

Äripäev

Kinnisvara

mai 2015 | nr 4 (77)



TÄIUSLIK DETAILSUS

Tartu mnt 52 kortermajade iga detail ja ruutmeeter on läbimõeldud, et pakkuda ülimat kvaliteeti. Kõik korterid on ruumikad, valgusküllased ning varustatud tänapäevaste lahendustega.

Uuri lähemalt: Irina Mutli e-mail: irina.mutli@merko.ee, tel 5090 107

SISUJUHT

4-5 Kodulaenu intresside maksuvabastust vähendatakse



6-11 Kallite korterite ostjate erisoovid aina kasvavad

12-15 Korter kui investering: kuhu ja mida osta?

16-17 Järelturu korteri saab müüdnud 3-6 kuuga

18-19 Lõviosa tehingutest ja käibest annab Harjumaa

20-24 Välismaised kliendid Tallinna kinnisvaraturul

26-27 Tallinlased saavad Kred-Exilt toetust elektripaigaldiste renoveerimiseks

28-29 Miami lähedale kerkib 30 tehissaart

30 "Võtmed pank" kasu ei anna

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

Toimetus

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

Reklaamiosakond

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

Tellimine ja levi:

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

Tellimine internetis:

www.aripaev.ee/tellimine

Äripäeva tellija eelised - ostukeskkond

privileeg.aripaev.ee ja soodsaim võimalus soetada Äripäeva raamatuklubi raamatuid.

Äripäev veebis: www.aripaev.ee

Trükk AS Kroonpress

Toimetus võtab endale õiguse kirju ja kaastöid vajaduse korral lühendada. Toimetus kaastöid ei tagasta. Kõik ajalehes Äripäev ja tema lisades avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika (sh päevakajalised, majanduslikul, poliitilisel või religioosel teemal) on autoriõigusega 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@eal.ee või tel (372) 646 3363.

JUHTKIRI

Ilu on vaataja silmades. Eriti kodu ostes



Uusi kortermaju vaadates olen end tabanud ühtaegu nii rõõmustavalt kui ka kurvastavalt mõttelt.

Rõõmustanud on see, et enamasti on uutes korterites kenad suured maast laeni aknad, mis pakuvad toas viibijale avaraid vaateid. Kurvastanud või õigemini hämmeldunud olen aga see-tõttu, et tavaliselt on nende akende ees koledad plekist radiaatorid, mis rikuvad üldilmet. Vähemalt minu silmis, kuid ilu ongi vaataja silmades.

Nii olengi mõelnud, et kui peaksin kunagi uuemasse majja korteri soetama, langeksid paljud valikud juba eos ära, sest plekkradikad akna ees ma näha ei taha. Ebaratsionaalne ja emotsionaalne? Võib-olla. Kuid tundub, et minuguseid inimesi tuleb järjest juurde.

Aina enam erisoove. Täna Kinnisvara kuukirjas räägivad arendajad, et inimesed on järjest varmamad esitada oma erisoove nii korterite planeeringute kui ka siseviimistluse kohta. Eriti aldis on muutudasi tellima paksema rahakotiga inimesed, kel võimalik endale lubada erisoovide täitmist. Pole ka midagi imestada, 400 000eurose korteri ostmisel tahaks ju ometi, et tulevane kodu oleks võimalikult enda maitse ja vajaduste järgi.

Arendajad õppisid kogemusest. Kuid ka nende jaoks, kel rahakott nii paks pole, on arendajad hakanud pakkuma siseplaneeringu lahendusi, mis peaksid olema meelepärase võimalikult paljudele. Nii tahetakse viia muudatusvajadused miinimumini. Näiteks Merko Ehituse Eesti elamuehitusdivisjoni direktor Tiit Kuusik kinnitas, et radiaatorite ümberpaigutamine ei ole täna enam teema, sest Merko kasutab enamikus oma uutes kortermaja projektides vesipõrandakütet.

Niisiis, üks mure vähem. Kui nüüd saaks ka aknast paistvad vaated avaramaks, nii et poleks naabrile võimalik aknast terekätt ulatada...

HELI LEHTSAAR
Kinnisvara toimetaja



”**400 000eurose korteri ostmisel tahaks ju ometi, et tulevane kodu oleks võimalikult enda näo ja vajaduste järgi.**”

16
Vesivarava
KADRIORG

EELMÜÜK
ON
ALANUD!

Korterid Kadriorus

- › Suurusega 52 kuni 140 m²
- › 2-, 3- ja 4-toalised

Linnupesad

Ridaelamuboksid Kristiines

- › Suurusega 115 kuni 130 m²
- › 4-toalised

FÄEHLMANNI
— 37 —

MAJA
VALMIS

Korterid Kadriorus

- › Viimane 5-tooline korter müügis
- › Müügis äripind 47 m²

Räagu 55
KRISTINE

VARSTI
MÜÜGIS

Ridaelamuboksid Kristiines

- › Suurusega 130 m²
- › 4- ja 5-toalised

Poska 11
PEREKORTERID KADRIOORG

MAJA
VALMIS

Korterid Kadriorus

- › Suurusega 84 kuni 123 m²
- › 3- ja 4-toalised

VAATA.

ILUSAD KODUD IMELISTELE INIMESTELE.

Lisaks pakume Teile kasulikke teenuseid kodu vahetamisel.

Vaata lähemalt www.ecoadvic.ee/kodu

☎ +372 5919 0059

✉ myyk@ecoadvic.ee

www.ecoadvic.ee/myygis

ECO
advic

Kinnisvaraspetsialistid ootavad stabiilset aega

Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (EKFL) uuringu kohaselt ootavad kinnisvaraettevõtted järgmise kuue kuu jooksul stabiilseid kinnisvaraturu arenguid. Vastuoluline oli uuringus osalejate arvamus elamispindade tehingute arvu perspektiivi kohta.

“Pooled EKFLi uuringus osalenutest ootasid nii elamispindade kui ka ärikinnisvara sektorist stabiilseid muutusteta arenguid nii tehingute kui ka hindade puhul. Teine pool vastanutest jaguneb pisut enam turu tõusu ja pisut vähem languse ootajate vahel,” tõi esile EKFLi juhatuse liige Tõnu Toompark.

Kõige vastuolulisemad olid

uuringus osalejate arvamus elamispindade tehingute arvu osas. Kolmandik vastanutest ootas tehingute arvu tõusu. 38% eeldas tehingute arvu jäämist samale tasemele. 30% ootas tehingute arvu langust.

“Täna on elamispindade turg üsnagi aktiivne. On selge, et tehingute arvu kasv ei saa lõputult jätkuda. Nii on mõningase jahtumise prognoosimine ootuspärane,” selgitas Tõnu Toompark.

Jätkuvalt on kinnisvaravaldkonna juhid ja tippspetsialistid optimistlikud ettevõtte käekäigu suhtes. 44% uuringus osalenutest plaanib poole aasta jooksul leida ettevõttesse uusi töötajaid, seda on

38%

kinnisvaraspetsialistidest usub elamispindade tehingute arvu samaks jäämist järgmise kuue kuu jooksul.

rohkem kui varasemates uuringutes. 68% vastanuist prognoosib ettevõtte käibe kasvu.

Uuring viidi läbi 9. aprillil toimunud kinnisvarakonverentsil “Kuhu liigub Eesti kinnisvaraturg?” osalenute seas.

ÄRIPÄEV

Säästlik hoone 2015

26. mail toimub Tallinnas konverents “Säästlik hoone 2015”, kus räägitakse halduskulude kokkuhoiust ja energiasäästust.

Äripäeva korraldataval konverentsil esineb TTÜ professor Jarek Kurnitski, kes räägib uutest suundadest energiasäästlikus ehituses, ja Esakoda MTÜ tegevjuht Ragnar Kuusk peatub energiatõhusa hoone teemal. Tutvustatakse nutikaid lahendusi, mis mõeldud spetsiaalselt büroohoonetele, kortermajadele ja eramutele. Swedbanki ja KredExi esindajad annavad ülevaate finantseerimisvõimalustest.

Soodushind 15. maini 179 eurot, tavahind 249 eurot (lisandub km).

ALLIKAS: ÄRIPÄEV



ÜÜRILE ANDA BÜROOPIND TALLINNA SÜDALINNAS Rävala pst ärihoonete piirkonnas!

Hoones DNB pank. Naabruses asuvad SEB peahoone, Hotell Radisson, Kaksiktorn jt ärihooned.

747,4 m² | 4. korrus | Üürihind 11 €/m² +km

Joel Peetsu, tel 527 9206
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

Kodulaenu intresside mahaarvamist kärbitakse

Rahandusministeerium saatis kooskõlastusringile tulumaksuseaduse muutmise eelnõu, milles tahetakse vähendada kodulaenu intresside maksustatavast tulust mahaarvamiste summat.

Tulumaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu näeb ette, et füüsilise isiku maksustatavast tulust lubatud mahaarvamiste kogusummat vähendatakse 1920 eurolt 1200 eurole. Muudatus puudutab alates 2016. aastast makstavate eluasemelaenu intresside, koolituskulude ning tehtavate heategevuslike kingituste ja annetuste tulust mahaarvamise õigust.

A Taust Üüripinnal ca 40 000 leibkonda

Erinevate uuringute põhjal võib eeldada, et eraisikult eraisikule üüritakse umbes 36 000 eluaset ning üldse kokku 54 000 eluaset.

Statistikaameti leibkonna eelarve uuringu järgi elab üüripinnal ca 40 000 leibkonda.

Eraisikust üürileandjale tulumaksusoodustus. Lisaks näeb eelnõu ette võimaluse anda eraisikutest üürileandjatele 20protsendiline tulumaksusoodustus. See tähendab, et

Tulu eluaseme välja üürimisest jätab deklareerimata 50–87% isikutest (eeldades, et iga isik üürib välja ühte eluaset).

Eeldatavalt hakkatakse üüritud eluaset deklareerima 70% üüripinnal elavate leibkondade kohta.

ALLIKAS: TULUMAKSUSEADUSE EELNÕU

füüsilisest isikust eluruumi üürileandjal on võimalik üürilepingu alusel saadud üürist teha arvestuslik mahaarvamine üürimisega seotud kulude katteks.

Maksusoodustus ainult kõrvalkuludelt. Eelnõu järgi saab maha arvata ainult sellist liiki kõrvalkulud, mille osas võimaldab võlaõigusseadus kokku leppida, et need kannab üürisuhete ajal üürnik.

Sellisteks kõrvalkuludeks on tasu renditulu saaja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud eseme kasutamisega.

Näiteks on korteri üürimise korral kõrvalkulu kommunaalmaksud, kuid kõrvalkulu ei ole üüritava korteri laenumakse.

Seadus jõustub 1. jaanuaril 2016. aastal.

ÄRIPÄEV

Viimane võimalus...

...OSTA KADAKAMARJA 22
110m² MAJAOSA



SISEVIIMISTLUS VASTAVALT KLIENDI SOOVILE
www.sauekodu.ee • 50 656 47

ARENDUS



Kalli korteri
ostja saab kodu
rätsepatööna

ARENDUS

Kinnisvaraarendajate kogemus näitab, et eksklusiivsemate uute korterite ostjad tahavad üha enam kaasa rääkida oma tulevase kodu planeeringus, rääkimata sisekujundusest. Nii polegi haruldane, et kalli korteri ostjale projekteeritakse kodu tema erisoovide järgi.

HELI LEHTSAAR
Kinnisvara toimetaja



Kinnisvaraarendusega tegeleva Eco Advice OÜ juhataja Anton Nikitin rääkis, et neil on kogemus, kus klient ostis korteri maja eskiisprojekti koostamise faasis ehk siis, kui ehitus ei olnud alanud. "Selle tulemusena saime projekteerida just konkreetse kliendi soovidele vastava korteri, mis ongi tema unistuse kodu. Sama põhimõtte järgi hakkame arendama oma järgmist Kadrioru korterelamu projekti – Vesivärava tänav 40. Majja tuleb 10 korterit, kuid meil on huviliste nimekirjas juba 19 inimest, kes soovivad kortereid suurusega 100–190 m²," mainis Nikitin. Vesivärava tänav kortermaja puhul korraldati kutsutud osalejatega arhitektuurikonkurss. Neljast arhitektuuribüroost

ANTON Nikitin, Eco Advice OÜ juhataja, seisab Faehlmanni 37 kortermaja ees, kus kliendid said planeeringus ja siseviimistluses kaasa rääkida. FOTO: TERJE LEPP



estateguru

11.3%*

*Intress seisuga 01.05.2015

Investeeri turvaliselt kinnisvaraga tagatud laenudesse.

EstateGuru.eu



on üks tänaseks välja valitud ning korterite baaslahendused välja töötatud. Edasi on klientidel võimalik baaslahenduste alusel muudatusi teha ehk joonistada oma korter.

Pool miljonit eurot korteri eest. Odav selline lõbu muidugi pole. Anton Nikitini sõnul on Vesivärava tänava majas korterite suurused 85–160 m² ning nende hinnad ulatuvad 250 000–550 000 euroni. Ostjateks on seejuures kohalikud inimesed, kes soetavad korteri endale koduks, mitte investeringuks. Ning just suuremate, üle 120 m² ja kallimate korterite ostjad on need, kes kompromisse teha ei soovi.

“Üldjuhul on ostja varem juba erinevaid kortereid või maju omanud, mistõttu uue korteri puhul on elustandardid välja kujunenud. Kui korter ostetakse endale, siis teatakse väga täpselt, milline peab olema ideaalne planeering. Näiteks: väiksed ja suured magamistoad üksikest võimalikult kaugel, konkreetse suurusega garderoob, elutoast eraldatud köök, vannituba aknaga, abiruumid vms,” tutvustas Nikitin ja lisas, et ta kahtleb, kas suuremate nõudmistega ostja leiab nn valmis korterite hulgast sobiva siseplaneeringuga kodu. “Kui korteri hind on 400 000–600 000 eurot, siis on kliendil kindlasti soov saada oma korter,” leidis Nikitin.

Nii Compakt Kinnisvara juht Martin Lember kui ka Endover Kinnisvara Eesti piirkonna juht Oliver Makko on samuti täheldanud, et klientide erilahenduste ja erisoovide hulk üha kasvab.

Martin Lember mainis, et reeglina ei osta need kliendid omale esimest korterit ja on seetõttu oma võimalustest teadlikumad. “Tihti tähendavad erilahendused ka lisakulusid ja kallima korteri ostjal on sellisteks väljaminekuteks rohkem võimalusi. Ehitame ju uutele korteriomanikele kodusid, kus nad igapäevaselt elama hakkavad ning võimalus oma nägemuse järgi valmiv korter vajadusel ümber kujundada, on meie meelest loomulik arendusprojekti osa,” leidis Lember.

Erinevad pakettid. Oliver Makko sõnul on Endover Kinnisvara proovinud klientide soove ka silmist lugeda ehk pakkuda mitmekesist valikut siseviimistluspakette. “Näiteks meie Tartu mnt 56 asuva City Residence’i projektis pakume lisaks standardpakettidele ka Platinum Collectioni erilahendusi ja Raua 18 asuva Raua Residentsi puhul Deluxe’i erilahendusi, mis sisaldavad lisaks teistsugustele viimistlusmaterjalidele ka karniise, tahveldusi, seinanišše ning City Residence’is ka jahutussüsteemi ja targa kodu lahendusi,” tutvustas Makko.

Ä Tasub teada Klientide erisoovid

Eco Advice OÜ arendustes on kliendid lisaks planeeringu muudatustele tellinud Soome saunale lisaks aurusauna ja tavalise kaminahju asemel 1500–4000 kg kaaluv ahju. On tahetud gaasipliidi paigaldamise võimalust ja ventilatsiooniseadet lisafiltriga allergikule. Ühe korteri terrassile paigaldati kinnituskonsud tõstukraana jaoks, et terrassilt saaks suuremat mööblit korterisse tuua.

Endover Kinnisvara kogemusel on muudatused puudutanud ruumilahendust ja siseviimistlusmaterjale. Tartu mnt 56 asuvas City Residence’is avaldas klient soovi asendada laudparkett marmorpõrandaga.

Compakt Kinnisvara praktikas on põhimuudatused olnud kergeste nihutamine, ära jätmine ja/või lisamine, siseviimistlusmaterjalide muudatused, kamina paigaldus, sauna ärajätmine, valgustuse ja sanitaarseadmete asukoha muudatus.



ARENDUS

” Tihti tähendavad erilahendused ka lisakulusid ja kallima korteri ostjal on sellisteks väljaminekuteks ka rohkem võimalusi.

← **COMPAKT** Kinnisvara juht Martin Lember Nõmme keskusesse ehitatud kortermajade Coffee & Cognac taustal.

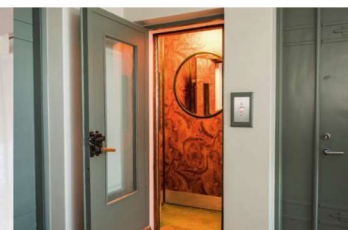
FOTO: ANDRES HAABU

M/Estate

Südalinnas Pärnu mnt 40 renoveeritud korterelamus müüa uued 3 toalised korterid.

Suurus 77,1-83,6m²
Hinnad alates 216 160 EUR

Merle Tamm
Tel. 513 2262
merle.tamm@mtestate.ee
www.mtestate.ee/Parnu-mnt-40



Millal tuleb oma erisoovidest arendajale teada anda?

Eco Advice OÜ juhataja Anton Nikitin selgitas, et kõige varasem staadium on maja eskiisprojekti koostamise ajal. Sel juhul saab rahuldada praktiliselt kõiki soove alates viimistlusest ja lõpetades akende asukohaga.

“Kui majale on väljastatud ehitusluba ehk tegemist on eelprojekti staadiumiga, siis muutmise võimalused veidi vähenevad, näiteks tuleb arvestada kandvate seinte ning šahtide asukohtadega, maja arhitektuuri ei saa enam muuta. Järgmises ehk põhiprojekti staadiumis on muudatuste sisseviimine veelgi raskem. Siis tehakse kõikide eriosade projekte (elekter, ventilatsioon, vesi ja kanalisatsioon jne). Muudatuste sisseviimine tähendab projekti ümbertegemist/kohandamist,” nentis Nikitin.

Kõige keerulisem on teha muudatusi siis, kui maja/korter on kas tervikuna või osaliselt valmis ehitatud. Kuid samas pole see ka võimatu.

“Ehitaja tavaline vastus on selline: “muuta saab kõike, küsimus on ainult hinnas”. See küll pole 100% tõde (eriti mis puudutab maja arhitektuuri), kuid suuremas osas nii see on. Teatud muudatuste sisseviimine hilisemates ehitustappides ei ole lihtsalt majanduslikult otstarbekas,” mainis Anton Nikitin.

Raha eest saab (peaaegu) kõike. Kompakt Kinnisvara juhataja Martin Lember nõustus Anton Nikitiniga, mainides, et elame ju ühiskonnas, kus raha eest saab peaaegu kõike. Seega saab muudatusi teha ka juba valmis korteris, kuid nende muudatuste hind on siis juba märksa kallim.

Endover Kinnisvara Eesti piirkonna juht Oliver Makko

nenntis, et kindlasti on hea, kui erisoovid edastatakse arendajale võimalikult vara, ideaalis juba hoone projekteerimisetapis. “Siis on võimalik kliendile kindlasti teha elamispind n-ö rätsepaülikonna põhimõttel. Samas eelistavad paljud osta maja nn võtmed kätte kujul, kus hoone on juba ehituslikult valminud ja siis on erisoovide arvessevõtmine juba raske, eriti, kui see peaks tekitama ebamugavusi maja teistele korteristajatele,” mainis Makko.

Pärast ehitusloa saamist planeeringut keeruline muuta. Oliver Makko nentis, et nemad püüavad oma projektid põhjalikult turu vajadust arvesse võttes planeerida, et muudatusvajadusi võimalikult vähe ette tuleks.

“Kuid lõpuks on klient ikkagi kuningas ja arendajad tulevad mõistlikkuse piires kliendile alati vastu,” lisas Makko ja selgitas, et üldiselt siiski planeeringut muuta ei saa, sest kui hoonele on väljastatud ehitusluba, siis selline planeeringumuudatus toob kaasa ka projektimuudatuse, mis on keerukam ja kallim protsess.

“Kuna meie portfellis on ka palju rekonstrueerimisprojekte, siis siin kaasnevad täiendavad nüansid. Näiteks Raua 25 asuv väärikas ajalooline Villa Soans on muinsuskaitse all ning sellest tulenevalt on väga rangelt paika pandud nii hoone välis- kui ka sisearhitektuuri restaureerimise detailid, sh oluliste elementide säilitamise ja taastamise kohustus. Sellise projekti puhul on muudatusvõimalused väga piiratud,” tõi Makko välja vanades ja vääriskates hoonetes asuvate korterite puhul esile kerkivad kitsendused.

Ä Üks küsimus

Kas kliendid valivad tavaliselt siseviimistluspakettide vahel, mida arendaja pakub, või tahetakse muudatusi teha?

OLIVER MAKKO
Endover Kinnisvara

Tavaliselt on arendaja valinud piisavalt head standardpaketid, mille vahel valida (mõni eksklusiivsem kui teine) ja enamik kliente valibki standardlahenduse. Erisoovid tulevad tavaliselt kallimate ja suuremate korterite ostjatelt. Siseviimistluse muutmise soovist peaks teavitama kohe, kui on sõlmitud korteri võlaõiguslik müügileping, või siis minimaalse aja jooksul peale seda, kokkuleppel arendajaga.

ANTON NIKITIN
Eco Advice

Mul ei tule isegi meelde, mil oleks valitud standardpakett – vähemalt nende klientide puhul, kes on ostnud korteri endale elamiseks ja

kui on ostetud ehitustööde käigus. Kui korter on investeerimiseks, siis jah, pigem valitakse standardne arendaja poolt pakutud siseviimistluse pakett, mängides veidi toonide ja värvidega. Kui korter ostetakse elamiseks, siis kõik lahendused on individuaalsed.

TIIT KUUSIK
Merko Ehitus

Üldjuhul leiavad kliendid meie väljatöötatud pakettidest endale sobiva. Siseviimistluslahendust soovivad oma äranägemise järgi muuta eeskätt kallimate ja eksklusiivsemate korterite ostjad. Siinkohal saab näitena tuua Tallinna südalinna Kentmanni 6 maja, kus on põhimõtteliselt igas korteris loodud erinev siseviimistluslahendus.

Ä Kommentaar

Planeeringu muudatusi eriti pole tahetud

TIIT KUUSIK
Merko Ehitus Eesti elamuehitusdivisjoni direktor

Töötame juba varases planeerimise faasis koostöös sisearhitektidega väga põhjalikult maja ja korterite planeeringutega, et korterid oleksid funktsionaalsed ning ruum oleks maksimaalselt ära kasutatud. Seetõttu ei ole eriti paljud me klientidest soovinud planeeringut muuta.

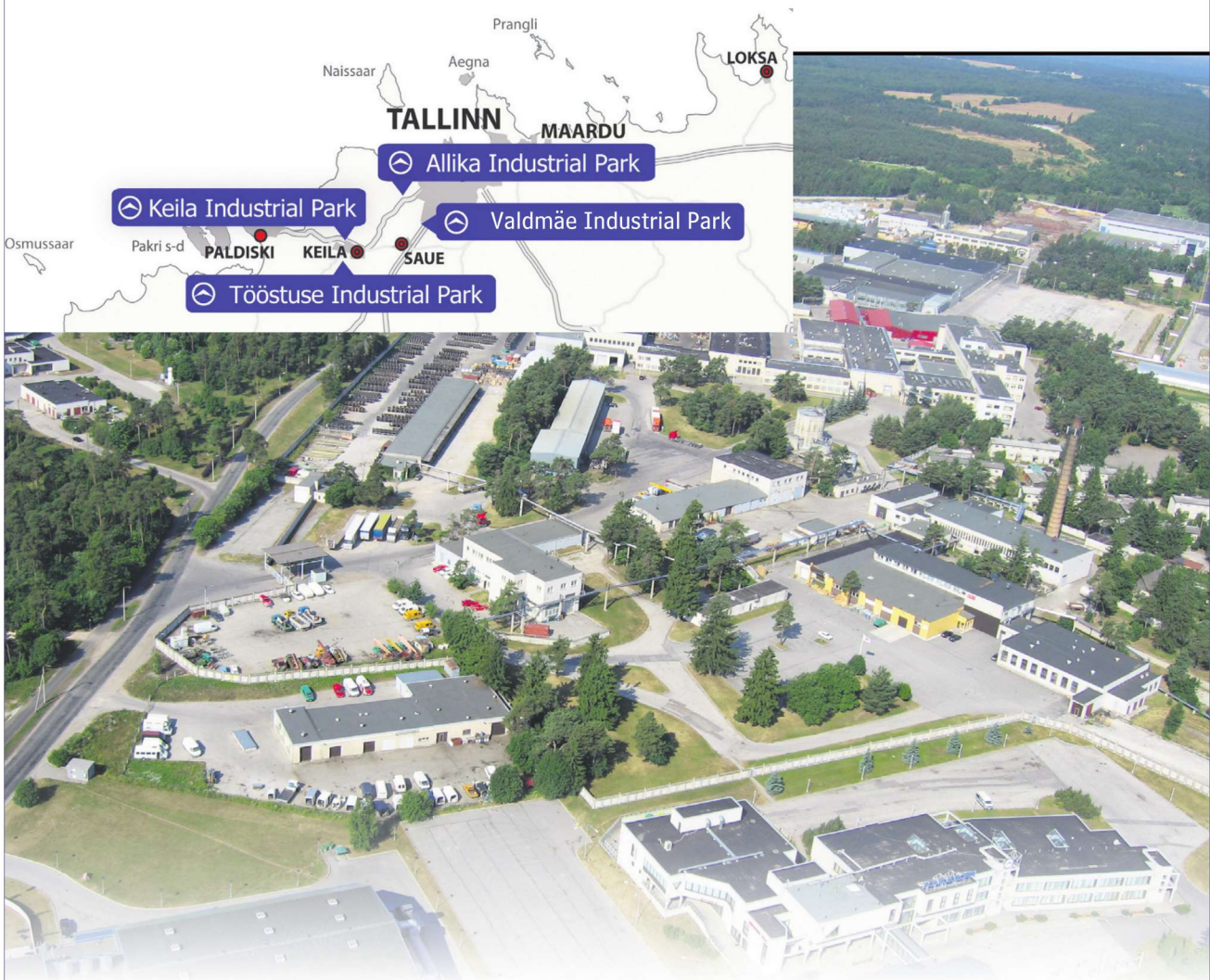
Siiski, kui kliendil selline soov on, saame talle projekti varases ehitusfaasis vastu tulla – seda eeskätt korterisiseste mittekandvate vaheseinte nihutamisel, samas ei saa soovitud muudatused tingida kogu maja projekti muutmist, paika peavad jääma ka tehnosüsteemide šahtid. Kuna oleme ise nii arendajad kui ka ehitajad, saame korteri sise-

leid planeeringu muudatusi ellu viia suhteliselt kiiresti ja paindlikult.

Merko on arendanud, ehitanud ja müünud kokku tuhandeid kodusid, mis on andnud meile teadmised inimeste soovidest ja vajadustest. Koos professionaalsete sisearhitektidega töötame igale arendusprojektile välja selle olemusest, hinnaklasist ja asukohast tulenevad siseviimistluspaketid, mida meil on tavapäraselt 3–5. Eluruumi siseviimistluspakett hõlmab eluruumide parketti/põrandaplaate, siseuksi ja seinavärve; vannitubade pakett vastavalt seinte ja põrandate plaate, sanitehnikat ja mööblit. Lisaks paigaldame nii vannitubade kui ka esikute lagedesse korraliku valgustuse.



Rajame ja anname üürile võtmed kätte lahenduses äri- ja tootmishooneid.



KÜSI PAKKUMIST! • www.harjukek.ee
+372 50 15 509 • janek@harjukek.ee

Üürimiseks sobib osta kesklinna ja magalate kortereid

Kinnisvara on hea võimalus vaba raha tootma panna. Mida peab vaatama, et võimalikult tootlik korter välja valida?

MARILIIS PINN
kaasautor



Uus Maa Kinnisvarabüroo partner Mika Sucksdorff soovitas kõigepealt läbi kaaluda, millised on finantseerimisvõimalused - kas kasutatakse oma raha või kaasatakse pank. "Panga kaasamisega tõstetakse omakapitali tootlust. Kui müüdi jääb türitootlus enamjaolt 4–6% vahele, on panga kaasamisel võimalik tulusust suurendada," lisas ta.

"Kinnisvara pakub võimalusi igal pool. Mina vaataksin võimalusi nii kesklinnas kui ka kesklinnast väljas, kus on nõudlust. Paremat türitootlust saab just nimelt natukene kesklinnast eemal, näiteks Tallinna Tehnikaülikooli lähedal on häid investeerimisvõimalusi, kuna seal on nii ülikool kui ka selle kõrvale kerkinud äripark," soovitas Sucksdorff. "Heade objektide leidmiseks tuleb ennast turuga kursis viia ning analüüsida erinevaid variante. Selleks tuleb varuda aega, aga sobilike objekte leiab kindlasti."

1Partner Kinnisvara tegevdirektor Martin Vahter soovitab toimetada likviidsete varadega ehk Tallinna nn mäge-

de 1–3toaliste korteritega. "Kõige rohkem kaubeldakse nendega," tõi ta välja, et ligi 90% kinnisvara ostu-müügitehingutest tehakse just Lasnamäe, Mustamäe, Öismäe ja teiste magalapiirkondade järelturu korteritega. Seal on kõige lihtsam ka turu hinnataset kontrollida ja tavainimesel tegutseda.

"See on jama jutt, et mägede elumufond amortiseerub ja majad lammutada tuleks. Kui sama loogikaga võtta, siis oleks terve Tallinna vanalinna ammu pidanud kokku lükkama. Aga inimesed renoveerivad ja taastavad seda. Sama toimub ka mägede majadega. Fassaadid tehakse korda, katused saavad uued," summutas ta arvamuse, et vana paneelmaja korter võib kaduda.

Tegus ühistu on pluss. "Uurige välja, milliseid remonte on korteriühistus tehtud ja mis on tulemas. See mõjutab otseselt saadava tulu suurust – näiteks kui on vaja maksta suurte tööde tõttu kasvanud remondifondi," lisas Sucksdorff. Samuti tasub uurida korteriühistu majandusaasta aruannet, kust tuleks vaadata, kas korteriühistu on hästi juhitud ning eelarvestatud.

Üürikorteriit ei soovita Vahter väga uhkeks ehitada. "Suuremast kulutusest hoolimata kasu sealt ei saa," ütles Vahter. Ei

kallis marmorplaat seinas ega vannitoa sisustus ei pane türnikku rohkem türi maksma.

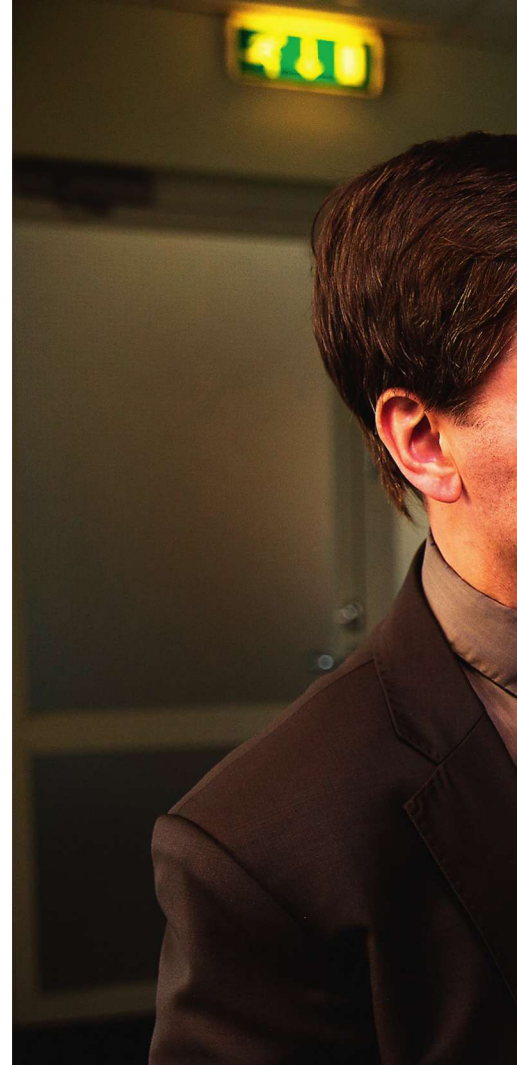
"Asjad peavad olema puhtad, korras ja funktsionaalsed. Võtame tualettipoti. Kallis Villeroy & Bochi toode võrreldes oluliselt odavama Gustavsbergiga türihinnas ei kajastu, kuid toodete hinnavahe on mitmekordne. Seni kuni toimib ja on puhas, seni on enamik türnikke rahul," lisas ta. "Hotelliga võrreldes peaks olema selline 3–4 täрни tase. Üürnikele meeldivad kõik need asjad, mis tavalistele inimesele," leidis Vahter.

Üürikinnisvara puhul peab arvestama ka võimalikke nn tühjade kuudega, mis tähendab, et objekt ei pruugi olla väljas türitud kogu aeg. Samuti tuleb Sucksdorffi sõnul arvestada remontidega, mida ka üürikinnisvara puhul tuleb aegajalt teha. Üürikinnisvara tuleb kindlasti kindlustada.



Kallis Villeroy & Bochi toode võrreldes oluliselt odavama Gustavsbergiga türihinnas ei kajastu, kuid toodete hinnavahe on mitmekordne.

Martin Vahter, 1Partner Kinnisvara





← uus Maa Kinnisvarabüroo partner Mika Sucksdorff soovib investeeringuks mõeldud kortereid vaadata nii Tallinna kesklinnas kui ka kaugemal, näiteks tehnikaülikooli kandis.

FOTO: EIKO KINK

Müüa detail- planeeringuga ärimaa!

Toominga tn. 1, Tallinn



Ingmar Saksing,
+372 501 3320

lvm kinnisvara

Alahinnatakse remondiks kuluvat raha

Kui on soov korter osta, remontida ja kallimalt müüa, siis peab turu trendidega väga hästi kursis olema.

“Tehinguhinnad, mitte need hinnad, mida kinnisvaraportalides küsitakse, kõiguvad mägedel paari tuhande euro piires. Samas korteri remont võib minna 5000 eurot või rohkemgi, kui suuremaid töid teha, näiteks aknaid vahetada,” hoiatas Martin Vahter, et selliste tehingutega on lihtne eksida ja inimesed ei pruugi oma raha tagasi saada.

Hoolega tuleb kalkuleerida soetushinna, renoveerimis-

hinna ja müügihinna suhet. “Tihti alahinnatakse renoveerimisele kuluvat summat, millega vähendatakse või koguni nullitakse kasum,” lisas Mika Sucksdorff.

“Kinnisvara tasub vaadata likviidsematest piirkondadest, sest eesmärk on pärast renoveerimist korter kiiresti edasi müüa. Oluline on mõelda, kes renoveerimise teeb, kas on endal aega ja oskusi või on vaja kõik osta väljast. Kui teil on remondimees olemas, tasub teda kaasata juba enne objekti ostu eelarve koostamisel,” soovitas ta.

Ä Kommenteer

Otsin tootlust kaheksa ja enam protsenti

JAAK ROOSAARE
kinnisvarainvestor

Uut objekti vaadates arvan, kas numbrid mängivad välja, et tuleks oodatud tootlus. Selleks tuleb korrutada kuu tüürisumma 12 kuuaga, et saada aasta tulu ja jagada korteri hinnaga. Protsendi saamiseks korrutada 100ga. Ei tohi unustada korteri remondi ja muid kulusid. Tootlus 3–4% ei ole hea, vaatan, et see oleks suurem kui 8%.

Teiseks vaatan, kas tegu on korraliku kaubaga. Kuidas renoveeritud, mis seisukorras maja on. Oluline on ka juriidiline pool.

Kindlasti vaatan, millist kapitalitulu korter toota võiks. Näiteks Viljandis, kust inimesed minema kolivad, on see madalam, aga samas tüüritootlus on seal hea. Kõige ohtlikum on investeerida ühte tüürikorterisse. Paneksin hoopis sõpradega rahad kokku ja ostaksin mitu. Ühte korterisse võib sattuda mitte kõige parem tüürikorteri ja siis on keeruline teda korterist välja saada. Enne üheksa korda mõdan ja ühe korra lõikan. Praegu pole tootlus kõige suurem, 2010 oli parem. Täna pole lihtne investeerituteks sobivaid kortereid leida.

Eraisik või juriidiline isik? Äriühing hea valik

KRISTA TEEARU
Põlvburoo OÜ

Kinnisvarainvesteeringute haldamiseks on erinevaid võimalusi: eraisikuna, FIE-na, äriühinguna. Enamasti on kõige kasulikum kinnisvarainvesteeringuid teha ja hallata äriühinguna.

Alati tuleb hoolega kaaluda, mis oleks optimaalseim lahendus. Samuti kindlasti hinnata ka oma investeeringute mahtusid ja kaasnevate kulutuste mõttekust.

Ettevõtjana (FIE või äriühingu vormis) toimetamise oluliseks eeliseks on investeerimistegevusega seotud kulude kandmise võimalus. Näiteks: tüürikorteri remont, mööbel, reklaam, vajalikud koolitused, teenused (raamatupidajad, nõustajad, juristid). FIE on üks õnnetu ja vanaoelise mainega ettevõtetusvorm. Mingil määral kasutamiskõlblikuks muutus FIE formaat siiski peale erikonto kasutuselevõtmist (mis võimaldab tulu maksustamist edasi lükata) ja OÜ-ks ümberkujundamise võimaluse tekkimist. Enamasti on siis-

ki kõige kasulikum formaat kinnisvarainvesteeringute hoidmiseks äriühing.

Kuni kehtib praegune tulumaksusüsteem, on võimalik pikema perioodi vältel tulu reinvesteerida, sellest tekiv tulu on märkimisväärne.

Äriühing võib ise laenu võtta, nt kinnisvara ostmiseks või haldamiseks. Äriühing on eraldi juriidiline isik, tema varad on eraisiku varadest lahutatud. Äriühingut on võimalik kaitsa investori muudest tegevustest tekkivate riskide eest.

Äriühing võib asuda ka mõnes veel soodsama maksurežiimiga asukohas kui Eesti.

Äriühingu kaudu investeerimisel on miinus eeskätt suurem ja kulukam halduskoormus – pead pidama raamatupidamist, esitama aastaaruandeid, keerulisematel juhtudel võib olla mõistlik või vajalik kasutada maksuadvokaati. Lisaks tuleks arvestada ka sellega, et osaühingu aastaaruanne on avalik dokument, 2 euro ja paari minuti kaugusel. Kui see võib osutuda probleemiks,



Äriühingu kaudu investeerimisel lisanduvad kulud – asutamine, lepingud, raamatupidamine. Kui ise teemat ei valda, siis ühe pisikese korteri pärast pole mõtet ettevõtet asutada.

siis olemas on vähemalt kaks lahendust. Ainult füüsilistest isikutest osanikega täisühing aastaruannet äriregistriks esitama ei pea, samal ajal kõik muud äriühingu õigused on olemas. Odav ja priivaatne lahendus, mille oluliseks miinuseks on siiski samaväärne isiklik täisvastutus nagu FIE-l. Kallim lahendus on kasutada mõne advokaadibüroo teenuseid.

Kinnisvarasse võib investeerida ka eraisikuna. Sel juhul ei saa kulusid tuludest ma arvata ja tulumaksu tuleb maksta kogu saadud tüürisummalt. Eraisikuna on

mõtet investeerida nendes varaklassidesse, millega on seotud maksusoodustused (nt pensioni III sammas), vältimatud maksud (nt dividendid) või millega ei seondu olulisi kulusid (nt väärismetallid). Kinnisvara nende hulka praegu ei kuulu ja äriühing on ratsionaalsem valik.

Siiski investeerivad paljud väikeinvestorid kinnisvarasse ka eraisikuna, kuna see on lihtsam ja siiani pole ka tüüritulu maksustamine riigi poolt eriti edukas olnud. Kui maksuameti tegevus muutub põhjalikumaks ja täiendavaid maksusoodustusi ei anta, siis kindlasti liigub enamus tüüriarist äriühingutesse ja loodetud lisatulu jääb riigil saamata. Samas peab arvestama, et äriühingu kaudu investeerimisel lisanduvad kulud. Kui ise seda teemat ei valda, siis ühe pisikese korteri pärast pole mõtet ettevõtet asutada. Samuti paljud ei taha ega oska firmaga majandada. Kui riik pakuks tüüritulu maksustamisel soodustusi, siis nii mõnedki väikeinvestorid valiksid lihtsama tee.



Colonna
KINNISVARA

Üürile anda erineva suurusega tööstus-, lao- ja büroo- ja kaubanduspinnad üle Eesti:

- Madara 29, Tallinnas: üle 1500m²
Kahekorruseline kontorihoone, vabaneb 2015 aasta alguses.
- Plasti tn. 16, 18, 20, Tallinnas: üle 1300m²
lao- ja kontoripinda.
Vajadusel ehitame/renoveerime ruumid üürnikule sobivalt.
- Järveküla 87, Kohtla-Järvel: üle 1350m²
Prestone Kaubanduskeskuses erinevad müügipinnad ja -boksid.
- Vabaduse 1, Võru linnas: üle 350m²
Semu Kaubamajas kaubanduspinnad.



www.colonna.ee/est/aripinnad



Tartu mnt 14, Tallinn Tel: +372 646 1004

Õige hinnaga järelturu kortereid haaratakse lennult. Müüdüd nelja tunniga

RASMUS TRULL
Arco Vara Tallinna elamispiindade osakonna maakler



Viimase paari aasta jooksul on järelturu korterite müügi- ja müügiandjad jäänud samaks või pigem hoopis lühenenud, kuna inimeste majanduslik olukord on paranenud ja kardetakse heast korterist ilma jääda.

Enamasti ostetakse tüüp-korterit kas kiirelt ära või jääb müük erinevatel põhjustel kuudeks venima. Müügi venimise põhjus võib olla näiteks see, kui vanem korteriomanik alustab korteri müüki teadmata, et tehingu vormistamiseks peab ta abikaasa pärandi eelnevalt vastu võtma.

Mustamäe maagiline piir jookseb 60 000 peal. Viimase aasta jooksul on mul mitmed tüüp-korterid leidnud ostja vaid kahe kuuga ja selle aja sisse on mahtunud ka hinna tingimine. Eelmisel aastal oli minu praktikas juhtum, kus müüsin esimesel korral asuvat Mustamäe neljatoalist korterit kuus kuud ja omanik muutus natuke kannatamatuks. Korter leidis ostja pärast seda, kui hinda veidi langetasime.

Samal ajal tuli Mustamäel müüki kaks kahetoalist tüüp-korterit, millest ühe müüki alustasime pisut üle 60 000 eurose hinnaga ning teise müüki 58 000 euroga. See, mis tuli müüki 58 000 euroga, leidis ostja juba nelja tunni jooksul ning huvilised üritasid üksteist hinnapakku-

mistega üle trumbata. Algu- ses kallimalt müüki läinud korter leidis ka ostja, kuid tehing toimus hiljem samuti 58 000 euroga. Seetõttu tundub, et 60 000 eurot on Mustamäe jaoks nagu maagiline piir, mille ületamisel võib müügiga pikemalt minna.

Müüja vajab tõest tehingu- infot. Kinnisvaraportaali- des avaldatud kuulutuste ja reaalse tehingute hin- nas on sageli suur vahe. Tüh- jast tööst hoidumiseks ja aja säästmiseks peavad müüjad usaldama professionaalseid maaklereid ja hindajaid ning aru saama, et kinnisvara ei saa müüa konkurentsivõime- tu hinnaga. Üldjuhul saavad omanikud sellest aru. Mõ- ned korteriomanikud on üs- na hinnateadlikud ega oota- gi midagi ulmelist, kuigi aeg- ajalt toimub tehinguid ka tu- ruhinnast oluliselt kõrgemal hinnatasemel. Alati on ka üle võlli tehinguid, mida ei oska seletada millegi muu kui ost- ja erihuvidega, kuid neid ei tohiks võtta normina.

Kui omanik tahab ulme- hinda, püüan esmalt selgita- da tema hinnasooviga müü- mise keerukust ja seda, et lihtsalt müügikuulutusi por- taalides hoida ei ole mõtet. Kui omanik jääb siiski enda- le kindlaks, on kaks varianti. Võtame asja töösse eeldusel, et ta tahab kõike omal nahal ära proovida. Kui on aga ko- he näha, et ootuste ja reaalsu- se erinevus on ületamatu, po- le mõtet aega raisata. Samas on Tallinnas kinnisvarabü- roosid, mis alustavad korteri müüki omaniku dikteeritud hinnaga, kuid survestavad te-



↑ KAHETOALISE Mustamäe tüüpkorteri müügil jookseb maa- giiline hinnapiir 60 000 euro peal - kui hind on sellest kallim, võtab müük kauem aega. FOTO: ANDRAS KRALLA

da hinda turutasemele lange- tama hiljem. Soovitan algul lisada korteri hinnale ka pi- sut tingimisruumi.

Huviliste aktiivsus annab tagasisidet. Kui uus objekt müüki tuleb ja selle hind on koos tingimisruumiga enam- vähem realistlik, on ostjate huvi kohe näha. Kui nädal aeg pole keegi Tallinna tüüp- korteri müügikuulutuse peale helistanud ega korterit vaatamas käinud, tasub küsida, mis lahti on. Hind ja müü- gistrateegia tuleks siis uuesti läbi mõelda.

Üritan helistajatelt enne korteri näitamist teada saada, kui kaugel nad oma otsingu-

tega on, mitut korterit on ju- ba vaadanud ja kas nad saa- vad pangast nii palju laenu, kui selle korteri ostuks vaja läheb. Muidugi näitan korte- rit ka siis, kui inimesed alles alustavad oma korteriotsin- guid ja ei ole veel pangas käi- nud, kuid tavaliselt on huvi- listel eeltöö juba tehtud.

Võib öelda, et enama- sti valitakse umbes veerand- sajast veebis olevast tüüp- korteri pakkumisest vaatami- seks välja viis parimat. En- ne ostu käiakse vaatamas viit kuni seitsmet korterit. Kui üks ring on peale tehtud, võidak- se umbes kolme korterit en- ne lõplikku otsustamist veel kord vaatama minna.

Ä Kommenteaar

Uusarenduste müük võtab varasemast rohkem aega

AGUR TAMMISTU
Arco Vara Tallinna elamispiindade
osakonna juht

Järelturu korterite puhul arvestatakse tavapäraseks müügiajaks kolm kuni kuus kuud ja majade puhul kuus kuud kuni üks aasta. Kui müügiaeg on pikem, ei tee maakler ilmselt oma tööd nagu peab või on hind vale. Korteri või maja võib müüa ka kolm aastat, enne, kui see lõpuks müüdnud saab. Nii pika müügiajaga loksub omaniku antud kõrge hind lõpuks paika, kuid väga pikaajalised müügid on turunduslikult kulukad ja põhjendamatult hind devalveerib professionaalse maakleri mainet.

Uue ja vana korteri hinnavahe on suur, kuid hinnavahe hakkab tõenäoliselt vähe-

nema, kuna uusi kortereid tuleb järjest juurde. Kui inimesed müüvad oma vana korteri, et osta asemele korter uues majas, lasevad nad tavaliselt ajagraafikus püsimiseks hinnal allapoole.

Uusarenduste puhul on kogu maja müügi periood pikenenud. Varem oli nii, et kui maja ehitati valmis 10 kuuga, siis maja valmimise ajaks oli müüdnud vaid mõned korterid.

Praegu tuleb kortermaja müügiajaks arvestada vähemalt 1,5 aastat. Lisaks on tulemas uusi ja soodsa hinnaga eramupiirkondi, mis võib pikendada olemasolevate eramute ning valmis korterite müüki.

Kui Tallinna kesklinnast väljaspool asuv uus korter

maksab 2500 eurot ruutmeeter, siis samasuguse hinnaga müüb vaid Nõmmel, kus vaba maad ei ole ja ehitamise ning korterelamute arenduse võimalused on äärmiselt piiratud.

Võib öelda, et väljaspool keskust olevate uute korterite hinnatase peaks müügi edinemiseks olema kuskil 2000 euro kandis ruutmeetri kohta või jääma sellest allapoole.

Vanemate korterite puhul on raske öelda, millises hinnatasemest kallimalt jääb korter pikalt seisma, kuna hoonete asukoht ja ajalugu on väga erinev. Mõnel juhul on ja jääbki hind tavapärast oluliselt kõrgemaks, et leida n-ö õiget, erihuvidega või näiteks ajalugu hindavat ostjat.

Ä Tasub teada

Uusarendused moonutavad keskmist hinda

Tasuta kättesaadav maa-ameti tehingute andmebaas annab linnade ja asumite tehingustatistikast üldise pildi, näidates valitud perioodi tehingute arvu, tehingute kogusumma, minimaalse, maksimaalse, keskmise ja mediaanhinna. Arendatavate piirkondade keskmist hinda tõstavad asjaõiguslepinguni jõudnud uusarenduste müügid.

Suuremad bürood panevad kinnisvara järelturu reaalsed pakkumishinnad paika maa-ameti detailsema tehingustatistika põhjal, mis võtab arvesse ka tänavaid, maja- ja korterinumbruid. Nii on hinna kujundamisel võimalik arvesse võtta ka seda, millal on konkreetne kortermaja ehitatud, mis hinnaga on naabrid tehinguid teinud.



Kentmanni põik

KENTMANNI
PÕIK 3



22 korteriga 6 korruselise elumaja vaikes põiktänavas
UUED KORTERID SÜDALINNAS

Ehitaja on AS NORDECON, valmib suvi 2015.

www.kentmannipõik.ee

Harju maakond haarab poole korteritehingute arvust ja 76% käibest

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakool OU juhatuse liige



Harju, Tartu ja Pärnu maakond moodustavad Eesti korterituru aktiivseima ja suurima käibega piirkonnad. Viimastel aastatel on nende kolme maakonna proportsionaalne osakaal tehingute arvu ja käibe osas vähenenud. Pikemas perspektiivis on aga raske väiksematele maakondadele edu loota.

2014. aastal tehti Eestis üle 18 000 korteritehingu. Nendest enamik tehti Harju maakonnas. Harjumaal toimus 9700 tehingut ehk korteritehingute koguarvust 53%. Kortritehingute kogukäive oli 2014. aastal Eestis 970 miljonit eurot. Tehingute rahalisest käibest langes 2014. aasta jooksul Harjumaale 740 miljonit eurot ehk 76%.

Korterituru raha ringleb Harju-, Tartu- ja Pärnumaal. Kinnisvaraturust rääkides nimetatakse nn kuldset kolmikut Tallinn-Tartu-Pärnu. Kortritehingute arvu poolest ei asu teisel kohal siiski sugugi Tartu maakond. Arvuliselt on korteritehingute hõbemedaalid pjedestaaliastmel Ida-Virumaa, kus möödunud aastal toimus 2200 tehingut.

Ida-Virumaa korteritehingute käive 31 miljonit eurot jääb siiski kordades alla Tartu maakonna korteritehingute käibe, mis on 116 miljonit

eurot. Tartu maakonnas tehti aastaga korteritehinguid 2060 ehk ainult pisut vähem Ida-Virumaaast.

Neljanda maakonnana ületas tuhande tehingu piiri Pärnumaa. Maakonnas toimus 2014. aastal 1060 korteritehingu ja nende kogukäive oli 38 miljonit eurot. Ülejäänud maakondades jäi 2014. aasta jooksul tehtud korteritehingute arv alla tuhande ja käive alla 10 miljonit euro.

Uusarendus tõstab tehingute arvu. Harju maakonnas suure käibe taga on eelkõige Tallinn ja selle ümbrus, kus korterite hinnad on Eesti keskmisest märksa kõrgemad. Piisav arv inimesi loob Tallinnasse ja selle lähiümbrusesse likviidse kinnisvaraturu ehk Harjumaal tehingute arv inimese kohta on Eesti keskmisest kõrgemal.

Harjumaal kinnisvaraturu suure käibe taga on ka elamispindade uusarendused. Uusarendusega on täna võimalik kasumit teenida Tallinnas ja Tartus. Pärnu ja Narva jäävad juba piiri peale, kus arendustegevuse äris kasumi teenimine on komplitseeritud, kuid mitte võimatu.

Uusarendus on turuniis, kus omanikku vahetavad keskmisest kõrgema hinnaga kinnisvaraobjektid, mis kasvavad turu käivet. Lisaks toob uue korteri müük enamasti käivet ka järelturule, kus uue korteri ostja peab ostutehingu finantseerimiseks müüma vanema olemasoleva vara.

Väiksemate maakondade turg hääbub. Arvestades maakondlikke arenguid, kus inimesed vananevad ja noored liiguvad väikevaldadest suurematesse tömbekeskustesse, ei ole meil põhjust arvata, et uue elamufondi loomine eespool mainimist mitteleidnud maakondades peaks mingil põhjusel äkitselt hooastuma.

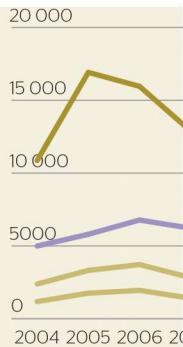
Elamuid ikka ehitatakse, kuid seda oma tarbeks, mitte ärilisel eesmärgil. Kui mõnda maakonnakeskusesse rajatakse müügiks mõeldud korterelamu, on tegemist väikesemastaabilise projektiga, mida viib läbi kohalik ettevõtja ja seda paljuski missioonitundest.

Nii saamegi korteriturust rääkida eelkõige ikka Tallinnas-Tartus-Pärnus. Kinnisvaraturu teise ešeloni moodustavad Narva-Viljandi-Rakvere, kus tehakse 18% tehingute ja tuleb 5% summaarsest käibest.

Head finantseerimistingimused elavdavad turgu. Suuremate tömbekeskuste korterituru mahu taga on kindlasti tõsiasi, et neis piirkondades on rohkem kortereid. Muudes linnades on vähem nõukogudeaegset massehitust ja seega turul olevaid kortereid. Neis piirkondades on eluruumi- ja struktuuris enam ühepeereelamuid.

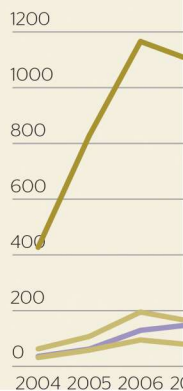
Vaatamata väiksemate maakondade tagasihoidlikele turumahtudele on Harju-Tartu-Pärnu maakondade

Statistika
Harjumaal tehingute arv pole buumi tasemeni jõudnud



Väljaspool Harjumaad on tehingute käive marginaalne

mln eurodes



ALLIKAS: MAA-AMET

osakaal korteritehingute arvust vähenemas. 2005. aastal moodustas neis maakondades tehtud korteritehingute arv 79% kogu Eesti korteritehingutest. 2014. aastal aga ainult 70%.

“Suurlinnade” osakaalu vähenemise taga on väiksemate maakonnakeskuste turu ärkamine 2008. aastal alguse saanud kinnisvarakriisi rammestusest. Kui Tallinnas ja Tartus on vahepeal ajal selgelt toimunud turu ülekuumenemine ja aset on leidmas sellele järgnev jahtumine, siis muudes piirkondades on tsükli üks ring vahele jäänud.

Tänaseks on soodsad finantseerimistingimused ehk eelkõige kõigi aegade madalaim intressimäär hakanud maakondade korteriturgu elule tooma. Intressimäär ja pankade tahe laene väljastada on kasvatanud nõudlust. Nõudluse suurenemine on omakorda kergitanud nii tehingute arvu kui ka mõningal määral hindu.

Rahvastikuprobleemid tungivad kinnisvarasektorisse

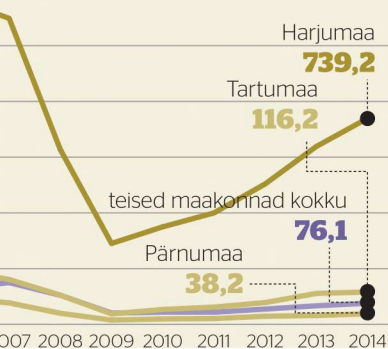
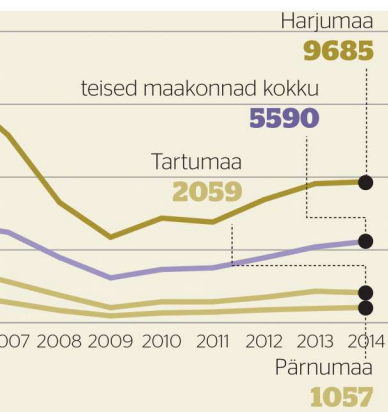
Tulevikuperspektiiv maakondade korterituru osas ei ole rõõmustav. Kui noored maalt Tallinnasse-Tartusse kolivad, siis on isegi hästi, sest nad on jäänud Eestisse, mitte rännanud üle lahe.

Väiksematesse valdadesse linnadesse jäävad vanemad inimesed, kel pole suurt taht-

mist kinnisvaraturul tehinguid teha.

Nii hääbub nõudlus. Kui nõudlust ei ole, siis kaob kinnisvara turuväärtus. Kui olemasoleval varal turuväärtust ei ole, kaob ratsionaalne kaalutlus kinnisvara arendamisega tegeleda, sest selle ehitushind ületab turuväär-

tust, mis tähendab, et kasumi teenimine on võimatu. Raske on pakkuda, mis võiks olla inimese motivatsioon väikevallas eluaset osta. Haldusreform keskendub peamiselt kulude kokkuhoiule, mitte elukvaliteedi kasvatamisele. Maale sundasustamine ei tule õigusriigis kõne alla.



Ä Tasub teada Kuldne kolmik jätkab aktiivselt

Korteriturg on aktiivne neis piirkondades, kus on piisavalt inimesi ja õitseb uusarendus. Need on kinnisvaraturu nn kuldse kolmikuna eelkõige Tallinn koos lähialdadega, lisaks Tartu ja vähemal määral Pärnu.

Suurusel järgmised maakonnakeskused on aeglaselt korteriturul jalgu alla saamas, kuid pikemas perspektiivis ei julge sealsetele piirkondadele kinnisvaraturu vaatenurgast suurt lootust anda.

Lähima paari aasta jooksul võiks siiski arvata, et Harju, Tartu ja Pärnu maakonna proportsionaalne turuosa korterituru käibe ja tehingute arvu osas pisut väheneb.

Uus Ärimaja Mõigu Tehnopargi piirkonnas

Mõigu Maja on Mõigu Tehnopargi piirkonna ainus Ärimaja tüüpi hoone. Sellel on 3 maapealset ja 1 keldrikorrus. Mõigu Maja projekteerimisel on silmas peetud just väike- ja keskmise suurusega ettevõtete vajadusi ja nende kõrvalkuldude kokkuhoidmist. Hoone on projekteeritud vastavaks energiamärgisele B. Büroo ja laopindade erinevaid kombinatsioone on võimalik leida suurusega 40...800 m². Hoone iga korrus on teenindatav samaväärselt tänu suurtele kaubaliftidele. Sõltumata korrusest on kauba ladustamine mugav ja kiire. OPERAATORI TEENUS – Mõigu Maja rentnike elu lihtsustamiseks pakub hoone haldaja võimalust kasutada kauba vastuvõtmise-üleandmise ja ladustamise organiseerimise teenust. Vastava kokkuleppe alusel võtab kaup vastu ja annab välja rentniku eest operaator. Sellise teenuse kasutamine võimaldab rentnikul hoida kokku aega ja minimaliseerida kulutusi, mis kuluvad kauba maha-peale laadimiseks ja ladustamise organiseerimiseks.

Mõigu Majas on ette nähtud ka toitlustamine söögitoa näol.

Urmo Utar

Kommertsinnisvara maakler

53 001 121

urmo.utar@pindi.ee

Mõigu Maja Sinu ettevõtte uus kodu!



www.moigumaja.ee

Juhtiv kinnisvarabüroo Eestis!



ÜLEMISTEL asuva Eesti suurima restorani Dvigatel operaator on rahvusvaheline Sodexo kontsern, kes pakub iga päev toidlustusteenust ca 75 miljonile inimesele üle maailma. FOTO: ANDRAS KRALLA

Rahakad idanaabrid ja nõudlikud lääne suurkorporatsioonid

Välismaiste ettevõtete puhul, mis otsivad Eestisse ärikinnisvara, ükskõik kas siis investeerimise või üürimise eesmärgil, eristuvad kindlalt neli klienditüüpi.

EDUARD SOROKIN
Pindi Kinnisvara ärikinnisvara maakler



20

Sõltumata klienditüübist on aga nende kõigi puhul väga oluline kohalikul maakleril ja üürileandjal arvestada nii väliskliendi päritolumaad kui ka keeleruumi. Maakler peab kliendile oskama soovitada, millised dokumendid ning protseduurid on kohustuslikud, millised soovituslikud ning millised informatiivsed. Kõige olulisem on klient viia kurssi kohaliku kinnisvaraga seotud seadusandlusega, teavitada õigustest ja kohustustest. Seega on hea, kui välismaisel kliendil on võimalik pöörduda kohaliku spetsialisti poole, kes seda kõike teab.

Üheks välismaise ettevõtte esindajaks on enesekindel suurkorporatsiooni esin-

daja lääne poolt, kes esineb meie ärikinnisvara turul eelkõige tüürniku rollis. Tegemist on ettevõttega, kes on hästi kapitaliseeritud, nõudlik, soovib suurt objektide valikut ning otsuseid kaalub ratsionaalselt. Üldjuhul on tegemist Euroopa ja USA suurfirmaga, kes laieneb Eestisse (või siis nende keeles Ida-Euroopa Balti regioonini). Tegemist on ettevõttega, kes on harjunud teistsuguse ärikinnisvara turuga ning ka veidi teistsuguse teenuse kvaliteediga. Pea kümme aastat tagasi tekitasid selliste ettevõtete nõudmised ja ootused üürileandjatele peavalu, kuid nüüd oleme kogemuste võrra rikkamad ning seetõttu on murekohad juba ette aimatavad. Üürilepin-



SKANTON
— KINNISVARA —

Tarvo Tavast

Ärikinnisvara ost - müük -
üür ja investeeringud

Gsm: + 372 552 0931
Tel: +372 6 800 977
tarvo@skanton.ee
www.skanton.ee



Ä Tasub teada Välisklientide arv edaspidi kasvab

Lähiaastateks võib prognoosida järjest suurenevat välisklientide hulka Eesti ärikinnisvara turule ning seda kõigist ilmakaartest. See võib ka likviidsust kõigis kinnisvara segmentides suurendada.

Paraku peab arvestama, et mastaapide vahed meie ja teiste turgude vahel võivad suure nõudluse tagajärjel moonutada meie kinnisvara hinda. Jääb ainult loota, et rahkad väliskliendid ei tekita meie turule hinnamulli.

← **KRISTINE** linnaossa **Metalli** tänavale rentis büroopinna rahvusvaheline digitaalmeedia agentuur FCR Media.

FOTO: EIKO KINK

gute läbirääkimistel teatakse ette, millised võivad olla punktid, mis enam läbi rääkimist vajavad.

Selliste korporatsioonide kohalikud harud on meie mõistes suur- või isegi hiigelfirmad, kus on sageli olemas "in-house real estate broker" või kasutatakse kohaliku või rahvusvahelise kinnisvaranõustamisetevõtete teenust ühe või teise tehingu läbi viimiseks. Tehingule lähenetakse nende poolt seatud standardite alusel, sest kokkuleppeid koostöökorteriga hoitakse üüriperioodi lõpuni.

Ei tohi unustada, et selline klient tuleb ärikultuurist, mis on kujunenud võrreldes meie kogemusega väga pika aja jooksul. Sellise kliendi jaoks on oluline detailne, pädev ja vettpidav info kinnisvaraobjekti ja pakkumiste kohta, tihsti kasutatakse enne objektidega tutvumiseks oma küsimustiku vormi, mida üürileandja peab täitma ja kinnitama. Need vormid saadetakse üldjuhul peakontorisse tutvumiseks, mille alusel võidakse langetada otsus edaspidise tegevuse ja objektide valikute kohta.

Rahakas investor idast. Kliendid, kes otsivad kohalikul turul pigem investeerimisvõimalusi, jõuavad meieni eelkõige ida poolt. Otsitakse rahavooga objektide, *high-end*-kortereid, vanalinna hoo-

nestatud kinnistuid. Neil klientidel finantsprobleeme ei ole ning sageli on esimene küsimus maaklerile *off-shore*-piirkonnast raha notari deposiiti kandmise kohta.

Sellised kliendid on oma valikutes ettevaatlikud ning kohalik isiklik tuttav või maakler on väga oluline. Sellised kliendid hindavad personaalset kontakti ning väga heal tasemel teenindust.

Idast tulnud klientidega saab teha ka suusõnalisi kokkuleppeid, kus isegi käepigistusel on kaal ning kokkulepped üldiselt peavad. Nad oskavad hinnata kõrgelt meie ärikultuuri, tehingute ja asjaajamise läbipaistvust.

Hoolega raha lugev põhjamaalane.

Põhjamaadest saabuv äriklient otsib üüriturul üldjuhul tootmispinda või bürood ning üldiselt on neil suur ootus odavale hinnale nii üüri kui ka teenuse puhul. Põhjamaise kliendiga võivad läbirääkimised kujuneda väga pikaks. Üüripinna seisukorra ja asukoha suhtes ei ole selline klient väga nõudlik ning valikus võib olla peale uusarenduste ka nõukogude ajal ehitatud ärikinnisvara.

Jätakuvalt otsitakse üüriturul restoranidele sobivaid ruume, üldjuhul on need kliendid valmis läbi vaatama väga erinevaid pakkumisi. Selline klient vaa-

tab küll hinda, aga tunnetab väga hästi seitsmenda meelega, millises asukohas tema äri võiks hästi töötada. Isegi tehnilised nõuded, k.a turvalisus, ei ole tihti olulised, vaid siiski asukoht ja liiklus. Kahjuks ei pruugi Tallinna suuruses linnas alati sellise kliendi ootused ja turul saadaval olevate objektide maht kooskõlas olla. Kui aga klient leiab oma restorani jaoks sobiva ruumi, sõlmitakse leping kiiresti ning üürileandja saab endale hea pikaajalise üürniku, kes maksab korrektselt üüri.

Kunde endisest Nõukogude Liidust.

Turul on tunda, et saame lähiajal juurde kliente Ida-Euroopast ja mujalt endise Nõukogude Liidu avarustest, näiteks Ukrainast, Valgevenest, võibolla ka Kasahstanist. Valgevenes on koguni alustatud üleriigilise kampaaniaga Balti riikidega koostöö süvendamiseks, mis annab seadetele ettevõtetele selge indikatsiooni, et Balti riikidesse on turvaline investeerida ja äritegevusega alustada. Ukrainas elab üle 40 miljoni inimese ja Valgevenes ligi 10 miljonit, seega ärisuheteks muu Euroopaga on Eesti väga mugav platvorm. Meie kinnisvara pakub oluliselt kõrgeimat tootlust kui Lääne-Euroopas, samas kui varad on kaitstud Euroopa Liidus kehtivate seadustega.



KODUOMANIKU KULDPAKETT

Domus Kinnisvara ja Swedbanki ühise KODUOMANIKU KULDPAKETIGA võidab Sinu pere igal juhul. Olgu Teil siis ostu-, vahetuse või müügisoov - kõik võivad, sest koduvahetus on palju lihtsam, kui valid Koduomaniku Kuldpaketi Domus Kinnisvaralt ja Swedbankilt.

Swedbanki kliendile:

- lepingutasu 30% soodsam;
- kodukindlustus kuni 25% soodsam.

Domus Kinnisvara kutseline kinnisvaraspetsialist aga teeb Sulle reaalse võrdlustehingute põhjal 3-le objektile hinnaanalüüsi tasuta, et Sa leiaksid kinnisvaraturult parima hinnakvaliteedi suhte.

Kodu aitab osta

Swedbank 

Finantsteenuseid pakub Swedbank AS. Tutvu tingimustega aadressil www.swedbank.ee, vajaduse korral konsulteerige pangatöötajaga.

KODU MÜÜJA saab

Domus Kinnisvaralt tulemusliku maaklerteenuse tavapaketist 20% soodsamalt. Et see aga oleks tõesti tulemuslik, saad valida oma objektile kas Facebooki müügiedenduskampaania või kv.ee avalehe reklaami tasuta.

Kampaania kohta täpsema info saamiseks tutvuge maaklerteenusepakettidega kodulehel www.domuskinnisvara.ee/maaklerteenus

Pakkumine kehtib, kui sõlmite lepingu hiljemalt 30.06.2015.

Välismaine ettevõtte ootab muretut elu

Välismaiste äriklientide rendipindade eelistuste hulka kuulub Tallinna kesklinn, kuid lisaks sellele leiab välismaiste juurtega ettevõtteid palju ka Ülemiste Cityst.

Technopolis Ülemiste ASI müügidirektor Tanel Olek jäi küsimuse peale, kui palju Ülemistelt välismaiseid ettevõtteid leida võib, esmalt mõttesse. “Me polegi selle kohta statistikat teinud. On ju nii kohalikke ettevõtteid, kel välismaine taust, kui ka välismaa firmasid. Arvan, et kokku moodustavad nad meie rentnikest umbes veerandi,” mainis Olek. Ülemistel on rendipinna leidnud näiteks maailma number üks logistikaettevõtte Kühne+Nagel, rahvusvaheline toitlustusettevõtte Sodexo, kes opereerib Ülemistel Eesti suurimat restorani Dvigatel, sa-

muti mitmed Venemaalt saabunud IT-ettevõtted, kes Eestisse uued firmad loonud.

Nõudmised ei sõltu päritolust, vaid suurusest. Tanel Olek ei leia, et saaks tõmmata piiri kohaliku ning välismaise ettevõtte nõudmiste erinevuse vahele. Pigem sõltuvad nõudmised ettevõtte mastaapsusest. “Kui tuleb välismaine ettevõtte paljude töötajate ja nende pereliikmetega, siis on tal teistsugused nõudmised kui sellel, kes tuleb mõne töötajaga,” selgitas Tanel Olek. Suurematel ettevõtetel on ka kogemuste pagas kopsakam ja nii ollakse oma tegevuses teadlikumad kui väiksemad.

Ühe erisuse toob Olek siiski välja: nimelt tuleb suuretöötete puhul n-ö korporatiivne nägu paremini esile just



Muretu elu ehk soft landing on see, mida oodatakse.

Tanel Olek, Technopolis Ülemiste müügidirektor välismaiste ettevõtete ootustes Eestis kanda kinnitades

välisettevõtete, mitte kohalike puhul.

Rääkides konkurentsist välismaiste ettevõtete rentnikeks meelitamisel mainis Olek, et Tallinnas on Ülemiste konkurendid kõik ja mitte keegi. See tähendab, et ühelt poolt konkureeritakse kõigi äripindade omanikega, teisalt aga pole pealinnast Ülemiste City linnaku sarnast lahendust leida, kuigi Mustamäel pakub

teatud analoogi üle 150 ettevõtte koduks olev Tehnopol.

Trumbiks lennujaama naabrus. “Meie edu pant on lennujaama lähedus. Neile ettevõtjatele, kes sõidavad tihti Eesti, oma kodumaa ja sihtturgude vahet, on see oluline,” rääkis Olek. Teise olulise argumendina mainib ta paindlikkust. “Kui välismaine ettevõtte Eestisse tuleb, ei tea ta, kuidas äri kujuneb. Nad ei taha kohe suuri riske võtta ja nii oleme neile pakkunud võimalust vastavalt ettevõtte kasvule hiljem pinda juurde rentida,” selgitas Olek.

Neile, kes tulevad peredega, on oluline ka see, et Ülemistel on kaks lasteaeda ning Euroopa kool. “Muretu elu ehk soft landing on see, mida oodatakse,” võtab Olek otsad kokku.

HELI LEHTSAAR

Kevad soodsa plokiga!



UUE PÕLVKONNA
MÜÜRIPLOKK

Roclite 200x300x600S müüriplokk

2.22 €

ROCLITE

Roclite plokist ehitatud maja on tugev ja hea soojapidavusega. Ruumis ei teki suuri temperatuurikõikumisi – plokkide hea soojusisolatsioonivõime tagab, et külmal ajal pole liiga külm ega suvel liiga kuum.

Poorbetoon on sama „hingav“ materjal kui puit. Roclite müüriplokkid reguleerivad tänu oma poorsusele hästi õhuniiskust, luues elamiseks soodsa mikrokliima.

Keskonnasõbralikud poorbetoonplokkid on ökoloogiliselt puhtad ega eralda ümbritsevasse keskkonda kahjulikke ühendeid.

Saadaval on laias valikus moodutäpsed ja kergesti paigaldatavad müüri- ja vaheseinaplokkid. Avade sildamiseks on saadaval U-plokkid ja sillused.

Roclite plokkidest on võimalik ehitada kuni kolmekorruselist maja (kandvates konstruktsioonides).

Roclite ehitusplokkidega on töö kiire ja aitab kokku hoida nii aega kui raha.

Vaata lisa www.roclite.eu



TULE ELAMA UUDE MAAILMA!

Uus energiasäästlik B-klassi elamu- ja büroohoone pakub erinevate planeeringutega ning suurustega kortereid, mis sobivad nii väiksele kui ka suurele perele. Valik on alates stuudio tüüpi 1-toalistest korteritest kuni suurte ja avarate 5-toaliste korteriteni.

Asukoht Uus-Maailm, Luha 18/20 Tallinna Kesklinnas



astlanda
EHITUS

www.astlanda.ee/luha

Angelina Ilizina | Tel. +372 53 002 550 | E-mail: angelina@astlanda.ee

Toetus 10 000 tallinlasele.

Elektripaigaldiste ajakohastamise toetus

TRIIN REINSALU
KredExi elluaseme ja energiatõhususe divisjoni juht

Tallinna korteriühistud ja ühisused ning väikeelamute omanikud, kelle elamuid varustatakse elektriga vanal pingesüsteemil (3×220 V) toimiva elektrivõrgu kaudu, saavad 27. aprillist KredExist pingesüsteemi ajakohastamiseks toetust taotleda.

Vanal pingesüsteemil on pisut enam kui 10 000 Tallinnas asuvat klienti. Neist vähemalt pooltele on võrguettevõtja tänaseks ehitanud välja valmisoleku uuele pingesüsteemile üleminekuks. Vanal pingesüsteemil puudub kaitsemaandus, mistõttu riikevoolukaitse ei toimi tõhusalt. See tähendab, et elektriseadme rikke korral võib seda puudutades saada elektrilöögi. Seega on toetus eesmärk ühelt poolt vähendada riski inimeste elule ning tervisele, kuid samas vältida ka elanike ebamõistlike kulude kandmist, sest praegu on võrguettevõtjal kohustus hoida töös kaht paralleelvõrku, mis on äärmiselt ebaefektiivne ja tõstab paratamatult võrgutasusid.

Toetuse peamised tingimused. Toetuse tingimused on sätestatud majandus- ja taristuministri juhendiga "Elamute elektripaigaldiste ajakohastamine Tallinna 3×220 V elektrivõrgu üleviimiseks 3×230/400 V pingele". Üldjoontes saab toetust taot-

leda kõigile elektripaigaldise renoveerimisega seotud tegevustele, sealhulgas projektile eeldusel, et samas taotletakse toetust ka elektripaigaldise renoveerimistöödele. Kortereelamute puhul on toetatavad kõik vajalikud ehitustööd vanal pingesüsteemil oleva korterelamu elektripaigaldiste üldosa asendamiseks nõuetekohase uue pingesüsteemi vastu. Sealhulgas maanduse, peajaotuskilbi ja magistraalkaablite ehitamine kuni korteriteni, üldvalgustuse toitekaablite ehitamine koridori ja keldri üldvalgustuse toite väljaehitamiseks, korterite elektripaigaldiste ühendamine elektripaigaldise üldosaga senistes ühenduskohtades ja samuti arvestite teisaldamine korteritest üldkasutatavasse ruumi. Väikeelamu elektripaigaldise renoveerimisel on toetatavad ehitustööd, mis on vajalikud väikeelamu peajaotuskilbi ja maanduse asendamiseks nõuetekohase pingesüsteemi vastu.

Toetuse määra on kuni 30% toetatavate tegevustega seotud abikõlblikest kuludest ehk teisisõnu peab vähemalt 70% renoveerimisele kuluvast rahast endal olemas olema. Kortereelamu puhul ei saa maksimaalne toetussumma ületada 200 eurot korteri kohta ja väikeelamu puhul on maksimum 800 eurot.

Kindlasti peab tegevuste planeerimisel arvestama ka asjaoluga, et toetatavad te-



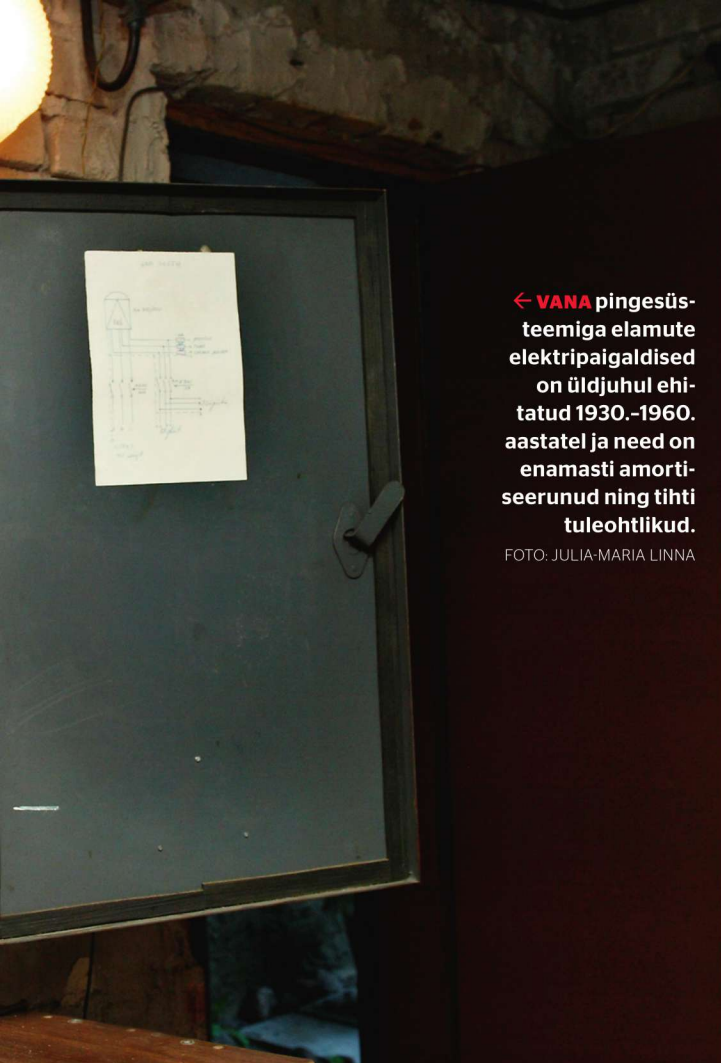
200
eurot on maksimaalne toetussumma kortermajas ühe korteri kohta.

gevused tuleb omanikel ellu viia 8 kuu jooksul arvestades toetuse eraldamisest ning töödega ei tohi alustada enne, kui on jõustunud toetuse eraldamise otsus.

Toetuse taotlemine ja väljamaksed. Taotluse esitamiseks on KredEx välja töötanud ühtse vormi ning toetuse saamiseks tuleb see koos lisadokumentidega KredExile esitada. Oluline on, et toetuse soovija võtaks kõigepealt ühendust Elektrileviga, et teada saada, kas elamu paikneb Elektrilevi võrgupiirkonnas ja on käesoleva toetuse objektiks. Lisaks väljastab Elektrilevi taotlejale tehnilised tin-

gimused, milles kinnitatakse valmisolekut elamu ühendamiseks uue pingesüsteemi võrguga. Ka elektriprojekti tellimisel tuleb korterelamute puhul lähtuda Elektrilevi nõuetest ning võtta aluseks dokument "Nõuded kortermaja mõõtekeskustele".

Toetuse taotlemisel peab arvestama sellega, et toetus makstakse välja siis, kui taotluse aluseks olevad tegevused on lõpetatud ja teenuse eest tasutud vähemalt osas, mida toetus ei kata. Väljamaks tuleb KredExile esitada tööde tegemist ja kulude kandmist tõendavad dokumendid, lisaks Elektrilevi kirjalik kinnitus elamu elektripaigaldise lahti ühendamise kohta vanal pingesüsteemil olevast võrgust ning ühendamise kohta uuel pingesüsteemil oleva võrguga. Kulude tegemisel on oluline arvestada, et arved peavad olema esitatud toetuse saaja nimele ning ülekanDED peavad olema toimunud toetuse saaja kontolt.



← **VANA** pingesüsteemiga elamute elektripaigaldised on üldjuhul ehitatud 1930.-1960. aastatel ja need on enamasti amortiseerunud ning tihti tuleohtlikud.

FOTO: JULIA-MARIA LINNA

Ä Pane tähele Kes saavad toetust taotleda?

Toetust saavad taotleda Tallinna linna korteriühistud ja -ühisused ning väikeelamute omanikud, kelle elamuid varustatakse elektriga vanal pingesüsteemil, mis asuvad Elektrilevi OÜ võrgupiirkonnas. Vastava info võrgupiirkonda kuulumise kohta esitab taotlejale Elektrilevi OÜ. **Väikeelamuks** loetakse üksik- elamut, kaksikelamut ja kaasomandisse kuuluvat korteriomandit. Väikeelamu elektripaigaldise renoveerimiseks peab taotluse esitama elamu füüsilisest isikust omanik. Kui maja kuulub ühis- või kaasomandisse, tuleb taotlusele lisada ka teiste omanike volitus. **Korterelamu** on vähemalt kahe korteriga elamu. Korteriühistu, elamuühistu ja korteriühisuse puhul tuleb toetuse

saamiseks läbi viia üldkoosolek ja taotlusega tuleb esitada üldkoosoleku otsus ehitustööde tegemise kohta. Kui ühisuse puhul on taotluse esitajaks valitseja, tuleb taotlusele lisada ka vastav korteriomanike volitus.

Toetust saab taotleda vaid juhul, kui on olemas tööde tegemiseks vajalik omafinantseering.

Taotluse esitamine

Taotlusi saab esitada nii elektrooniliselt digitaalselt allkirjastatuna kui ka paber kandjal Omni-va kaudu tähtitud kirjana.

Käesoleva aasta eelarve on 300 000 eurot, toetusteks eraldatakse vahendid igal aastal. Taotlusi saab esitada jooksvalt rahaliste vahendite ammendumiseni.

Juhendiga ja haldurite kontaktidega saab tutvuda KredExi kodulehel www.kredex.ee.

Me aitame ehitusteenustega korteriühistuid, eraisikuid ja firmasid.

Üldehitustööd
Katusetööd



Elektritööd
Renoveerimine



Betoonitööd
Aknad ja uksed



E&K
PARTNERID

E&K Partnerid OÜ
Tel 56 143 134
elrtood@gmail.com
www.ekpartnerid.ee

Eiffeli tornis kütab vee soojaks päike

Eiffeli tornile on paigaldatud taastuenergia tootmiseks kaks vertikaalset tuulikut ja ka 10 m² ulatuses päikesepaneele.

1889. aastal rajatud Eiffeli torn sai alguses Prantsusmaa kunstnike ja intellektuaalide kriitika osaliseks, kuid nüüdseks on see muutunud Prantsusmaa ikooniks. Tänapäeval aga vaieldakse elektrituulikute ilu üle. Seetõttu on üs-

na märkimisväärse tähtsusega, et just Eiffeli torniga integreeriti tuulikud, mida tihti kujutatakse just puhta energia sümbolina.

Tuulikud paigaldati torni teisele tasemele ehk 120 meetri kõrgusele maapinnast, et tabada tuult igast ilmakaarest ja viia tuuliku tootlikkus maksimumini. Tegemist on peaaegu hääletute tuulikutega ja nende toodang on 10 000 kWh

10

ruutmeetrit päikesepaneele toodavad poole Eiffeli torni sooja vee vajadusest.

aastas. Neli päikesepaneeli on paigaldatud küllastajate platvormi katusele, mille toodang katab umbes 50% sooja vee vajadusest torni kahes külalistepaviljonis. Paigaldatud on ka LED-valgustid ja soojuspumbad ning kahele paviljonile vihmavee taaskasutussüsteem, mille abil saadakse tualettruumidesse loputusvesi.

EESTI TUULEENERGIA
ASSOTSIATSIOON

Manhattanil rohkem pakkumisi

New Yorgis Manhattanil vähenes selle aasta I kvartalis korterite müük 20% ning pakkumiste arv suurenes 5,5% võrreldes aastataguse ajaga.

See puudutab nii luksusli-

ke elamispiindade turgu kui ka veidi tavalisemaid kortereid, mida selles kallis piirkonnas pakutakse. Tõsi, tehingute arv on küll vähenenud, kuid elamispiindade hinnad pole veel

langema hakanud. Nii peavad näiteks luksuskinnisvara soovijad arvestama, et Manhattanil on sellise vara mediaanhind ca 5 miljonit dollarit.

Manhattani elukondliku

kinnisvara turule on praegune hingetõmbehetk esimene pärast viimastel aastatel väldanud jõulist müügimahtude- ja hinnakasvu.

WWW.CNBC.COM



rpnprojekt

Omanikujärelevalve
Kredex projektide juhtimine
Ehitiste ekspertiisid
Energiiauditid



Rohkem infot:
info@rpn.ee
www.rpn.ee
+372 53 73 55 59
RPN Projekt OÜ



Ä Taust

Merepinna tõus mõjutab maailmas kõige rohkem neid linnu: **USA:** Miami, New York, New Orleans
Hiina: Guangzhou, Tijanjin, Ningbo, Shanghai

Vietnam: Haiphong ja Ho Chi Minh City
India: Calcutta, Mumbai
Muu Aasia: Bangkok, Tokyo, Dhaka
Euroopa: Amsterdam

← **MIAMI** ranniku lähedale ookeani saab varsti osta privaatse tehissaare koos nelja magamistoaga villaga. FOTO: DUTCH DOCKLANDS

Miami ja 30 ujuvat saarekest

Atlandi ookeani rannikul asuv Miami võtab oma asukohast viimast. Miami ranniku lähedale vette ehitatakse 30 tehisaart, millest igaühel asub villa koos oma supelranna ja paadisadamaga.

Neist tehisaartest 29-le ehitatakse kahekorruselised

nelja magamistoaga villad, samuti on igal villal oma aed, liivarand, bassein ja katuse-terrass.

30. saar on aga nn mugavuste saar, kus on 24/7 teenindus nii saareelanikele kui ka nende külalistele. Iga tehissaare suurus on ligi 7000 m² ja

kogu ala laiub 75 hektaril ning kannab nime "185 aakri järv".

Värsket joogivett saavad tulevased saareelanikud spetsiaalsete filtritega varustatud kogumispakidest, elektrit toodavad päikesepaneelid ja vesiniku baasil töötavad generaatorid. Ka olmepraht ja reo-

vesi kogutakse spetsiaalsetesse mahutitesse. Mastaapse projektiga tegelevad Hollandi vesiehituse ettevõtte Dutch Docklands ning hoonete ja rajatiste projekteerimisel aitavad Waterstudio ning Bermello Ajamil & Partners.

DUTCH DOCKLANDS



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

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

Telefon: +372 529 7255

info@maket.ee

www.maket.ee

Hoiatav näide Lätist – “võtmed pankka” võimalus külmutab turu

Lätlased said üsna kiiresti aru, et “võtmed pankka” lahendus muudab noortele peredele väga raskeks, kui mitte võimatuks oma kodu ostmise ning “võtmed kätte” tähendab tegelikult elukondliku kinnisvaraturu välja suretamist.

Mitmete turuosaliste üllatuseks kuulutas Läti president eelmise aasta lõpus enne Läti parlamendivalimisi välja seaduse, mis andis laenuvõtjale võimaluse laenu tagasimaksmisega hätta jäädes koduvõtmed pangale tagastada ning seeläbi võla kustutada. Algselt pidi seadus jõustuma kõikidele kodulaenudele alates 2015. aasta jaanuarist.

Kõik riskid pole laenuvõtja kaelas. Kui alati tõstatub küsimus, miks laenu andes pangad ei vastuta ning miks kõik riskid on jäetud laenuvõtja kanda, siis tegelikkuses see nii pole. Pankadele on kehtestatud väga palju erinevaid nõudeid ja reegleid, mistõttu peame olema eriti tähelepanelikud riskide muutmisel. Pank laenab välja ju hoiustajate ja aktsionäride raha ning kindlasti ei tohi nende huve kahjustada.

Selleks, et täita Läti uue seadusega kehtestatud nõudeid, töötasid seal tegutsevad pangad välja uued reeglid kodulaenudele. Need oleks tavalisele laenuvõtjale toonud kaasa veel suurema omafinantseeringu nõude.

40% omafinantseeringuks. Keskmiselt oleks Lätis uue korraga kasvanud kodulaenuvõtjatele omafinantseeringu nõue kaks korda ehk see oleks ulatunud 40 protsendini. See tähendab, et laenu muutuksid väga raskesti kättesaadavaks just noortele ja samuti neile peredele, kel ei ole kogunenud veel piisavalt raha omafinantseeringuks.

Pangad olid teatud hetkest küll kaasatud seaduse-eelnõu arutellu, kuid neile tuli üllatusena, et välja kuulutati selline versioon, kus polnud arvestatud pankade ettepanekutega.

See tingis ka kohe vajaduse riske uuesti hinnata, millest anti teada ka seadusandjale. Leidus turuosalisi, kes

JARMO LIIVER
Nordea Panga Baltikumi laenuvõtjate üksuse juht



”Leidus turuosalisi, kes jõudsid uued reeglid jõustada ning selle tulemusena muutus uute laenude välja andmine olematuks.

jõudsid uued reeglid jõustada ning selle tulemusena muutus uute laenude välja andmine olematuks.

Kohene mõju avaldus ka kinnisvarafirmadele ja kinnisvaraarendajatele, kes pidid oma äriplaanid ja riskid samuti uuesti üle vaatama nagu pangadki.

Positiivset mõju pole. Sellise seadusemuudatuse puhul polegi võimalik positiivseid mõjusid välja tuua, sest eeldatav kasu peaks tekkima juhul, kui laenuvõtjal tekivad raskused (on võimalik võtmed pankka tuua) ja tuleb oma soetatud kodust välja kolida. Kuid seda ei saa kuidagi esitleda kui positiivset mõju, kuna lisaks kodule jääks laenuvõtja ilma ka enda sissemakstud suurest omafinantseeringust.

Pärast valimisi sai ka Läti seadusandja aru, et sellise seaduse kõikidele kodulaenudele kohustuslikuks tegemine pole mõistlik.

Seaduse jõustamine lükati algselt edasi tänavuse aasta 1. märtsile ning hiljem muudeti pankadele kohustuslikuks seda võimalust kliendile ühe variandina pakkuda.

Tänaseks on seaduse antud kujul jõustumisest möödunud kaks kuud, kuid meile teadaolevalt keegi laenuvõtjatest sellist “võtmed kätte” võimalust kasutanud ei ole. Kui küsida miks, siis on vastus lihtne: laenuvõtjale ei ole see atraktiivne.

Peamine argument laenu võtmisel ei tohiks olla asjaolu, et sellest on võimalik probleemide korral kergesti vabaneeda. Meie omalt poolt teeme alati kõik selleks, et klient mõtleks mitu korda enne olulise otsuse tegemist ehk laenu võtmist järele.

Seaduste ja populismiga ei tohi muuta laenamist vastutustundetuks. Kui laenuperioodi kestel tekib inimestel raskeid olukordi, on mõistlik leida lahendus koostöös pangaga.

Kogemusele tuginedes võib väita, et sundmüügi korral on kaotajateks mõlemad osapooled, nii pank kui ka laenuvõtja. Kindlasti kehtib mõlema poole kaotus ka “võtmed pankka” lahenduse puhul.

Kevadised hinnad!

Mastid super hindadega!

Hind sisaldab kogu komplekti ehk: lipumast, kallutusplaadiga ankru-süsteem, nõor, nõorikinniti e pollar, hõbe-, kuldne- või valge tipukuul.



Küsi "Mastitakso" teenust!

9m hind : **239.-**

8m hind : **209.-**

6m hind : alates **149.-**

PS! Loomulikult pakume ka parimate hindadega lippe ja mastivimpleid!

Liputehas.ee
LIPUD PARIMA HINNAGA

Punane 68, Tallinn
Tel: +372 646 6316

info@liputehas.ee
www.liputehas.ee



YIT

Kevadised pakkumised!

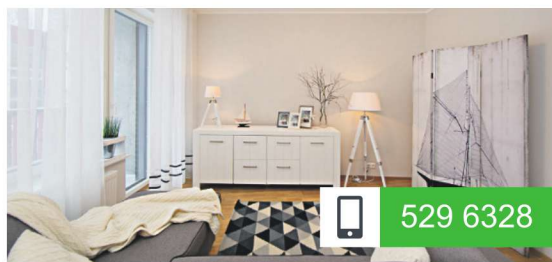
Lai valik uusi kortereid
usaldusväärselt arendajalt.
Kindlustunne aastateks.



yitkodu.ee

SÜDAME JA MÕISTUSEGA RAJATUD KODUD

Vibu 3 | Kalamaja



529 6328

Pakkumine kuni 31.05.15

Korterite hinnas köögimööbel
kuni 5000€ väärtuses.

Staadioni 4 | kesklinn



5649 5501

Pakkumine kuni 31.05.15

Erihinnad 1- ja 3-toalistel korteritel.

Mäepealse 20 | Mustamäe



5620 0936

Pakkumine kuni 31.05.15

Korterite hinnas köögimööbel
kuni 5000€ väärtuses.

Paldiski mnt 5/7 | kesklinn

Viimased korterid



502 7119

Pakkumine kuni 31.05.15

Erihind ja/või köögimööbel integreeritud
tehnikaga + garderoobikapp.

www.yitkodu.ee | facebook.com/yitkodu | sales@yit.ee | (+372) 665 2100