

Äripäev

Kinnisvara

veebuar 2015 | nr 1 (74)



Property Baltics

**LEIAME OSTJA SINU
KINNISVARALE NII SIIT
KUI VÄLISMAALT**

info@propertybaltics.com
www.propertybaltics.com

SISUJUHT

4-5 Tartu ja Tallinn jagavad restaureerimistoetust

6-10 Alternatiiv kinnisvara-arenduste rahastamisel: ühisrahastus



12-13 Sellest aastast muutus pärandi maksustamine ebasoodsamaks

14-17 KredEx hakkab märtsist korteriühistutele rekonstrueerimistoetust pakkuma

18-19 Eesti Panga uued nõuded eluasemelaenuks kinnisvaraturgu ei mõjuta

20-21 Soomes läheb elukondliku kinnisvara müük kehvalt

22 Miks mõned ärikinnisvara krundid tühelt seisavad?

Kinnisvara

Toimetaja: Heli Lehtsaar, tel 667 0181, e-post: heli.lehtsaar@aripaev.ee

Reklaami projektijuht: Martin Voll, tel 667 0030, e-post: martin.voll@aripaev.ee
ftp.aripaev.ee/incoming/Rekl

Kujundaja: Ivar Kuldver, ivar.kuldver@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

Toimetuse
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

Toimetuse võtab endale õiguse kirju ja kaastöid vajaduse korral lühendada. Toimetuse kaastöid ei tagasta. Kõik ajalehes Äripäev ja tema lisades avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika (sh päevakajalised, majanduslikud, poliitilised või religioossed teemad) on autoriõigusega kaitsitud teosed ning nende reprodutseerimine, levitamine ning edastamine mis tahes kujul on ilma Äripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuste korral ajalehe sisu kohta võite pöörduda Pressinõukogusse, pn@eall.ee või tel (372) 646 3363.

JUHTKIRI

Kevadkuul avanevad rahakraanid

Euroopa Liidu rahadega on Eestis korda tehtud sadu korterelamuid. Uus toetuste küsimise voor läheb lahti märtsist, mil korteriühistud saavad KredExilt rekonstrueerimistoetust taotleda.

Kuna Eesti elanikest umbes 70% elab kortermajades ja neist väikene osa on ehitatud viimase kümne aasta jooksul, pole rekonstrueerimistoetuse vajalikkuses tarvis kedagi veenda. Parema energiatõhususe ja tervislikum sisekliima on need plussid, mis pika, närvesööva ja kuluka rekonstrueerimistöö miinused üles kaaluvad.

Tõrvatilk meepotis. Kuid nagu ikka, pole head ilma halvata ning ei saa väita, et kordatehtud majades oleks rekonstrueerimise käigus kõik tööd tehtud nii, nagu vaja oleks olnud. KredExi praktika näiteks ütleb, et üksjagu probleeme on ette tulnud ventilatsioonilahenduste toimimise saamisega. Tõsi – ka minu kodumajas paigaldas ehitaja põõningul puistevilla otse ventilatsioonilavade peale ja ütles hiljem põhjenduseks, et ta lihtsalt ei märganud neid. Küll aga märkasime meie oma kodudes, et midagi peab ventilatsiooniga väga viltu olema...

Selliste lugude ühine nimetaja on see, et ebapiisava omanikujärelevalve tõttu on läbi lastud lahendusi, mis ei toimi nii, nagu nad peaksid toimima. Nii et tuleb meelde kõnekäänd: tahtsime parimat, aga välja tuli nagu alati.

Kuidas olukorda lahendada? Ühe võimaluse on välja pakkunud KredEx. Nimelt peavad rekonstrueerimistoetuste taotlejad, kes tahavad toetust 25% või 40% ulatuses, edaspidi kohustuslikus korras palkama tehnilise konsultandi. See ametimees võib enda kanda võtta ka omanikujärelevalve rolli (kui tal on selleks vastav pädevus), kuid muidu on ta ühistule nõuandjaks rekonstrueerimise läbiviimisel. Küllap tasub tehnilise konsultandi palkamisele tehtud kulu end hiljem mitmekordselt ära.

HELI LEHTSAAR
Kinnisvara toimetaja



„**KredExi praktika näiteks ütleb, et üksjagu probleeme on ette tulnud ventilatsioonilahenduste toimimise saamisega.**“



- Büroode regulaarkoristus
- Eripuhastustööd
- Ehitusjärgne puhastus
- Aknapesu

Grandhaus Puhastusteenused
Lõõtsa 6, Tallinn
tel 617 7305, info@puhastusteenus.ee

www.puhastusteenus.ee

Tallinn ja Tartu annavad restaureerimistoetust

Tallinnas saab 27. veebruarini ja Tartus 1. märtsini taotleda restaureerimistoetust. Tartus on maksimaalne summa ühe objekti kohta 3200 eurot, Tallinnas 10 000 eurot.

Tartus on restaureerimistoetust võimalik taotleda miljööväärtusega hoonestusaladel asuvate või miljööväärtusega üksikobjektidena kaitse all olevate enne 1944. aastat ehitatud ehitiste arhitektuursete originaaldetailide restaureerimiseks ja taastamiseks. 2015. aastaks on restaureerimistoetusteks 32 000 eurot. Toetuse määr, s.o mitu protsenti töö kuludest linn toetusega hüvitab, kujuneb 1. märtsiks

esitatud nõuetekohaste taotlustega küsitud kogusumma ja linnavalitsuse eraldatud toetussumma vahekorras. Seejuures on kõrgeim võimalik toetuse määr 50% töö kuludest ning suurim võimalik toetussumma 3200 eurot. Töö peab üldjuhul valmis saama selle aasta oktoobriks, toetus makstakse välja pärast lõpparuande kinnitamist.

Tallinnas antakse toetust linna haldusterritooriumil paiknevate kultuurimälestiste, muinsuskaitsealal paiknevate enne 1940. aastat ehitatud ehitiste ja miljööväärtuslikel hoonestusaladel paiknevate enne 1940. aastat ehitatud



← **TARTUS** on restaureerimistoetust olnud abi Eha 25 asuva maja korda tegemisel.

FOTO: TARTU LINNAVALITSUS

hoonete restaureerimistöödeks. Toetust saab kultuurimälestise või ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, remontimiseks ja algsel kujul taastamiseks ning kultuurimälestise optimaalse te säilitustingimuste tagami-

seks. Toetuse suurus on kuni 75% restaureerimistööde kogumaksumusest. Toetuse ülemmäär on 10 000 eurot.

Teiste omavalitsuste restaureerimistoetuste kohta saab lugeda: www.miljooala.ee

ÄRIPÄEV



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

- 24 tundi avariidispetserteenistus
- 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

Tallinnas elavnes ehitamine

Tallinna linnaplaneerimise amet väljastas möödunud aastal 2964 ehitusluba ja kirjalikku nõusolekut, mis on suurem arv kui aastal 2013, mil anti 2879 ehitusluba ja kirjalikku nõusolekut ehitustöödeks.

Kui aastal 2013 valmis 28 kortermaja korterite koguarvuga 490, siis eelmisel aastal ehitati 60 kortermaja ja valmis 978 uut korterit.

Eelmisel aastal väljastas Tallinna linnaplaneerimise amet 1269 kasutusluba, mis on paarisaja võrra vähem kui aastal 2013. 2011. aastal väljastati 895 kasutusluba ja 2012. aastal 1217 kasutusluba.

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

Madal intressimäär tõstab kinnisvarainvesteeringute väärtust

Euroopa majanduse ergutamiseks nulli lähedale viidud intressimäärad soodustavad laenamist. See aga kasvatab nõudlust ja suurendab kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Head laenuitingimused on suurendanud huvi kinnisvarainvesteeringute vastu. Kasvav nõudlus on kergitanud investimisobjektide hindu ehk teisipidi allapoole toonud

tootluse määrad. Kui veel aasta-paar tagasi oli kvaliteetse rahavooga büroohoone tootlusemääraks 8–9%, siis täna räägime juba tootlustest 7–8%.

Kinnisvara suunas pöörab investeeringuid ka üldine ebakindlus, kus vabale rahale otsitakse turvalist paigutamise võimalust.

Oma osa nõudluse suurenmises on Venemaalt põgene-

val rahal, millest osa on Eestisse jõudnud. Arvestades, et valdavalt eeldatakse väga madala intressikeskkonna säilimist vähemalt aasta-paar ja samal ajal alustab Euroopa rahatrüki, mis peaks inflatsiooni tekitama, võib eelolevalt aastalt oodata jätkuvat huvi suurenemist turvaliste kinnisvarainvesteeringute vastu.

1PARTNER KINNISVARA

Suur kinnisvarakonverents pealinnas

18. veebruaril toimub Tallinnas Viru hotellis Äripäeva kinnisvarakonverents 2015.

Konverentsil kajastatakse nii elukondliku kui ka ärikinisvara turul toimuvat ning

oluline roll on turuosaliste kogemuste jagamisel. Konverentsil toimuvad ka uues formaadis ärikohtumised. Iga osavõtja saab leppida kokku kuni kaks individuaalset koh-

tumist konverentsil osalejatega. Üks kohtumine kestab 10 minutit ning selleks on välja pakutud spetsiaalne koht ja formaat.

ÄRIPÄEV



6 boksiga ridaelamu

Tel +372 5645 4929

Tedre 73, 10619 Tallinn, TedreKodu@gmail.com



TedreKodu

Tedre
K O D U

RAHASTAMINE



↑ **LOIT LINNUPÖLLU** mullu asutatud ühisrahastuse platvorm Crowdestate kaasas 2014. aastal 1,3 miljonit eurot kapitali. Selle aasta eesmärk on 10 miljonit. FOTO: ANDRES HAABU

Ühisrahastusega tuul tiibades kümmelekonnal projektil

Viimase poole aastaga Eestis kanda kinnitanud kaks kinnisvaraarenduste rahastamiseks mõeldud ühisrahastuse platvormi - Crowdestate ja EstateGuru - on saanud investoritelt raha kümmelekonna arenduse finantseerimiseks.

HELI LEHTSAAR
Kinnisvara toimetaja



Ühisrahastus viib kokku eraisikutest ja äriühingutest investorid ning väikesed ja keskmise suurusega kinnisvaraarendajad: esimeste huvi on kinnisvarasse raha paigutada, teised aga tahavad arendusteks kapitali kaasata.

Eesti esimene ühisrahastuse platvorm sai alguse mullu suvel, kui Loit Linnupõllu eestvedamisel sündis Crowdestate. Praeguseks on Crowdestate'i kaudu rahastatud kuute kinnisvaraarendust: nende

seas on nii kortermaju Tallinnas kui ka üks tootmishoone Jüri tehnapargis. Kui esimese projekti jaoks oli raha kaasamise periood paar nädalat, siis järgmiste puhul juba päev või paar ning viimane, meediaski laialt kajastamist leidnud Raua 25 elumaja projekt sai vajamineva rahastuse ehk 240 000 eurot lausa kuue tunniga. Seni on suurim summa 840 000 eurot, mis Crowdestate'i investorid välja on käinud, kuid Loit Linnupõllu sõnul on peat-

Kaasa kapitali kinnisvara tagatisel!

Kui sul on projekt, millele otsid rahastust,
siis võta julgelt ühendust.

Laenuintress alates 7%.

 **estateguru**



↑ **SIPELGA 3** aadressil valmib 2016. aastaks kortermaja, mille arenduseks kasutatakse osaliselt ühisrahastuse kaudu saadud raha. FOTO: UUS MAA KINNISVARABÜROO

selt avanemas investeerimisprojekt, kuhu tahetakse kaasata 1,3 miljonit eurot.

“Väiksematel ja keskmise suurusega arendajatel puudub ligipääs kapitalile nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kui pank kinnisvaraarenduseks praegu üldse laenu annab, siis varasema 70protsendilise rahastuse asemel saab heal juhul poole projekti rahavajadusest,” kirjeldab Loit Linnupõld olukorda kinnisvaraturul. Medažil on ka teine külg ehk väikeinvestorid, sest eraisikutel väiksemate summadega kinnisvaraturule seni üldiselt asja pole olnud. Nii ongi Crowdestate vahendaja, kes viib kokku eraisikuist investeerimishuvilised ja hea taustaga väikesed ja keskmised kinnisvaraarendajad – osapooled, kes muidu omavahel kokku ei saaks.

Aitab omakapitali tootlust parandada.

Arendaja vaatevinklist on ühisrahastuse kasutamine kasulik just omakapitali tootluse tõstmiseks. “See on puhas omakapitali optimeerimise ülesanne. Arendaja saab osa vajaminevast rahast pangast ning lisaks on vaja omafinantseeringut. Kui aga omafinantseeringu osa vähendada ühisrahastusest saadava summa abil, kasvatab see omakapitali tootlust,” selgitab Linnupõld ja lisab, et talle on mitmed väiksemad arendajad öelnud, et ühisrahastus on just see, mida nad aastaid otsinud on.

Hoonete ehitamise ja kinnisvara arendamisega tegelev OÜ Mitt & Perlebach

on Crowdestate'i abiga saanud kaasrahastust kolmele elukondliku kinnisvara arendusele Tallinnas. Ettevõtte juhatuse liige Andres Pärloja räägib, et nende huvi oli projektidesse vähem omakapitali sisse panna ning selleks ühisrahastust kasutatigi. “Ühisrahastus on üks alternatiivne omakapitali struktureerimisele,” on ta Loit Linnupõldluga ühte meelt.

Mitt & Perlebach'i esimene projekt, kuhu Crowdestate'i abiga mullu augustis raha kaasati, oli kortermaja arendus Sipelga tänaval. Selle jaoks taheti investoritelt saada veidi üle 100 000 euro ning 45 investorit selle summa kokku panidki. Tagantjärele ütleb Andres Pärloja, et ega neil toona erilisi ootusi raha kogumise edu või ebaedu suhtes polnudki, sest vajalik omakapital oli nagunii koos. “Tahtsime näha, kas selline platvorm läheb käima, sest meie meelest muudaks see kapitalituru oluliselt paindlikumaks. Crowdestate'i idee meile meeldib, sest tavainimestel on praegu kinnisvaraturule raske investeerida,” põhjendab Pärloja ühisrahastuse ideega kaasa minemist.

Ta rõhutab, et ühisrahastus on vaid üks võimalusi raha kaasamisel ja ainult selle peale oma äriprojekti üles ehitada ei ole mõistlik. “Vastutus on suur nii ühisrahastuse platvormi pakkujal kui ka sellel, kes raha küsima läheb. Arendaja peab väga täpselt ja hoolikalt oma projekti kohta infot jagama, sest talle langeb suur avalikkuse tähelepanu. Samuti peab ole-

Ä Kommenteer Kaalumist vääriv võimalus

TANEL TARUM
1Partner Kommertsinnisvara partner

Kindlasti on ühisrahastus arendaja jaoks kaalumist vääriv variant, sest annab võimaluse omakapitali vabastada. Samuti võimaldab neil, kel omakapitali piisavalt ei ole, seda kaasata sellises mahus, nagu pank projekti finantseerimiseks nõuab.

Pankade poliitika on endine ehk nad eelistavad tuntud kliente, kellega on olnud varasem hea koostöö. Uusi arendajaid ei taheta eriti klientideks võtta. Seega ühisrahastus sobiks arendajale, kel pole kapitali, aga on kindel tahe projekt ellu viia ning usk selle edukusse.

Samas on vastus küsimusele, kas uute arendajate jaoks on ühisrahastus päästerõngaks, “jah” ja “ei”. Projektile võib see tõesti päästerõngas olla, aga investorid peavad samas sellesse projekti uskuma, nii et nad oleksid valmis sinna oma raha panema. Tulu on ju võrdelises seoses riskiga ehk mida kõrgem tootlus, seda kõrgem risk.

Nii et võiks öelda, et ühisrahastus sobib kõikidele arendajatele, kes seisavad kindlatel jalgadel ja suudavad võetud kohustusi täita.

1Partner pole arendustes ühisrahastust kasutanud, sest meil pole selleks vajadust olnud.

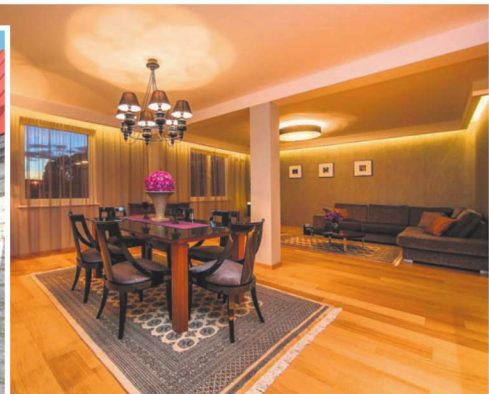
Samas on meil nii Estate-Guru kui ka Crowdestate'iga kontaktid olemas ja teema võib tulevikus lauale tõusta küll.



Ühisrahastus sobib arendajale, kel pole kapitali, aga on kindel tahe projekt ellu viia ning usk selle edukusse.

WWW.LAI9.EE

16 korteriga residents vanalinnas


**Kõikidel korteritel on hoovis oma parkimiskoht!
Renoveeritavad korterid on 2-5toalised.**


Kõikidel hoonetel vahetatakse katused ning soojustatakse tänapäevaste ja energiasäästlike materjalidega. Renoveeritakse kõikide hoonete fassaadid.

Korteritel on loomulik ventilatsioon ja osal korteritel ka jahutus. Korterite kütmine ja soojaveesüsteem on lahendatud gaasi- või keskkütte baasil. Kortereil on valdavalt põrandaküte, 2.-4. korrusel osaliselt ka radiaatorküte, mille juhtimiseks kasutatakse automaatikat, mida on võimalik juhtida ka nutitelefoni kaudu.

Hooned on Lai 9 kinnistul valdavalt 2-4korruselised, milles on kokku 16 omanäolist korterit.

Hoone küttesüsteem arvestab öösel ning päeval madalama küttega ja reguleerib seda automaatselt, samuti arvestatakse väljas oleva ilmaga! Hoov haljastatakse ja rajatakse valgustuse ja rohelusega hästi sümbioosis olev roheala.

EURO
KINNISVARAARENDUS

Euro Kinnisvaraarendus

Endla 76, 10613 Tallinn, tel +372 646 0888
info@eurokinnisvara.ee, www.eurokinnisvara.ee

ma suuteline selgitusi jagama inimestele, kes kinnisvarainvesteeringutega iga päev ei tegele,” möönab Pärloja. Investorige paneb ta südamele, et nad ei ajaks ainult tootlust taga, vaid saaksid aru, millesse oma raha paigutavad ja millised on riskid. “Palju teenite, on näha projekti lõpus. Enne on ootused.”

Paberitöö olgu valmis. Arendusprojekt, millele Crowdestate’ist ühisrahastuse kaudu kapitali kaasata tahetakse, peaks olema detailplaneering kinnitatud, eskiisprojektid olemas ja ehituslubagi käes või kuu-paari jooksul käeulatuses. “Investorid tahavad ju teada, millal nad oma raha tagasi saavad. Kuid Tallinnas valitseb planeerimisprotsessis kaos, üks mu tuttav teeb juba kümnendat aastat Kalarannas detailplaneeringut,” viitab Linnupõld põhjusele, mis peab arendusprojekt rahaküsimiseks just sellises faasis olema.

Teine Eestis tegutsev ühisrahastuse platvorm, EstateGuru, tegutseb Crowdestate’iga laias laastus samal põhimõttel – viiakse kokku laenuandjad ning laenuvõtjad, et pakkuda arendusteks laenuvõimalusi ja inimestele turvalist investeerimisvõimalust. Erinevus peitub selles, et EstateGuru annab arendajatele laenu kinnisvara tagatisel.

Ettevõtte juhataja Marek Pärtel mainib, et laenu antakse nii kinnisvara arenduseks kui ka olemasoleva rahavooga objektidele, kuhu on ajutiselt vaja finantseeringut. “Näiteks võib olla töös väikeseid arendusprojekte, mida on vaja enne rendile andmist väärtustada. Siis saab ühisrahastusest kinnisvara tagatisel kuni kaheks aastaks laenu, mida hiljem igal ajal on võimalik vajadusel pangalaenuga refinantseerida,” selgitab Pärtel.

Kui Crowdestate’i kliendid on ühisrahastust kasutanud lisaks pangalaenule, siis EstateGuru laenusoovijad ei ole pangast laenu juurde võtnud. Ka summad on EstateGurus olnud tunduvalt väiksemad. Pärteli sõnul on neil aga praegu töös mitu projekti, mille laenuvajadus on 300 000–400 000 eurot ehk võrreldes senisega tunduvalt suurem. Nende puhul kaalutakse varianti kasutada ankurinvestorit, kes suurema osa rahavajadusest rahuldaks ning ühisrahastuse platvormile läheks üles 100 000–150 000 eurot. “Meie lähenemine on paindlik,” rõhutab Pärtel.

Praegu on EstateGuru kaudu rahastatud kolm arendust ning tulevikuplaanides on Pärteli sõnul ka eraisikutele hüpoteegiga tagatud laenude pakkumine, seejuures praegustest hüpoteeklaenu kontoritest soodsama intressiga.

50
eurot on väikseim summa EstateGuru kaudu investeerides.

Ä Mis on mis Kinnisvara ühisrahastus

Crowdestate viib kokku raha vajavad arendajad ning kinnisvarasse investeerida soovivad eraisikud ja äriühingud. Crowdestate analüüsib raha kaasa- ta soovivaid arendusprojekte ja teeb taustauuringu ning tasuvusanalüüsi. Kui tegemist on sobiva projektiga, tehakse arendusprojekti info kättesaadavaks Crowdestate liikmetele-investoritele, kes saavad sinna internetiplatvormi kaudu kindlaksmääratud aja jooksul raha paigutada. Kui eesmärgiks seatud summa on koos, ostab Crowdestate kinnisvaraobjekti ära ja hoolitseb kogu investeerimisperioodi jooksul rentnike leidmise, kinnisvara hooldamise ning müügi eest. Kui eesmärgiks seatud summat kokku ei tule, saavad investorid raha tagasi.

Investoritele pakutakse keskmiselt 14% aastatootlust, on ka kõrgema tootlusega projekte. Minimaalne investeering on 100 eurot. Investeeringu pikkus ulatub üldjuhul aasta-paarini. Laenuvõtjale on laenu aastane intressimäär alates 15%.

Crowdestate investoritest on umbes 2/3 eraisikud ja kolmandik äriühingud.

EstateGuru viib kokku kinnisvara omanikud, laenuvõtjad ja investorid. EstateGuru analüüsib raha kaasa- ta soovivaid arendusprojekte, teeb neile taustauuringu, tasuvusanalüüsi ja tellib hindamisakti tagatisvara väärtuse kohta kinnisvarabüroolt. Kui projekt sobib, avatakse see investeerimiseks, raha saab sinna panna kindlaksmääratud aja jooksul. Kui projekt on rahastatud, seatakse 10 päeva jooksul laenuandjate kasuks hüpoteek (tagatis hoiab klientide nimel Varuli büroo) ja väljastatakse laenu laenuvõtjale. Kui eesmärgiks seatud summat kokku ei tule, saavad investorid raha tagasi.

Investoritele pakutakse keskmiselt 10–12% aastatootlust, on ka kõrgema tootlusega projekte. Minimaalne investeering on 50 eurot. Investeeringu pikkus võib olla 6 kuud kuni 5 aastat, keskmiselt 2 aastat. Laenuvõtjale on laenu aastane intressimäär keskmiselt 15% kandis.

EstateGuru investorite seas on eraisikuid ja äriühinguid laias laastus pooleks.

ALLIKAS: CROWDESTATE, ESTATEGURU

”
Palju teenite, on näha projekti lõpus. Enne on ootused.

Andres Pärloja, Mitt & Perlebach

Pluss: avalik tähelepanu. Miinus: ennustamatu tulemus

Ühisrahastuse kaudu raha kaasamise plussiks peavad nii Loit Linnupõld kui ka Marek Pärtel turundust ehk avalikku tähelepanu, mis sel viisil raha hankides kaasneb.

“Väikeinvestor võib lõpuks olla selle arenduse, kuhu ta raha paigutab, ostja. Samuti saab arendaja end ühisturunduse platvormi kaudu turundada,” leiab Pärtel. Ka Linnupõld usub avaliku huvi jõudu, sest tema sõnul on juh-

tunud seda, et arendusele on tulnud ostuhuvilisi veel enne, kui müük on avalikult alanud. “Rahastanud on ka inimesed, kes elavad arenduse kõrvaltänaval. Nad näevad, et ehitatakse ja hakkavad huvi tundma.”

Riskikohtadest mainis Linnupõld, et kampaania alustamise hetkel ei tea tulemust, sest see sõltub paljudest asjadest. Näiteks tootlustest ja sellest, kas projekt inimestele meeldib.



ÜLE 18 AASTA KOGEMUST

Olles kinnisvara ettevõtteid ja suuremahulisi projekte teinud enam kui 18 aastat, peame oma tugevuseks nii teenindamist kui arendamist. Meie poolt läbiviidud projektid hõlmavad endas nii suuremahulisi elamupiirkondi kui äriprojekte.



LAAM Kinnisvara - ainuke kinnisvara tervikteenuse pakkuja

www.laam.ee

Meie inimeste pikaajalised kogemused tagavad Teie edu



www.energiamaja.ee

**75%/25% äri- ja tootmine,
maks. ehitus 4-korrust, bruto 2600m²**



Tel.503 3902 Hind 200 000.- (neto)

NÄIDISKORTERID AVATUD!
Võimalus osta sisustusega!
TULE VAATAMA!

PROKAPITAL
TONDI
Elukvartal
www.tondilinna.ee

www.tondilinna.ee

www.tiskrevalja23.ee

Tulumaksustamine pärandi müümisel muutus ebasoodsamaks. Pärija kaotab rahaliselt kõvasti

EVI HINDPERE
Raid & Ko jurist



Selle aasta algusest hakkas taas kehtima kord, mille järgi saab päranduseks saadud korteri või maja müümisel tulust maha arvata ainult pärimismenetluse ja müümisega tehtud kulud. Pärandaja tehtud kulutusi vara soetamiseks enam tulust maha arvata ei saa.

Eelmisel aastal tekitas palju meelehärmi riigikohtu halduskolleegiumi lahend kohtuasjas nr 3-3-1-97-13, millest selgus, et seni kehtinud pärandvara müügist saadud kasu tulumaksuga maksustamise praktika oli vale.

Mida võib tulust maha arvata? Tulumaksuseaduse kohaselt makstakse tulumaksu vara müügist saadud kasult. Kasu on müügihind, millest on maha arvatud soetamismaksumus, milleks on kõik maksumaksja poolt vara omandamiseks ning selle parendamiseks ja täiendamiseks tehtud dokumentaalselt tõendatud kulud, sh makstud vahendustasud ja lõivud.

Praktikas aga ei lubatud pärandvara müügist saadud kasult maha arvata vara soetamismaksumust, kuna maksuhaldurite seisukohalt oli pärija soetamismaksumus null. Näiteks kui Jaan müüs isalt päranduseks saa-

dud korteri 85 000 euroga, siis korteri müügihinnast sai Jaan maha arvata vaid pärimismenetluse algatamise ja pärimistunnistuse väljastamise notari tasud umbes 200 eurot ning korteri müügi-ga seotud notari tasu umbes 400 eurot ($85\,000 - 600 = 84\,400$ eurot), millest tulumaks 17 724 eurot). Surnud isa tehtud kulutusi korteri ostmiseks ega parendamiseks maha arvata ei saanud.

Riigikohus selgitas, et pärimisseaduse § 130 lg 1 kohaselt lähevad pärandi vastuvõtmisega pärijale üle kõik pärandaja õigused ja kohustused, mis ei ole lahutamalt seotud pärandaja isikuga. Pärandamine ei ole seega pärandaja jaoks võõrandamine ega pärija jaoks soetamine, vaid olemasoleva omandisuhte osaline asendub teise isikuga.

Seega võrdse kohtlemise põhimõttest lähtuvalt tuleb pärijat maksustada samamoodi, nagu oleks maksustatud pärandajat, kui too oleks oma eluajal korteri võõrandanud.

Seega pidanuks ka pärijast Jaan saama teha kasult seadusega lubatud mahaarvamisi, milleks on isa soetatud korteri ostuhind 65 000 eurot, korteri parenduskulud 3000 eurot, pärimise ja korteri müügi-ga seotud kulud 600 eurot ($85\,000 - 65\,000 - 3000 - 600 = 16\,400$ eurot). Jaan oleks pidanud maksma tulumaksu 16 400 euro suurusest kasult, seega vaid 3 444 eurot.

Ä Tasub teada

Mis juhul tulumaksu ei pea maksma?

Kui pärandvaraks on omandireformi käigus tagastatud või erastatud vara, siis selle esmamüügist saadud kasult ei pea tulumaksu maksma. Samuti ei maksustata tulumaksuga suvila või aiamaa müügist saadud kasu, kui kinnisasi oli pärija omandis üle kahe aasta ja kinnistu suurus ei ületa 0,25 ha. **Tulumaksuga** ei maksustata ka eluruumi müügist saadud

kasu, kui pärija kasutas pärandvaraks olevat kinnisasja või hooneühistule kuuluvas elamus asuvat korterit kuni võõrandamiseni enda elukohana. Siin tuleb arvestada, et kui maksuvasutuse aluseks on eluruumi kasutamine maksumaksja elukohana, ei rakendata maksuvasutust rohkem kui ühe võõrandamise suhtes kahe aasta jooksul.

Riigikohtu lahendi valguses võttis maksu- ja tolliamet arvesse riigikohtu halduskolleegiumi otsuses toodud asjaolusid ja lubas isikutel, kes olid ekslikult pärandvara müügist saadud kasumilt tulumaksu ära maksnud, esitada tulumaksu tagastusnõude.

Tuludeklaratsiooni parandus. Selleks, et juba maksatud tulumaksu tagasi saada, tuleb teha tuludeklaratsiooni parandus. Parandusdeklaratsiooni saab maksu- ja tolliametile esitada vaid paberil. Koos parandusdeklaratsiooniga tuleb esitada ka pärandaja soetamismaksumust tõendavad dokumendid nagu müügileping, töövõtuleping, maksekorraldused jms. Tulumaksust saab mahaarvamisi teha vaid dokumentaalselt tõendatud dokumendide alusel. Arvestama peab ka maksukorralduse seaduse

§ 33, mille kohaselt on tagastusnõude esitamise aegumistähtaeg kolm aastat.

Paraku täiendas eelmisel aastal seadusandja tulumaksuseaduse § 38 lõikega 1^a. See lõige sätestab, et alates 1. jaanuarist 2015 saab pärimise teel omandatud vara võõrandav (ehk müüv) isik soetamismaksumuse hulka arvestada vaid need kulud, mis ta ise on teinud.

Soetamismaksumust, mis on tekkinud pärandaja kantud kuludest, kasu arvutamisel arvesse ei võeta. Sellega taastati riigikohtu halduskolleegiumi mulluse otsuse eelne olukord.

Täiendatud seadusesäte kohaselt on nii, et kui Jaan müüb isalt päranduseks saadud korteri maha sellel aastal, ei saa ta enam isa poolt makstud korteri ostuhinda ja parenduskulud kasust maha arvata.

99

Kui Jaan müüb isalt päranduseks saadud korteri maha sellel aastal, ei saa ta enam isa poolt makstud korteri ostuhinda ja parenduskulusid kasust maha arvata.



↑ **PÄRANDUSEKS** saadud korteri müümisel tuleb uurida ka seda, kas peate maksma tulumaksu. FOTO: RAUL MEE

Sinu uus kodu Keilas

Jõe tn. 58 kinnistul algas selle aasta juulis kahe ridamaja ehitus, kokku 10 boksi.

Majade läbimõeldud paigutus krundil tagab lõuna ja lääne suunal maksimaalse päeva- valguse elutuppa, kööki ja lastetubadesse. Monoliitbetoonseinad tagavad väga hea helipiiravuse.

Igal boksil on autonoomselt reguleeritav „NIBE“ õhk-vee soojuspump koos vent-seadmega. Soojuspumbal puudub välisagregaat, mis on praktiline ja tagab täiendava ökonoomia külmade ilmadega. Kõigis ruumides on vesi-põrandaküte. Koos katuse- ja fassaadisoojustusega ning 3x pakettakendega saavutatakse väga hea säästlikus.

Olulist tähelepanu on pändud praktilisele ruumikasutusele:

Kahelõõrilise korsten maja keskel võimaldab paigaldada elutuppa kamina ning saunas on võimalik nautida puukerise leili. Lisaks teeb sauna kasutamise mugavaks selle ees paiknev puhkeruum.

Arvukad ja mahukad panipaigad võimaldavad lähedalt hoiustada nii suuremõdulist spordiva-



rustust kui ka koduvahendeid ja majapidamise seadmeid. Aiapoolses panipaigas saab hoiustada puid ning grill- ja aiatarbeid.

Igale boksile kuulub oma aed ning lisaks on territooriumil ühine puhkeala mängimiseks ja sportimiseks. Boksile kuulub kaks parkimiskohta sisehoovis.



Täna on käsil fassaadide viimistlemine ja parallelselt toimuvad sisetööd.

Väiksem, kolme boksiga maja on sissekolimiseks valmis veebruari lõpus ja suurema maja seitse boksi valmivad järjestikuliselt aprilli alguseks 2015.

**PRAKTIILINE- KVALITEETNE-
SÄÄSTLIK- SOODNE!**

**Rohkem infot näed:
www.joe58.ee**

**Müügiinfo: Tanel Lambing Regio Kinnisvara
tel 517 76 78 info@regiokv.ee www.regiokv.ee**

Kortermajade rekonstrueerimiseks saab taas toetust

Märtsist saavad korteriühistud taas KredExist rekonstrueerimistoetust taotleda. Uuel perioodil on suurendatud maksimaalset toetuse määra 35-lt protsendilt 40-le ning toetust saab ka tehnilise konsultandi palkamiseks.

TARMO SELISTE
KredExi kommunikatsioonispetsialist



Uuel toetusperioodil hüvitatakse ühistutele ehitustööde maksumusest vastavalt kas 15%, 25% või 40%. Kõik tööd, mis puudutavad hoone rekonstrueerimist, energiatõhususe tõstmist ja sisekliima parandamist, on abikõlblikud, lihtsalt erinevate toetusmäärade puhul on nõutav erinev tööde maht. Tuleb aga tähele panna, et ehitusprojekti tellimise, tehnilise konsultandi ning järelevalveteenuse kuludest hüvitatakse 50 protsenti, sõltumata ehitustöödeks antava toetuse suurusest.

Toetus makstakse välja pärast tööde teostamist. 25- ja 40protsendise toetuse puhul saab taotleda toetuse väljamaksmist kahes osas.

Murekoht on puudulik ventilatsioon.

Kuna praegune renoveerimise praktika on näidanud kitsaskohtasid just korterite ventilatsiooniga, on toetuse taotlemise tingimustes sätestatud ka ventilatsiooni miinimumnõuded. Selle tõttu on tingimustes rõhutatud, et korterites peab olema pidev ventilatsioon, mis on korraldatud nii, et sissepuhe (või sissevõetav õhk) tuuakse puhta õhuga ruumidesse (magamis- ja elutoad) ning väljatõmbed peavad toimuma mustema õhuga ruumidest (köögid, vannitoad ja WCd). Eraldi sissepuhke ja väljatõmbe miinimumnõuetega rõhutatakse, et lisaks eluruumide õhuvahetusele on korterites väga oluline väljatõmme niisketest ruu-

mist, mis muu hulgas väldib niiskuse ja hallitusprobleemide tekkimise võimaluse. See on oluline, kuna praeguses renoveerimispraktikas on jäänud väljatõmbed paljudel juhtudel adekvaatselt lahendamata.

Erinevate toetusmäärade puhul on võimalik ventilatsioonile sätestatud nõuded lahendada erinevalt ning mida terviklikum on rekonstrueerimisprojekt, seda paremini tuleb läbi mõelda ka tehnilised lahendused. Nõuded on võimalik täita kõikide toetuste osakaalude puhul ja kindlasti on võimalik spetsialistide abiga leida kõigile sobivaim ja soodsaim lahendus.

Appi palgatakse tehniline konsultant.

Nii riigi kui ka rekonstrueerija ehk korteriühistu huvides peaks olema see, et tehtav suur investeering täidaks oma eesmärgi. Selleks nähakse sel perioodil ette, et mahukamaid projekte, millele on võimalik taotleda 25- ja 40protsendise määraga toetust, peab nõustama tehniline konsultant.

Tehniline konsultant on korteriühistule abiks rekonstrueerimise läbiviimisel, teeb tihedat koostööd korteriühistuga juhatusena ning annab nõu parimate ning kuluefektiivseimate valikute tegemisel. Tehniline konsultant võib täita ka omanikujärelevalve rolli, kui tal on selleks vastav pädevus.

KredExi kodulehele pannakse pärast meetme avanemist üles tehniliste konsultantide nimekiri, kelle hulgast saavad ühistud valida endale sobiva konsultandi. Ühistu sõlmib ise tehnilise konsultandiga lepingu ning samuti lepivad nad kokku töötasu. KredEx hüvitab 50% tehnilise konsultandi kuludest.

Ä Pane tähele Infopäevad korteriühistutele

KredEx ja Eesti Korteriühistute Liit korraldavad korteriühistutele infopäevi, et tutvustada rekonstrueerimistoetuste uusi tingimusi.

- 10. veebruaril Narvas Narva Kolledži auditooriumis nr 216 kl 17.00-19.00
- 11. veebruaril Tallinnas Kristiine linnaosa valitsuses kl 17.00-19.00
- 18. veebruaril Tallinnas Mustamäel (asukoht täpsustumisel) kl 17.00-19.00
- 19. veebruaril Tallinnas Lasnamäel Kultuurikeskuses Lindakivi kl 17.00-19.00
- 26. veebruaril Kuressaares Kuressaare Ametikooli ruumis K-5 kl 15.30-17.30
- 3. märtsil Tallinnas Rahvusraamatukogus kl 17.00-19.00

Ä Taust Korda saab umbes 1000 korterelamut

Korterelamute rekonstrueerimiseks saab Euroopa Liidu 2014-2020 rahastamisperioodil toetusi maksta 102 miljonit eurot. Koos ühistute omanike seeringuga saab korda teha umbes 1000 korterelamut üle Eesti.



↑ **RUKKI 11** enne renoveerimist kolm aastat tagasi. FOTO: ERAKOGU

Esialgne eufooria renoveerimisest on haihtunud

SIRJE PAISTU

Tartumaa Käärsti aleviku KÜ Rukki 11 juhatuse liige

Renoveerisime oma kortermaja 2011, aasta sügiskülvel. Kolm aastat renoveeritud majas elamist on pannud renoveerimise eufooriale pisut kainema pilguga vaatama.

Meie renoveerimisotsus sündis kolme kuu jooksul, mil pidasime kolm üldkoosolekut. Kuna üsna ruttu valisime välja ka ehitaja, sai kaks viimast koosolekut juba nendega koos nõu peetud. Arvestasime nii- ja teistpidi ja leidsime, et kui juba nii suur investeerimine teha, siis peab maja maksimaalselt korda saama, sest laenu tagasimaksmine paneb ühistu pikaks ajaks n-ö pangasurve alla, mil enam midagi väga suurt ette võtta ei saa. Loomulikult oli meile oluline säästa küttekuludelt ja seda juba järgmisel kütteperioodil.

Vajalikud otsused said suve lõpuks tehtud, ehitaja ootas, asjaajamised panga ja KredExiga lõpusirgel ning juba septembris läks möll maja ümber lahti. Olime oma väikeses alevis esimesed, kes selle töö ette võtsid. Täna on kaheksast kortermajast renoveeritud neli. Teistel sama tüüpi majadel aitas renoveerimisotsust teha meie juba esimese kütteperioodil saavutatud kokkuvõtte, mil meie maja elanikud maksid kütte eest umbes 40% vähem kui naabrid.

Tollal oli KredExilt maksimaalselt võimalik toetust saada kuni 35 protsenti renoveerimistööde maksumusest. Maksimaalse toetuse saamine nõudis lisaks maja soojustamisele ja küttesüsteemi renoveerimisele tingimata ka soojustagastusega ventilatsiooni ning individuaal-

sete kütteleendurite paigaldamist. Klaasisime ka rõdud, mis energიაaudiitori hinnangul toetas energiasäästu ja andis majale visuaalselt palju kenama ilme. Rõdude klaasimisest ei loobunud hiljem ka teised siinsed ühistud.

Rõõm: korras ja energiasäästlikum maja. Renoveerimise plussid on igal pool enamasti ühesugused. Need on korrastatud välimusega majad ja energiasääst. Vähetähtis polnud ka see, et ühiselt maja korrastades said kõik korterid uued energiasäästlikumad aknad, korrastatud rõdud ja vahetatud radiaatorid. Kulud jagati paari kümnele aastale ja seetõttu ei tekitanud see elanikele nii suurt maksekohustust, mis oleks tekkinud siis, kui igaüks oleks pidanud ise oma korteris aknaid vahetama.

Need, kellel juba olid uued aknad ja nende vahetamist ei soovinud, said selle võrra laenukoormust väiksemaks. Tagantjärele tarkusena võib öelda, et renoveerimise käigus paigaldatud aknad on märksa energiasäästlikumad kui nii mõnedki varem paigaldatud odavamad aknad ja see mõjutab loomulikult ka erinevate korterite soojakulusid.

Mure: ventilatsioon ja individuaalsed soojamõõturid. Küsimusi on tekitanud ventilatsioonisüsteem, mis meie hinnangul ei toimi päris nii nagu vaja. Erinevate ekspertide arvamust küsides oleme saanud erinevaid hinnanguid, kuni selleni välja, et midagi väga olulist on jäetud tegemata ja selle parandamine nõuaks lisainvesteeringut. Nõrgaks jäänud omanikujärelevalve tõttu tehti meie

majas ventilatsiooni ehituse osas projektimuudatus, millega projekteerijaga nõu pidades nõustus kahjuks ka juhatus. Olnuks vaja tugevamat omanikujärelevalvet, et viga ära hoida. Tasapisi oleme harjunud, et soojustagastus meie majas väga tõhusalt ei toimi ja suurte tormituulte ajal keevavad inimesed oma ventilatsiooni pigem lihtsalt kinni.

Omaette probleem on individuaalsete soojamõõturitega, mida KredEx visalt nõudis, kuid mille kasutegur on ehk pigem psühholoogilist laadi kui praktiline. Inimeste tarbimisharjumust mõjutab pigem uskumine, et kui ma saan ise reguleerida, siis mul kulub kütet vähem ja maksan ka vähem. Kui aga kogu küte jagada vaid loendurite järgi ja koefitsiente mitte rakendada, siis oleksid osa korterite kütetarved pea kaks korda suuremad ja see pole normaalne.



Omaette probleem on individuaalsete soojamõõturitega, mida KredEx visalt nõudis, kuid mille kasutegur on ehk pigem psühholoogilist laadi kui praktiline.

Inimesed lootsid küttelt kokku hoida, kuid said hoopis suuremad arved.

Neid, kes süsteemist võidavad, on rohkem (kõik keskmised korterid), mistõttu pole inimesed individuaalloenduritest loobumisest huvitatud. Kuigi äärmiste korterite omanikud peavad suurte soojarvete kartuses käima toas kampsunis ja villastes sokkides. Kokkuvõttes võib öelda, et soojakuludelt võib ühistu tervikuna, korteriomanik

aga vastavalt sellele, kuhu ta elama on sattunud.

Raske on inimestele seletada, miks vaid 30% küttekuludest jagatakse individuaalmõõdikute järgi, ülejäänud 70% aga võrdselt ruutmeetrite järgi üldküttekuluna. Lisaks küttele tuleb ju maksta ka arvestusteenuse eest.

Küsitav pangalaenu tagatise nõue. Omaette probleem on KredExi pangalaenu tagatise nõue (korterelamulaenu käendus – toim), mis on kohustuslik neile ühistutele, kus on laenu võtmise ajal võlglasti. Olenevalt laenu suurusest võetakse ühistu kontolt iga paari kuu järel automaatselt maha päris kopsakas summa, olenemata sellest, kas ühistu on võlgnikega kimpus või mitte. Ühistu seisukohalt tundub see ebaõiglane. Meie tegelesime võlgnikuga ja saime parasjagu siis

võla kätte, kui KredEx meid esimest korda tagatistrahavõtmisega üllatas. Seega hetkel, mil hakkasime pangalaenu tagasi maksma, karistati meid justkui selle eest, et olime võlgnikust lahti saanud.

Arvestuste kohaselt maksub ühistu KredExile aastate jooksul tagatistrahana tagasi umbes sama suure summa, mille saime toetusena. Seega võib öelda, et tänu ühistu tublidusele oleme me ikkagi sellest 35%-sest toetusest ilma jäänud. Võimalik siiski, et selles osas annab KredExi või pangaga läbi rääkida, sest lihtsalt loobuda iga paari kuu tagant mitmesajast eurost on meie arvates liig.

Hoolimata probleemidest innustaks ühistuid siiski renoveerimistööd ette võtma, sest tekkivatest probleemidest saab jagu ja kokkuvõttes on hullem vaid see, kui üldse mitte midagi ette ei võeta.

Sa ju hoolid oma kinnisvarast

Telli aus ja läbipaistev haldusteenus



HALDUS
KINNISVARA KORRASHOID

www.rhaldus.ee



↑ **RUKKI 11** uuestisünd: lisaks heale välisilmele vähenesid küttearved remontimata naabermajaga võrreldes 40%. FOTO: ERAKOGU

Ä Tasub teada

Maksimaalne toetus on 40% ehitustööde maksumusest

Suurim korterelamu rekonstrueerimistoetuse määr on 40%. Suurem toetusemäär tähendab aga seda, et ka ootused projektide tulemustele ja ettevõteta-
vate tööde mahtudele on mõnevõrra tõusnud.

Toetuste tehniliste tingimuste sätestamisel on lähtutud sellest, et 15%-se osakaaluga toetuse puhul tehakse väiksemaid ja kergemaid renoveerimistöid, millega saavutatakse ka suhteliselt tagasihoidlik energiatõhu-

suse paranemine energiamärgise E klassini.

25%-se osakaaluga toetuse eesmärk on toetada olulist rekonstrueerimist, mille energiatõhususe miinimumnõue vastab energiamärgise klassile D.

40%-se osakaaluga antav toetus seab eesmärgiks veelgi parema energiatõhususe taseme. Rekonstrueerides peab hoone saama uute hoonete energiatõhususe miinimumnõuetele vastava energiamärgise klassi C.



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

OSTAME ÄRIKINNISVARA TALLINNAS JA TARTUS

ÜÜRILE ANDA ÄRIPIND 747 m²
TALLINNA SÜDALINNAS,
DNB PANGA HOONES

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

OSTAME PÖLLU- JA METSAMAAD

- üksikud kinnistud alates 10 ha
- kinnistute grupid üle 100 ha
- kehtivate rendilepingutega põllumaad
- kasutuses mitteolevad põllumaad
- põllumaade pikaajalise tagasirentimise võimalus



Pakume põllu- ja metsamaade haldusteenust.

maakoht@maakoht.ee
Joel Peetsu tel 527 9206
Joosep Kukebal tel 5669 9836
www.maakoht.ee

Piirangud eluasemelaenudele

TÕNU TOOMPARK
Adaur Grupp OÜ juhatuse liige



Eesti Pank kehtestab 1. märtsist 2015 pankadele täiendavad piirangud eluasemelaenude väljastamisel. Uued piirangud praktikas aga suurt midagi ei piira ja koduostjale ei lähe uue kodu soetamine kallimaks ega keerulisemaks, kui see on olnud viimaste aastate jooksul.

Täna on pankadel hulk hoiuseid, mida nad tahaksid hea meelega välja laenata. Siiski võime öelda, et laenuandmine on valdavalt vastutustundlik, st pangad ei jaga

laenu vasakule-paremale, nagu see toimus näiteks 2005.–2007. aastal. Pigem võib isegi öelda, et pangad on mõnel puhul liialt kartlikud ja võiksid laenude andmisel pisut heldemad olla.

Laenu raha kuni 85% vara väärtusest. Uutest reeglitest veidi lähemalt. Esiteks ei tohi kinnisvara vastu anda rohkem laenu kui 85% selle väärtusest. Kui koduostja kasutab KredExi lisatagatist, siis on endiselt võimalik saada laenu 90% tagatisvara väärtusest.

Täna küsivad pangad omafinantseeringuna valdavalt 20–25% ostetava vara väärtusest või veelgi rohkem. Järelikult 85protsendine laenu tagamise nõue tänast tu-

Ä Vördlus

Viimasel neljal aastal on koduostjatel laenu ja oma raha osakaal olnud umbes pooleks

elamispindade tehingukäive ja eluasemelaenude käive mln eurodes



ALLIKAS: TÕNU TOOMPARK

ruolukorda ei muuda. Veelgi enam. Eluasemelaenude käive on viimase viie aasta jooksul olnud alla 60 protsendi elamispindade tehingukäibest ehk suur osa on ostjate

oma rahal, mitte laenul. Tõsi – selles arvestuses kuuluvad elamispindade tehingukäibesse lisaks need tehingud, mida tehakse muud finantseerimist kasutades, näiteks

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

3d.ee

KINNISVARA MÜÜGIMATERJALID

3D PILDID, PLAANID, SISEKUJUNDUS

3D VISUALISEERIMINE, VEEB

kinnisvaraturgu ei mõjuta

elamispinna ostud, mille rahastamiseks võtab laenu ettevõtte, mitte eraisik.

Küll võib 85% piirang oma mõju uute korterite turule, kus pangad on väiksemate kinnisvarariskide tõttu leppinud 10% suuruse omafinantseeringuga. Siin tuleb appi aga võimalus, et pankadel on kvartali jooksul võimalus anda laenuportfellist 15% laene piiranguid arvestamata. Nii ei jää ka uute korterite finantseerimine toppama.

Laenumaksete piirmäär 50% sissetulekust. Teise piiranguna tohib laenumakse moodustada mitte enam kui 50% laenuvõtja netosissetulekust. Kui laenuvõtjal on peale eluasemelaenu veel muid laenu-

kohustusi, siis peavad needki piiriks oleva 50 protsendi sisse ära mahtuma.

Analoogselt laenu tagamise piirmääraga on siingi pankade tavapärase nõuded märksa karmimad. Valdavalt soovivad laenuandjad, et inimene ei kulutaks eluasemelaenu ja muude kohustuste peale mitte enam kui 35–40% sissetulekust.

Eluasemelaenu maksimaalne tähtaeg 30 aastat. Kolmas piirang kehtib eluasemelaenu kestusele. Kui mõned Eestis tegutsevad pangad on siiani pakkunud eluasemelaene maksimaalselt 35 või isegi 40 aastaks, siis nüüd on uus piir ees 30 aasta peal.

Kui võtta eelduseks 4prot-

sendiline intressimäär, siis vähendab laenu 30 asemel 35 aasta pikkuseks venitamine igakuist laenumakset 7%. 40 aasta pikkusel laenul on igakuine makse 13% väiksem kui 30aastase laenu puhul.

Need numbrid ei ole nii suured, et avaldaksid olulist mõju inimeste võimele laenu võtta. Pealegi on üle 30aastaste laenude osakaal pankurite sõnul suhteliselt tagasihoidlik.

Piirangud ei piira tegelikult midagi. Nii võime öelda, et uued piirangud praktikas suurt midagi ei piira. Koduostjale ei lähe uue kodu ostmise kallimaks ega keerulisemaks, kui see on olnud viimaste aastate jooksul.

Kriitikana võiks märkida, et eelkirjeldatud piirangud on mõistlikud, tänased laenuandjad aga sellest veel konservatiivsemal ehk mõistlikumal tasemel.

Piirangute väljakäimise tagamaa on jahutada kinnisvaraturgu, et see 2005.–2007. aasta eeskujul taas ohtlikult üle ei kuumeneks.

Täna taolisi ülekuumenemise märke elamispindade turul ei ole, rääkima peame hoopis turu jahtumisest. Siin tekibki küsimus, kas sektori jahutamise signaale on mõistlik anda turuosalistele ajal, kus tehingute arv on languses ja hinnadki ebakindlalt tõusu ja languse vahel edasist liikumissuunda otsimas?



Müüa
Pedase hotell
Harjumaal

Majutuskohiti 100
Detailplaneeringuga kinnistud 21 ha
Oma rand

www.pedase.ee pedase@pedase.ee

Suurbritannia eluasemeid ootab suur hinnalangus

Suurbritannias võib elukondliku kinnisvara hind järgmise nelja aastaga langeda 30%.

Varasem kinnisvarabuum peletas turult eemale keskklasi ostjad, kes ei suutnud kõrgete hindade tõttu endale eluaseme ostmist lubada. Enne 2014. aastat toimus Suurbritannias majade ja korterite hindade järsk kasv, kuid mõnes Londoni piirkonnas on need mullu suve lõpust juba langema hakanud.

Hinnad peksid Suurbritannias vähemalt 22% odavnema, et majad ja korterid taas taskukohaseks muutuksid, vahendab uuringufirma Capital Economics oma analüüsis.

“Sõnum on selge. Majad on nii üle hinnatud, et me näeme edaspidi pikema aja jooksul hindade kukkumist,” ütles Roger Bootle, Capital Economicsi tegevjuht. Tema juhitava ettevõtte koostatud analüüs viitab, et Londonis on elukondliku kinnisvara buum juba läbi ja õige pea järgib sama suunda ka ülejäänud Suurbritannia.

Analüüsis tuuakse välja ka hinnalanguse sotsiaalsed mõjud: noored pered ei saa endale suuremat ja paremat elamist lubada ning kuna koduomanikele muutub keerulisemaks oma kinnisvara müümine, takistab see uue töökoha leidmisel ühest piirkonnast teise kolimist.

22%

peksid alanema Suurbritannia elukondliku kinnisvara hinnad, et need taskukohaseks muutuksid.

Probleeme valmistab ka see, et paljud koduostjad on end eluasemelaenu võttes n-ö hingetuks laenanud ning kui intressimäärad peksid tõusma, ei suuda nad enam laenu makseid korrektselt tasuda.

GLOBAL PROPERTIE GUIDE

Müük väheneb, hinnad ei kuku

Möödunud aastal vähenes Soomes elamisvõimaluste müük 7% võrreldes aasta varasemaga. Eriti hästi paistab langus silma just uute eramute puhul: 2014. aastal sai uusi eramaju valmis 15% vähem kui 2013. aastal. Uusi korter- ja ridamaju anti käiku 5% tunamullusest vähem.

Samal ajal ei ole müügi- ja mahtude vähenemine mõjutanud elukondliku kinnisvara hindu, sest hinnalangus jääb keskmiselt alla protsendi. Veidi rohkem on kukkunud eramute hinnad.

WWW.HS.FI



NOVUSGRUPP

Üldehitustööd ja projekteerimine

Janar Novikov
juhatuse liige

Novus Grupp OÜ
Erma tee 5-3, Jõelähtme vald,
Harjumaa, 74207
Mob. +372 53 47 8977
E-post: janar@novusgrupp.ee
www.novusgrupp.ee



Meie missiooniks on pakkuda oma klientidele sobivamaid ehitusalaseid lahendusi, pidada kinni tähtaegadest ja kvaliteedinõuetest.

Pakume Teile kõiki ehitustöid majade ehitusel ja renoveerimisel.

Vertikaalne mets Milano kortermajades

Milano kesklinnas sai elanikele sisse kolimiseks valmis kaks nn rohelist kortermaja, mille rõdule ja katusele on istutatud üle 1000 erineva puu ja taime.

Boeri Studio arhitekti Stefano Boeri sõnul peaksid rohelised taimed tasakaalustama piirkonna bioloogilist mitmekesisust, mis majade ehitamise ajal paratamatult kannatada sai.

Kahes tornmajas, millest kõrgeim küündib 112 meetri ni, on kokku 113 korterit. Igal korteril on suur rõdu, mis oma lopsaka rohusega pakub elanikele looduses elamise tunnet. Kuid emotsionaalne heaolu pole loomulikult ainuke,



↑ **LOPSAKAS** rohelus urbanistlikus tornmajas keset Milanot.

FOTO: DESIGNBOOM.COM

mida arhitektid on taimede istutamisega taotlenud. Arhitekt Stefano Boeri sõnul aitab rõdudel kasvav taimestik ka müra summutada ning varjata kortereid ja selle elanikke saaste, tugeva tuule ja otsese päikese eest. Viimane on oluline ka energia kokku hoidmi-

seks, sest suvel kulub korterite jahutamise peale vähem elektrienergiat.

Maja reovesi filtreeritakse ning seda kasutatakse taimede kastmiseks. Katusel on aga päikesepatareid, mis varustavad moodsat maja elektriga.

WWW.DESIGNBOOM.COM

Taani pealinn: elamiseks parim

Maa ilma kõige elamisväärsemad linnad olid möödunud aastal Kopenhaagen, Tokyo ja Melbourne, selgub ajakirja Monocle avaldatavast edetabelist.

Monocle koostab edetabelit kaheksandat aastat ning paremusjärjestusse jõuab 25 linna üle kogu maailma. Esikohale platseerunud Kopenhaageni puhul tuuakse esile asjaolu, et tegemist on linnaga, mis mõistab elanike vajadusi avaliku ruumi suhtes. Neljandale ja viiendale kohale jõudnud linnad on Stockholm ja Helsingi.

WWW.MONOCLE.COM



Tule Kodumessile! Esmaesitleme Kalamaja uut korterelamut!

Esimest korda avalikkuse ees - uus Kalamaja kuue korteriga korterelamu! Suured korterid, moodsad tehnilised lahendused, kvaliteetsed materjalid!

Kodumess toimub: 20-22. 02. 2015, Saku Suurhallis

www.lvm.ee

Indrek Peedo
Maakler
Mob: +372 502 0705



Miks ärikinnisvara krundid tühjad seisavad?

Maa on üks spekulatiivsem osa kinnisvaraturust. Sellega võib olenevalt ostumüügi ajastusest teeneda kordades, aga ka väga kõvasti kaotada. Näiteks buumiajal soetatud krundid on müüdud soetushinnast kordades odavamalt.

Kuna väga palju tühje krunde on laenuvabad, võivad omanikud neid hoida midagi tegemata aastaid. Omanikke, kes pole maa ostuks laenu võtnud või suudavad oma laene muudest sissetulekutest teenindada, kinnisvaraturu kõikumised ei morjenda. Hinda nad alla ei lase. Võimalik, et oodatakse erihuvidega ostja väljailmumist. Et saada ärikinnisvara arendusest soovitud tootlust, oodatakse ehitamise alustamiseks kas üürihinna tõusu või maa kallinemist.

Kui 10–15 aastat tagasi tahtis keegi krundi saada ja sinna ärihooneid ehitada, oli trassidega varustatud maad veel vähe. Krundi ostja pidi ise trasside ja detailplaneeringutega tegelema. Praegu on Tallinnas ja Harjumaal trassidega maad piisavalt, nii et ettevõtte saab valida väga mitme asukoha vahel.

Võiks öelda, et vaba maad on sisuliselt igal pool saada, pigem on seda üle kui puudu. Mitmed omavalitsused on alustanud maa väärtustamist Tallinnas, Rae vallas ja mujal.

Tootmishooneid on vähe, kuna tootjate vajadused võivad olla väga spetsiifilised. Põhiliseks ärikinnisvaraks, mida arendatakse välja üürimiseks, on büroo- ja laohooned ning teenindus- või müügifunktsiooniga hooned, mis ehitatakse sageli boksisüsteemina.

Tootlusesoov 15–20%. Finantsasutused on valmis ärikinnisvara arenduseks laenu andma keskmiselt 3,5–4,5%ga. Ärikinnisvara arendaja soovitud tootlus jääb vahemikku 15–20%. Elamispindade puhul võib tootlus teatud juhtudel olla ka madalam, kuid ärikinnisvara risk ebaõnnestuda on elamispindade arendamise riskist suurem.

Krundid on praegu rohkem pakkumises Tallinna-Tartu maantee pealinnast väljuval suunal, mille aktiivseks tsoo-



PRIIT-MARTTI OJARI
Arco Vara suurkliendihaldur



Need, kes ostsid krundi buumi tipus ja selle hind on kuludest 20%, kaotavad kasumis.

niks loetakse teelõiku Tallinna piirist Jüri ringteeni. Pakkumiste hulk on kasvamas Peetri küla kandis ja see võib viia mõneks ajaks ülepakkumiseni.

Peterburi maanteel pakkumisi aga napib või on nende hinnatase muudest piirkondadest kõrgem, kuna erinevatel põhjustel on omanike hinnaootused seal suuremad. Kuigi Peterburi maanteel on nõudlus äri- ja kaubanduspindade järele küllaltki suur, pole seal piisavalt vaba maad.

Liiga kallis krunt sööb kasumi. Krundi hind moodustab tavaliselt 10–15% arendusprojekti kogukuludest. Need, kes ostsid krundi buumi tipus ja selle hind on kuludest 20%, kaotavad kasumis. Võibolla ei too sellise hinnaga ostetud krunt arendajale kasumit enne 10 aasta möödumist. Mis maksab aga raha täna ja tulevikus, on juba omaette teema.

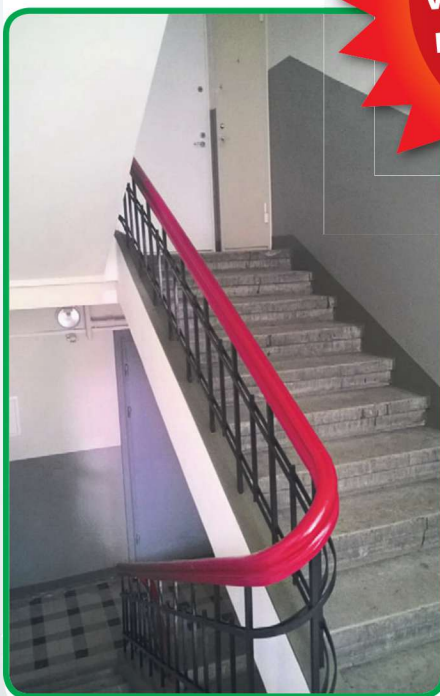
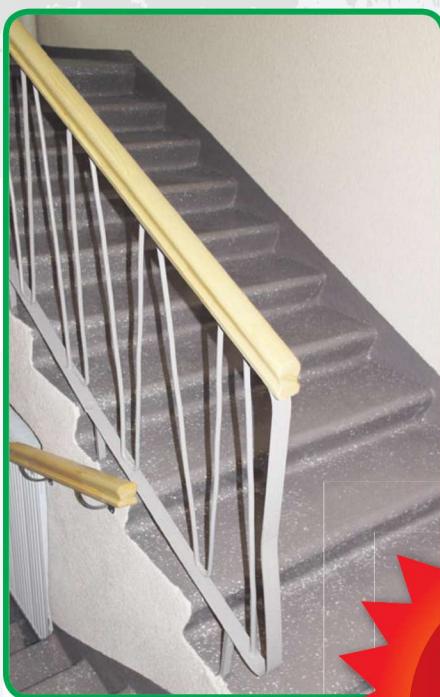
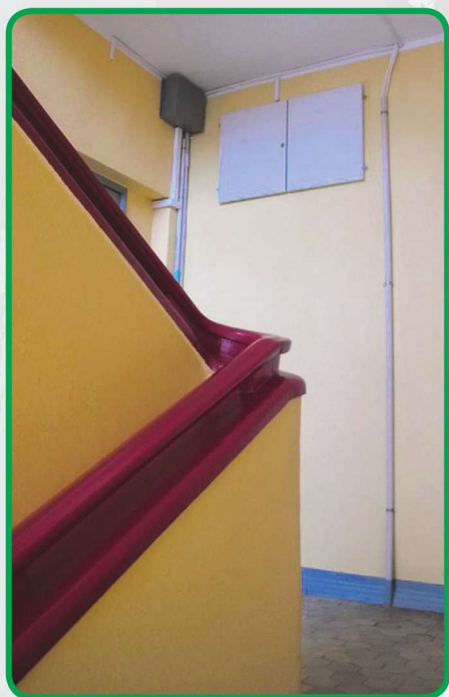
Suurarendused nagu Ülemiste City ja Tehnopol ehitavad ka kõige raskematel aegadel, millal nõudlus on minimaalne. Väljaspool kesklinna väiksemaid arendusi rasketel aegadel aga näha ei ole.

Ärikinnisvara arendaja hindab täna turusituatsiooni ja mõtleb sellest vähemalt paar aastat ette. Teame, et äripinda tuleb järjest juurde, eriti palju tuleb juurde uusi büroohooneid. On aga väga raske öelda, kui palju tuleb juurde kliente. Mitmed juba valmis olevad ja ehitusjärgus büroohooned pole veel täielikult välja üüritud. Seega on kujunenud situatsioon, kus omanik saab Tallinna kesklinna piirkonnas renoveeritud büroo üürina küsida 12 eurot/m². See võib aga tähendada, et reaalsed tehingud toimuvad hinnatasemel 10 eurot/m².

Ettevõttest üürniku jaoks on kolimise üsna suur kulu, isegi kui uuele ja suuremale pinnale minnes oleks üürist ja kõrvalkuludest tulev kogukulu sama. Vanemates hoonetes on üüri osakaal madalam ja kõrvalkulud suuremad. Uutes energiatõhusates hoonetes on küll väiksed kõrvalkulud, kuid kõrgem üür. Vana ja uue hoone ruutmeetri kulud võivad olla üürniku jaoks samas suurusjärgus, kuid vanemates hoonetes on oht kõrvalkulude kasvuks suurem.

MAALRI- JA VIIMISTLUSTÖÖD

4seina
Maalritööd



TREPIKODADE REMONT

FASSAADIDE VÄRVIMINE

**BÜROO- JA KONTORI-
RUUMIDE VIIMISTLUS**

**SUUREMAHULISED
VÄRVITÖÖD**

Parimad ehitus-,
viimistlus- ja
värvimistööd meilt.
**KONSULTATSIOON
TASUTA!**

www.4seina.com

4seina OÜ peamine tegevusala on maalritööd, kuid teeme ka muid erioskusi nõudvaid ehitustöid, näiteks sise- ja välisviimistlust.

Meie missiooniks on pakkuda oma klientidele sobivamaid ehitusalaseid lahendusi, pidada kinni tähtaegadest ja kvaliteedinõuetest.

Korterühistutele järelmaksuga trepikodade renoveerimine!

Teostame korrusmajade trepikodades remonti. Pahteldus (tavaline ja struktuurne), värvimine, plaatimine, käsipuude ja trepiirete remont jne. Ehituse peatöövõtt.

4 Seina OÜ • Tel 5818 8580 • info@4seina.com



Üürile anda erineva suurusega tööstus-, lao- ja bürooruumid Tallinnas

- Plasti tn. 16, 18, 20: üle 1300m² lao- ja kontoripinda.

Vajadusel ehitame/renoveerime ruumid üürnikule sobivalt.

- Madara 29: üle 1500m²

Kahekorruseline kontorihoone, vabaneb 2015 aasta alguses.



www.colonna.ee/est/aripinnad



www.colonna.ee

Tartu mnt 14, Tallinn Tel: +372 646 1004