasem hind on see koostus, miks ostjaskonna eelistused langevad uute linnaäärsetele looduslähedastele elupiirkondadele.

ARTinterior

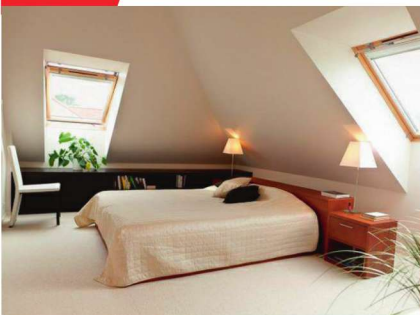
EISMANN CIBO OÜ

tel 502 2308

info@artinterior.ee

www.artinterior.ee

f artinterior



köögimööbel • garderoobid • liuguksed • vannitoad • vineermööbel
alumiinium vaheseinad • klaastooted • corian ja kivitasapinnad
eritellimusmööbel • sisustustööde peatöövõtt

Uued korterid ja büroopinnad kesklinnas Pärnu mnt 139e

LELLE 24



www.astlanda.ee/lelle

— Särje 28 —

Kodu keset männimetsa

Uued korterid Nõmmel männimetsa
roheluse ja värске õhu keskel.



www.astlanda.ee/sarje



Kodu aitab osta:

Swedbank



astlanda
EHITUS

Info: Angelina Ilizina
Kinnisvara müügi projektijuht
OÜ Astlanda Ehitus
tel 53 002 550
angelina@astlanda.ee
www.astlanda.ee