Äripäev

Kinnisvara

märts 2015 | nr 2 (75)

Connecting Global Competence

Messe München International

Building networks

Registreerige end messile eksponendiks juba täna
www.exporeal.net/application

Saksa-Balti Kaubanduskoda Eestis, Lätis, Leedus
AHK Service OÜ, T 6276 946
muenchen.ee@ahk-balt.org

Kogu info leiate siit:
www.exporeal.net
www.blog.exporeal.net

18. rahvusvaheline kinnisvara ja investeerimise erialamess

5. – 7. oktoober 2015 | Messe München, Saksamaa

exporeal
Building networks

SISUJUHT

4–5 Äripäev avas teemaveebi kinnisvarauudised.ee

6–12 Tänavusse Gaselli TOPi pääses 46 kinnisvaravaldkonna ettevõtet

14–15 Keskmise palgaga laenuvõtja saab suurima korteri osta Narvas

16–19 Üüriturul on trumbid üürniku käes

20 Tagatisraha maksustamine

22–24 Kinnisvara hindamine

26–27 Turg on eluasemelaenu intresside maksusoodustuse kaotamiseks valmis

28–29 Ookeani lill Maldiividel

30 Ärikinnisvaras uued tuuled

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: Estel Eli, estel.eli@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 päevakajalisel, majanduslikul, poliitilisel või religioossel teemal) on autoriõigusega kaitstud 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@eall.ee või tel (372) 646 3363.

JUHTKIRI

Ei tahaks olla ei üürnik ega üürileandja

HELI LEHTSAAR
Kinnisvara toimetaja

Tänasel üüriturul ei tahaks olla üürniku nahas. Korterite üürihinnad on röögatud ning head pakkumised napsatakse ära kiiresti. Tegelikult ei tahaks olla ka üürileandja nahas. Kunagi ei tea, kas satud normaalse üürniku otsa või pead kaklema üüriraha kättesaamise või lõhutud vara teemadel.

On pisut kummaline, et selline olukord on kestnud aastaid ning midagi pole muutunud, hoolimata sellest, et kumbki osapool pole rahul. Võlaõigusseadus mängib trumbid üürnikule, kes oma seadusest tulenevaid õigusi teades võiks üüripinnal pahatahtlikult kuude kaupa ilma üüri maksmata elada, ilma et tema vastu saaks midagi kohe ja efektiivselt ette võtta.

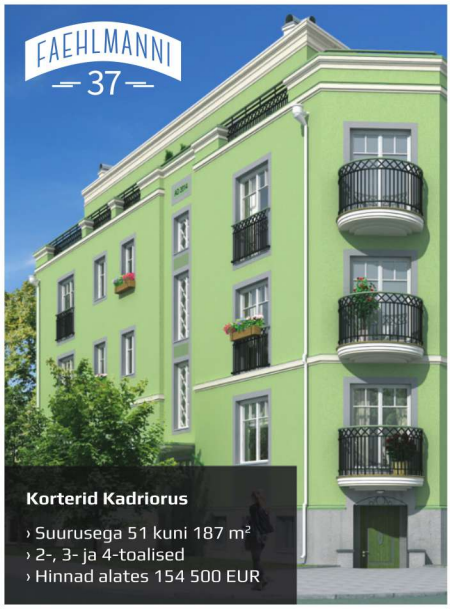
Kruvitakse hinda. Ainuüksi võimalus, et selline oht on olemas, sunnib üürileandjaid ettevaatusabinõuna küsima üüritasuna sellist raha, mis kataks ka võimalikud tekkida võivad jamad. Maksta kolmetoalise korteri eest Lasnamäel 300–350 eurot kuus üüri on minu meelest liig mis liig. Nii pole ka imestada, et pigem eelistatakse maksta pangalaenu ja saada kodu endale, kui et viskata raha n-ö musta auku, üürileandjale. Samas oleks paindlik ja taskukohaste hindadega üüriturg kindlasti vajalik, kasvõi tööjõu riigisisese liikumise soodustajana.

Äripäeva teemaveebis kinnisvarauudised.ee soovitavad spetsialistid olukorra lahendamiseks erinevaid variante – alates keskse üürilepingute registri loomisest ja kinnisvaramaaklerite järelevalvest, lõpetades üüritulule maksuvabastuse andmisest.

Tänases Kinnisvara kuukirjas pakutakse välja, et aitaks kohtuvõimuga kiirmenetlusliku organi loomine, mis võimaldaks üürisuhteid ükskõik kumba poole soovil kiirelt lõpetada ja/või nõuda lepingu täitmist.

Ideid olukorra lahendamiseks jagub. Nüüd tuleks lihtsalt tegudele asuda.

> **Üürnik võiks oma seadusest tulenevaid õigusi teades üüripinnal pahatahtlikult kuude kaupa ilma üüri maksmata elada, ilma et tema vastu saaks midagi kohe ja efektiivselt ette võtta.**



VAATA.
ILUS KODU IMELISTELE INIMESTELE.

+372 5919 0059
myyk@ecoadvice.ee
www.ecoadvice.ee/myygis

ECO advice

Pealinna ühistud saavad haljastustoetust

Tallinna korteriühistud saavad projekti "Roheline õu" raames hoovide korrastamiseks alates 16. märtsist toetust taotleda.

Projekt "Roheline õu" käivitati 2013. aastal, esimesel aastal sai haljastustoetust 85 korteriühistut kogusummas 31 317 eurot. Mullu kasutas õueala korrastamiseks linna toetust 87 korteriühistut kogusummas 33 622 eurot.

Taotluste vastuvõtt avatakse 16. märtsil, neid saab esitada 30. aprillini. Taotlusi võivad esitada Tallinna linnas tegutsevad korteriühistud. Maksimaalne toetussumma on 600 eurot korteriühistu kohta, toetus peab moodustama kuni 60% tegevusele kulutatud summast. Seega ühistu omaosalus peab olema vähemalt 40% kogukuludest.

600

eurot maksimaalselt võib korteriühistu haljastustoetust saada.

Toetust võib taotleda puude, põõsaste, püsikute, roni- ja lilletaimede soetamiseks ja istutamiseks; lillevaaside, -amplite ja muude mahutite ostmiseks ja paigaldamiseks, istutusmaterjali soetamiseks ja istutamiseks; muru rajamiseks ja sambla tõrjeks; puude raieks ja hoolduslõikuseks ning nende tegevuste elluviimiseks vajalike teenuste ostmiseks.

Täpsem info www.tallinnlv.ee/rohelisemtallinn.

WWW.TALLINN.EE

Unistus: väike eramu

Portaali kv.ee külastajate uuringust selgus, et kõige rohkem ehk 42% inimestest otsib väikest eramaja.

Populaarsuselt järgmised olid 3toaline ja 2toaline korter, rääkis kv.ee turundusjuht Kristiana Põld 18. veebruaril toimunud Äripäeva Kinnisvarakonverentsil. Eramute otsijad olid 36–49aastased harjumaalastest meesterahvad, 2toalist korterit soovisid naised, kelle sissetulek oli 500–1000 eurot pereliikme kohta. "Kolmetoalist korterit otsisid 26–35aastased tallinlased. Ennekõike otsiti kodu mõnest uusarendusest või linnalähedasest asumist," ütles Põld.

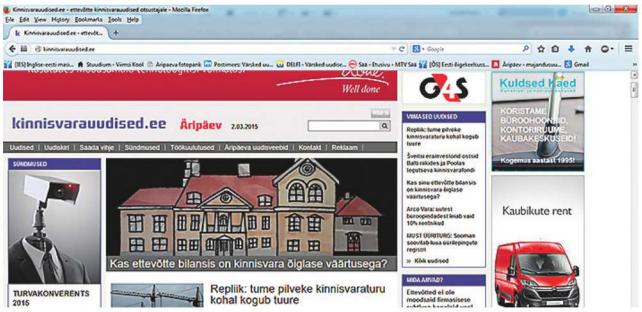
WWW.KINNISVARAUUDISED.EE

Äripäev käivitas teemaveebi kinnisvarauudised.ee

ANNIKA MATSON
annika.matson@aripaev.ee

Äripäeva teemaveeb haldusuudised.ee arenes lugejate ja uudiskirja tellijate huvisid arvestades järjest enam kinnisvara keskseks. Äripäev tegi asja ametlikuks ning alates sõbrapäevast on Äripäeval uus teemaveeb kinnisvarauudised.ee.

Kinnisvara haldamisega seotud fookus jääb alles, aga teemaveeb keskendub edaspidi ärikinnisvara ostu, müügi, rendi ja haldamisega seotud teemadele. Uue suunana hakkame vahendama ka uudiseid, eksperthinnanguid ja arvamusi kinnisvarasse investeerimise teemadel.



↑ **KINNISVARAUUDISED.ee kajastab ärikinnisvara teemasid.**

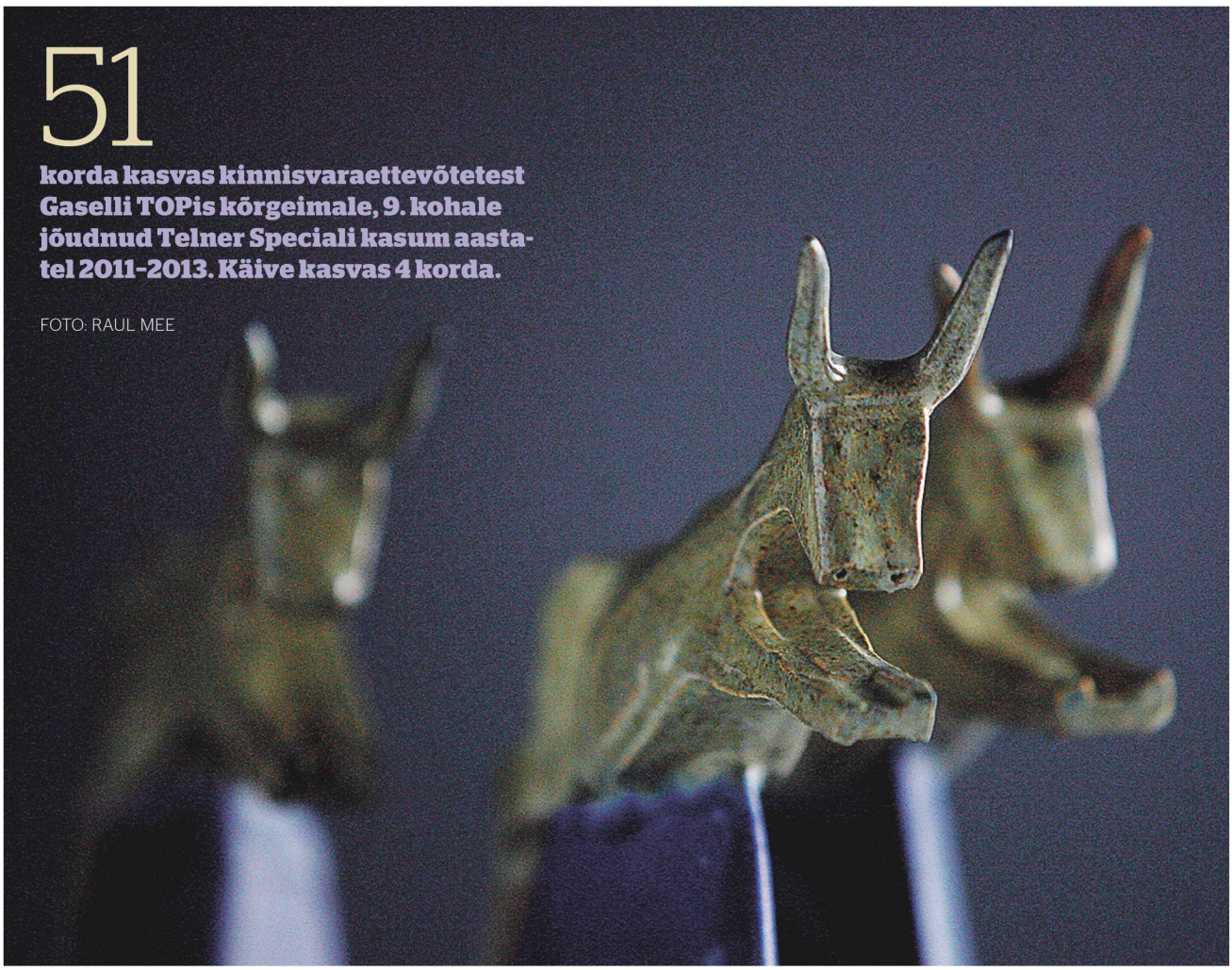
Samuti võtab Äripäeva teemaveeb kinnisvarauudised.ee oma eesmärgiks võidelda nn musta üürituruga. Teemaveebist www.kinnisvarauudised.ee saab lugeda kolme eksperdi soovitusi, kuidas musta üürituru vastu võidelda. Peep Sooman Pindi Kinnisvarast arvab, et arukas oleks luua üürilepingute register, Ingmar Saksing LVM Kinnisvarast leiab, et alustada tuleks kinnisvaramaaklerite järelevalvest. Kinnisvarakool OÜ juhatuse liige ning elukondliku kinnisvaraturu analüütik Tõnu Toompark on seisukohal, et hoopiski üüritulu maksuvabastus tooks riigile senisest rohkem makse.

Praegu on teemaveebis www.kinnisvarauudised.ee võimalik vaadata ka väga huvitavat intervjuud Sauel ärikinnisvara omava pensionäri Rein Remmaga, kes räägib oma ettevõttest kui neljandast pensionisambast.

Kui te soovite edaspidi olla esimestena kursis Eesti ja maailma kinnisvarasündmustega, siis tellige endale tasuta uudiskiri veebist www.kinnisvarauudised.ee

46 kiiresti arenevat kinnisvara-ettevõtet

Tänavusse 1105 ettevõttest koosnenud Gaselli TOPi jõudis 46 kinnisvara valdkonna ettevõtet, nii kinnisvara vahendamise kui ka haldamisega tegelevaid firmasid. Seejuures leiame Gaselli TOPi esisajast kinnisvarafirmasid lausa kuus.



51

korda kasvas kinnisvaraettevõtetest Gaselli TOPis kõrgeimale, 9. kohale jõudnud Telner Speciali kasum aastatel 2011-2013. Käive kasvas 4 korda.

FOTO: RAUL MEE

HELI LEHTSAAR
Kinnisvara toimetaja

Kinnisvarafirmadest sai Gaselli TOPis kõrgeima ehk 9. koha Telner Special OÜ, mis tegeleb kinnisvara ostmise, remontimise ja müügiga ja seda peamiselt Tallinnas. 2014. aastast on aga suunda muudetud ning hakatud rohkem tegelema ehitus- ja remonditöödega.

1998. aastal asutatud ettevõtte juht ja omanik Igor Nikolajev rääkis 2011.–2013. aastate heade majandustulemuste tausta avades, et toona mängis suurt rolli asjaolu, et majanduskriisi järel olid kinnisvara hinnad vägagi normaalsel tasemel ning pangad hakkasid taas lahkemalt laenu andma.

"Noored pered said võimaluse endale kodu osta, pank andis neile selleks isegi 90% vajaminevast summast. Seega oli toona inimestel võimalus võtta headel tingimustel laenu. See viis meie majandustulemused kiiresti üles, sest keskendusime alates 2010. aastast Tallinnas korterite ostmisele, tegime neis kvaliteetse remondi ja müüsime seejärel maha," kirjeldas Igor Nikolajev. Lisaks korteritele ostis Telner Special ka eramuid ning laopindu. "Oskasime õigel ajal juhust kasutada," nentis Nikolajev tagantjärele.

Pealinna korterid liiga kallid. Tänaseks on aga olukord kinnisvaraturul muutunud. Nikolajevi sõnul hakkasid pangad 2014. aastast soodsaid laenupakkumisi pisut tagasi tõmbama. Ka kinnisvara hinnad kasvasid jõudsalt.

"Kolme aastaga kallines Tallinnas kinnisvara tuntavalt. Kui näiteks 2011. aastal sai Tallinnas osta vanema kolmetoalise korteri umbes 60 000 euroga, siis kolm aastat hiljem küsiti samasuguse eest juba 80 000. Nii et kui varem pidi perel olema kodu ostmiseks omafinantseeringuks 6000 eurot, siis nüüd juba 14 000–20 000 eurot," nentis Nikolajev, et kinnisvara hinnad on tänaseks Tallinnas juba liiga kõrgele tõusnud.

Nii ongi Telner Special möödunud aastast suunanud fookuse ehitustegevusele. Lisaks eramute remontimisele võetakse töösse ka kortermaju, kus remonditakse trepikodasid, rõdusid, fassaade, paigaldatakse tänavakive ning tehakse katusetöid.

"Ehitame, remondime, kuid muidugi vaatame ringi ka soodsate ostuvõimaluste järele. Samas oleme 2015. aastal ostnud vaid ühe objekti, seevastu 2012. aasta alguse paari kuuga olime soetanud juba 4–5 objekti," andis Nikolajev aimu muutunud turuseisust. "Meie kõige suurem konkurent on turu hinnatase," lisas ta.

Kinnisvarainvestorile turismisektor võrreldes muudega keerulisem. Kinnisvaraettevõtete järjestuses Gaselli TOPis neljandale kohale jõudnud Laulasmaa Investi käive kasvas 2013. aastaks 2011. võrreldes 3,2 korda ja ärikasum peaaegu 10 korda.

Mis oli 2011. aastal Laulasmaa spaa ostnud ettevõtte heade majandustulemuste põhjus? Ettevõtte juhatuse liige Martin

Ä Tasub teada
Keskmine käibe kasv üle kahe korra

Gaselli TOPis esindatud kinnisvaraettevõtete keskmine käive oli 2013. aastal 729 395 eurot. Võrreldes 2011. aastaga kasvas käive 2,26 korda.
Kõige suurema käibekasvu saavutas 2013. aastaks võrreldes 2011. aastaga ESTEST PR OÜ, mille käive kasvas 5,42 korda. Ettevõte on enam tuntud EstLand kaubamärgi all, tegeleb põllu- ja metsamaade müügiga.

Gaselli TOPi kinnisvarafirmade keskmine kasum oli 2013. aastal 396 937 eurot. Võrreldes 2011. aastaga kasvas kasum 3,8 korda. Kõige suurem kasumikasv oli aastatel 2011.–2013. Soval OÜ-l, mille kasum kosus 81,88 korda. Ettevõtte tegeleb kinnisvara ostmise, müümise ja haldamisega.

„Oskasime õigel ajal juhust kasutada.

Igor Nikolajev, Telner Speciali juht ettevõtte headest majandustulemustest

Otsa selgitas, et Laulasmaa SPA taasavati 2011. aasta suvel ning samm-sammult on nii käive kui tegevuskasum kasvanud.

"Kiire kasv on säilinud ka 2014. aastal, mis annab tunnustust eelnevate aastate tööle ning hoonesse tehtud järg-järgulistesse investeeringutesse ning ka turg on olnud viimastel aastatel turismisektorile soodne," mainis Otsa.

Vene turistide arvu vähenemine on olnud näha ka Laulasmaal, kuid Otsa kinnitas, et selle mõju spaa majandustulemustele on jäänud oodatavast nõrgemaks.

Ta nentis, et kinnisvarainvestori pilguga vaadates on turismi (majutus) sektor kindlasti keerulisem ja kiiresti muutuvam kui kontori- või kaubanduspinnad. "Viimastel aastatel on siiski kogu sektori areng olnud positiivne, kuid tõenäoliselt see jääb siiski volatiilsemaks kui teised kinnisvara sektorid," lisas Otsa.

Viimastel aastatel on sektori areng olnud positiivne, kuid tõenäoliselt jääb volatiilsemaks kui teised kinnisvara sektorid.

Laulasmaa Investi juhatuse liige Martin Otsa turismikinnisvarast. FOTO: ANDRES HAABU

Töö maht sõltub otseselt tellijast ehk vallast. Kasumi kasvult Gaselli TOPis esindatud kinnisvaraettevõtetest neljandale kohale jõudnud AS Lahevesi (kasumi kasv 28 korda aastatel 2011–2013) tegeleb Keila vallas vallale kuuluvate kinnisvaraobjektide ja haridusasutuste haldusega ning pakub vallas vee- ja kanalisatsiooniteenuseid.

Ettevõtte juhi Mait Korneti sõnul pole nende puhul põhjust rääkida äritegevusest selle traditsioonilises tähenduses, kuna nende tööd ja tulud sõltuvad sellest, kui palju omanik ehk Keila vald neilt tööd tellib ja palju vallal raha on.

"Kõik sõltub omanikest – mis parajasti linna-valla töödest tegemist vajab, seda teeme. Kui vallal näiteks ei peaks raha olema, oleme järgmises TOPis viimased," muigas Kornet.

13

protsenti Gaselli TOPis esindatud kinnisvara valdkonna ettevõtteist jõudis TOPis esisaja hulka.

← LAULASMAA spaa, mis kuulub Laulasmaa Investile, suutis 2011.–2013. aastal näidata kiiret kasvu.

Korduvalt Gaselli TOPis

Gaselli TOPis esindatud kinnisvarafirmade seast leiab kolm ettevõtet, kes olid TOPis esindatud nii sel kui ka möödunud aastal – Saiko OÜ, Valser Vara OÜ ning Kaubakeskus OÜ.

Viimatinimetatud ettevõte tegeleb Ida-Virumaal kinnisvara haldamisega, täpsemalt tegutsevad Kaubakeskus OÜ-lt renditavates hoonetes Maxima kauplused – tänaseks kaks tükki Narvas, üks Sillamäel ja üks Jõhvis. Jõhvis kinnistu soetati 2013. aastal.

Kaubakeskus OÜ käive kasvas 2011.–2013. aastail 2,5 korda ning kasum 18 korda. "Hindasime toona ettevõtte bilansis oleva kinnisvara väärtust ümber ja see mõjutas numbreid," selgitas Kaubakeskuse juht ja ainuomanik Gleb Kohv.

Tänavu plaanib Kohv olemasolevate kauplusehoonete renoveerimisega tegeleda, suuri muutusi kavas ei ole.

18

korda kasvas aastatel 2011-2013 Kaubakeskus OÜ kasum. Ettevõte tegeleb Ida-Virumaal kinnisvara haldamisega.

Üürile anda

lao-, tootmis- ja bürooruumid Rae vallas, Lehmja külas, otse Tallinn-Tartu mnt ääres, vastvalminud uue Smarten Logisticsi logistikakeskuse kõrval kinnistutel Rukki tee 3 ja 5 kuni 30 000m².

Kontakt: OÜ Nordassets, Laur Kivistik, 50 15 869, laur@aconto.ee

Kinnisvaravaldkonna gasellettevõtted

Jrk nr	Firma nimi	Tegevjuht	Põhiomanikud
1.	TELNER Special OÜ	Igor Nikolajev, juhatuse liige	Igor Nikolajev 100%
2.	ESTEST PR OÜ	Erik Roopalu, juhatuse liige	Andres Pallas 50%, Erik Roopalu 50%
3.	Soval OÜ	Teddi Rull, juhatuse liige	Natalja Mironovska 50%, Teddi Rull 50%
4.	Lahevesi AS	Mait Kornet, juhatuse liige	Keila Vallavalitsus 100%
5.	Laulasmaa Invest OÜ	Martin Otsa, juhatuse liige	East Capital RPF AB 100%
6.	Maardu Linnavarahooldus OÜ	Anatoli Jegorov, juhataja	Maardu Elamu AS 100%
7.	Kaubakeskus OÜ	Gleb Kohv, juhatuse liige	Gleb Kohv 100%
8.	Netaman Development OÜ	Aleksei Aleksandrov, juhatuse liige	Aleksei Aleksandrov 100%
9.	Perton Ehitus OÜ	Marko Bäärs, juhatuse liige	Matti Tilk 50%, Marko Bäärs 50%
10.	Vintselle OÜ[3]	Sabine-Karoline Kodu, juhataja, juhatuse liige	Dives OÜ 100%
11.	Marja Management OÜ	Nikolai Galaganov, juhatuse liige	G.S.G.Metal AS 100%
12.	Kinnistu OÜ	Mart Erik, juhatuse liige	Mart Erik 100%
13.	Tehnopolis Kinnisvara AS[3]	Ando Voogma, juhatuse liige	Arealis AS 100%
14.	Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Mati Pops, juhatuse liige	MONTALBAS B.V. 100%
15.	Veisar Haldus OÜ	Ivar Vilop, juhatuse liige	Ivar Vilop 100%
16.	Raadi Kortermaja OÜ	Margus Kull, juhatuse liige	Merko Tartu AS 100%
17.	Extra Invest OÜ	Valdur Rannavete, juhatuse liige	Katrin Rannavete 50%, Valdur Rannavete 50%
18.	Kodutarve OÜ	Arne Veske, juhatuse liige	Sadama Kaheksa OÜ 100%
19.	MP Majad OÜ	Martti Lemendik, juhatuse liige	MRT Invest OÜ 50%, Toystor OÜ 50%
20.	Suurupi Invest Kinnisvara OÜ	Arno Hirtentreu, juhatuse liige	Arno Hirtentreu 100%
21.	Kodala OÜ	Ülo Aljand, juhataja	Ülo Aljand 100%
22.	Pihlamaa AS	Maido Kiviorg, juhatuse liige	Tristafan OÜ 80%, IVO OÜ 20%
23.	ELTHAUS OÜ	Gleb Kohv, juhatuse liige	Gleb Kohv 100%
24.	RGR AS	Jelena Masli, juhatuse liige	Liidia Daniljuk 34,25%, Jelena Masli 20,31%, Ljudmilla Tjumetševa 18,12%, Vassili Bunevitsh 18,12%
25.	Admanus OÜ	Anu Põld, juhatuse liige	Starck Varad OÜ 50%, Axor Varad OÜ 50%
26.	Laagri Vara AS	Priidik Kalle, juhatuse liige	Harju KEK AS 100%
27.	C.H.P. AS[3]	Urmas Uustal, juhataja	Urmas Uustal 33,33%, Raivo Rand 33,33%, Aivar Tuulberg 33,33%
28.	ERVITON OÜ	Heiko Raschinski, juhatuse liige	Heiko Raschinski 100%
29.	ARTEST Grupp OÜ	Artur Verbanov, juhatuse liige	Artur Verbanov 100%
30.	MA Kinnisvara Arenduse OÜ	Svetlana Travkina, juhatuse liige	Sigrid Sinisalu 35%, Yulia Shegoyan 35%, Roman Školjar 30%
31.	Gigaberg OÜ	Peeter Messing, juhatuse liige	Peeter Messing 100%
32.	Falcol Grupp OÜ	Olav Kalf, juhatuse liige	Olav Kalf 100%
33.	Altoona OÜ	Aleksei Mürisep, juhatuse liige	CNP Investments N.V. 100%
34.	Ravestein OÜ	Mart Ostrat, juhatuse liige	Rabatti OÜ 100%
35.	Premere Invest OÜ	Aliaksandr Sharabaika, juhatuse liige	SvetAl OÜ 100%
36	LIGIS INT OÜ	Ljudmilla Gaiduk, juhatuse liige	Ljudmilla Gaiduk 100%
37.	Top Consult OÜ	Indrek Küttis, juhatuse liige	Indrek Küttis 100%
38.	Pegasus OÜ	Arvo Pihl, juhatuse liige	Astro Holding AS 100%
39.	Tee Kinnisvara OÜ	Meelis Kõrgekivi, juhatuse liige	LLG Invest OÜ 100%
40.	SAIKO OÜ	Olav Õismaa, juhatuse liige	Olav Õismaa 100%
41.	KPG AS[3]	Ursel Kaarna, juhataja	Ursel Kaarna 50%, Arvi Prants 50%
42.	Valser Vara OÜ	Jüri Sondla, juhatuse liige	Jüri Sondla 50%, Andres Marga 50%
43.	RELEIA OÜ	Jaanus Pillmann, juhatuse liige	Jaanus Pillmann 100%
44.	Rükkeli Valduse OÜ[3]	Margus Mängel, juhatuse liige	Margus Mängel 33,30%, Andres Mängel 33,30%, Helmut Friedrich Georg Keil 33,40%
45.	Energy OÜ	Rain Raal, juhatuse liige	Rain Raal 100%
46.	MT Varahalduse OÜ	Mati Tavast, juhatuse liige	Mati Tavast 100%

[3] ANDMED KONSOLIDEERIMATA

Ehitusuudised.ee
Värsked uudised
ehitus- ja kinnisvarasektorist

2011.–2013. majandustulemuste põhjal

Müügitulu 2011, €	Müügitulu 2012, €	Müügitulu 2013, €	Ärikasum 2011, €	Ärikasum 2012, €	Ärikasum 2013, €	Koht TOPis	Koht 2013
238 771	896 981	975 669	2 359	171 635	120 719	9.	
165 952	282 585	899 699	35 919	89 670	273 381	50.	
130 027	127 304	342 988	870	3 694	71 237	52.	
148 227	361 783	398 257	41 002	916 965	1 165 333	64.	
193 576	548 469	630 136	87 652	2 765 334	850 557	82.	
243 219	909 482	1155 388	1 690	85 878	10 573	92.	
515 952	915 971	1 283 924	114 031	4 883 246	2 066 401	125.	201.
184 084	390 831	591 136	100 955	269 556	418 615	219.	
827 055	1 880 382	1 966 258	8 7101	328 435	419 181	292.	
321 632	627 079	1 134 765	147 516	227 594	416 585	310.	
121 806	165 075	231 018	7 463	42 176	76 899	314.	
158 200	200 387	440 030	66 935	47 410	212 151	315.	
1 723 026	1 783 030	4 177 792	778 337	1 177 529	3 173 797	322.	
1 093 725	1 739 633	2 696 183	771 364	5 005 203	2 852 308	336.	
519 266	652 562	942 199	1 687	5 119	22 914	351.	
575 056	821 230	1 605 487	126 118	106 678	360 452	354.	
122 666	271 494	303 140	29 986	53 389	102 476	357.	
283 778	255 156	675 073	129 735	77 144	391 506	411.	
127 800	172 800	344 794	52 566	42 506	129 991	437.	
10 4155	196 556	339 610	56 199	54 731	112 604	496.	
215 840	514 662	477 926	84 637	154 773	228 669	533.	
1 078 737	1 240 954	1 666 447	14 302	127 329	426 127	544.	
125 232	110 505	268 411	69 391	34 763	174 171	573.	
129 946	136 739	201 848	7 802	12 630	66 979	623.	
255 000	476 500	581 019	185 338	685 445	381 130	632.	
230 082	557 773	600 980	223 808	357 459	378 298	665.	
145 209	166 436	232 712	17 703	37 233	92 450	680.	
258 952	489 471	648 687	104 858	164 495	172 808	705.	
264 119	401 720	690 988	136 351	166 960	207 224	714.	
129 274	218 124	225 832	39 992	135 356	118 162	725.	
115 615	115 096	186 280	1 384	1 332	5 188	762.	
163 339	283 916	395 150	22 568	62 473	34 067	765.	
455 413	570 735	707 496	111 893	262 383	410 078	833.	
123 672	175 138	205 760	26 391	62 677	69 782	856.	
135 988	144 576	263 706	135 225	452 043	230 386	885.	
123 608	179 487	190 371	37 195	114 790	117 721	895.	
459 484	509 119	806 110	135 163	167 004	263 415	933.	
201 697	344 779	336 535	131 140	229 781	271 308	950.	
181 766	240 042	298 653	109 230	143 236	236 912	956.	
149 441	178 060	246 362	55 223	57 390	116 337	960.	1060.
600 962	646 034	931 400	66 978	79 785	166 150	968.	
436 741	591 371	676 942	165 772	356 359	374 818	1003.	1020.
122 047	172 734	187 932	26 178	37 337	50 621	1059.	
150 581	228 690	228 557	85 689	151 468	151 136	1091.	
292 330	322 555	451 463	21 984	32 414	36 373	1093.	
461 712	548 907	711 087	133 980	165 435	23 1133	1083.–1084.	

kinnisvarauudised.ee

Värsked uudised kinnisvarasektorist

Kinnisvaravaldkonna Gasellide käibe ja kasumi kasv 2011.–2013. aastatel

Jrk nr	Firma nimi	Müügitulu kasv 2013–2011, korda	Ärikasumi kasv 2013–2011, korda	Koht TOPis	Koht 2013.
1.	TELNER Special OÜ	4,09	51,17	9.	
2.	ESTEST PR OÜ	5,42	7,61	50.	
3.	Soval OÜ	2,64	81,88	52.	
4.	Lahevesi AS	2,69	28,42	64.	
5.	Laulasmaa Invest OÜ	3,26	9,70	82.	
6.	Maardu Linnavarahooldus OÜ	4,75	6,26	92.	
7.	Kaubakeskus OÜ	2,49	18,12	125.	201.
8.	Netaman Development OÜ	3,21	4,15	219.	
9.	Perton Ehitus OÜ	2,38	4,81	292.	
10.	Vintselle OÜ[3]	3,53	2,82	310.	
11.	Marja Management OÜ	1,90	10,30	314.	
12.	Kinnistu OÜ	2,78	3,17	315.	
13.	Tehnopolis Kinnisvara AS[3]	2,42	4,08	322.	
14.	Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	2,47	3,70	336.	
15.	Veisar Haldus OÜ	1,81	13,58	351.	
16.	Raadi Kortermaja OÜ	2,79	2,86	354.	
17.	Extra Invest OÜ	2,47	3,42	357.	
18.	Kodutarve OÜ	2,38	3,02	411.	
19.	MP Majad OÜ	2,70	2,47	437.	
20.	Suurupi Invest Kinnisvara OÜ	3,26	2,00	496.	
21.	Kodala OÜ	2,21	2,70	533.	
22.	Pihlamaa AS	1,54	29,79	544.	
23.	ELTHAUS OÜ	2,14	2,51	573.	
24.	RGR AS	1,55	8,58	623.	
25.	Admanus OÜ	2,28	2,06	632.	
26.	Laagri Vara AS	2,61	1,69	665.	
27.	C.H.P. AS[3]	1,60	5,22	680.	
28.	ERVITON OÜ	2,51	1,65	705.	
29.	ARTEST Grupp OÜ	2,62	1,52	714.	
30.	MA Kinnisvara Arenduse OÜ	1,75	2,95	725.	
31.	Gigaberg OÜ	1,61	3,75	762.	
32.	Falcol Grupp OÜ	2,42	1,51	765.	
33.	Altoona OÜ	1,55	3,66	833.	
34.	Ravestein OÜ	1,66	2,64	856.	
35.	Premere Invest OÜ	1,94	1,70	885.	
36.	LIGIS INT OÜ	1,54	3,16	895.	
37.	Top Consult OÜ	1,75	1,95	933.	
38.	Pegasus OÜ	1,67	2,07	950.	
39.	Tee Kinnisvara OÜ	1,64	2,17	956.	
40.	SAIKO OÜ	1,65	2,11	960.	1060.
41.	KPG AS[3]	1,55	2,48	968.	
42.	Valser Vara OÜ	1,55	2,26	1003.	1020.
43.	RELEIA OÜ	1,54	1,93	1059.	
44.	Rükkeli Valduse OÜ[3]	1,52	1,76	1091.	
45.	Energy OÜ	1,54	1,65	1093.	
46.	MT Varahalduse OÜ	1,54	1,73	1083.–1084.	

[3] ANDMED KONSOLIDEERIMATA

Andmed kogus ja TOPi koostas Õilme Muru, tel 667 0120, oilme.muru@aripaev.ee. Kogu TOPi saab töödeldaval kujul ja andmetega osta Äripäeva infopangast Agent http://agent.aripaev.ee

46

kinnisvara valdkonna ettevõtet jõudis tänavu Gaselli TOPi. Kokku oli TOPis 1105 ettevõtet.

Ä Metoodika

Lähteandmed: müügitulu ja ärikasum aastatel 2011, 2012 ja 2013.

Eeltingimused: TOPis osalemiseks pidid firmad 2011–2013 kasvatama käivet ja kasumit vähemalt 50% võrra. Gasellfirma käive pidi 2011. aastal ulatuma vähemalt 100 000 euroni ja jääma 2013. aastal alla 13 mln euro.
Ettevõte pidi olema tegutsenud vähemalt kolm järjestikust majandusaastat (alates 2011, 12kuulised aastad) ja tegutseb ka praegu; müügitulu oli 2013. aastaks võrreldes 2011. aastaga kasvanud vähemalt 50%, ärikasum samal ajavahemikul vähemalt 50%; 2012. aasta müügitulu oli suurem kui 2011. aastal ja 2013. aasta müügitulu oli suurem kui 2012. aastal; 2013. aasta ärikasum oli suurem kui 2011. aastal, samas võis 2012. aasta ärikasum olla väiksem kui 2011. aastal, kuid ühelgi aastal ei tohtinud olla kahjumit.

Koondjärjestus tekkis ettevõtete kohapunktide liitmisel müügitulu kasvu (2011 *vs.* 2013) ja kasumi kasvu tabeli (2011 *vs.* 2013) kohtade järgi.

Gaselli TOPis osales kokku 1105 tingimustele vastanud ettevõtet. Kinnisvara valdkonna ettevõtteid oli Gaselli TOPis 46.

Põhjused, miks ettevõte võib edetabelist puududa: ettevõtte andmed ei vastanud eespool toodud tingimustele; ettevõttel olid edetabeli koostamise ajal (detsember 2014) suured maksuvõlad; ettevõtte majandusaastate aruandeid ei olnud andmete kogumise ajaks (november – detsembri algus 2014) äriregistrisse sisestatud. Konsolideeritud emaettevõtte tütarfirmad osaleda ei saanud.

Eesti Kinnisvarafirmade Liit, Nordea pank ja Eesti Arengufond kutsuvad konverentsile **„Kuhu liigub Eesti kinnisvaraturg?“**, mis toimub **9. aprillil 2015 Meriton Grand Conference & SPA Hotelli konverentsikeskuses, Paldiski mnt.4.**

- **Kuidas tuleb Euroopa toime miinus intressidega?**
  Tõnu Palm, Nordea Eesti peaökonomist
- **Tänane ja homne elukeskkond – lahendus Eesti majandusarengule tulevikus?**
  Peep Siitam, Eesti Arengufondi energia- ja rohemajanduse suuna juht
- **Elukondliku kinnisvaraturu hetkeseis ja tulevikutrendid**
  Mika Sucksdorff, Uus Maa Kinnisvarabüroo OÜ partner
  Diskussioonipaneelis: Ingvar Allekand, Peep Siitam, Peep Sooman, Tõnu Toompark
- **Ehituse hind eile, täna ja homme**
  Mait Schmidt, Bauschmidt OÜ juhatuse esimees
  Diskussioonipaneelis: Eiki Rump, Enno Lekk, Reet Kalmet
- **Kinnisvarakuulutuste kvaliteet**
  Andres Kuusik, Tartu Ülikool majandusteaduskonna turunduse õppetooli juhataja
- **Pankade vastutus – võtmed panka. Kas selline on ka meie tulevik? Läti vs Eesti õiguslikud erinevused**
  Paul Keres, Glikman Alvin & Partnerid vandeadvokaat ja partner
  Diskussioonipaneelis: Arto Aas, Jarmo Liiver, Tarmo Kase.
- **Maksulaekumine kinnisvarasektoris – kuidas maksud laekuvad, millised on kitsaskohad?**
  Sven Sester, Riigikogu liige
  Diskussioonipaneelis: Ain Kivisaar, Evelyn Liivamägi, Marek Õunamägi
- **Arengud ärikinnisvarasektoris**
  Ardi Roosimaa, Uus Maa Property Advisors OÜ juhatuse liige
  Diskussioonipaneelis: Igor Mölder, Madis Raidma, Viljar Arakas
- **Ülemaailmsed tegurid, mis mõjutavad Eesti kinnisvaraturgu**
  Guido Viik, futurist

Konverentsil kuulutatakse välja konkursi **„Kinnisvara tegu 2014“** laureaat.

Lisainfo, ajakava ja registreerimine 6 411 516 või ekfl@ekfl.ee

EESTI KINNISVARAFIRMADE LIIT

EESTI ARENGUFOND

Koos loome uusi võimalusi

Nordea

Keskmise palga tõus jääb alla korterite hinnatõusule

Elamispindade tehinguhinnad on viimaste aastate jooksul kerkinud oluliselt kiiremini kui sissetulekud. Viie aastaga on keskmine palk kerkinud 30%, aga keskmine korteriomandi tehinguhind koguni 53%. See on omakorda vähendanud ostujõudu ehk Eesti elanike võimekust kodu soetada.

TÕNU TOOMPARK
Kinnisvarakool OÜ juhatuse liige

Siiski on tarbijatele appi tulnud madal intressimäär ja soodsad laenutingimused.

Eesti pankade väljastatud uute eluasemelaenud intressimäärad ei ole olnud kunagi nii soodsad kui 2014. aasta lõpus, mil keskmiselt sai uue eluasemelaenu 2,2protsendilise intressimääraga.

Samas lähedal ehk alla 3 protsendi on keskmine intressimäär olnud juba viimased 10 kvartalit.

Ostujõud on suurenenud. Ostujõu arvutamiseks võtame mängu nii kinnisvara hinna, palga kui ka intressimäära.

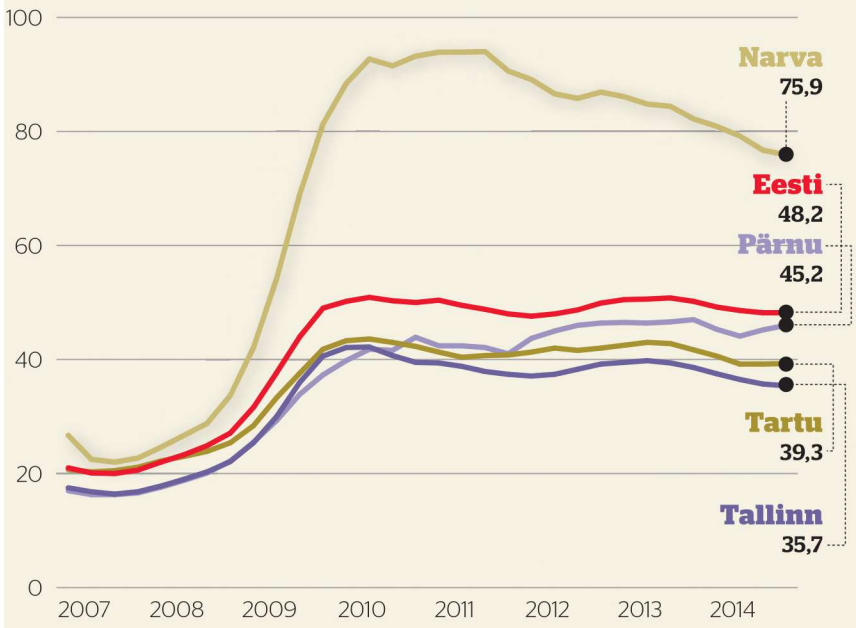
Teeme arvutuse, kui mitu ruutmeetrit keskmise hinnaga korterit suudab keskmise netopalgaga laenuvõtja soetada. Laenutingimustena on arvestatud 25aastast laenu eluasemelaenu turu keskmise intressimääraga, mille teenindamiseks kulutab laenuvõtjast koduost- ja 25% oma netopalgast.

Üldise kõiki Eesti suurlinnu hõlmava trendina näeme, et 2008. aasta kiirest korterihindade langusest tingituna suurenes ostujõud palgalangusele vaatamata üsnagi tempokalt.

Suurim ostujõud on narvalastel. Seejärel on ostujõud asunud mõnes linnas vaiksemalt ja teises kiiremini langema. Ostujõud on enam vähenenud Narvas, kus vaatamata langusele on keskmise palgaga võimalik osta siiski kõige suurem arv keskmise korteri ruutmeetreid. Ilusa pildi rikub asjaolu, et Ida-Virumaalt toimub suur väljaränne ja sellest tulenevalt väheneb nõudlus. Samuti on maaklerite hinnangul praktiliselt kadunud Venemaa poolt tulevad Narva ja Narva-Jõesuusse raha paigutajad.

Võrdlus

Kui suure elamispinna ruutmeetrites on saanud osta keskmise palgaga inimene, võttes 25 aastaks kodulaenu



ALLIKAS: TÕNU TOOMPARK

> **Viie aastaga on keskmine palk kerkinud 30%, aga keskmine korteriomandi tehinguhind koguni 53%. See on vähendanud Eesti elanike võimekust kodu soetada.**

Tallinnas-Tartus on ostujõud vähenenud mõõdukamalt. Tallinnas saab keskmise palgaga opereerides soetada 35 ruutmeetrit elamispinda.

Võiksime arvata, et Eesti inimeste keskmist jõukuse taset arvestades on ostujõud üsna mõistlikul tasemel, kus üksi elav inimene saab soetada keskmise ühetoalise korterit.

Seda ei ole küll liiga palju, kuid Eesti sissetulekuid ehk elatustaset arvestades üsna mõistlik tase, kus liiga musti toone mängu tooma ei peaks.

Pärnu ostujõud kõrgel tasemel. Ostujõu vähenemine ei ole praktiliselt puudutanud Pärnu linna, kus keskmist palka appi võttes saab osta 46ruutmeetrise korteri. Seda on erinevalt Tartust-Tallinnast enamgi veel kui näiteks 3–4 aastat tagasi.

Ostujõu dünaamikat hinnates peab rõhutama, et suhteliselt ilusa pildi maalimisel tuleb olulisel määral appi soodne intressimäär. Kui intressimäär oleks 2,2 protsendi asemel näiteks 5 protsenti, väheneks Tallinna ostujõud tänase 35 ruutmeetri pealt 27 ruutmeetri peale.

46

ruutmeetrise korteri saab Pärnus osta keskmise palgaga kodulaenuvõtja.

Kodu ostes arvesta intressimäära tõusuga

Koduostjate ostujõud on suurlinnades suhteliselt heal tasemel ja seda isegi vaatamata kiirele korterihindade tõusule. Pildi teeb rõõmsamaks ülimadal intressimäär, mis annab võimaluse soodsatel laenutingimustel suurema korteri soetamiseks.

Kui aga Euroopa võlakirjaostud peaksid deflatsiooni ehk hinnalanguse pöörama ümber inflatsiooniks, siis tähendab see varem või hiljem intressimäärade tõusu ehk kodu ostmise poole pealt vaadates ostujõu vähenemist.

Soovitus koduostjale kõlab: mitte jääda lootma tänase ülimadala intressimäära püsimisele. Kodu laenu abil finantseerides peaks arvestama, et jõud käiks laenumaksetest üle ka juhul, kui intressimäär tõuseb tänaselt tasemelt 4–5 protsendini.

Ä Tasub teada

Arvuta laenumakse suurus erineva intressimäära puhul

Seda, kuidas laenumakse suurus muutub vastavalt intressimäära muutumisele, saab läbi arvutada tarbijaveebi minuraha.ee kalkulaatoril.
See asub aadressil:
www.minuraha.ee/kasulikud-abivahendid
Vali sealt kalkulaator nimega:
Euribori muutuse mõju laenumaksetele.

EST KINNISVARA

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

OSTAME ÄRIKINNISVARA TALLINNAS JA TARTUS

ÜÜRILE ANDA ÄRIPIND 747 m²
TALLINNA SÜDALINNAS,
DNB PANGA HOONES

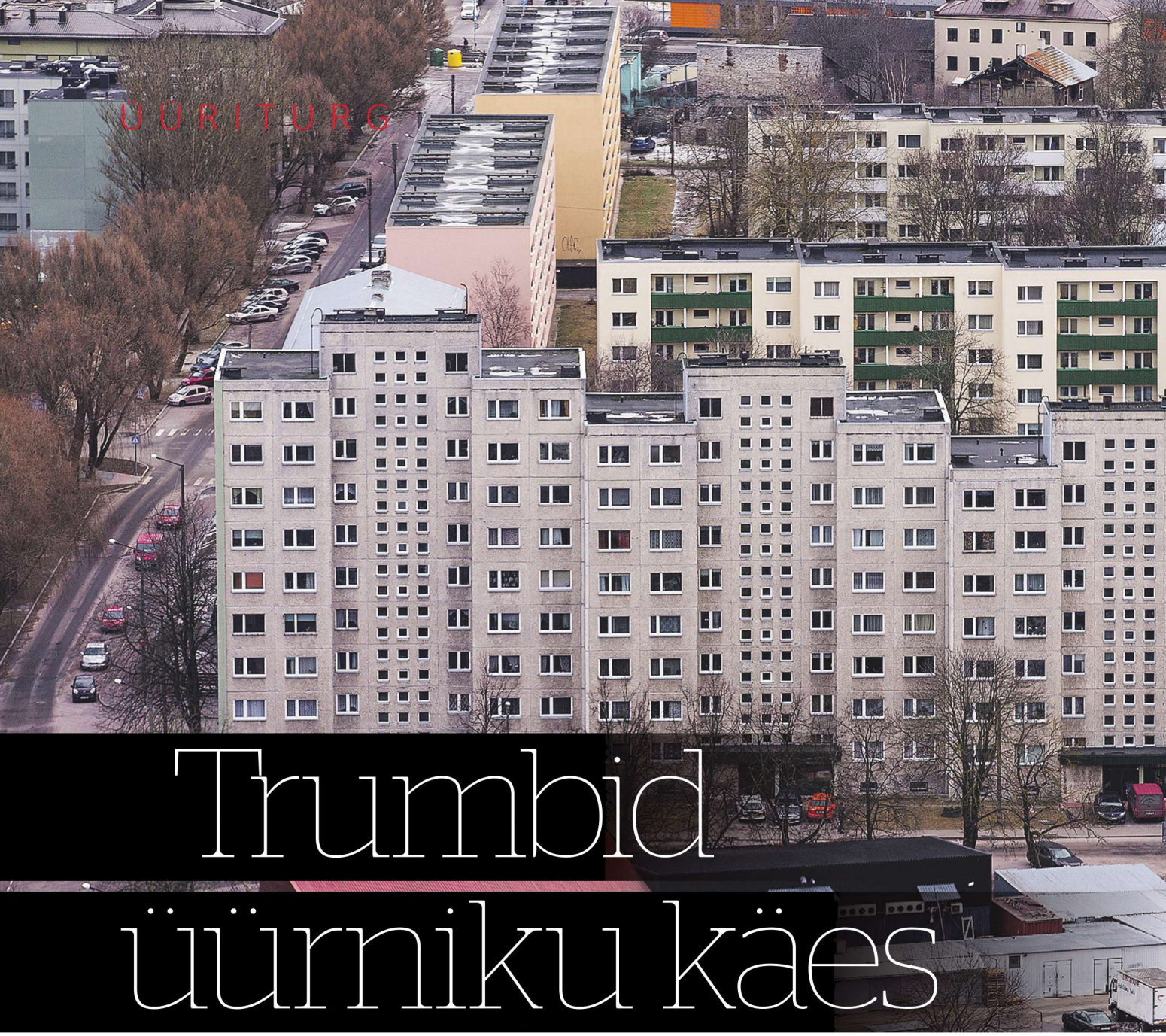
info@estkinnisvara.ee
Eva Kams, tel 529 1451
www.estkinnisvara.ee

OSTAME PÕLLU- 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



Trumbid üürniku käes

Kõrgete üürihindade ja eestlaste kodulaenulembuse üks põhjus võib olla üürileandja suhtes põhjendamatult karm seadus. See sunnib omanikke küsima väljaüürimisel kõrget hinda, mis kataks võimalike ebaausate üürnike tekitatavad kahjud.

TEELE LEMBER
Via Vorto OÜ jurist

Teada on, et eestlane tahab olla omanik ja ei soovi üürida. Kui vaadata aga üüripakkumisi potentsiaalse üürniku pilguga, siis tundub, et esiteks ei ole kuigi palju valikut ja teiseks on üürihinnad üllatavalt kõrged.

Mis võiks olla vähese pakkumise ja kõrgete tasude põhjus? Üks põhjus võib olla üürileandja suhtes põhjendamatult karm võlaõigusseadus, mis muudab üürimise liiga riskantseks. Halvad kogemused sunnivad kas väljaüürimisest loobuma või kehtestama piisavalt kõrge hinna, mis kataks võimalike kahjude riski. Põhimõtteliselt peavad korralikud üürnikud maksma kinni vahepealsete probleemsete üürnike tekitatud kahjud. Kasutusele on tulnud isegi termin "puuküürnik".

Seadus eeldab, et üürileandja on tugevam pool, kes on majanduslikult paremal positsioonil ja muu hulgas omab ligipääsu õigusabile. Seadust kirjutades on üürileandjat ette kujutatud ettevõtjana ja eluruumi üürnikku nähakse abitu poolena, sarnaselt tarbijale.

Eesti reaalsus on aga see, et paljud teise elamispinna omanikud on tavalised inimesed, kes ei pruugi olla üürnikust paremini majanduslikult kindlustatud ja kelle jaoks on seaduse sisu väljaselgitamine vähemalt sama keerukas kui üürnikule. Kujutage ette pensionäri, kes on suvilasse kolinud ja üürib linnakorterit välja tudengile – kumb leiab kergemini üles info oma õiguste ja kohustuste kohta? Paljud on sundseisus: kui korterit välja ei üüri või ära ei müü, siis tekitab see üle jõu käivaid jooksvaid kulusid. Kindlasti on neid, kes on korteri müünud just üürisuhetest saadud negatiivsete kogemuste tõttu. Inimesed ei oska oodata, et seadus on kiivalt üürniku poolel, isegi kui viimane on ilmselgelt pahatahtlik. Vaidluse tekkides on see ebameeldivaks üllatuseks.

Tasub teada
Seadus kohtleb üürileandjat karmilt

Puudub õigus tähtajalist lepingut enne tähtaega üles öelda, kuigi selline õigus on lepingus kirjas ja mõlemad pooled on sellele alla kirjutanud. Praktikas on tavaline olukord, kus leping on sõlmitud kindla tähtajaga ja lepingus on punkt, et mõlemad pooled võivad lepingu enne tähtaega ilma põhjust näitamata lõpetada, teatades sellest mingi aja ette. Seadus aga ei luba kindla tähtajaga eluruumi üürilepinguid korraliselt lõpetada (ilma, et teine pool oleks midagi valesti teinud). On levinud viga, et leping on seadusest üürnikule kahjulikus suunas erinev ja suur osa lepingust ei kehti.

Ülesütlemisteate vorm keeruline. Kui üürileandja soovib lepingut üles öelda, näiteks võla tõttu, siis peab ta punktipealt järgima seaduses sätestatud loetelu sellest, mis ülesütlemise teates kirjas peab olema. Kui teade ei ole õigesti koostatud, siis on ta tühine. Nt kui pensionärist üürileandja tahab lepingut lõpetada, sest üürnik ei ole kuude kaupa maksnud, peab ta eeldama, et seaduses võib olla üllatuslikke formalistlikke nõudeid teate vormistamisele, leidma õige seaduse ja sealt paragrahvi ülesütlemise teate sisu kohta ja seejärel ka paragrahvi(d), kust tuleneb vaidlustamise tähtaeg ja kord.

Üürniku jõuga eluruumist väljatõstmine on kuritegu. V.a juhul, kui seda teeb täitur kohtu või üürikomisjoni otsuse alusel. Üürniku äraolekul lukkude vahetamine on hall ala, aga paljude üürileandjate jaoks ainuke mõistlik võimalus saada oma vara tagasi enda valdusesse. Kui nõuda väljatõstmist kohtus või üürikomisjonis, võib vaidlus võtta väga kaua ja kogu selle aja saab üürnik üüri maksmata eluruumis elada. Välja võidakse mõista küll üürivõlg, aga sellest pole suuremat abi, kui üürnikul puudub püsiv töökoht ja vara. Lukkude vahetamise järel jäävad korterisse üürniku asjad. Asjade väljatõstmine koos lukkude vahetamisega võib kohtupraktika kohaselt juba tähendada ebaseaduslikku väljatõstmist, st kuritegu.

← **TALLINNAS oli kinnisvaraportaalide andmeil märtsi alguses pakkumises tuhatkond üürikorterit.** FOTO: RAUL MEE

78%

Eesti leibkondadest on vähemalt üks leibkonnaliige eluruumi omanik. Euroopa riikide võrdluses paigutub Eesti selle näitaja poolest 7. kohale. Rumeenias on 93% leibkondadest eluruumi omanikud. Hoopis teistsugune pilt kirjeldab aga Rootsit, Šveitsi ja Saksamaad, kus koduomanikud on alla poole leibkondadest.

Kuidas olukorda üürniku kasuks parandada?

Esiteks võiks seadus juhul, kui pooled on tegelikult võrdsed, vabastada üürileandja mõnedest kohustustest ja lubada pooltel tingimustes vabalt kokku leppida.

Pooled on võrdsed eelkõige siis, kui üürileandja on ka ise füüsiline isik, kes omab vaid üht (või äärmisel juhul kaht) üüritavat eluruumi ja kes ei saa üürimisest olulist tulu. Sellisel juhul ei ole tema karm kohtlemine õigustatud.

Teiseks peaks tagama, et üürileandjal oleks mõistlikult kiire, õiguspärane ja tõhus võimalus oma üüripind võlgu jäänud üürnikult pärast lepingu lõpetamist tagasi saada. Kindlasti on vaja arvesse võtta ka üürniku õigust kodu puutumatusele, kuid seda ei saa teha üürileandja õigusi eirates ja ebamõistlikult kaua.

> **On küll kurb, kui mõni pere satub hätta, aga sellega peab tegelema riik, mitte üürileandja, kes võib seetõttu ka ise majanduslikesse raskustesse sattuda.**

Põhiseadus sätestab kodu puutumatuse kõrval samamoodi omandi kaitse. Üürileandjad ei ole selles süüdi, et osa inimesi ei jõua oma kodukulusid katta. On küll kurb, kui mõni pere satub hätta, aga sellega peab tegelema riik, mitte üürileandja, kes võib seetõttu ka ise majanduslikesse raskustesse sattuda. Siingi võib eristada füüsilisest isikust üürileandjat ja üürimisega tegelevat äriühingut (juriidiline isik on tõesti tugevam pool ja võib kanda suuremat riski).

Kolmandaks on vaja, et kohtusse minek eluruumi üüri asjades ei oleks liiga kallis. Olukorras, kus täitedokumendi olemasolu reeglina ei taga võla tasumist (muu hulgas ka seetõttu, et täituritel puudub motivatsioon tegeleda väikeste ja tülikate nõuetega), ei ole õigustatud täitedokumendi hankimise kõrge hind riigilõivu näol.

KINNISVARA MÜÜGIMATERJALID

Üürisuhetest ei peeta enam lugu

PEEP SOOMAN
Pindi Kinnisvara juhatuse liige, Eesti Kinnisvarafirmade Liidu juhatuse esimees

Üürisuhteid reguleeriv võlaõigusseaduse peatükk on rudiment ajast, mil kõik sätted loodi sundüürnike huvisid silmas pidades.

Kõik oli toona justkui arusaadav – vaba üüriturg oli lapsekingades, samas oli tekkinud tuhandeid n-ö isehakanud kinnisvaraomanikke, kes olid omandireformi käigus sattunud tänu kunagistele jõukatele esivanematele meepoti kallale. Kiirelt rikastunud ja tihti sellest peapõrutuse saanud pärijate eest tuli tagastatud majades aastakümneid elanud inimesi tõesti kaitsta, sest vastasel juhul oleks majaomanik üürisuhted hoobilt pihuks ja põrmuks teinud.

Nüüd on aeg muutunud. Sundüürnikud on osa ajaloost, turul teevad korralike inimeste kõrval ilma hoopis puuküürnikud, kes võõral varal lagastavad ja arveidki maksta ei taha. Varaomanikud on aga võimetud, sest üürikomisjonid, kuhu kaebama minna, on naljanumbrid ning kohtumenetlus häbiväärselt pikk.

300

kuni 350 eurot üüri küsitakse City24.ee portaalis 2toalise heas korras korteri eest Tallinnas Lasnamäel.

Lõpuks on juhtunud paratamatus – kui seadus kaitseb ühte poolt ebaproportsionaalselt palju, siis tekivad osapoolte vahel konfrontatsioonid ja olemasolevat suhet enam ei hinnata. Üürileandjad ja üürnikud on muutunud justkui kassiks ja koeraks – üürnike arvates on üürileandjad kapitalistid, kes seadust ei austa, üürileandjate silmis on üürnikud ajutine nähtus, kellest võib suvalisel hetkel vabaneda. Vastasseis on jabur, kuid reaalselt olemas. Selle suureks põhjustajaks on viltune regulatsioon, mis ei tasakaalusta suhteid.

Lisaks õiguste ja kohustuste tasakaalustamisele seaduse sõnastuses pean kõige tähtsamaks, et loodaks kohtuvõimuga kiirmenetluslik organ, mis võimaldaks üürisuhteid ükskõik kumma poole soovil kiirelt lõpetada ja/või nõuda lepingu täitmist. Ainuüksi teadmine, et üürileping ei ole ainult "nõme kohustus", vaid mõlemapoolne privileeg, annab sellele suhtele mainet juurde. Kui pattu teinud üürileandja või üürnik kantaks ka täna olematusse "musta registrisse", siis mõõdetaks ikka mitu korda, enne kui halvale teele minema hakatakse, olgu selleks siis arvete tasumata jätmine üürniku poolt või omavoliline lukkude vahetamine elamispinna omaniku poolt.

3d.ee

www.3d.ee
info@3d.ee
+372 51 00 283

3D VISUALISEERIMINE ▪ VÄLISPILDID ▪ FOTOD ▪ PLANEERINGUD
SISEKUJUNDUS ▪ REKLAAM ▪ VEEBILEHT ▪ KORTERITE PLAANID

Tagatisraha maksustamine võib tekitada segadust

TÕNIS ELLING
Grant Thornton Rimessi maksunõustaja

Äri- või eluruume rendile andes küsib pinna omanik tavaliselt üürnikult tagatisraha, et kindlustada end pahatahtlike rentnike eest. Tagatisrahalt maksude maksmine sõltub aga sellest, kas tegemist on eluruumi või äripinna üürimise või rentimisega.

Maksustamine sõltub konkreetsest rendilepingust, aga sageli on nii, et pooled võivad lepingu sõnastust küll endale sobivalt muuta, aga maksuhaldur lähtub tehingu majanduslikust sisust.

Tagatisraha eluruumi üürides. Maksuhalduri praktika tagatisrahade maksustamisel on välja kujunenud nii, et eristatakse eluruumide ja äripindade üüri ning renti. Vastavalt võlaõigusseaduse §-le 308 saab üürileandja üürnikult tagatisraha võtta ainult eluruumi üürilepingu puhul kuni kolme kuu üüri suuruses summas. Samuti peab üürileandja hoiustama tagatisraha krediidiasutuses oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressimääraga. Kui need tingimused on täidetud, siis ei loeta üürnikult tagatisrahana saadud summat ettemaksuks ja seda ei deklareerita käibedeklaratsioonil maksuvaba käibena (arvestades, et eluruumi üürileandmisest saab käibemaksukohustuslasel tekkida ainult maksuvaba käive).

Tagatisraha äripinda rentides. Kui rendile antakse äripind, siis tuleb tagatisrahaks nimetatud summa lugeda ettemaksuks renditeenuse eest ja renditeenuse vabatahtliku maksustamise korral käibemaksuga maksustada. Kui lepingu lõppedes tagatisraha rentnikule tagastatakse, saab rendileandja vähendada oma maksukohustust, kui esitab tagastatud summa kohta kreeditarve.

Need seisukohad on praktikas kujunenud ega ole täpsemalt seaduses reguleeritud. Äripindade rendi tagatisrahade maksukäsitlus sõltub paljuski lepingust ja sellest, kas ning kuidas tagatisraha muust varast eraldi kajastatakse ja deponeeritakse. Võimalike maksuriskide maandamiseks soovitan saata maksuhaldurile ametlik järelpärimine, kus kirjeldada konkreetsed asjaolud ja paluda ametlikku seisukohta.

Ä Tasub teada
Tagatisraha eluruumi üürides

Eluruumi välja üürides on omanikul õigus küsida üürnikult tagatisraha kuni kolme kuu üüri suuruses summas. Üürnik võib seda maksta kolmel järjestikusel kuul võrdsetes osades ja esimene osa tuleb maksta pärast üürilepingu sõlmimist.

Tagatisraha suurus tuleb üürilepingusse kirja panna. Kui üürilepingu lõppedes pind omanikule heas korras üle antakse, saab tagatisraha tagasi.

Üürileandja peab tagatisraha pangas hoiustama oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressiga. Seejuures kuulub tagatisrahale makstav intress üürnikule ja suurendab tagatisraha.

UKSEPROFF
Tee sinu **unistuste** ukseni!
Siseuksed
Välisuksed
Täispuidust Spoonitud Värvitud
WWW.UKSEPROFF.EE
info@ukseproff.ee
Tel. 56 498 378

Grandhaus
Puhastusteenused
Büroode regulaarkoristus
Eripuhastustööd
Ehitusjärgne puhastus
Aknapesu
Grandhaus Puhastusteenused
Lõõtsa 6, Tallinn
tel 617 7305, info@puhastusteenus.ee
www.puhastusteenus.ee

Miks hinnati maja ehitus-hinnast odavamaks?

Eramuehitajad on üsna sageli üllatunud, kui kinnisvara hindaja hindab nende vara turuväärtuse madalamaks krundi soetamise ja hoone ehitamise kuludest.

KERLI UUSTALU
Arco Vara hindamisosakonna juht, kutseline hindaja

Kui soovite, et teie vara turuväärtus oleks võimalikult lähedal turuhinnale, tuleks ehitada suurtesse keskustesse ja keskuste lähinaabrusse. Näitena võin tuua 230 000eurose ehituskuluga Tartu äärelinna uue eramu, mille turuväärtus on üldjuhul 150 000–180 000 eurot. Seda põhjustab kõrge ehitushind ja suur müügis olevate valmis majade arv, mistõttu pole ostjad nõus lõpetamist vajavaid ehitisi ega kalleid elamuid soetama.

Pooleliolevate elamute turuväärtuse hindamiseks on harva võimalik kasutada otseseid võrdlustehinguid, kuna ehitusjärgus elamuid ostetakse üsna harva ning puudub detailne info maja täpse ehitusvalmiduse ja materjalide kohta. Sama ehitusvalmidusega elamuid on isegi suuremates keskustes keeruline võrdlustehinguteks leida.

Eksperthinnangu vormistamiseks on vaja hindajale esitada hoone projekt, ehitusluba ja ehituse hinnakalkulatsioon. Hindaja analüüsib dokumente ja alustab eksperthinnangu koostamisega.

Üldjuhul võetakse ehitusjärgus elamu hindamisel aluseks kinnistu perspektiivne turuväärtus ehk leitakse vara turuväärtus eeldusel, et maja on projektijärgselt 100% valmis ehitatud. Järgnevalt leiab hindaja dokumente analüüsides ja vajadusel ka ehituseksperte kaasates ehituse hinna. Kvaliteetse ja moodsate lahendustega kivimaja ehitushind on praegu umbes 900–1100 eurot ja puitkarkassil elamul 700–900 eurot ruutmeetri kohta. Kõrgema hinnaklassi materjalidega elamute ehitushinnad algavad umbes 1200 eurost m² kohta.

Mis on ehituse valmidus? Kui kogu ehituse maksumus on teada, arvestatakse välja ehituse valmidus ülevaatuse kuupäeva seisuga. Ehituse valmidus on protsent kogumaksumusest. See number väljendab peamiselt poolelioleva hoone kohapealse ülevaatuse tulemust ja hindaja vaadet sellele, kui palju ehitustöid on kogumahtu arvestades tehtud. Valmiduse määramisel ei arvesta hindaja ehitajale või tarnijale tehtud ettemaksude ega ehitusplatsil või pooleliolevas hoones ladustatud materjalidega. Kui hindajale on teada elamu ehitushind ja ehitise valmidus, arvestab ta selle põhjal ehituse lõpetamiseks kuluva summa ja lahutab selle perspektiivsest turuväärtusest.

900

kuni 1100 €/m² maksab kvaliteetse kivimaja ehitus.

Projektist ja pangale esitatud ehituskalkulatsioonist tuleb võimalusel kinni pidada. Kui omanik mõtleb ehitamise käigus, et paigaldab projektijärgse tahkekütte asemele maakütte, võetakse muudatused hindamisel arvesse alles pärast maakütte paigaldamist. Üldjuhul räägivad tellijad hindajale ise vastuoludest projektiga, kuid kindlasti kontrollib ka hindaja ehitise projektile vastavust. Enamasti saab projekti muuta ning juba tehtud muudatusi kasutusloaga seadustada, kuid mitte alati.

Millised on suurimad hinnamõjutajad? Kõige olulisem uue elamu väärtus on selle asukoht. Hindamistulemust mõjutavad üsna olulisel määral ka kandekonstruktsioonid, küttesüsteem ja siseviimistlus. Ostjad väärtustavad tervikla-hendusi ja nende eest ollakse nõus rohkem maksma. Hoone konstruktsioon, küttesüsteem ja siseviimistlus peavad olema hinnatasemeti kooskõlas. See tähendab, et korralikku kivimajja ei sobi laminaatparkett ja odavad seinaplaadid.

Ehituse turuväärtust alandavad probleemid tehnosüsteemidega, konstruktsioonivead, halb ruumiplaneering.

Üldjuhul võetakse ehitusjärgus elamu hindamisel aluseks kinnistu perspektiivne turuväärtus.

Kutseline hindaja Kerli Uustalu

← **TARTU** lähedale Tähtvere valda ehitatud eramu ehituskulud ulatusid 230 000 euro kanti, kuid maja turuväärtus pärast valmimist on umbes 180 000 eurot. Tänaseks on maja valmis ehitatud.

FOTO: KERLI UUSTALU

Ä Kommentaar

Eramuid ehitatakse endale

AGUR TAMMISTU
Arco Vara elamispindade osakonna juht

Maja ehitamisel kulutatakse rohkem, kuna ehitatakse endale, mitte müügiks. Pank ja hindajad vaatavad maja selle pilguga, mis hinda on ostja nõus maja eest maksma. Maja hinna paneb paika krundi asukoht. Praegune ostja otsib enamasti 150–200ruutmeetrist maja, mis oleks valmis, ökonoomne ja korraliku ehituskvaliteediga. Isegi siis, kui uus maja on valmis koheseks sissekolimiseks, arvestavad ostjad, et kulutavad 10–15% rahast uue elamise kohandamiseks oma maitsele.

Majaehitus algab heast planeerimisest

Projekti koostamise käigus tuleb otsustada, kui suurt ja missuguse ruumilahendusega elamut vajate, millised tulevad tehnosüsteemid jne. Juba projekteerimise ajal peaks olema teada ka viimistlusmaterjalid. Parim lahendus on tellida ka sisekujundusprojekt.

Mida täpsemalt on koostatud projekt, seda täpsema hinnapakkumise saab ehitaja teha ning seda väiksem on tõenäosus, et ehituseks kuluv summa suures ulatuses muutub. Tavaliselt ületab ehitusmaksumus esialgset kalkulatsiooni umbes 10% võrra, kuid on ka juhuseid, kus maja ehitamise kulu võib esialgset eelarvet ületada 20% või isegi rohkem.

Inimene, kes omale kodu ehitab, peaks seda tegema eelkõige vastavalt oma võimalustele. Kui teil on olemas esialgne kalkulatsioon, mõelge läbi ehitamise rahastamise võimalused.

10%

võrra ligikaudu ületab ehitusmaksumus tavaliselt esialgset kalkulatsiooni, kuid on ka juhuseid, kus maja ehitamise kulu võib esialgset eelarvet ületada 20% või isegi rohkem.

Majad on väga erinevad, kuid eksperthinnangu tellija jaoks on pea alati põhiprobleem kõrge ehitushind ja sageli ka see, et paljud tarnijad nõuavad ettemaksu. See sunnib pidevalt teatud summat vaba raha omama.

Sageli vaja lisatagatist. Ehitustööde lõpetamiseks on vaja sageli leida kas lisatagatis või raha mujalt juurde hankida. Paljud pered lahendavad rahastamise nii, et ostavad kinnistu säästudest, siis müüvad vana kodu maha ja ehitavad selle rahaga uue maja teatud valmiduseni. Edasi võetakse ehitamiseks pangalaenu.

Kui pank enam raha ei anna, kolib pere pooleliolevasse elamusse sisse. Sealtmaalt ehitatakse maja edasi jupphaaval ja kulub veel mitu aastat enne, kui uus kodu päris valmis saab.

www.roclite.eu

ROCLITE

UUE PÕLVKONNA MÜÜRIPLOKK

ROCLITE PLOKK ON:

- kerge ja kvaliteetne
- tugev ja täpne
- soodne ja soojapidav
- kergesti paigaldatav
- hea helipidavusega

KESKKONNASÕBRALIK EHITUSPLOKK

Roclite seinaplokke kasutatakse müüri-, seina- ja vaheseinamaterjalina. Plokid ühendatakse omavahel peenteramördiga või plokiliimiga.

Viru Keemia Grupp AS tütarettevõte VKG Plokk OÜ asub Ahtmes ajaloolises poorbetoontoodete tootmiskompleksis. VKG Plokk OÜ investeeringud tootearendusse ja tootmisse andsid võimaluse tulla turule uue põlvkonna müüriplokiga ROCLITE. Patenteeritud keskkonnasäästlik tootmine ning Saksa firma Masa-Henke täpsed tootmisliinid võimaldavad toota kvaliteetseid müüriplokke.

ROCLITE ON LOODUSSÕBRALIK JA KESKKONNASÄÄSTLIK

Roclite ehitusplokid saadakse autoklaavmeetodil kõrgel temperatuuril liiva, põlevkivituha ja vee segust. Poorbetoonplokid on ökoloogiliselt puhtad ega eralda ümbritsevasse keskkonda kahjulikke ühendeid. Järgitakse jäätmevaba tootmise põhimõtteid – põlevkivituhk võetakse taaskasutusse. Põlevkivituha kasutamisega plokkide tootmisel jäetakse loodusesse „väiksem jalajälg".
Plokkide hea soojapidavuse annab poorides olev õhk. Pärast autoklaavimist on Roclite plokid kerged ja tugevad ning neist on võimalik ehitada kuni kolmekorruselist maja (kandvates konstruktsioonides).

Lisaks headele omadustele on toode ka keskkonnasäästlik – 100 000 m³ kergplokkide tootmiseks jääb Eestis kaevandamata 25 600 tonni lubjakivi, 2000 tonni savi, 16 800 tonni liiva ja 4100 tonni kipsi.
100 000 m³ ROCLITE-plokkide tootmiseks kasutatakse ca 39 000 tonni põlevkivielektrijaamade lendtuhka.

kinnisvarateenindus

Aastast 1993

Olulist hoides

- Kinnisvarahaldus ja tehniline hooldus
- Puhastuse eritööd
- Väliskorrashoid
- Puhastusteenused
- Vahetusvaipade rent

kinnisvarateenindus
Aastast 1993

OÜ Kinnisvarateenindus
www.kvteenindus.ee
info@kvteenindus.ee
Peterburi tee 47B, Tallinn, tel 606 0080

Roheline tuli kodulaenu intresside maksusoodustuse kaotamiseks

HELI LEHTSAAR
Kinnisvara toimetaja

Nii rahandusministeerium, kommertspangad kui ka kinnisvaraspetsialistid usuvad, et viimastel aastatel jutuks olnud idee kaotada eluasemelaenu intresside tulust maha arvamise võimalus ei mõjutaks kuidagi laenu- ega kinnisvaraturgu.

Rahandusministeeriumi maksupoliitika osakonna peaspetsialist Marko Taluri nentis, et maksumuudatuste üle otsustab seadusandjana riigikogu. "Seetõttu on rahandusministeeriumil võimatu ennustada, kas ja millal eluasemelaenu intresside tulumaksust mahaarvamise õigus kaob," lisas Taluri.

Ligi 20 aastat kehtinud maksusoodustus. Marko Taluri selgitas, et kui eluasemelaenu intresside mahaarvamise õigus 1996. aastal kehtestati, oli selle eesmärk lihtsustada ligipääsu eluasemelaenudele ning seega ka uutele eluasemetele.

"Tol ajal olid eluasemelaenude intressid kõrged ning praegu toimiv laenuturg välja kujunemata. Näiteks 1997. aasta lõpus oli kõigi eluasemelaenude jääk kokku 136 miljonit eurot (aastatel 2008–2014 on see stabiliseerunud umbes 6 miljardi euro tasemel) ning keskmine eluasemelaenu intress 14% (alates 2008 on see alla 4%). Seetõttu oli riigi sekkumine eluasemelaenu turule vajalik, kuid nüüdseks on see oma algse eesmärgi kaotanud," leidis Taluri.

Marko Taluri mainis, et eluasemelaenu intresside mahaarvamise õigus kui maksusoodustus soosib enim kõrgema sissetulekuga inimesi.

"Aastate jooksul on maksusoodustust küll oluliselt piiratud (viimati vähendati mahaarvamise piirmäära 2012), kuid selle iseloom on jäänud samaks – mida suurem on laen, seda suurem on intress ning seda suurem on tõenäosus, et inimene kasutab mahaarvamise õiguse ära kogu ulatuses," selgitas Taluri.

Tema sõnul said mõned aastad tagasi tehtud analüüsi andmetel 2/3 tagastatud tulumaksust isikud, kelle sissetulekud kuulusid kõrgema 20% hulka.

"Seega saavad uuele eluasemele ligipääsu lihtsustavast maksusoodustusest kasu kõige rohkem need, kes vajavad kõige vähem abi uue eluaseme soetamisel."

Pankade arvates ei juhtu soodustuse kadumisest midagi. Krediidipanga kommunikatsioonijuht Allan Soon nentis, et kui koduostjad laenu taotlema tulevad, siis on laenutaotlust arutades alati jutuks ka intresside maksuvabastus, sest see on inimestele oluline. Samuti arvestatakse igal kevadel n-ö ekstra laekuva rahaga oma eelarvetes.

"On olnud juhtumeid, mil maksetega hädasolijad saavad just keavdel uuesti järje peale tänu tagasilaekuvale tulumaksule," lisas Soon. Siiski ei ole tema hinnangul maksusoodustuse ära kaotamise mõju elukondliku kinnisvara turule märkimisväärne, sest juba praegu ei ole tagastatav summa väga suur.

"Hoopis sügavamalt mõjutaks turgu aga nn võtmed pangale ja laenust lahti põhimõtte seadustamine," leidis Soon.

Danske Banki tegevjuht Aivar Rehe mainis, et tänane kodulaenu klient suhtub laenamisse märksa ettevaatlikumalt kui varem ja vastutustundliku laenamise printsiipe järgiv pank tuletab korduvalt kliendile meelde laenamisega seonduvaid riskikohti.

"Kodulaenude intresside maksuvabastuse rakendamine sai loodud eluasemeturgu pikaajaliselt ergutama. See ei täida täna enam turu aktiveerimise eesmärki ehk on suures enamuses oma aja üle elanud. Lisaks on intressibaas, millel põhineb maksuvabastus, kujunenud väga madalaks ja prognoosid ütlevad, et see jääb nii aastateks," selgitas Rehe.

Seetõttu ei ole tema hin-

Ä Ülevaade

Eluasemelaenu intressidelt tagastatud tulumaksu summa on vähenenud üle kahe korra

Tuludeklaratsioonid, kus on deklareeritud eluasemelaenult makstud intresse ning inimestele arvestuslikult tagasi makstud tulumaksusummad 2007-2013

	Deklaratsioonide arv	Deklareeritud summa, €	Maksusoodustust saanud deklaratsioonide arv	Maksusoodustuste summa, €	Arvestuslik riigieelarvest inimestele tagasi makstud tulumaks, €
2007	100 529	163 599 280	96 984	138 902 566	30 558 564
2008	108 603	225 914 812	102 975	179 035 777	37 597 513
2009	107 818	153 614 035	102 035	132 759 782	27 879 554
2010	104 635	96 206 428	98 295	85 334 159	17 920 173
2011	104 522	108 111 098	98 472	96 239 887	20 210 376
2012	106 732	97 223 789	100 957	82 164 944	17 254 638
2013	107 980	65 545 069	102 542	58 175 113	12 216 774

ALLIKAS: RAHANDUSMINISTEERIUM

14

protsenti oli keskmine eluasemelaenu intress 1997. aastal.

"Tuleks kaaluda meetme rakendamise lõpetamist.

Aivar Rehe, Danske Banki tegevjuht

nangul intresside tulumaksuvabastusel leibkondadele märkimisväärset rahalist mõju ning samuti ei täida see laenuturu aktiveerija rolli. "Tuleks kaaluda meetme rakendamise lõpetamist," arvas Rehe.

Ka Nordea Baltikumi laenutoodete üksuse juht Jarmo Liiver ning SEB kommunikatsioonijuht Evelin Allas leidsid, et ei ole tõenäoline, et eluasemelaenu intresside maksuvabastuse kadumine avaldaks suurt mõju Eesti eluasemelaenuturule.

"Tulumaksuvabastus ei ole argument kodu soetamiseks eluasemelaenuga. Samuti ei arvesta pank kliendi maksevõime hindamisel sissetulekute hulka saadavat tulumaksu tagastust, seega ei nõrgeneks ka klientide laenu võimekus. Küll aga on see pigem inimestele tuntav tugi riigi poolt ning tõstab tarbijate kindlustunnet," leidis Allas.

Ä **Kommentaar**

Praegu oleks hea aeg soodustus kaotada

TANEL TARUM
1Partner Kinnisvara

Ega maksude tõstmiseks (maksuvabastuste kaotamiseks) pole kunagi head aega. Sellegipoolest on praegune aeg kõige õigem, sest intressid on rekordmadalad ja muudatuste mõjud on kõige vähem tajutavad. Eluasemeturgu see absoluutselt ei mõjutaks või siis väga marginaalsel määral.

Ma eriti ei usu, et laenu võttes inimene maksutagastusega üldse reaalselt arvestab. Pigem on tagastusest saanud justkui hea pere-eelarve tasandaja pärast jõule ja uusaastapidustusi ning alati justkui meeldiv üllatus, millega ka seltskonnas hea hoobelda – palju raha riigilt tagasi sain.

Kunagi kehtestatud eluasemeturgu soodustav meede on eesmärgi täitnud ja oma aja ära elanud. Ühiskond ja majandus on edasi arenenud.

Praegu on ju eluasemelaenu intresside maksusoodustusega tegelikult ka sisse programmeeritud justkui ebavõrdsus, sest kodu võib ka üürida, millest ju tagastust ei saa.

Kaetakse igapäevakulusid

LEE MARIPUU
Swedbanki Eraisikute Rahaasjade Teabekeskuse juht

Uuring näitab, et tulumaksutagastus läheb enamasti igapäevaste kulude katteks või suuremateks väljaminekuteks.

Eraisikute Rahaasjade Teabekeskuse uuringud näitavad üldiselt tendentsi, et Eesti inimesed planeerivad oma rahaasju pigem lühiajaliselt, ühe-kahe kuu lõikes, ja ka tulumaksutagastusi oma eelarvesse pikaajaliselt pigem ei planeerita.

2014. aastal läbi viidud tulumaksutagastuse uuringust selgus, et ligi pooltel (49%) elanikest läheb tulumaksutagastus igapäevaste kulude katteks. See oli levinuim kõigis elanike rühmades sõltumata sissetuleku suurusest, vanusest, haridusest, soost või elukohast.

Säästa kavatses mullu viiendik kõigist tulumaksutagastuse saajatest ning ligi 5%-l läks maksutagastus võlgade katteks.

Seega nähakse tulumaksutagastust enamasti ühekordse rahasüstina, millele on rakendus kohe olemas.

Vene miljardärid ostlevad Londonis

Kolm vene miljardäri peavad läbirääkimisi Londoni ühe luksuslikuma tudengikodu kvartali ostmiseks, mille hind on umbes 535 miljonit naela.

Sõnast "tudengikodu" ei maksa end eksitada lasta – tudengikodu ei tähenda selles kontekstis midagi väikest, niru ja odavat.

Nimelt on müügis 418 korterist koosnev eksklusiivne nn tudengikodu, mille ruumikate ja maitseka sisekujundusega eluasemete rendihind üheks õppeaastaks võib ulatuda üle 22 000 naela. Neid rendivad rikaste perede lapsed üle maailma, kes on Londonisse õppima tulnud.

← **EKSKLUSIIVNE** tudengikorterite kvartal Londonis, kus korteri rendihind võib olla 22 000 naela õppeaastas.

Kinnisvara kuulub praegu Carlyle Groupile, kellega peab läbirääkimisi kolm Vene miljardäri: Mihhail Fridman, kes on jõukuselt teine mees Venemaal, ning German Khan ja Alexei Kuzmitšev. Venelaste huvi põhjuseks Londoni kali kinnisvara vastu peetakse rubla kursi suurt langust, nafta hinna kukkumist ja Lääne kehtestatud sanktsioone Venemaa suhtes.

GLOBAL PROPERTY GUIDE

Soomes hinnad langevad

Nii nagu on languses kogu Soome majandus, on seda ka sealsed kinnisvara hinnad. Tõsi, suurtest kukkumistest pole siiski põhjust rääkida.

Jaanuaris odavnesid järelturu korterite ja ridaelamubokside hinnad Soomes 0,8 % ning aastases võrdluses (jaanuar 2015 *vs.* jaanuar 2014) oli langus 1,5%. Helsingis oli korterite ja ridaelamubokside hinnalangus jaanuaris 0,3%, kuid aastaga on hinnad odavnenud 1,5%.

Tänavu jaanuaris oli keskmine vanema korteri ruutmeetrihind Soomes 2216 eurot, Helsingis 3540 eurot ning mujal Soomes 1696 eurot.

WWW.KVKL.FI

Kodu ookeanis, Maldiivide rannikul

Maldiivide rannikuvette, pealinna Male külje alla hakati ehitama maailma suurimat vette rajatavat kinnisvaraarendust, mis kannab nime Ookeani Lill.

185 luksuslikust villast koosnev elamurajoon moodustab rannikuvees lilleõie kuju ning sellest ka romantiline nimi: Ookeani Lill.

Ettevõtmise taga on Maldiivide valitsuse ja Hollandi vesiehituse ettevõtte Dutch Docklandsi loodud ühisettevõte.

Dutch Docklandsi kodulehel on mainitud, et Ookeani Lille lahutab Male rahvusvahelisest lennujaamast vaid 15–20minutiline paadisõit ning lisaks võimalusele üks "lillevilladest" endale koduks osta olevat see ka hea ja unikaalne kinnisvarainvesteering.

Esimesed villad on juba valmis ja ootavad ostjaid. Tagasihoidlikumate soovide või võimalustega inimestele on pakkuda näiteks 163 või 197 ruutmeetri suurused kodud, kuid kui on soov millegi suurema järele, siis 493ruutmeetrine villa peaks need soovid igati rahuldama.

197 m² ja 493 m² villades on ka suur voodi, mida saab sujuvalt nihutada õue, et vahelduseks otse säravate tähtede all magada. Samuti leiab neist osaliselt vee alla ulatuvad eluruumid, mille klaasseinte tagant paistab ookean.

Muidugi on villad täielikult mööbleeritud ning avarate terrassidega. Ookeani Lille asumis on oma rand, restoranid, sukeldumiskeskus ja poed.

ALLIKAS: DUTCH DOCKLANDS

↑ **OOKEANI** Lill koosneb 185 villast.

Ä Tasub teada

Ookeani Lille huviline peab arvestama, et väikseima maja (163 m²) hind algab 1,4 miljonist USA dollarist ja ligi 500 m² villa maksab vähemalt 3,8 miljonit dollarit.

Ärikinnisvara: enam vanamoodi ei saa

MARGUS TINNO
Colliers International Advisors OÜ

2015. aasta alguse seisuga on Eesti kaubandus-, kontori- ja tootmis-laopindade turud saavutanud 2008.–2009. aasta järgse perioodi kõrgeima taseme nii arendustegevuse kui ka investeeringute näitude poolest. Samas teadvustavad turuosalised, et sarnase trendiga ei saa areng jätkuda.

Peamine põhjus on eelkõige üldine makromajanduslik olukord ning selle väljavaated. See omakorda mõjutab otseselt ärikinnisvara turgu, kuivõrd nõudlus ärikinnisvara sektoris tuleneb ikkagi ettevõtluse positiivsetest arengutest. Rahaturgude kunstlik reguleerimine on viinud olukorrani, kus laenuraha on ajalooliselt odavaim ning atraktiivsed investeerimisvõimalused on tänu olematutele tootlustele väga piiratud. Õnneks on üheks vähegi atraktiivseks võimaluseks ärikinnisvara. Samas ei ole keegi valmis ka sellises näiliselt viljakas keskkonnas põrsast kotis ostma.

Eksisteerib vaid kohalik nõudlus. Eestis on nii kontori- kui ka kaubanduspindade olemasolev maht loodud valdavas osas viimase 10–15 aasta jooksul, st kvantitatiivne nõudlus täideti väga kiiresti ja edasine kasv on olnud pigem tagasihoidlik ning spekulatiivsust võimalusel vältiv. Erandlikult on tootmis- ning laopindade turg olnud stabiilses arengus, ilma suuremate mahuliste hüpeteta. Selles sektoris on kaasaegse pinna maht 2015. aastal ületamas 1 miljoni ruutmeetri piiri, mis on märgilise tähendusega. Paraku ei ole Eesti saavutanud ettevõtluse seisukohalt piireületavat regionaalset tähtsust, mis muudaks ka siinse kinnisvaraturu enamaks kui kohalikku nõudlust teenindav. Kindlasti tasub uskuda, et siin midagi lähitulevikus võib muutuda (nt uskudes meie IT-valdkonna edulugu), kuid see eeldab enamat kui tavapärast arengut. Näitena võib tuua Leedu riigi, kes on suutnud eri vahenditega meelitada Leetu mitme suurfirma üksuseid, mis tarbivad tuhandeid ruutmeetreid kontoripinda.

> **Leedu riik on suutnud eri vahenditega meelitada Leetu mitme suurfirma üksuseid, mis tarbivad tuhandeid ruutmeetreid kontoripinda.**

Seega kerkib küsimus – millega meelitada meie olemasolev piiratud ärikinnisvara tarbijaskond liikuma uutele arendatavatele pindade? Või kas meil on vaja üldse uut pinda? Fakt on see, et üheski sektoris ei tasu loota senitehtu kopeerimise edukusele. Sektoriti on nüansid erinevad, kuid ilmselgelt on märgata klientide prioriteetide ja väärtushinnangute muutust. Alati on olemas nõudlus, mis tuleneb olemasoleva pinna vananemisest, kuid ainuüksi selle aspekti najal suurejoonelisi arenguplaane teha ei saa.

Märksõna on efektiivsus. Seda nii pinnakasutuse kui ka energia(kulu) võtmes. Omaniku pakutavad lisateenused ja võimalused on järgmised märksõnad, klienti on vaja tunda senisest enam. Keerulisem on olukord kaubanduspindade sektoris, kus omanik ei pea arvestama mitte ainult oma otsese kliendi ehk üürniku, vaid ka lõpptarbija huvide ja käitumisega. Uue kaubanduspinna lisandudes satub löögi alla kaubanduskeskuste senine edukus ja ülimadal vakantsus. Ilmselt suuri ja tugevamaid see esialgu ei puuduta, kuid halvemaks peavad valmis olema keskmise suurusega ning kõrvalisemas asukohas kehvemate pindade omanikud.

Võib eeldada, et vastavalt mujal maailmas valitsevatele trendidele ootab ka Eesti kaubanduspindasid liikumine puhtalt kaubanduse kesksusest nn elamuse kesksuse poole. Näiteks toitlustuse ja meelelahutuse osakaalu lisandumist on juba selgelt märgata. Arendajale-investorile on see muidugi väljakutse, kuna toit ja meelelahutus nõuavad tihti keskmisest kõrgemaid investeeringuid ja samas on nende üürimaksevõime pigem madalam. Tasakaalu ja sünergia leidmine kaubandusega on võtmeküsimus.

Teema võib võtta kokku sõnadega – tark ei torma. Kui lisada veel kogemus, pädevus ja innovatiivsus, siis on koos need tegurid, millele baseeruvatele kinnisvaraprojektidele võib loota edu.

LAAM
KINNISVARA

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)

www.tondilinna.ee

www.tiskrevalja23.ee

Tule üüri kontoripind dünaamilises teaduspargis!

Tallinna Teaduspark Tehnopol on teadus- ja ärilinnak, mis on koduks alustavatele ja kasvavatele tehnoloogiaettevõtetele. Täna tegutseb teaduspargis üle 200 ettevõtte ja vahetus naabruses asuvad Tallinna Tehnikaülikool ja IT Kolledž. Teaduspargis asuvad ettevõtted tegutsevad IKT, elektroonika, mehaanika, energeetika ja biotehnoloogia valdkondades. Pakume oma klientidele sobivaid üüripindasid (sh labori- ja arenduspinnad), äriarendusteenuseid, tihedaid koostöövõimalusi ülikoolidega ja rahvusvaheliste võrgustikega ning ekspertide, mentorite tuge.

Aastatel 2015–2016 renoveeritakse täielikult Küberneetika maja kõik korpused. Küberneetika maja aadressil Akadeemia tee 21 on läbi lähiajaloo olnud koduks innovaatilistele ettevõtetele. Siin on oma tegevust alustanud muu hulgas ka sellised ettevõtted nagu Skype Technologies ja AS Cybernetica.
Küberneetika maja uuendatavate kontoripindade kogumaht on 5200 m2. Kogupinnast ligi pool on tänaseks täidetud uute ja arenevate tehnoloogiaettevõtetega. Lisaks on võimalus üürida ka ca 1000 m2 ulatuses ladudeks sobivat keldripinda. Tänasel hetkel on võimalik esitada omapoolseid ettepanekuid üürilevõetava pinna ruumilahenduse ja viimistluse kohta. Erilahenduste väärtuse projekti ületava mahu kompenseerimises lepivad pooled eraldi kokku.

Saatke oma päring äripinna vajaduse kohta ja võtame Teiega kindlasti ühendust!

SA Tallinna Teaduspark TEHNOPOL
Telefon: 5680 0200, Karin Berens
E-post: kinnisvara@tehnopol.ee
www.facebook.com/tehnopol
www.tehnopol.ee

Tehnopol