

Äripäev

Kinnisvara

juuni 2015 | nr 5(78)

ÜLIKOOI 2B



ÜÜRILE ANDA

2016 AASTAL VALMIVAD ÄRI- JA
BÜROOPINNAD TARTU KESK-
LINNAS. PINDADE SUURUSED
ALATES 200m².

Uuri lähemalt: Eve Teder | eve@kaarsilla.ee | (+372) 511 4272

SISUJUHT

5 Toetus väikeelamu küttesüsteemi ümberehituseks



6-11 Parkimisprobleeme lahendatakse ühistranspordi soodustamisega

12-13 Kodulaenu reaalintress viie aasta kõrgeimal tasemel

14-16 Re/Max laieneb jõuliselt

18-21 Alustati energiaühistute loomise pilootprojektiga

22-24 Rauarikas vesi rikub santehnika

26-27 Äripind kortermajas

28 Vantaas algab kuu aja pärast elamumess

30 Ettevaatust! Kinnisvara-turul on näha ülekuumenemise märke

Kinnisvara

Toimetaja: Heli Lehtsaar-Karma, 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: Margit Toovere, margit.toovere@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, majanduslikud, poliitilised või religioossed teemad) on autoriõigusega kaitsitud teosed ning nende reprodutseerimine, levitamine ning edastamine mis tahes kujul on ilma ASI Äripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuste korral ajalehe sisu kohta võite pöörduda Pressinõukogusse, pn@eal.ee või tel (372) 646 3363.

JUHTKIRI

Parkimisest arendaja, rentniku, parkija pilguga



Tallinna südalinnas töölkäivate inimeste jaoks parkimisprobleemid - kohti napib ja need on kallid - enam uudisekünnist ei ületa.

Lust ja lillepidu pole aga parkimine ka kesklinna lähedal või äärelinnas töötavate inimeste jaoks. Parkimiskohti uute kesklinna piirile või äärelinna ehitatud ärimajade juures ju tegelikult on. Tavaliselt vastab nende arv ka sellele, mida Tallinnas normid ette näevad. See-aga uute hoonete arendajate vaatevinklist on asjad korras: parkimiskohad on tagatud.

Kui aga vaadata asja rentniku ja töötaja vaatevinklist? Kesklinna lähedal ja äärelinnas asuvate büroode juurde rajatud parklates ja parkismajades auto hoidmine on tasuline. Üsna tihti tuleb oma neljajalgse sõbra töökoha parklas hoidmise eest töötajal ise raha välja käia. Sest kui rendipinnaga ongi kaasa saadud käputäis tasuta parkimiskohti, ei jagu neid kindlasti kõigile tööta-jaile, kes parkida tahavad.

Ühistranspordi võidukäik. Tean mitut inimest, kes on hakanud tööl käima ühissõidukiga just seepärast, et pere eelarves igakuist parkimistasu kokku hoida. Samuti jääb ära igahommikune mure, et kas ma ikka mahun oma tavapärasele parkimiskohale või pean aega raiskama ringi tiirutamisele, et vaba plats leida.

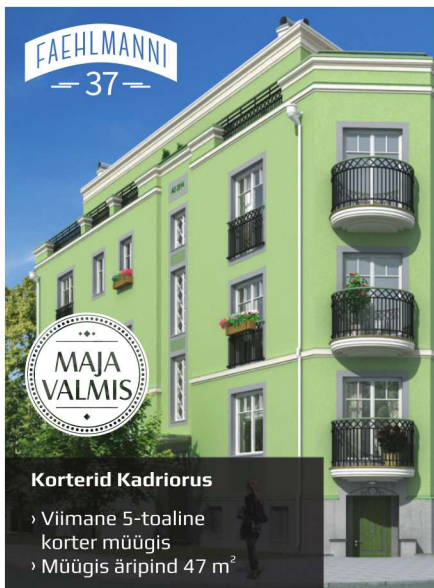
Kuna Tallinna linnavalitsus on liikluskorralduses soodustanud ühistranspordi kasutamist, on viimane sageli kiirem liikumisviis kui auto.

Kuid siin tekib kaks probleemi. Esiteks pole "Pargi ja reisi" parklad piisavalt mahukad. Näiteks Pärnu maanteele politseimaja juurde "Pargi ja reisi" parklasse pärast kella 9 vaba auto-kohta leida üsna tihti ei õnnestu. Teiseks pole erinevate linnaosade vahel ümberistumiseta liikumiseks siiani mugavaid ja kiireid võimalusi.

HELI LEHTSAAR-KARMA
Kinnisvara toimetaja



”Kesklinna lähedal ja äärelinnas asuvate büroode juurde rajatud parklates ja parkismajades auto hoidmine on tasuline.



VAATA. ILUSAD KODUD IMELISTELE INIMESTELE.

Lisaks pakume Teile kasulikke teenuseid kodu vahetamisel.

Vaata lähemalt www.ecoadvise.ee/kodu

☎ +372 5919 0059

✉ myyk@ecoadvise.ee

www.ecoadvise.ee/myygis

ECO
advice

L Ü H I D A L T

Peterburi tee algusesse tuleb uus kaubanduskeskus

Juunis algab Tallinnas Peterburi tee 2 krundil kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitus. Uus keskus peaks külastajatele ukseid avama 2017. aasta sügisel.

Mai lõpus sõlmis ASi Pro Kapital Grupi tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitus- ning projekteerimistööde tegemise lepingu ASiga Merko Ehitus Eesti.

T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse brutomaht on kokku umbes 130 000 ruutmeetrit, sellest umbes 55 000 ruutmeetrit tuleb erinevaid üüripindu (kaubandus, toidustus, kobarkino ja meelela-



↑ **PRO KAPITALI** arendatav keskus T1 peaks valmima 2017.

200
kaubanduspinda tuleb uude keskusesse.

hutus). Keskusesse tuleb üle 200 kaubanduspinda.

Tööde algus on juuni 2015 ning keskus on plaanis külastajatele avada 2017. aasta sügisel. Keskuse orienteeriv ehitusmaksumus on 70 miljonit eurot (ilma käibemaksuta).

ASi Pro Kapital Grupp juhatuse esimees Paolo Michelozzi kommenteeris: "Meil on äärmiselt hea meel teatada T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitustööde algusest. Kasutame Tallinna Kristiine Keskuse ning Riia Domina Shoppingu arendamisega omandatud kogemusi, et luua sellest projektist midagi tõeliselt uut, atraktiivset ja emotsionaalset kõikidele Tallinna elanikele. Merko Ehitusega seob meid varasem pikaajaline koostöökogemus ning loodame üheskoos saavutada häid tulemusi."

KINNISVARA

PARADIISIRANNA

Sinu kodu Paradiisirannas

Võta meiega ühendust!

Pille Laos
tel 51 26 744
pille.lankinen@gmail.com

Hendry Reinola
tel 53 339 333
hendry@asbeko.ee

WWW.PARADIISIRANNA.EU

Paradiisiranna elamurajooni uued ridaelamud nüüd ehitamisel ja müügis!

Paradiisiranna elurajoon asub Tallinnas, Kakumäe lahe ääres, vaid 500m kaugusel looduskaunist Kakumäe rannast.

Ehitusega alustatakse 2015.aasta kevadel ning terviklik lahendus valmib 2015. aasta lõpuks.

Kvaliteetset ning tervikliku lahendusega elamurajooni arendab Mergante OÜ koostöös oma ala parimate spetsialistidega.



Tartus soositakse jalgrattaid

Tartu linnavalitsus saatis volikogule arutamiseks eelnõu, mille kohaselt soovib linn hakata ühistuid toetama jalgrattaparklate rajamisel.

Rattaparklana käsitletakse eelnõus rattamaja, varjualusega rattahoidjat, rattakoppi, rattahoidjat või muud ratta hoidmiseks kasutatavat ehitist.

Linna toetuseks on kavandatud 50% tööde maksumusest ja toetuse ülemmääraks on 3000 eurot.

Tartu linna 2015. aasta I liisaeelarvest on ühistute juurde jalgrattaparklate rajamiseks eraldatud 20 000 eurot.

KINNISVARA

Toetuse abiga väikeelamu küttesüsteemi uuendama

KredExist saavad toetust taotleda füüsilistest isikutest väikeelamute omanikud, kes soovivad asendada vedelkütust kasutavad katelseadmed taastuenergiaallikaid kasutavate kütteseadmetega.

Toetust saab üksikelamule, kaksikelamule, ridaelamule jm kahe korteriga elamule, mille soojusvarustuse liigina on märgitud lokaalküte ja energiaallika liigina vedelkütus.

Toetust saab kuni 40% toetatavate tegevustega seotud abikõlblikest kuludest. Maksimaalne võimalik summa on 4000 eurot taotleja kohta. Toetust eraldatakse jooks-

Ä Tasub teada

Millised väikeelamu kulud saavad toetust

Vedelküttele katelseadme vahetamine, sh uue kütteseadme soetamine ja paigaldus, katelseadme lisatarvikute (sh tsirkulatsioonipump, kompleksne automaatika) ja abiseadmete vahetamine, energiatoodangu salvestamiseks vajalike seadmete soetamine ja paigaldus.

Soojuspumpade paigaldus.

Õhk-vesi tüüpi pump, mille soojustegur (COP) kütisel on vähemalt 3,5, või vesi-vesi (maasoojuspump) tüüpi pump, mille süsteemi soojustegur (COP) kütisel on vähemalt 4,0.

Kütteseadme paigaldamise projekteerimine.

valt, kuni meetmes raha jätkub. Toetuse saamise eelduseks on, et taotleja väikeelamu on püstitatud õiguslikul alusel ja kantud ehitisregistrisse.

Kui taotleja väikeelamule on väljastatud ehitusluba pärast 22.07.1995, peab sellele olema väljastatud ka kasutusluba.

KINNISVARA



Kinnisvaraekspert

Alati parim valik
uusi kortereid
Pärnus

442 0700

Õhtu-põik 3
dtz.ee/saksaseltsikvartal



Kirsi 46
dtz.ee/kirsi

PROBLEEM



TECHNOPOLIS Ülemiste ASI juhi Gert Jostovi sõnul on nad investeerinud 400 000 eurot Ülemiste bussipeatustesse ja ootepaviljonidesse. Lisaks linnakut läbivatele bussiliinidele on käima pandud ka päris oma buss, mis linnaku töötajaid tasuta Mustamäe, kesklinna ja Ülemiste vahet sõidutab. FOTO: EIKO KINK

PARKIMISKOHAD KULUKAD

Alternatiiviks ühistransport

Ka kesklinnast kaugemal asuvate ärimajade juures tuleb rentnikest ettevõttele või nende töötajail tavaliselt parkimiskoha eest maksta, hoolimata sellest, et tegemist pole linna tasulise parkimisalaga. Trend aga liigub hoopis parkimiskohtade pakkumise vähendamise ning ühistranspordi eelistamise suunas.

HELI LEHTSAAR-KARMA
Kinnisvara toimetaja



Ülemiste City linnak, kus töötab praegusel ajal umbes 6000 inimest, pakub parkimiskohti 2000 ringis. Need kohad on mõeldud nii linnaku rentnikele kui ka nende külalistele. Technopolis Ülemiste ASI juhatuse esimees Gert Jostov mainis, et kui algusaegadel pakkusid nad rentnikele laias laastus 20 ruutmeetri rendipinna kohta ühte parkimiskohta, siis nüüd on suhe 30 ruutmeetrit / üks parkimiskoht. "Paari aasta pärast on suhe juba 50 m² ja üks parkimiskoht. Näeme vajaduse vähenemist, sest inimesed kasutavad järjest rohkem ühistransporti, lisaks on auto pidamine kulukas," nentis Jostov.

Oma buss, tasuta. Ühistranspordiga liikumise soodustamiseks on linnakusse käima pandud oma tasuta bussiliin, mis hommikuti ja õhtuti Mustamäe ja Ülemiste vahel liigub. Lisaks sõidab Ülemistele ne-

li linnaliini. Suuri lootusi pannakse ka 2017. aastaks Ülemistele pikenevale trammiliinile.

Kuid parkimiskohtigi tehakse juurde, et rahuldada kasvavat vajadust. Kuna järgmise aasta lõpuks prognoosib Jostov Ülemistel töötavate inimeste arvuks juba 8000, siis on praegu projekteerimisel ka järjekordne parkimismaja. Rentnikele parkimiskohtade jagamise n-ö valem näeb ette rendilepingu hinna sees teatud arvu parkimiskohti sõltuvalt rendile võetavate ruutmeetrite arvust ning kui parkimiskoh- ti soovitakse rohkem, tuleb need lisaks osta.

Osa parkimiskohti hinna sees. 2008. aastast Ülemistel kontoripinda rentinud Colliers Internationali partner Margus Tinno sõnas, et neil on oma 12 töötajale parkimiskohad olemas. Osa neist on rendilepingus n-ö hinna sees, teised on tulnud juurde osta.

MÜÜA ÄRIHOONE TALLINNAS (ladu, tootmine, kontorid)

Renditav pind 2600 m²
Pikaajalised rendilepingud
Hind 1,6 MEUR
Tootlus 8,8%

Kalda Ärimaja OÜ Tel 501 1157 info@invego.ee

PROBLEEM

Mis hinnaga ja kui palju kohti tuli juurde osta, Tinno avaldada ei tahtnud, mainides, et üks kõigil ettevõtetel on individuaalsed kokkulepped. Neile töötajatele, kes Colliersis ametis töölepinguga, maksab ettevõtte parkimiskoha kinni. Töövõtulepinguga inimesed peavad aga tasumise eest ise hoolitsema.

“Siin piirkonnas pole parkimine märkimisväärne kulu, südalinnas oleks see aga kindlasti probleem,” leidis Tinno. Ka parkimiskohtade puudust Ülemiste tema sõnul pole, lihtsalt vahel leidub koht alles parkla kaugemas otsas ning siis tuleb pikemalt parklast kontorisse jalutada.

“Üks parimaid olukordi linnas, ma arvan,” lisas Tinno. Tema sõnul on aga südalinna parkimisprobleem sisse programmeeritud, sest vaba maad seal napib ning heal juhul saavad kontori juures parkimiskoha ettevõtte juhid, kuid tavatöötajad peavad parkimiskoha leidma kusagilt lähedusest.

Büroo rendilepingus sisaldus kaks tasuta parkimiskohta. Ka ürituste korraldamisega tegeleva Acer Eventsi üks omanikke Taavi Puuorg, kelle väikeettevõtte kolis Ülemistele pool aastat tagasi, pole linnakus parkimisega seni veel probleeme näinud.

Acer Eventsi rendipind on 35,2 ruutmeetri suurus ning sellega saadi kaasa kaks tasuta parkimiskohta tõkkepuu taga. “Oleme mõelnud, et varsti peaks ka kolmandat autokohta vaja minema, kuid seda küllap enam tasuta ei saa,” lisas Puuorg.

Kontoripinna otsimisel oli nende ettevõtte jaoks parkimise teema väga oluline, kuid Ülemiste kasuks rääkis ka hea hind ja väga sõbralik suhtumine, mille poolest konkureeriv pakkumine Mustamäel alla jäi.

Eesti Energia sai parkimiskoha enam kui pooltele töötajatele. Tänavu märtsis kolis Eesti Energia oma Tallinna töötajad ühe katuse alla uude büroomajja, mis asub endise Tere piimatööstuse krundil Pärnu maantee ja Järvevana tee ristmikul. Lelle 22 asuvas hoones rendib Eesti Energia 14 korrusest 11 ja nende käsutuses on 7230 m² büroopinda. Eesti Energia haldusdirektor Urmas Uiboaid selgitas, et aprilli seisuga on Eesti Energia alalisi töötajaid Lelle tänava büroohoones 473 ning ettevõtte kasutada on 333 parkimiskohta.

Uue üüripinna leidmise hankes seadis Eesti Energia tingimuseks minimaalselt 280 parkimiskohta ja parkimisvõimaluste hindamisel olid olulised kriteeriumid parkimisala kompaktsus, ligipääsu võimalus ja turvalisus. “Hilisemate läbirääkimiste käigus saime täiendavalt 150 parkimiskohta juurde. Täna kasutame 333 kohta. Töötajate isiklike autode parkimiskohtade eest maksavad töötajad ise, v.a elektriautode omanikud ja invakoha kasutajad, kelle parkimiskohtade eest tasub tööandja,” selgitas Uiboaid.

Ta nentis, et võrreldes ettevõtte eelmiste kontori pindadega Mustamäel ei läinud parkimine uude kohta kolides töötajatele odavamaks.

Parkimiskoha eest 30 eurot kuus. Lelle 22 ja 24 büroohoone arendaja ja ehitaja Astlanda Ehituse kinnisvara müügi projektijuhi Angelina Ilizina sõnul



↑ TÄNASEKS valminud Lelle 22 ja 24 büroohoones on pinnad välja renditud. Esimeses majas 14 korrusest 11 rentiv Eesti Energia sai oma 473 töötaja käsutusse 333 parkimiskohta.

FOTO: ANDRES HAABU

maksab neil üks parkimiskoht 30 eurot kuus ning lepingus tasuta kohti ette pole nähtud.

“Üldiselt kehtib meil loogika, et 30–35 ruutmeetrise rendipinna kohta saame pakkuda ühe parkimiskoha. Samas kui mõni rentnik on vähem parkimiskohti võtnud, saame teisele jällegi rohkem pakkuda,” selgitas Ilizina.

Praegu pargivad endise Tere piimatööstuse krundile ehitatud kahe uue kõrghoone rentnikud ka Piima 6 ja 8 kruntidel, kuid sinna kerkivad peagi uued hooned.

Ilizina sõnul on nad aga saanud loa ehitada Piima 4 asuv parkimismaja kaks korrust kõrgemaks. Samuti tuleb uutele hoonetele kaks maaalust korrust, mis jäävad autode päralt. Ilizina sõnul on praegused rentnikud saanud enda valdusesse nii palju parkimiskohti, kui on küsitud, kuid üks parkimisteema läheb aja järjest probleemsemaks.

”Näeme vajaduse vähenemist, sest inimesed kasutavad järjest rohkem ühistransporti, lisaks on auto pidamine kulukas.

Technopolis Ülemiste juht Gert Jostov prognoosib, et paari aasta pärast saab ühe parkimiskoha alles 50 ruutmeetrise rendipinna puhul.



30-35

ruutmeetri suuruse rendi-
pinna kohta võib Ülemistel
ja endise Tere piimatööstuse
alal arvestada ühe parkimis-
kohaga.

8000

inimest töötab Ülemistel
Technopolis Ülemiste juhi
Gert Jostovi hinnangul järg-
mise aasta lõpuks. Piirkonda
rajatakse juurde ka parkimis-
maju.

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 kõrvalkuldade 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 kaupa 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

Kommertskinnisvara maakler

53 001 121
urmo.utar@pindi.ee

Mõigu Maja Sinu ettevõtte uus kodu!



www.moigumaja.ee

Juhtiv kinnisvarabüroo Eestis!





↑ ÜLEMISTE linnakus on parkimiskohad peaaegu alati pilgeni täis. FOTO: RAUL MEE

Vähemalt üks parkimiskoht 80-120-ruutmeetrise büroopinna kohta

”On büroomaju, kus tehniliselt polegi võimalik ette nähtud arvu parkimiskohti garanteerida.

Tallinna linnaplaneerimise ameti teede ja tehnoarajatiste osakonna juht Jüri Kurba

Normid näevad ette, et Tallinna kesklinna ehitatava uue ärihoone juurde tuleb teha üks parkimiskoht 80-120 m² kontoripinna kohta, sõltuvalt sellest, kas hoone külastatavus on suur või väike.

Parkimisnormid on kehtestatud “Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006–2014”. Arengukava muudeti viimati 2010. aastal, kui just kesklinna piirkonnas parkimiskohtade loomisele viidi sisse teatud mõõndusi. Seega nii mustvalgelt, et 80–120 m² ja üks parkimiskoht, siiski asja võtta ei saa.

Tallinna linnaplaneerimise ameti teede ja tehnoarajatiste osakonna juhataja Jüri Kurba nentis, et teatud tingimustel ei peagi büroohoone juurde parkimiskohti tagama. See tuleb kõne alla näiteks paikades, kus on hea ühistranspordiga ligipääs. “Ka on büroomaju, kus tehniliselt polegi võimalik ette nähtud arvu par-

A Tasub teada **Parklakohtade nõuded**

suletud brutopinna suurus, mille korral tuleb rajada üks parkimiskoht, ruutmeetrites

Ehitatava asutuse juures

Väikese külastajate arvuga:	120
linnakeskuses/vahevööndis	60
äärelinnas	

Suure külastajate arvuga:	80
linnakeskuses/vahevööndis	40
äärelinnas	

Ehitatava kaupluse juures

linnakeskuses/vahevööndis	80
pood	60
hüpermarket	

Korrigeerida võib avalikult kasutatava parkimismaja läheduses või hea ühistranspordiühendusega piirkonnas asuvate hoonete parkimiskohtade arvu, rakendades koefitsienti 0,5-1,0.

ALLIKAS: TALLINNA PARKIMISE KORRALDUSE ARENGUKAVA AASTATEKS 2006-2014

kimiskohti garanteerida. Üks sellistest näidetest on Laulupeo 2 ehitatav hoone Laulupeo tänava ja Tartu maantee nurgal (endine Marat – toim). Eelkõige naabrite vastuseisu tõttu maa-aluste korruste ehitamisele ei ole seal piisavat arvu parkimiskohti võimalik teha,” tõi Kurba näite. See oli juhtum, kus sai kasutada arengukavas ette nähtud nn lähedal asuva ühistranspordi argumenti ja lubada normidest väiksemat parkimiskohtade arvu.

Kurba nentis, et üldiselt on projektides siiski normidekohane parkimiskohtade arv ette nähtud ja seega tulevastele rentnikele võimalus oma autode parkimiseks tagatud. Kuid teine küsimus on hind, mida parkimiskoha eest rentnikelt küsitakse. “Meil on kesklinnas ka poole täituvusega parkimismaju, sest inimesed pole valmis parkimise eest küsitavat hinda maksma,” ütles Kurba.



Parkimise terviklahendus

Professionaalne parkimiskorraldus on probleemivaba ja tulus

Investeerimine

Investeeringu pidevalt uutesse parklatesse ja nende arendamisse ning lihtsalt kasutatavate parkimisvõimaluste loomisesse. Loomes maaomanikele lisaväärtust kasutades parima tehnoloogia ja varustusega parkimiskorraldusi, mis vastavad kõigile vajalikele tingimustele ning klientide nõudmistele.

Liikluse korraldamine

Pakume liikluskorraldusteenust ettevõtetele, ühistutele ja ürituste korraldajatele.

Parkimistehnika müük, järelmaksu pakkumine

Pikaajalise kogemuse baasil oskame soovitada parima hinna- ja kvaliteedi-suhtega parkimistehnikat. Meilt leiad tõkkepuusüsteemid, makseautomaadid, erinevad kaardi- ja kupongilahendused, valgustisüsteemid või vabade kohtade näitamise seadmed.

Nõustamine

Nõustame maaomanikke olemasolevate parklaprojektide arendamisel ning uute projektide planeerimisel.

Parklate haldamine

Korraldame parkimist nii väliparklates kui parkimismajades, pakudes kliendile mugavaimaid parkimisvõimalusi kesklinnas.

Meie teenuseid kasutavad nii Solarise, Rävala, Tornimäe, Rotermanni ja Tasku keskused. Aitame parkimist korraldada ka KÜ-de territooriumitel ja asutuste ümbruses.

Parklate arendamine

Oleme esindatud kõigis suuremates Eesti linnades – Tallinnas, Tartus ja Pärnus, kus haldame rohkem kui 180 parkimisala, mis võimaldavad parkimist vähemalt 9000 sõidukile.

Tule, teeme äri!

Me oleme liider parkimisteenuste pakkumises.

Lisainfo: europark@europark.ee või telefonil +372 661 0223

EuroPark

Eluasemelaen pole sugugi nii soodne.

Reaalne intressimäär viie aasta kõrgeimal tasemel

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakooli OU juhatuse liige

Nominaalne intressimäär lööb rekordeid – eluasemelaenu pole Eestis olnud kunagi nii soodne võtta kui täna.

Nominaalse intressimäära kõrval peab tähelepanu pöörama reaalsele intressimäärale. See on järjest kasvanud, sest tavapärase hinnatõus ehk inflatsioon on pöördunud hinnalanguseks ehk deflatsiooniks.

Aktiivse kinnisvaraturu üks vaieldamatu mootor on olnud ülimadal intressimäär. Palju räägitakse täna küll nullintressimäärast, kuid praktikas on kodulaenu intressimäär siiski nullist märksa kõrgemal.

Alates 2012. aasta kevadest on uute eluasemelaenude intressimäär püsinud allpool 3 protsendi piiri. Viimaste kuude jooksul on maha märgitud intressimäära madaluse rekord 2,2 protsenti.

Negatiivne reaalne intressimäär toetas buumi. Eesti kinnisvarabuumil, mis astus esimesi arglike samme 2002.–2003. aastal ja sai hoo sisse 2004.–2005. aastal, oli paljude põhjuste seas oluline roll intressimääral.

Ühest küljest vähenes nominaalne intressimäär pea-aegu sirgjooneliselt 2001. aasta 10 protsendilt 2005. aastaks kolmele protsendile. Teisalt kukkus varasemalt nelja protsendi läheduses püsinud reaalne intressimäär kerkinud

Ä Vördlus

Reaalintress oli kõrgeim 15 aastat tagasi



ALLIKAS: TÖNU TOOMPARK

Ä Mis on mis Intressimäärad

Nominaalne intressimäär

Hea indikaator laenu raha maksumuse ehk intressikulu hindamiseks.

Reaalne intressimäär

Nominaalne intressimäär, mida on korrigeeritud inflatsiooniga, kuna inflatsiooni tingimustes tõusevad aja jooksul kaupade-teenuste hinnad. Loodetavasti kerkivad hinnatõusuga paralleelselt ka sissetulekud. See muudab ajas raha odavamaks ehk laenu hõlpsamalt tagasimakstavaks – inflatsioon näpistab igal aastal väikese tüki laenu tagasimaksmata jäägist. Näiteks moodustas 2005. aastal 2000 kroonine laenumakse ligi veerand keskmisest palgast. Tänapäevaks on nominaalne keskmine palk pea kaks korda tõusnud. Nii moodustab kunagine 2000 kroonine ehk 130 eurone laenumakse keskmisest palgast ligikaudu 13%. Sellise laenukoormusega vestlusringis tähelepanu keskpunkti ei pääse.

”

Laenuvõtja jaoks tähendab tõusnud reaalne intressimäär, et inflatsioon ei tee laenu maksmist aasta-aastalt hõlpsamaks, nagu see toimus 2000ndate esimeses pooles.

inflatsiooni toel 2004. aasta teiseks pooleks miinusesse.

Oleme jõudnud inflatsioonist deflatsiooni. Vahepealse 2009.–2010. aastate ajuti hüppe järel on alates 2011. aastast reaalne intressimäär püsinud järjepidevalt allpool nulli. Mullu hakkas inflatsioon järjest vähenema.

Viimase aasta jooksul oleme inflatsiooni asemel näinud deflatsiooni ehk hinnatase langust. See on tänaseks kasvatanud reaalse ehk inflatsiooniga korrigeeritud eluasemelaenu intressimäära ligikaudu 3 protsendi. Nii kõrge pole reaalne intressimäär olnud viimase viie aasta jooksul.

Laenuvõtja jaoks tähendab tõusnud reaalne intressimäär, et inflatsioon ei tee laenu maksmist aasta-aastalt hõlpsamaks, nagu see toimus 2000ndate esimeses pooles. See tähendab, et tuleb märksa tõsisemalt järele mõelda ja kaaluda, kas pere-eelarve võimaldab turvalist koduostu.

Mida toob tulevik?

Deflatsioon ehk hinnatasemetelange mine ei ole ainult Eesti probleem. Sellega on mures kogu Euroopa. Deflatsiooni vältimiseks on algatatud võlakirjade ostuprogramm ehk nn rahatrükk. Rahatrüki eesmärk on turule tuua rohkem raha, et seeläbi tekitada inflatsiooni.

Perspektiivis võiks tekkiva inflatsiooni tõttu kodusostjate laenu maksimise võimekus kasvada, seda siiski ainult juhul, kui inflatsiooniga paralleelselt kasvavad sissetulekud ehk keskmise palk. Kui sissetulekud ei kasva või kasvavad aeglasemalt kui rahatrükist põhjustatud inflatsioon, muutub laenumaksete tegemine laenuvõtja jaoks hoopis raskemaks.

← **KUIGI** pangad annavad praegu rekordmadala intressiga kodulaenu, on laenu reaalintriss deflatsiooni tõttu tegelikult ootamatult kõrge. FOTO: ANDRAS KRALLA



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

- 24 tundi avariidispetšerteenus
- 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

Re/Max laiendab haaret

Kolm ja pool aastat Eestis tegutsenud kinnisvaravõrgustiku Re/Max juhatuse liige Aivar Vilbo prognoosib lähiaastateks kinnisvaraturu stabiilsust ja soovib suurendada Re/Maxi võrgustikus tegutsevate maaklerite arvu 50 võrra.



MERIKE LEES
kaasautor

Märtsis kuulutasite välja, et värbate 50 maaklerit. Kuidas praeguseks seis on, kas eesmärk on täidetud? Eesmärk värvata 50 maaklerit on seatud aastaseks perioodiks. Arusaadavalt on eesmärk ambitsioonikas. Üleskutsele reageering on olnud vägagi positiivne, esimesed uued maaklerid on läbinud "Your Re/Max Careeri" kolmepäevase koolituse ja alustanud maakleritööga. Juuni lõpus toimuvale koolitusele on tänaseks registreerunud viis uut maaklerit. Lisaks on selle üleskutse raames meiega korduvalt kontakteerunud huvist soetada Re/Maxi kontorifrantsiis.

Te kutsusite tööle, tegelikult te ei ole tööandja ja te ei paku töösuhet, vaid firma-devahelist koostööd. Kas see ei tekita segadust ega kutsu kohale tööd otsivaid töövõtjaid? Üleskutses ei olnud koostöövormi määratletud ning segadust ei ole tekkinud.

Kui palju töötajaid teie poole on pöördunud ja kas neist on keegi ka ettevõtjaks hakanud? Orienteerivalt on erinevate Re/Maxi kontorite poole pöördunud ligikaudu kakskümmend huvilist, kellest veerand kvalifitseerus. Koik kvalifitseeru-

A Mis on mis Re/Max Estonia

Regioonifrantsiisi opereerib Selestre OÜ, asutatud 2011. aasta lõpus
Omanikud ja juhatuse liikmed Heiti Karafin ja Aivar Vilbo
Käive 2014. aastal 713 200 eurot ja kasum 72 300 eurot
Opereeris 2014. aastal kolme kontoriga, täna on kontoreid 5

Arusaadavalt on eesmärk ambitsioonikas.

Re/Max Estonia juhatuse liige Aivar Vilbo 50 maakleri värbamise plaanist

nud maaklerid on kas omanud ettevõtet või ettevõtjaks hakanud.

Kui palju on Eestis üksikisikust maaklereid, olgu nad siis FIE või OÜna tegutsavad? Kuna ametlik register Eestis puudub, on seda arvu raske öelda, kuid orienteerivalt 2000 maaklerit.

Kas need ongi teie tegelik sihtrühm? Kindlasti on see üks meie sihtrühmadest. Oleme siia maani leidnud suure osa oma maakleritest teistest valdkondadest, neid nullist koolitanud ja maakleritööks ette valmistanud. Ootame oma meeskonda kõiki aktiivseid, ettevõtlikke ja ambitsioonikaid inimesi.

Mis kasu saab iseseisev üksikmaakler Re/Maxi kontorivõrgustikuga ühinemisest? Tooksin neist kasudest välja kolm. Esiteks koostöö võimalus (*referral*-süsteem) Re/Maxi maakleritega nii Eestis kui ka kogu maailmas. Teiseks koolitusprogrammid (Your Re/Max Career, Succeed, Sales Power by Tom Ferry jne). Kolmandaks erinevad tehnoloogilised lahendused maakleritöö hõlbustamiseks (European Marketing Center, Re/Max University).

Mida te pakute oma võrgustiku liikmele? Elukõige motiveerivat tasusüsteemi. Väga

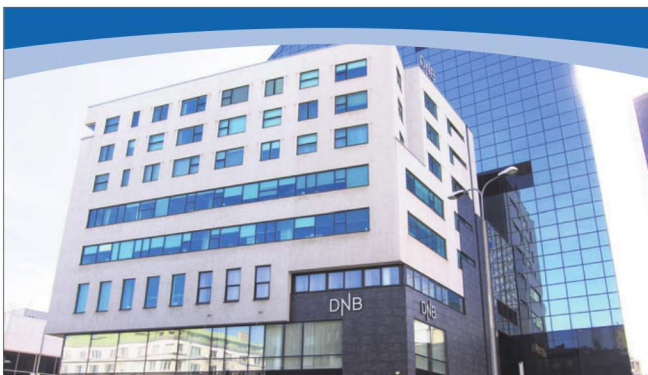


50

uut maaklerit tahab Re/Max värvata käesoleva aasta lõpuks. Paari kuu jooksul on Re/Max kontorite poole pöördunud ligikaudu kakskümmend huvilist, kellest veerand kvalifitseerus.

← **RE/MAX** Estonia juhatuse liige Aivar Vilbo tahab tegevust lähiajal Tartusse laiendada.

FOTO: ANDRES HAABU



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

Ä Kommenteer 50 maakleri värbamine on PR-trikk

PEEP SOOMAN
Pindi Kinnisvara partner



Ma arvan, et 50 maakleri värbamine on pigem PR-trikk ning Re/Max aasta lõpuks 50 uut maaklerit ei leia.

Milles seisneb kinnisvara-võrgustiku Re/Max ja tavalise kinnisvarabüroo vahe? Selles, et Re/Max on nn lauamaksefirma: nende võrgustikus olev maakler maksab Re/Maxile iga kuu teatud summa. Kuid probleem on siin selles, et kui asjad ei õnnestu, tuleb tööl käimisele peale maksta.

Kinnisvaraäri on sesoonne ning lisaks mõjutavad meid tugevalt majanduse tõmbetuuled – kui äri ei lähe, on maakleril asjad kehvad.

Kinnisvaravõrgustikul on omad plussid ja miinused.

Näiteks näeb nende frantsiis ette kindlad reeglid, mis ühtlustavad teenuse kvaliteedi. Paralleeli võib tuua McDonald'siga – ükskõik, kas ostad Big Maci Eestist või Viini kesklinnast, tead, et see on alati seesama Big Mac, millega harjunud oled.

Rahvusvahelisel kinnisvaraturul on rahvusvahelisel kinnisvaravõrgustikul trumbid käes, kuid Eestis on täna kinnisvaraturul kohalikud ostjad. Venelased ja soomlased on kadunud ning Itaaliast Giovanni ei tule niisama Eestisse investeerima.

Re/Maxil on tuntud kaubamärk, kuid nad on kilustunud. Iga mees võib Re/Maxiga lepingu sõlmida ja oma büroo teha – nii et Re/Maxeid on mitu, kuid näiteks Pindi Kinnisvara või Uus Maad on üks.

hea Re/Maxi maakler teenib kuni 80% vahendustasust.

Miks peaks maakler eelistama iseseisvale tegevusele teie võrgustikku? Täna turul tegutseva maakleri sooviks on mingil ajahetkel teha oma arengus uus samm. Üheks võimaluseks on üles ehitada oma Re/Maxi kinnisvarabüroo. Anna me potentsiaalse huvilise kasutusse Re/Maxi kaubamärgi ning kõik teadmised ja soovitusel, mis põhinevad 40aastasel rahvusvahelisel kogemusel.

Mis on teie võrgustiku ja tavalise kinnisvarabüroo peamine erinevus kliendi jaoks? Tooksin välja kolm peamist erinevust: kinnisvara vahendusteenuse kõrge kvaliteet, erinevate müügitgevuste lai valik ja kinnisvaraobjekti rahvusvaheline nähtavus.

Kuivõrd rahvusvaheline on täna Eesti kinnisvaraturg ja kui palju on Eesti inimestel huvi välisriikidest kinnisvara soetamise vastu ja vastupidi? Päris tuntav hulk on neid Eesti inimesi, kes juba omavad kinnisvara Euroopas või mujal maailmas nagu näiteks Soomes, Saksamaal, Bulgaarias. Nende hulgas tekib aeg-ajalt soovi oma kinnisvara müüa. Neid me suudame täna väga hästi teenindada, kuna meil on neis riikides esindused olemas. Meil on *referral*-süsteem, mis tähendab, et me valime kliendile kohaliku maakleri, kes räägib vastavat keelt, anname talle kontaktid.

Aeg-ajalt käib Eestis ka selliseid kliente, kes soovivad osta välismaal kinnisvara. Näiteks Vene kliendid on soovinud kontakte Hispaania ja Portugali büroodega ning me oleme neid kontakte vahendanud.

Soomes Re/Maxi bürood on väga varmad saatma meile siia kliente, kes tahavad Eestist osta kinnisvara. Seega toimib võrgustik kahte pidi, ühelt poolt vahendatakse meile kliente ning teiselt poolt vahendame meie välja kliente. *Referral*-süsteem tähendab, et me jagame vahendustasu.

Mis piirangud ja reeglid võrgustik maaklerile kehtestab? Re/Maxi maaklerile kehtivad reeglid on üles täheldatud meie eetikakoodeksis. Laias plaanis ei erine need Eesti suurimate kinnisvarabüroode poolt kehtestatud reeglitest.

Mis teenuste eest peab maakler Re/Maxi võrgustikule maksma ja kui kalliks see igakuiselt läheb? Ainsa kohustusena on Re/Max kehtestanud maak-

”Päris tuntav hulk on neid Eesti inimesi, kes juba omavad kinnisvara Euroopas või mujal maailmas. Nende hulgas tekib aeg-ajalt soovi oma kinnisvara müüa. Neid me suudame täna väga hästi teenindada.

Aivar Vilbo sõnul on Re/Max Estonia eeliseks kuulumine ülemaailmsesse võrgustikku.

lerile aastamaksu suurusega 120 eurot. Selle aastamaksu eest saab maakler ligipääsu Re/Maxi rahvusvahelisse süsteemi/keskkonda.

Väidetavalt on Re/Maxi valdkonna efektiivseim ärimudel. Millised näitajad seda iseloomustavad ja mille arvel need saavutatakse? Re/Max on töepoolest maailmas valdkonna efektiivseim ärimudel. Millest see tuleb? Investeering oma Re/Maxi kinnisvarabüroo avamisse on suhteliselt madal võrreldes tulemiga. Ostes frantsiisi saab tulevane kinnisvarabüroo omanik valmis paketi/süsteemi, mis hõlmab kaubamärki, koolitust, tehnoloogiat ja turundustrateegiat ehk kogu *know-how* kasumliku kinnisvarabüroo toimimiseks.

Kui palju kontoreid ja maaklereid Re/Maxis pärast 3,5aastast Eestis tegutsemist töötab? Täna tegutseb Eestis viis Re/Maxi kinnisvarabürood, rohkem kui kolmekümne maakleriga. Kõik need bürood asuvad Tallinnas. Soov on laiendada ka Tartusse.

Kas see vastab ootustele või olid algsed plaanid optimistlikumad? Praegu tegutsevate kontorite arv on igati ootuspärane. Maaklerite üldarv võiks olla suurem, sellest tulenevalt ka soov viiskümmend uut maaklerit värvata.

Kuidas suhtute maaklerite litsentseerimise ideesse? Kutsetunnistusega maaklereid võiks alati rohkem olla, seega väga positiivselt.

Milline on Eesti kinnisvara turu lähiaastate perspektiiv ja millised trendid seda iseloomustavad? Prognoosime lähiaastatel Eestis stabiilset kinnisvaraturgu, mille peaksid tagama stabiilne majandus, kerge palgakasv ja ladus tehingute finantseerimine pankade poolt.

oma**Ehitaja****UUSMAA**
KINNISVARABÜROO**VIKERLASE MAJA**

MUGAVA ELU KESKPUNKT

Uued, energiasäästlikud korterid Lasnamäe keskpunktis sobivad koduks elumugavusi ja head asukohta hindavale inimesele. Vikerlase kortermajas leidub kvaliteetseid kortereid igale maitsele.

Hinnas sisalduvad:

Klaasitud rõdud
Mahukad panipaigad
Vannitoa ja WC mööbel
Kvaliteetsed viimistlusmaterjalid

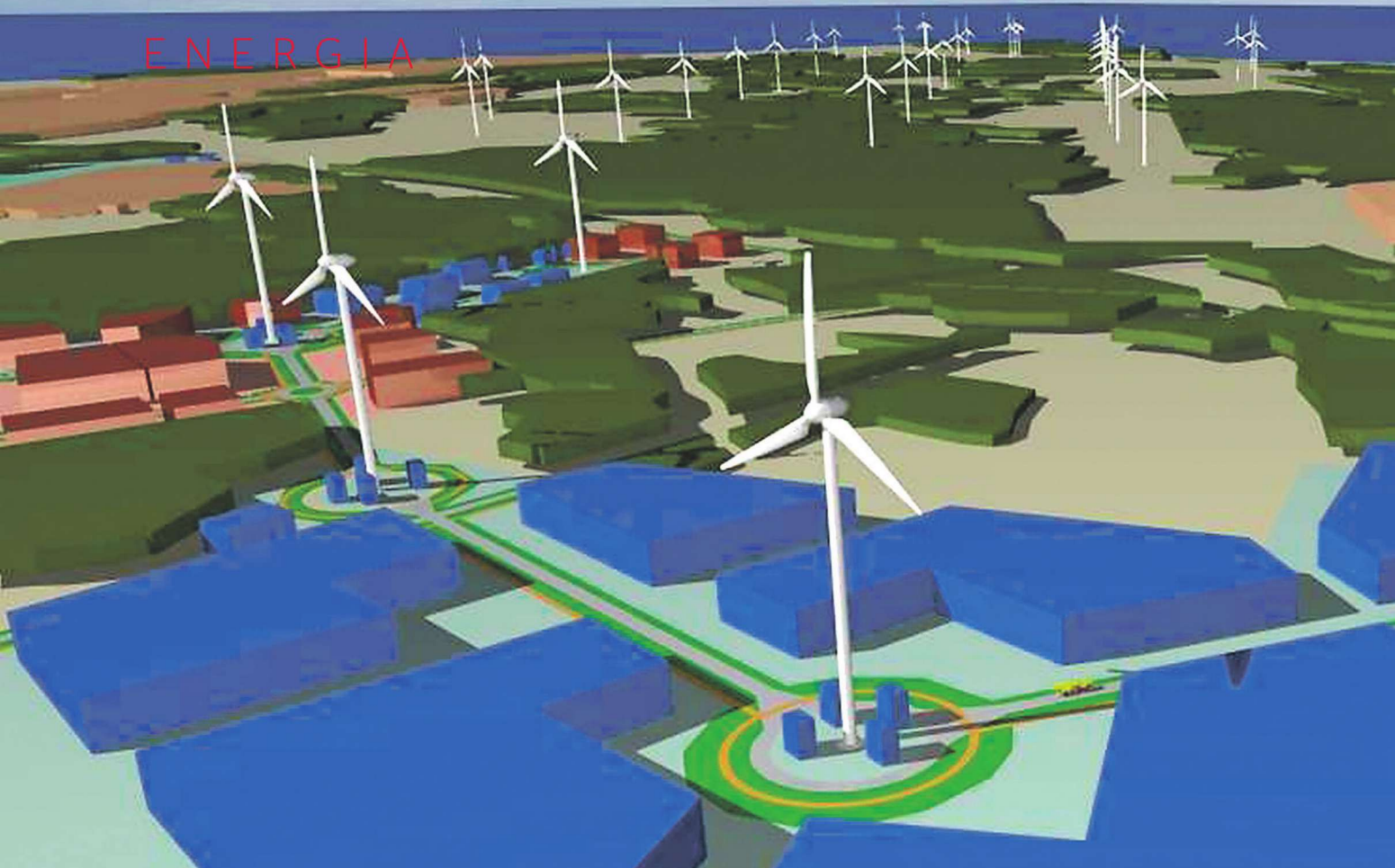
WWW.VIKERLASE.EE**MÜÜGIINFO:** 509 9765 MARINA.HODUS@UUSMAA.EE**UUED KORTERID****oma****Ehitaja**

Kuldnoka **5**

**Suvine kliendipäev
„Kevadekuulutaja“
tänaval**

Tule tutvu oma uue koduga **10. ja 11. juunil**
ja koli jaanipäevaks sisse!
Ootame Sind kell **16.00 - 19.00** näidis-
korteris Kuldnoka 5 - 45.
Kliendipäeval kõikidele korteri ostjatele
kingitus.

MÜÜGIINFO: tel: 6 510 711 mob: 55 633 064 merje.vadi@oma.ee**www.kuldnoka5.ee**



ENERGIAÜHISTUTESÜND

Täna tarbijad, homme tootjad

Energiaühistute põhieesmärk on kogukondade ja lõpptarbijate kulude vähendamine ning elukeskkonna parandamine. Oluline on ka julgustada uusi ettevõtlusvorme looma ja ühisrahasutuse abil investeeringuid kaasata.

KRISTIIINA SIPELGAS
Eesti Arengufondi energia- ja rohemajanduse ekspert

Elukeskkonna arengut lähitulevikus üks enim mõjutavaid aspekte on energiamajanduse pikaajalised trendid.

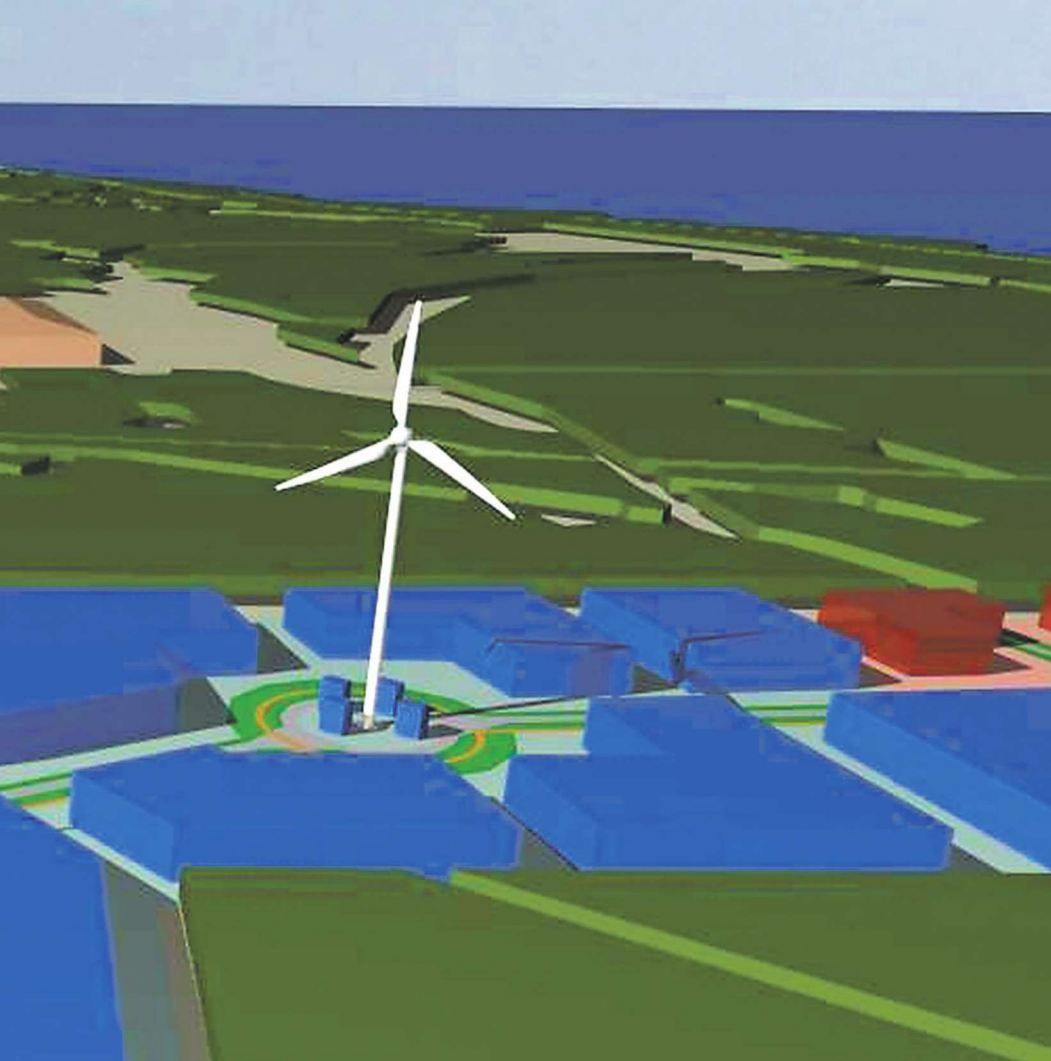
Energiatarbimise kasv, tarbimise suunamise vajadus ning võrkude juhtimise ja haldamise süsteemi keerukamaks muutumine, samuti tehnoloogiate areng soodustavad kogukonnapõhise mikro- ja väiketootmise kasvu ja taastuvenergia mahu suurenemist.

Aastast 2019 peavad kõik uued ehitised olema (ligi)nullenergiahooned, mis üldjuhul Eesti tingimustes tähendab, et hooned peavad ise suutma too-

ta omatarbeks vajamineva energia – senistest tarbijatest saavad nn tootvatarbijad (ingl *prosumer*).

Elukeskkonna parandamist on alati võimalik alustada oma kodu ja tööruumi kvaliteedi parandamisest, kuid suurema mõjuga muudatuste ellu kutsumiseks ning ressursside paremaks kasutamiseks on mõistlik panustada ühistegevusele, kui tulevikus terendava jagamis- ja majanduse ühele võtmesõnale.

Korteriühistud ja kinnisvaraettevõtted energiat tootma. Elu- ja töökeskkonna kujundamist energiamajanduse vaatenurgast võiks nimetada energia-

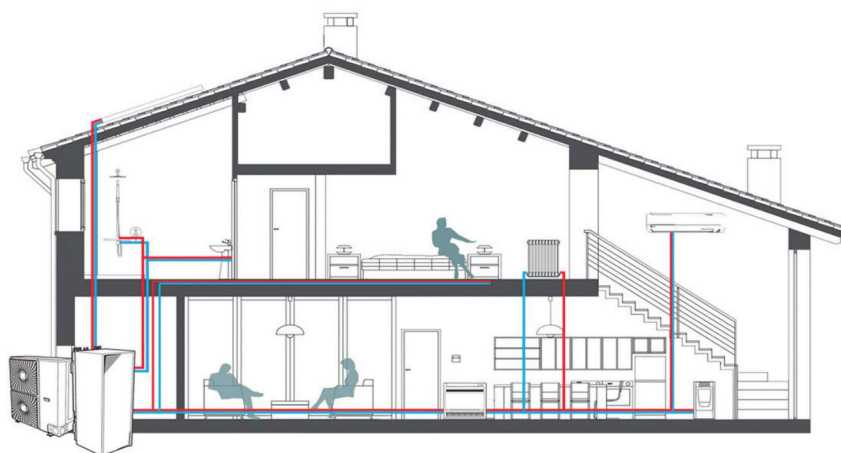


← **PAKRI** Teadus- ja Töös-
tuspark hakkab toimima
energiasaarena, kus pargis
tegutsevad ettevõtted
saavad energiat muu hulgas
tuulest.

ILLUSTRATSIOON: PAKRI TEADUS- JA
TÖÖSTUSPARK

SINU KODU ENERGIASÄÄSTLIKUD KÜTTELAHENDUSED

SOOJUSPUMBAD
PÄIKESEKÜTE
KATLAD
KAMINAD
RADIOATORID
PÕRANDAKÜTE
MOODULKORSTNAD
KÜTTEAUTOMAATIKA



✓ Küsi pakkumist koos
paigaldusega ...

TOOTED JA TEENUSED

RANTILA OÜ

TEL. 56625266

INFO@ENERGIAKESKUS24.EE

WWW.ENERGIAKESKUS24.EE

ühistuliseks liikumiseks, milles võimalikeks algatajateks linnalistes asulates oleksid eelkõige korteriühistud, asumiseltsid ning kinnisvaraga tegelevad ettevõtted. Energiaühistulise liikumine on mitmetes teistes riikides üsna levinud, näiteks Saksamaal ja Taanis on üle poole taastuvenergia tootmistest kogukonna omandis.

Kogukondlikul ühistegevusel põhineva energiaühistu peamine eesmärk on toota, jaotada ning müüa oma seadmete kaudu oma liikmetele elektrienergiat ja soojust omatarbe katmiseks, et vähendada kulusid ja luua parem elukeskkond.

Näiteks saab kasutusse võtta ja kogukonna huvisid teenima panna seni vähe kasutuses või kasutusest väljas olnud ruumiosi. Miks mitte täna elamu kasutuna seisnud katusepind täita päikese-ressursi erinevate tehnoloogiatega, tootes nii elamule vajaliku sooja vee või elektrienergia soojust- ja ventilatsiooni-seadmete töös hoidmiseks.

Väljaspool soojustvärke asuvate korterelamute elanikel on soojustenergia kättesaadavuse tagamiseks ja elukesk-

Ä Tasub teada

Energiatootmine - uus suund kinnisvaraarendajatele

Võib anda kinnisvaraettevõtetele vananeva, väheneva ja internetiseerituma ühiskonna tingimustes võimaluse uute teenuste ja ärimudelite arendamiseks.

On tulevikus kujunemas kinnisvaraportfelli lahutamatuks osaks, tähendades ühest küljest nii investeerimist ehitisi kasutavasse kogukonda kui ka töstes seeläbi kinnisvara turuväärtust – hästi toimiv on see keskkond, mida väärtustatakse, soovitakse kasutada ning mille eest ollakse nõus väärist tasu maksma.

”Oma tarbeks toodetud ja kohapeal tarbitud energia on odavam energia, sest vähenevad võrgutasud ja -kaod.

konna kvaliteeditõusuks mõistlik soojustootmiseseadmed rekonstrueerida. Soojustootmiseseadmete ja hoone samaaegsel rekonstrueerimisel võiks seda teha ühisinvesteeringuna ning kohalikele bioressursile (näiteks hakkepuit) orienteerudes jääb ressursi majandamisest saadav tulu piirkonda ning võib suurendada ka tööhoive.

Ise toodan, ise tarbin. Olulisim on energiaühistute puhul kindlasti rahaline sääst – korteriomanike investeeritud energiatootmisel vähendavad kokkuvõttes kulutusi energiale, sest oma tarbeks toodetud ja kohapeal tarbitud energia on odavam energia (vähenevad võrgutasud ja -kaod ning omatoodetud energial puuduvad maksud). Samuti aitavad kulutusi planeerida ja kokku hoida ka ühisostud.

Energiaühistuline tegevus on väga kohaspetsiifiline, lahendades just konkreetse hoone või paikkonna probleeme, mistõttu standardseid lahendusi, mis kõigile ühtmoodi sobivad paraku ei pruugi olla. Iga hoone on erinev – isegi tüüpiprojekti järgi ehitatud hooned ei

Arengufond algatas energiaühistute programmi

Selleks, et üha enam mittetulunduslikke, avaliku sektori organisatsioone ja ettevõtteid oleksid motiveeritud kogukondliku energiatootmisega alustama, on Eesti Arengufond algatanud energiaühistute programmi.

Programmi ülesanne on kogukondade ja lõpptarbijate kulude vähendamine ja parema elukeskkonna loomine ning teisest küljest uute ettevõtlusvormide tekkimise motiveerimine ja investeerimiste kaasamine energiasaadlikkonna projektidesse kogukondliku tegevuse kaudu.

Tegeletakse peamiselt teavituse ja nõustamisega ning toetatakse algatusgruppe, kes on juba julgenud energiaühistu loomise ette võtta.

On alustatud ka erinevate õigusaktide täpsustamisest, et kogukondlikku koostootmist puudutav temaatika mõistlikult ja arusaadavalt reguleeritud saaks ja loodavad ühis-

tud jätkusuutlikult toimida võiksid.

Pilootprojekt 10 ühistuga. Ühe olulisema tegevusena on energiaühistute programmis käima lükatud kümnet esimest energiaühistu pilootprojekti hõlmav mentorlus, mille eesmärk on aidata esimesed algatused toimivateks energiaühistuteks ja -ühinguteks.

Kõik energiaühistute algatused on ellu kutsutud Eesti erinevates paikades väga erinevate kogukonnavormide poolt erinevatel kohaspetsiifilistel eesmärkidel. Näiteks Ruhnu algatasid kohalikud elanikud energiaühistu elektrienergia varustuse tagamiseks ja Kõrgessaare vallas on kohaliku omavalitsuse initsiatiivil alustatud soojamajanduse probleemide lahendamise. Mustamäel asuv korteriühistu on eesmärgiks seadnud päikesest elektrienergia tootmise ja Pakri Teadus- ja Töös-

tuspargis näevad omanikud lisandväärtusena pargis tegutsema asuvatele ettevõtetele just teaduspargi energiasaarena ja rohelise kompetentsikeskuseks toimimist.

Energiaühistuna toimimise eesmärgi ja võimalusi on mitmeid. Algatuste mitmekülgsus annab hea eelduse erinevate toimimismudelite analüüsiks ning otsuste tegemiseks – missugused on Eesti oludes kõige suutlikumad ja tasuvamad (mitte ainult majanduslikult) tootmismudelid.

Esimesed tulemused septembris. Mentorluse käigus jagavad Eesti tippspetsialistid ja välisekspertid kümnele osalevale kogukonnale teadmisi ja oskusi energiaühistute loomiseks olulistest valdkondades nagu tehnoloogia, finantseerimine, kogukonna kaasamine ja õigusküsimused. Samuti aidatakse initsiatiivgruppid etappi, kus ühistu loomiseks

kõik vajalikud küsimused on struktuurselt läbi lahendatud. Esimesi tulemusi on oodata käesoleva aasta septembris, mil avalikkus kõigi 10 algatuse arengutest kuuleb.

Samuti on plaanitud selleks ajaks valmis saada energiaühistute sotsiaalmajanduslike mõjude analüüs, et selguks, kus ja missugune on täna kasutamata kogukondliku tootmise potentsiaal ning missugused mõjud võiksid selle rakendamise Eestis ühiskonnale ja majandusele kaasneda.

Kuna energiaühistu loomiseks erinevate vajalike ettevalmistustegevuste (äriplaani koostamine, tehnoloogia valimine ja lubade saamine, kogukonna kaasamine, planeeritud jms) elluviimiseks kulub Eesti administratiivkeskkonnas enam kui paar aastat, on vajalik nõustamis- ja toetus-tegevuse, sh mentorluse jätkuprojektide elluviimine ka järgmistel aastatel.



↑ **ENERGIAÜHISTUTE** mentorprogrammiga liitunud korteriühistu Sõpruse 202 eesmärk on päikesest energia tootmine.

Ä Vaata veebist

Energiaühistute programmi nõuandev keskkond
energiayhistud.ee

Tutvustus, pilootprojektiga liitunud ühistud ja nende eesmärgid.

Arvuta oma kodumaja võimalused läbi
[/tooriistakast/kalkulaator/](#)

Kalkulaator sobib esmaste majandus- ja tasuvusarvutuste tegemiseks. Näiteks kui soovitakse tootmise alustamiseks äriplaani koostada või osta erinevaid ressursse (päike, tuul, hakkepuit vms) käsitlevaid tehnoloogilisi seadmeid. Kalkulaator aitab võimalused, tasuvusaja, alginvesteeringu, rahavood jms olulise info mitmeid kordi läbi mängida, et otsuse tegemisel kindlustunnet luua.

ole üksteisega täielikult sarnased – mangu tulevad nii aja- kui ka inimfaktor.

Seetõttu on igal konkreetsel juhul oluline paika panna tegevuse eesmärk ning oodatav tulemus. Selleks tuleb kaardistada kogukonna huvid ja vajadused elukeskkonna osas, senised tarbimisharjumused ning investeerimisvõimalused.

Kui korteriühistus on kokkulepe tegevussenaariumi kohta vastu võetud, jääb üle vaid energiatootmisega alustamiseks ja energiaühistuna toimimiseks

vastav muudatus korteriühistu põhikirja sisse viia.

Oluline roll arendajatel. Elu- ja töökeskkonna loomisel on oluline roll pädeval arendajal-tellijal, kes teab, missugust lähteülesannet ruumi loovatele ekspertidele anda – selleks, et koostöö tulemusel tagada kauakestvalt säiliv ja inspireeriv keskkond. Kui kaasata arendusprotsessi ka energiateenuste spetsialist ja hoone potentsiaalsed kasutajad, siis moodustub läbimõeldud tegevusmu-

deliga energiaühistu või -ühing. Kokkuvõttes hoone püsikuludelt võib kujuneda märkimisväärseks.

Hoone kasutajate energiakulud on üldjuhul väiksemad ning see tagab rahulolu, parema investeerimisvõimekuse ning võimaluse tegeleda oma põhi-tegevusega.

Pikemaajaliselt prognoositav energia hind ja tarbimise suunamise võimalus lubab ettevõtte tegevusi paremini planeerida, soodustades säästva ja rohelise ettevõtluse viljelemist.



Müüa arendusprojekt Tartus Ihastes!



Krundid: 3257 m² ja 3065 m²
Ehitusõiguse maht: 5100 m²
Hind: 250 000 € + km
www.kaanon.ee/objekt/75883

Tel 527 8595

Endla 6, Tallinn
 Telefon: 665 9585

Riia 24, Tartu
 Telefon: 735 0850

www.kaanon.ee

Kui vesi sisaldab liiga palju rauda. Rikub maitse ja pesu

HORRE SALUSTE
Eesti Vesi OU

Rääkides vee ebapiisavast kvaliteedist, on ¼ inimestest silmitsi eelkõige raua probleemiga - roostet võib eraldada nii veevõrgu trass kui ka pinna- või põhjavesi.

Raud on koguselt planeedi neljas element ja kokkupuude veega vältimatu. Raud esineb lahustunud kujul ja hõljumi või sadestunud kujul. Rauast vaba vesi on justkui võidetud loteriipilet, sest raske on ennustada, kui puhtale soonele uut kaevu puurides satume. Parim on ammutada joogivett elavast allikast, mis aga ei garanteeri raua puudumist.

Roostet võib eraldada veevõrgu trass. Sanitaartechnika kulumine, määrdunud pesu ka pärast hoolikat pesemist või ka määrdunud juuksed on praktilised põhjused, mis panevad rauaprobleemile lahendusi otsima. Samuti suurendab liigne raud riski haigestuda maksa- ja südamehaigustesse või diabeeti.

Kuna vee roostesisaldus tuleneb rauast, siis siin on lahendus esmapilgul lihtne: kui vana metalltorustik asendada plastiga, on üks riskitegur vähem. Veetrasside pikkus viitab aga kulukatele investeeringutele ja sellega kaasneks vee kuupmeetri hinnatõus. Kuna rauda leidub sagedasti nii pinna- kui

ka põhjavees, pole torustiku uuendamine lõplik lahendus..

Tihti me ei märka nähtamatut. Raua, katlakivi ja kloorimaitse kõrval on vees mitmeid silma ja maitsemeelega eristamatuid omadusi. Põhjavee sooned on elavas ühenduses nagu meie veresoone. Peamised riskid on põllumajanduse jääkproduktid, naftasaadused, floor, radioaktiivne element radoon, mille looduslik foon Eestis ületab tihti ELi kehtestatud norme, dioksiin, raskemetallid (elavhõbe, plii, tina), mis kujutavad tervisele ohtu.

Probleemid raua ja teiste ainete liigse sisaldusega joogives on tervikuna lahendatavad tööstuslike süsteemidega, mis võivad puhastada kogu maja vee. Kuid tavatarbijale on need enamasti kättesaamatu hinnaklassiga. Samas võib teha kompromissi ja asendada see lahendus miniversiooniga – joogiveepuhastiga kraani all, mis ühtlasi lahendab täielikult ka rauaprobleemi.

Rauast vabanemiseks mitu lahendust. Raua eraldamiseks üldveest on veel mitmeid meetodeid. Siiani on levinud süsteemid, kus raud eraldatakse kaaliumpermanganaadi abil. See on hea võimalus näiteks eramu puurkaevuvees sisalduva raua ja mangaani eraldamiseks.

Tehnika arenedes on tul-

0,2

mg liitri kohta on Eestis sotsiaalministri määrusega kehtestatud kvaliteedinõuete järgi lubatud maksimumne rauasisaldus joogiveses.

nud kasutusele ka hooldevabad lahendused, näiteks aireerimis- ehk õhutusmeetod, millega saab lisaks rauale ja mangaanile lihtsasti kätte ka vesiniksulfiidi (mädamuna lõhna). Üleliigne raud juhitakse läbipesuga kanalisatsiooni. Lisanduv veekulu ei ületa 10% ja elektrikulu on samuti piisavalt väike.

Aastatega on aireerimiseadmete hinnaklass muutunud soodsamaks ja liikunud keskmisele sissetulekule lähemale. Nii võib nende seadmete hind jääda juba alla 1000 euro.

V E S I

Ä Tasub teada **Kui vesi sisaldab liiga** **palju rauda...**

Rauasisaldus 1-1,5 mg/l

Kraanist voolav vesi ei paista pruunikaspunasena. Seistes muutub vesi paarikümne minuti pärast häguseks ja kollakaks. Edasi hägu sadestub ja moodustab sette.

Rauasisaldus üle 0,3 mg/l

Ebameeldiv metalne maitse. Sellisest veest ei saa maitsvat kohvi ega teed, samuti ei sobi see hoidiste tegemiseks ning pesu pestes rikub ta pikapeale kangad.

Sanitaarkeraamikale tekivad pruunikad laigud ja plekid.

← **LIIGSE** rauasisaldusega vesi kraanist joostes teist värvi ei paista. Kui see aga klaasi seisma jätta, muutub vesi mõne aja pärast kollakaks ja tekib sette. FOTO: VEIKO TÖKMAN



NANOFIX



VEEPUHASTUSSEADMED
RAUAÄEMALDUSFILTRID
VEEPEHMENDUSFILTRID
VEEPEHMENDUSSOOL
PAIGALDUS
HOOLDUS
REMONT
PUMPLATE HOOLDUS
TORUTÖÖD
ELEKTER & AUTOMAATIKA

TEL 5117393
WWW.NANOFIX.EE
INFO@NANOFIX.EE

Alustada tuleb probleemi põhjuse väljaselgitamisest

HELI LEHTSAAR-KARMA
Kinnisvara toimetaja

Eestis on piirkondi, kus puurkaevude vesi on rauarikas, kuid probleem võib olla ka vanas torustikus, kust rooste vette satub, selgitas Jõgeva Veevärgi juhatuse liige Kalle Pint.

Nii tulebki esimese asjana välja selgitada, kas probleem on kinnistu torudes ja/või vees või hoopis ühisveevärgi torustikus. Rooste tuleb ju teadupärast rauast ning nii pole imes, et vana terasest torustikuvõrk roostetama hakkab.

Maksab kinnistu omanik. Pint soovitas sel juhul torustiku läbi pesta, kuid lisas, et kui roostekiht torustiku küljest lahti pesta, võib torustik hoopis lekkima hakata. "Kui läbi pesu ei aita, tuleb torustik kor-

da teha," nentis Pint. Torustiku välja vahetamise kulud peab kandma selle omanik. Kui tegemist on ühisveevärgiga, siis peab vee-ettevõtte probleemiga tegelema kuni liitumispunkti. Oma kinnistul toimetab edasi ja maksab ka kulud kinnistu omanik. Pinti sõnul on Eesti külades aga probleeme sellega, et veevärk polegi otseselt kellegi oma, sest erastamise käigus uut omanikku ei tekkinud. Nii tulebki välja, et torustikke pole keegi aasta-kümneid hooldanud.

Pint möönab, et probleemide korral kiputakse esmajoonel süüdistama just vee-ettevõtet, kuid vahel võib probleem olla just kinnistu enda torustikus. Kui torustiku läbi pesemise või välja vahetamise tööd liiga mahukad tunduvad, võib abi olla ka rauafiltritest.

Ä Kommenteer

Võtke ühendust vee-ettevõttega

HANNA TURETSKI-TOOMIK
tarbijakaitseamet

Kui tarbijal on probleeme liiga suure rauasisaldusega veega, tuleks esimese asjana vee-ettevõtte poole pöörduda. Kui tegemist on korteriühistuga, peaks just ühistu vee-ettevõttega ühendust võtma.

Kui selgub, et vees on normidest suurem rauasisaldus, peab vee-ettevõtja vastutuse võtma. See tähendab, et tarbijal on võimalik esitada vee-ettevõtjale kahjunõue rikutud sanitaartehnika jms hüvitamiseks. Samuti tuleks vee-ettevõtjal tegeleda probleemide põhjuste ehk liigse raua likvideerimisega.

Oma puurkaevu korral võib abi olla kindlustusest. Neil, kes elavad eramus ja saavad vett enda puurkaevust, pole nõudega kellegi poole pöörduda. Üks võimalus võib siiski veel olla: kui inimesel on sõlmitud kodukindlustuse leping ja kindlustatud on ka kodune vara, võiks oma lepingu tingimustest vaadata, kas kindlustusettevõtte hüvitab roostesest veest põhjustatud kahju.



NOVUSGRUPP

Üldehitustööd ja projekteerimine

Janar Novikov
juhatuse liige

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



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

Pakume Teile kõiki ehitustöid majade ehitusel ja renoveerimisel.



Teeme iga kodu targaks

🏠 Tulika 15/17, Tallinn

🏠 Riia 24a, Tartu

☎ Tel : +372 666 1234

🌐 www.akaabel.ee



Olemasolevate lülitite, pistikupesade ja küttesüsteemi nutikaks tegemine pole kulu vaid **investeering** mis tasub end ära!



Zipsti ja valmis!



Kas lapsed on koolist koju jõudnud?



Kas ma keldris tule kustutasin ära?



Kas küttesüsteem sai maha keeratud?



Kas väravad said lukku?



Mida teha kortermajas asuva

TARMO TUISK

Arco Vara äripindade osakonna juhataja

Tallinna korterelamutesse üha juurde ehitatavaist esimese korruse äripindadest tekib lähiaastatel üha suurem peavalu nii mitteeluruumide omanikele kui ka majaelanikele.

Kuna viimaste aastate trend näeb ette, et varasematele tööstusaladele ehitatakse äripindadega korterelamud, on turule tulemas kümned, kui mitte sajad korrusmajade alla rajatud uued äripinnad. Juba täna on Tallinna tüüriturul ligikaudu paar-kolmsada või isegi rohkem esimese korruse vaba äripinda, mis paiknevad valdavalt kortermajades. Üürikliente ja ostjaid on sellisele kinnisvarale raske leida.

Tasub teada, et kui Tallinna linna piires asuva maa varasem sihtotstarve on tootmis- või ärimaa, saab seda kinnisvaraarenduse käigus elamumaaks muuta vaid osaliselt. Uueks sihtotstarbeks on näiteks 80% elamumaa ja 20% ärimaa, mis tähendab, et viiendik kortermaja kasulikust pinnast ehitatakse välja kas külaliskorterite või äripindadena.

Kuhu väikeinvestorid kinnisvara ostavad? Investeeringuks ja üürimiseks ostetakse esimese korruse äripindu vaid Tallinna vanalinnas, sadama ja kesklinna vahel ning neile tänavatele, kus ka kohalikel on tavaks liikuda jalgsi või kuhu pääseb ligi ka autoga, samuti suuremate magistraalide äärde. Selleks, et üldse äripinda investeerida, peab saama selle välja üürida.

Nii on uute majade esimese korruse äripinnad läinud hästi kaubaks näiteks Tartu maanteel südalinnast kuni bussijaamani. Neid ot-

Ä Tasub teada Kus esimese korruse äripind hästi toimib?

Vanalinnas ning sadama ja kesklinna vahelisel alal.

Suuremate magistraalide ääres.

Tartu maanteel südalinnast kuni bussijaamani.

Pärnu maanteel südalinnast kuni Vabaduse väljakuni.

Narva maanteel kuni Jõe tänav ristmikuni.

→ **PÄRNU MAANTEEL** enne viadukti asuva elumaja äripinnal vahetuvad üürnikud üsna tihti. Paar aastat tagasi oli müügi- ja üürikuulutus taas üleval, praegu tegutseb seal alkoholi-pood. FOTO: RAUL MEE

”

Kui mitteeluruum asub kõrvalisse kohta või äärelinna ehitatud maja soklikorrusel, on see sama maja teistest korteritest vähemasti 50% odavam.

sitakse ja ostetakse ka Pärnu maanteel südalinnast kuni Vabaduse väljakuni ja Narva maanteel kuni Jõe tänav ristmikuni.

Kui äripind jääb südalinnast väljapoole või kuhu pisut kõrvalisemas kohas kvartali sisse, on selline mitteeluruum korterimandist samaväärsest eluruumina registrisse kantud korterimandist kuni 20% odavam. Kui mitteeluruum asub kõrvalisse kohta või äärelinna ehitatud maja soklikorrusel, on see sama maja teistest korteritest vähemasti 50% odavam.



Täna pole külaliskorteritel enam turgu, kuna nende ostmiseks saab laenu eluase-melaenust karmimatel tingimustel. Mitteeluruumide-na arvel olevatesse korteritesse registreeritakse elaniku-na vaid korteri omanik ja tema pere.

Võib ju mõelda, et kui tühi äripind on ühisomandis või kuulub kellelegi, kes maksab kortermaja majandamiseks teiste korteriomanikega samadel alustel, et mis siis sellest. Siinkohal võiks meele pidada, et kui suured koe-tavad pinnad on kas praegu või ka tulevikus ühisomandis, ajavad need kõrvalkulud üles kogu majal.

Sobib kohalikule äri-le. Kortermaja äripind sobib valdavalt kohaliku elanikkonna teenindamiseks või nišiariks, mille kliendid tulevad kohale kasvõi maailma teisest otsast. Vähemal määral sobib see ka kontori pidamiseks.

Kalamajja ja muude piirkondade soklikorrustele on

rajatud näiteks mitmeid pagariärisid, mis oma magusa lõhnaga ümbruskonna elanikke meelitavad ja kus kohapeal hõrgutiste valmistamiseks saab jälgida. Teeninduse poolelt võiks nimetada veel väikekauplusi, juuksuri-, ilu- ja massaažisalonge, kingsepatöökodasid ja tillukesi pesumaju. Soklikorruste äripindu kasutatakse ka lemmikloomasalongide, nõustamiskeskuste ja muuna.

Alternatiivse võimaluse-na saab äripindu välja üürida mittetulundussektorile, kuid siin tuleb ilmselt leppida madalamate garantiide, suurema hinnatundlikkuse ja riskiga kui tavalise üüriäri korral. Kui üürniku jõud raugeb, tuleb äripinna omanikul maksta ju ka tema kasutatud elektri jm teenuste eest.

Kui teistsugust rakendust leida ei õnnestu, saab soklikorruste äripindu muuta näiteks jalgrattaparklaks või kui ruumiplaneering võimaldab, jagada pind korterite vahel ja tarvitada panipaikadeks.

äripinnaga? Süvenev peavalu



Ä Pane tähele Pinnale kasutajat raske leida

Probleemid kortermajas asuva mitteeluruumi ostmisel, müümisel ja üürimisel

**Elamiseks müüa ei saa, sest enamas-
ti pole võimalik eluruumideks ümber
vormistada.** Enne elamiseks ostmist tu-
leks uurida, kas selle eluruumina legaliseeri-
mine on üldse võimalik. Varasematel aasta-
tel on sokli- ja keldripindu kasutatud laialda-
selt ka elamiseks, kuid tänapäeval ei vasta
need pinnad reeglina inimeste ootustele.

**Üürides peab jälgima, et üürniku tege-
vus sobiks ka majaelanikele.** See ei tohi
tekitada müra ega lärmi üle lubatud piir-
määrade, kinni tuleb pidada öörahu kella-
aegadest. Kaasomanikest ettevõtjate tege-
vust, millega ei ületata riiklikult kehtestatud
norme, peavad naabrid üldjuhul taluma. Hi-
lisemate vaidluste vältimiseks tasub äripin-
dade omanikul hoida häid suhteid korteri-

ühistuga ja konsulteerida enne uue üürniku
võtmist korteriühistu juhatusesega.

**Ostjaid peletavad liiga suur pind ja keh-
vad parkimisvõimalused.** Kui soovite
mitteeluruumi müüa ja pole pikka aega ost-
jat leidnud, võib põhjusi olla mitmeid. Üks
levinuidaid põhjusi on asjaolu, et müüdav
pind on seal äri ajada soovivate potentsiaal-
sete üürnike ja ostjate jaoks liiga suur. Tei-
seks väga sagedaseks põhjuseks on nige-
lad või täiesti olematud parkimisvõimalu-
sed.

Äripinna müük investorist ostjale edeneb
paremini ja saate küsida ka kõrgemat hin-
da, kui pind on eelnevalt korrektse tähtaja-
lise lepinguga pikemaks ajaks stabiilsele et-
tevõttele välja üüritud.

PRIISLE ÄRIPARK

LADU – KONTOR – ESINDUS

www.priisle.ee

ÜÜRIKORRALDUS: EINAR NIIN 5621 7713



UUSMAA
KINNISVARABÜROO

Meid kliendid soovivad

Ufot meenutav kapselmaja

Slovakkia arhitektuuribüroo Nice Architects on välja töötanud tillukese ümarate vormidega maja, kus põrandapinda 8 ruutmeetrit ja mida saab endaga igale poole kaasa võtta.

Majas on köök, tuba, töötamise ala, kokkukäiv voodi ning mitmeid panipaiku. Loomulikult on maja varustatud ka WC ning dušiga.

Arhitektide sõnul sobib see maja põhikodu juurde näiteks lisamagamistoaks või kontoriks, kuid kes nappi ruumi takistuseks ei pea, võib seda ka elumajana kasutada.

Kuna treileril saab Ecocapsule'i igale poole kaasa võtta, võib seda kasutada ka suvemajana. Kaugematesse paikadesse transportimiseks saab kasutada merekonteinerit, kuhu kapselmaja kenasti sisse mahub.

Nagu tänapäevastele inno-



2,6-ruutmeetrine päikesepaneel ja 750vatine tuuleturbiin varustavad maja elektriga.

vaatilistele lahendustele kohane, kasutab Ecocapsule säästva tehnoloogia lahendusi. Elektrit saab mikromajake katusel asuvast 2,6 m² päikesepaneelist ja sel on 750vatine tuuleturbiin.

Vannitoas on kompost-WC ning duši all käimiseks ja joo-

Ä Mis on mis Ecocapsule

Suurus 446,8×240,7×248,7 cm

Põrandapind 8 m²

Kaal 1500 kg

Hind avalikustatakse tänava viimases kvartalis, siis hakatakse vastu võtma ka tellimusi.

ALLIKAS: ECOCAPSULE BY NICE ARCHITECTS

← **KUI** kõik läheb plaanikohaselt, saab maja selle aasta lõpus juba osta. FOTO: ECOCAPSULE

giveeks kasutatakse kokku kogutud vihmavett, mis enne tarvitamist filtreeritakse.

Kapselmaja esmaesitlus toimus mai lõpus Viinis ning edaspidi saab seda näha Milanos EXPO 2015 Slovakkia paviljonis.

KINNISVARA

Investorid lähivad Lätti

Tänavu võib Läti kinnisvarainvestorite sekka lisanduda uusi tegijaid, eriti neid, kes olid varem oma tegevuse fookustanud Eestile ja Leedule.

Colliers Internationali Läti kinnisvaraturu ülevaates prognoositakse 2015. aastaks investeringute turule aktiivsust, käive peaks jääma mulgusega samale tasemele. Fookus on äripindadesse ja kaubanduspindadesse investeerimisel, sest eriti üle tuhande ruutmeetriste büroopindade suhtes on nõudlus suur. Seevastu elukondliku kinnisvara turgu ootab käibe vähenemine.

KINNISVARA

Kuu aja pärast Vantaa elamumessile

HELI LEHTSAAR-KARMA
Kinnisvara toimetaja

Soome elamumess toimub tänavu Eestile eriti lähedal: Helsingi külje all Vantaas 10. juulist 9. augustini.

Vantaasse Kivistö külla kerkeb 350 uut kodu. Ehitatakse nii kortermaju kui ka paaris maju, kuid suurem osa Kivistöst saab olema eramute päralt.

Eramuid on kokku 28, neist väiksemates on pinda umbes 117 m² ja suurimates 279 m². Kortrite suurused ulatuvad 30 ruutmeetrist 90ni. Kõiki uusi kodusid saab kuu aja jooksul ise kaeda nii seest kui ka väljast.

Muu hulgas kerkeb Vantaas-



↑ **VARAKEVADEL** käis Vantaa elamumessi alal ehitus täie hooga. FOTO: ASUUNTOMESSUT

se Euroopa suurim puidust kortermaja PuuMera. Sellesse seitsmekorruselisesse korterelamusse tuleb 186 korterit.

Elamumessi kodulehelt leiab ka ideepanga, kus on

Ä Mis toimub Vantaa elamumess

10. juuli – 9. august Soomes

Pilet: 21 eurot, 7-15aastased 10 eurot, perepilet (2 täiskasvanut+ 7-15aastased lapsed) 42 eurot, õpilased ja pensionärid 15 eurot, rühm (min 15 inimest) 16 eurot/inimene

Lisainfo: www.asuntomessut.fi

väljas varasemate aastate elamumessidele ehitatud eramute, paaris- ja ridaelamute ning kortermajade fotod, tutvustused ning hinnad.

KINNISVARA



- Büroode regulaarkoristus
- Eripuhastustööd
- Ehitusjärgne puhastus
- Aknapesu

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

www.puhastusteenus.ee

Ettevaatust! Ülekuumenemise sümptomid juba ilmnevad

Kinnisvara kui kapitalimahukas valdkond võidab tänastest rekordmadalatest baasintressidest rohkem kui ükski teine majandussektor. Pankade huvi rahastada ettevõtteid ja eraisikuid ei ole kadunud ning seda ilmestab fakt, et pankade laenuportfellid kasvavad jätkuvalt. Eesti Panga andmetel on 2015. aastal enim pikaajalist laenu väljastatud just kinnisvarasse. Turu arenguid jälgides tekib paratamatult küsimus – kui kaua nii positiivne trend saab jätkuda?

Ärikinnisvara on pakkunud palju võimalusi nii arendajatele kui ka teistele asjaosalistele. Kasvavate kõrvalkulude keskkonnas on paljud ettevõtetest üürihakanud oluliselt rohkem tähelepanu pöörama pinna kasutamise kogukulule, mis on olnud ka üks peamine põhjus uutele pindade kolimisel. See tähendab, et täna laenuotsust tehes peame arvestama, et B- ja C-klassi pindade omanikud on sunnitud rahavoo säilitamiseks juba lähitulevikus investeerima senisest rohkem aega ja ressursse hoone parendusse. Nõudlus A-klassi pindade järele on aktiveerinud uute büroohoonete arendused – täna on ettevalmistavas etapis üle 100 000 m² uut büroopinda, mis on ca viis korda suurem maht kui 2014 kasutusse võeti. Ja see teeb meid ettevaatlikuks.

Uued korterid liiga kallid. Viimase kahe aasta jooksul toimunud uute korterite märkimisväärne hinnatõus on tekitanud arutlusi selle sektori ülekuumenemisest. Hinnarühmused uute ja juba aastakümneid kasutuses olevate korterite vahel on kasvanud kiiremini, kui varem prognoosisime. Võrreldes viimaste perioodide arenguid aastatel 2006–2008 toimunuga võime näha olulisi sarnasusi: a) pakkumishindade tõus, mis sõltuvalt piirkonnast on kas 2007. aasta tasemete lähedal või isegi ületatud. Kesklinna uusarenduste pakkumishinnad on tõusnud tasemele, mis on taskukohane väga püüdnud ostjaskonnale; b) turule on tulemas kortereid, mille omahind on kõrge ja vajadusel ruumi hinna langetamiseks ei ole ja c) erinevate vahendajate kaudu on sektorisse valmis investeerima isikud, kes igapäevaselt valdkonnas ei tegutse ning kelle võimalused projekti käekäiku mõjutada on olematud.

ERO VIKI
Swedbanki kinnisvarasektori juht



”**Täna on ettevalmistavas etapis üle 100 000 m² uut büroopinda, mis on ca viis korda suurem maht, kui 2014 kasutusse võeti. See teeb meid ettevaatlikuks.**

Viimaste kuude uute korteritega tehtud tehinguid vaadates ilmneb, et kui aasta-ses võrdluses on hinnakasv olnud sõltuvalt piirkonnast keskmiselt ca 10%, siis kuises võrdluses sellist hinnakasvu enam ei ole. Pigem on näha pakkumishindade mõningast langust. Hinnakasvu pidurdumise peamine põhjus on pakkumise oluline kasv, mis lähitulevikus suureneb. Harjumaal pakutakse täna pisut üle 2000 uue korteri, millest ligi ¼ on valmis ja ¾ on arenduses.

Ehitusregistri andmetel väljastati tänavu esimeses kvartalis kasutusluba 973 eluruumile – see on 24% rohkem kui aastal 2014 ja 228% enam kui aastal 2013. Täna on kortermajade arendusi ettevalmistuses ja planeerimises märkimisväärselt rohkem kui ühelgi eelneval ajal viimase viie aasta jooksul. Ja see paneb mõtlema.

Me ei anna raha igale projektile. Möödunud aastal esitati Swedbankile ca 11 000 laenu- ja liisingutaotlust, kokku rahastasime Eesti ettevõtteid iga päev keskmiselt 3,4 miljoni euro eest, kokku 1,2 mld eurot. 2015. aasta esimese kvartali seisuga on ettevõtetele väljastatud kehtivate laenude kogumaht ca 3 mld eurot ja kinnisvara osakaal sellest on umbes 1/3.

Me ei ole valmis rahastama kõiki projekte. See, kas finantseerimisotsus tuleb positiivne või negatiivne, sõltub eelkõige kolmest asjaolust: milline on panga senine kogemus ettevõtjaga (kõrgem intress ei kompenseeri eelnevat kehva maksekäitumist!), kas planeeritaval arendusel on üks või mitu konkurentsielist ja kas kasutatud eeldused ja sisendid on usutavad ning kas pakkumise-nõudluse suhe ja majanduskeskkond soosivad arenduse ettevõtmist või mitte?

Kõik loetletud kolm punkti on võrdsest olulise kaaluga. Tavaliselt on finantseerimisest loobumise põhjuseks kas projekti spekulatiivne iseloom või laenuvõtja vähe kogemus analoogse projekti läbiviimises. Kinnisvaraarendusi eelistame ette võtta nendega, kes ise on valmis oma raha projekti investeerima, mitte ei opereeri kolmandate isikute vahenditega.

Kõike eelnevat arvesse võttes tundub, et kinnisvaraturul toimuvad muutused aina kiirenevas tempos. Näeme sümptomeid, mis viitavad turu ülekuumenemisele. On põhjust olla ettevaatlik.

Piritakodu

Vahulille tee 6, Pirit

- Roheline ja rahulik elukeskkond Pirit ürgoru lähisel
- Maa-alune parkimine, terrassid ja klaasitud rõdud
- Parimad terviserajad, hea taristu ja kiire ühendus kesklinnaga
- 2- kuni 4-toalised korterid, hinnad alates 89 900€

www.piritakodu.ee



Juhkentali 28b - uus kesklinnas!

- Ökonoomne energiklass B
- Klaasitud rõdud ja katuseterrassid
- Turvaline ja soe maa-alune parkimine
- Avamishinnad! Alates 1945€/m2

www.hausers.ee/juhkentali



Rannamõisa kodud - Rõugu tn 1, Haabersti

- Silmapaistev arhitektuur ja eksklusiivsed planeerigud
- Esimene kortermaja kohe valmis - august 2015
- Hinnad alates 64 900€

www.rannamoisa.ee

Ridaelamud Viimisis - Hundi tee 13, Haabneeme vald

- Energisäästlik ridaelamu - aastane küttekulu 309€
- 4- ja 5-toalised planeerigud, boksid autonoomsetele süsteemidel
- Lõuna- ja õhtupäikese poole suunatud terrassid ja aed
- Hinnad alates 165 000€

www.hausers.ee/hunditee



INFO JA MÜÜK:

Mati Meier

tel 550 3550

e-post: mati@hausers.ee

Viktor Nikonov

tel 550 3545

e-post: viktor@hausers.ee



HAUSERS
MEILE MEELDIB EHTADA

MODERNNE ELAMINE KODUSES KALAMAJAS

valmib suvel 2016



JAHU  1A

Uut kodu Kalamajas iseloomustab isikupärane arhitektuur ja läbimõeldud korterid. Lisaväärtust annab privaatne haljastatud sisehoov ja maa-alused parkimiskohad. Meri ja vanalinn asuvad vaid jalutuskäigu kaugusel.

Müügijuht: **Priit Past**
priit.past@merko.ee
tel 5680 5354
www.merko.ee/jahu1a


merko