

Äripäev

Kinnisvara

september 2015 | nr 7 (80)



Grandhaus
Puhastusteenused

- 
- Büroode regulaarkoristus
 - Eripuhastustööd
 - Ehitusjärgne puhastus
 - Aknapesu

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

www.puhastusteenus.ee

SISUJUHT

4 Septembrist läheb vaja korstnapühkija akti

5 Kinnisvara ost või remont troonib rahaliste eesmärkide tipus



6-8 Kinnisvarahalduses ja -hoolduses on suurim probleem tööjõu leidmine

10-15 Kinnisvarahalduse ja -hoolduse TOP

16-18 Kinnisvarasektori palgad jäävad riigi keskmisele alla

20-23 Väikeettevõtja võib kodulaenust ilma jääda

24-25 Pealinna korterite pakumis- ja tehinguhindade vahe on tänavu olnud 13-17%

26-27 Katusekorterite väljaehitamist võidab kogu maja

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: 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, 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

Laen palgatöötajale, mitte väikeettevõtjale

Ettevõtlikkust püütakse Eestis igati soodustada ning ettevõtlikkus on ühena seitsmest pädevusest kirjas ka riiklikus õppekavas. Samas selgub, et mingis eluetapis ei ole ettevõtlik olemine sugugi kasulik – näiteks siis, kui oled hakanud iseendale tööandjaks ja plaanid kodu osta laenuga.

Kus suitsu, seal tuld. Sattusin kuulma ühe pealinna populaarse juuksuri kirjeldust, kuidas ta kolmest pangast kodulaenu taotles, aga sellest siiski ilma jäi. Põhjenduseks oli toodud see, et ta on ise endale tööandja (enamik juuksureid tegutseb OÜ või FIEna), taotleb laenu üksi ning lisatagatist anda ei ole. Samas regulaarne töötasu oli tal 1,5 korda üle Eesti keskmise ja minimaalse omafinantseeringu nõue täidetud.

Et mitte üksikjuhtumi põhjal järeldusi teha, uurisin, kas sarnaseid lugusid on veel. Pärast seda, kui Facebookis vastava küsimuse esitasin, hakkas mulle järjest tulema kõnesid ja kirju, mis kinnitasid, et probleem on olemas. Mõned neist lugudest on kirjas ka tänases Kinnisvaras.

Pangad eitavad vahetegemist. Kommertspangad kinnitavad, et nemad vahet ei tee, kas laenukütisija on palgatöötaja või ettevõtja, mõlemal juhul on vajalik piisav ja regulaarne sissetulek, korrektne makseajalugu ning piisav omafinantseering. Vaid Krediidipangast öeldi, et tavaliselt on ettevõtjatele antud kodulaenudel natuke kõrgem riskimarginaal, kuna ettevõtlustulu on tavaliselt ebastabiilsem võrreldes tavalise palgatöötaja sissetulekuga.

Kui kuulata aga seda, mida räägivad oma laenuaotlemise kogemusest väikeettevõtjad ise, siis sealt paistab ettevõtja ja palgatöötaja eristamine väljalt küll. Probleem tundub olevat kõige suurem nn ühemehefirmade omanikel.

Huvitav, kas jõuliselt laienev LHV Pank tahaks ja suudaks siin turupraktikat muuta?

HELI LEHTSAAR-KARMA
Kinnisvara toimetaja



„Probleem tundub olevat kõige suurem nn ühemehefirmade omanikel.“



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!



ÄRA KARDADA! SEE EI OLE KALLIS LAHENDUS!
TULE TUTVU DEMOGA!



Kas lapsed on koolist koju jõudnud?



Kas ma keldris tule kustutasin ära?



Kas küttesüsteem sai maha keeratud?



Kas väravad said lukku?



Septembrist läheb vaja korstnapühkija akti

Alates 2015. aasta septembrist peab iga kütteseadmega maja omanikul olema ette näidata kutselise korstnapühkija akt, tuletub meelde päästeamet.

Kuigi eramajades võib kütteseadet puhastada ise, peab siiski viie aasta jooksul ka eramus seadme üle vaatama ja puhastama kutseline korstnapühkija.

Tuleohutuse seaduse kehtestamisest, mis selle kohustuse määrab, möödub tänavu septembris viis aastat. Järelikult peab tänavu sügisel iga kütteseadmega maja omanikul korstnapühkija tehtud tööd tõendav dokum



FOTO: RAUL MEE

Ä Loe veebist

Korstnapühkijate kontaktid:

www.korsten.ee

Kasulikku infot tuleohutuse kohta:

www.paastamet.ee/et/korstanikule/tuleohutus

Testi oma kodu tuleohutust:

www.kodutuleohutuks.ee

ment olemas olema. Seejuures peab tööd tegema hakka-val korstnapühkijal kindlasti olema kutsetunnistus, mille olemasolu saab kontrollida kutsekoja kodulehelt.

Kütteseadmete rikestest tingitud tulekahjusid aitab ära hoida ainult ahjude, kaminate ja nende suitsutorude, trüüpide õigeaegne puhastamine ning hooldus.

Väljaõppinud korstnapühkija, kes tehtud tööde kohta akti väljastab, oleks mõistlik kutsuda niipea kui võimalik, sest sügisel on korstnapühkijatel väga tõised ajad ning järjekorrad pikad.

ÄRIPÄEV

Korter miljoni euroga

Tallinnas tehti augustis üle 700 korteritehingu ning kuu kalleim korter osteti ligi miljoni euroga, selgub Pindi Kinisvara turuülevaatest.

Kalleim korteritehing, hinnaga 982 000 eurot, tehti keskkonnas. Tallinna korteriomandite keskmine pakkumishind oli augustis 1861 eurot m², tehinguhind 1608 eurot m². Võrreldes juuliga kallinesid tehinguhinnad 5%.

Kui vaadata tehinguhindu linnaosade kaupa, on aastaga kõige suurema tõusu teinud Haabersti ja Nõmme korterid, mille hinnatõus on olnud vastavalt 26% ja 22%.

ÄRIPÄEV



KAUPMEHE

ENERGIAKLASS
B

Müüki lisandunud veebruaris 2016 valmiv kortermaja Tartu äärelinnas.
Kliendipäev 24.09.2015 kell 16-19
Pärna allee 12 kortermajas.

UUED LINNAKODUD KESET LOODUST

Müügijuht: Cleelia Pärtelpoeg
tel 52 04 202
cleelia@merkotartu.ee
www.merko.ee/kaupmehe

merko

Eestimaalaste rahaliste eesmärkide tipus kinnisvara

HELI LEHTSAAR-KARMA
Kinnisvara toimetaja

Värske finantskirjaoskuse uuringu andmetel on pooltel Eesti elanikel seatud endale rahaasjus eesmäärke. Sageli nimetati eesmärkidena oma kodu ostmist ja kinnisvara remonti või ümberehitust.

Saar Poll viis juunis 2015 rahandusministeeriumi tellimusel läbi uuringu, mis käsitles Eesti elanike finantskirjaoskust ja finantsteenuste alast teadlikkust. Uuriti ka seda, kas inimestel on rahalisi eesmäärke.

Selgus, et mõne rahalise eesmärgi on endale seadnud pooled elanikest. Raha-

Küsitlus

Mis on teie kõige olulisem rahaline eesmärk?

vastajate %	18-19aastased	pikaajalised planeerijad ja investeerijad	eelarve ettevõtjad	koostajad
Kinnisvara remont, renoveerimine, ümberehitamine	2	16	13	16
Mootorsõiduki ost, remont	25	13	11	8
Laenu, võla, liisingu tagasimakse	2	14	17	19
Oma kodu/kinnisvara ost	6	11	12	14
Laste õpingud, heaolu, nende iseseisva elu toetamine	10	13	10	10
Reisimine	4	11	9	6
Tagavara kogumine ootamatuteks väljaminekuteks	4	9	8	8
Majanduslik kindlustatus, stabiilsus, raha investeerimine	2	9	9	9

ALLIKAS: SAAR POLL

lisi eesmäärke omavad enam 18-29aastased ja kõrgema haridusega inimesed. Kõige rohkem nimetatud rahaline ees-

märk oli kinnisvara remonti- mine või renoveerimine (15% eesmärki omanud vastajatest). Sellele järgnes laenu, võ-

la või liisingu tagasimaksmine (14%), mootorsõiduki ostmise või remont (14%) ning oma kodu soetamine (13%).

ROCLITE

PARIMATEST PARIM HIND!



ROCLITE HÜÜRIPLOKK
200 x 250 x 600S

43,90

m³

Ploki hind 1,32 €/tk

KULUKALKULATSIOON:

Seina paksus:	200mm	250mm
Hind (m ²):	8,78 €	10,98 €

Hindadele lisandub käibemaks.

ROCLITE ehitusplokkid on saadaval kõikides hästi varustatud ehitusmaterjalide kauplustes.



Nüüd saadaval ka sillused, murfor, tööriistad.

Vaata lisa www.roclite.eu

Tööd justkui oleks, aga kust leida tööjõud?

Kinnisvarahoolduse ja -halduse valdkonnas on praegu suurim probleem tööjõu leidmine. Noored eelistavad tasuvamat kontoritööd ja nii kiigatakse töötajate otsingul isegi välismaale.

KAROLIINA VASLI
kaasautor, Õhtuleht



Kinnisvarahaldajate ja -hooldajate edetabelis on esikohal Ermeesia OÜ (kaubamärk Tehnohaldus), mille käive mullu kahekordistus. Firma tegeleb ennekõike kinnisvara tehnosüsteemide halduse ja hooldusega. Näiteks on neist abi, kui ventilaator ühel hetkel tõrgub või keskkütteradiaator südatalvel jääkülmal on.

Proovitakse kätt ehitusvaldkonnas. Mis on edu taga? Juhatuse liige Ivo Kivirand sõnas tagasihoidlikult: "Konkurents surub tagant, peame pingutama ja eelmise aastaga võib tõesti rahule jääda."

Ta nentis, et nende teenuste järele nõudlust on, ent nad ei taha vaid sellega piirduda. "Ka tänavune aasta on meie jaoks põnev, aga keeruline." Majanduslikult kehvem? "Hoiame hinge kinni, praegu on veel vara öelda. Tegu on sellise valdkonnaga, kus ühel hetkel võib hästi minna, teisel halvasti," rääkis Kivirand. Uue väljakutsena asuti sel aastal rohkem ehitustegevuses kätt proovima. Maju ei püstitata, küll aga ehitatakse juba valmis hoonetes välja näiteks mõnede ruumide ven-

Ä Võitja Ermeesia OÜ

Asutatud: 2004
Omanikud: DT Grupp OÜ
100%

Tegevjuht: Ivo Kivirand
Käive: 2014. aastal 2 352 704 eurot, 2013. aastal 1 072 789 eurot

Ärikasum: 2014. aastal 253 969 eurot, 2013. aastal 161 928 eurot

Töötajaid: 2014. aastal 20

tilatsioonilahendused. Tema sõnul selles vallas paraku tööpakkumisi liiga palju pole ning konkurents on tihe.

Ta märkis, et teenuste hinnad on juba seitse aastat samal tasemel. "Lähiaastatel avaldab kindlasti hinnasurvet üldine elatustaseme tõus ning kvalifitseeritud tööjõu nappus."

Kivirand hindas, et turuliikumine näitab, et ühel hetkel on ka Eesti tööjõud liiga kallis. "Soomes ju palkavad nad enda inimeste asemel eestlasi. Meil võib samamoodi olla, tuuakse sisse inimesi näiteks Ukrainast, nad küsivad tunduvalt väiksemat palka." Kiviranna sõnul on puudu ennekõike tehnikutest, kes iseseisvalt oma töödega hakkama saaks ega vajaks pidevalt kõrval juhendajat. "Ikka ihkavad noored pigem minna kontori- ja paberitöö peale. Neid, kes tahaks käed mustaks teha ehk füüsilist tööd teha, on vähem."

Äripäev TOP

Ettevõtete tunnustamist toetab
Pohjola

Uued kontorid, uus tööpõld. Tallinnas tuli mullu juurde umbes 40 000 ruutmeetrit uut büroopinda ning sel ja järgmisel peaks lisanduma veel 100 000 ruutmeetrit. Kas see tähendab, et ka kinnisvarahalduse ja -hoolduse turul on oodata tugevat kasvu, isegi midagi buumilaadset?

Kivirand ütles, et suure koguse objektide turuletulekuga kaasneb nende valdkonnas palju alapakkumisi. "Turuosalisi on väga palju. Kui kogu see hiiglaslik



← **ERMEESIA OÜ**
juht Ivo Kivirand
arvab tulevikku
vaadates, et Eestis
hakkavad lihtsa-
maid töid tegema
mujalt sisse rän-
nanud inimesed.

FOTO: TERJE LEPP

maht nende vahel ära jagada, siis ei jää kõigile ohtralt. Võrreldes või riigikogu palkadega, maksumaksjad kurdavad, et liiga suured, aga kui kõigi kodanike vahel see summa ära jagada, siis pole enam pea midagi.”

Aga mille arvel alapakkujad ise säästavad? Kivirand kirjeldas, et üritatakse viilida. Näiteks palgatakse soss-sepad, kes võivad olukorra hullemaks teha või tehakse tööd üle käe. Paberite järgi võib olla hoones kõik korras, kuid tegelikult pole tuleohutus tagatud ega kontrollitud. “Targad kliendid oskavad valida ja on nõus maksma, aga alati on erinevaid ettevõtjaid,” arvas Kivirand. Ta lisas, et ilmselt on ka sehkendajaid, kes üritavad maksude pealt kokku hoida, väites, et maksavad töötajatele vähem, kui seda tegelikult teevad.

Suured tööd juurde ei tahagi. Peamiselt kinnisvara hoolduse ja eripuhastustöödega tegelevate HKP OÜ ja Arkaadia Puhastuse OÜ juhid aga kirjeldavad turuolukorda teisiti. TOPis teisele kohale tulnud HKP OÜ tegevjuht Mati Mäe sõnas, et konkurssidel suurt rabelemist pole. “Masu ajal kõigile tööd ei jagunud, nüüd on olukord teine. Riigihangetelgi on kandideerijaid vähem, sest suuremad tegijad on hõivatud olemasolevate klientidega ega taha töömahtu juurde.”

TOPis kolmandale kohale platseerinud Arkaadia Puhastuse OÜ juht Anne-La Tiitson märkis, et neil on kasv jätkuv ja nad loodavad sama korralikku käivet ja kasumit kui mullu. Ta sõnas, et nemad polegi niivõrd leidnud tööd juurde uutel büroopindadel, vaid neid on pal-

ganud juba turul pikalt tegutsenud firmad. “Ilmselt on küsimus kvaliteedis,” on Tiitson uhke.

Nii Mäe kui ka Tiitson kinnitavad, et teenuste hinnad tõusevad. “Peamine põhjus on ilmselt kvalifitseeritud tööjõu puudus. Praegu on Tallinnas tööd rohkem kui tegijaid. Ja seetõttu küsivad töötajad ka kõrgemat töötasu,” märkis Mäe. Koristajaameti puhul on palju räägitud miinimumpalga mõjust – tänavu kerkis alampalk 10% ehk 355 eurolt 390 euron. Mäe kinnitusele aga teenivad paljud koristajad nii ehk naa alampalgast rohkem. “Kõik sõltub muidugi ka objektist ja sellest, mis kohustused on. Ja töö on ka tavaliselt hilisõhtul või varahommikul. Ma ei tea küll täpseid summasid, aga koristaja võib vabalt teenida rohkem kui mõne selvehalli kassapidaja,” sõnas ta. Kuidas üldse töotajaid leiate? “Eks me otsime läbi erinevate tööotsingukanalite. Tuttavatest on samuti abi,” vastas Mäe.

Eestlased koristajaks ei kipu. Tiitson tõi välja, et koristajaks päris igaüks ei sobi, vajalik on ikkagi kas või osaline keeleoskus ja oluline on ka see, mis mulje klientidele jäetakse. “Kliendid on väga nõudlikud. Näiteks riigihangel nõutakse kõigilt töödejuhatajatelt kutsetunnistusi.”

Milline on aga koristaja profiil? Tiitson ja Mäe nendivad, et üldiselt on nad vene rahvusest naisterahvad, kes juba kuldseks keskeas. “Eestlased, eriti noored, selle töö vastu huvi ei tunne,” sõnas Mäe. “Aga peab tunnustavalt ütlema, et venelannad on väga usaldusväärne ja professionaalne tööjõud, üle käe ei tee nad midagi.”



Ma ei tea küll tööturul täpseid summasid, aga koristaja võib vabalt teenida rohkem kui mõne selvehalli kassapidaja.

HKP OÜ tegevjuht Mati Mäe

Kitsaskohaks tellijate teadmatus

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu (EKHHL) juhi Jüri Krõonströmi hinnangu ei saa rääkida üleüldisest tööjõupuudusest.

“Mis haldust puudutab – haldureid ja haldusjuhte –, siis neid tuleb väga palju Tallinna Tehnikaülikoolist. Pigem on probleem tehnohooldusega. Kutsekoolidest tulevate töömeeste arv pole piisav.”

Hea kvalifikatsioon oluline. Krõonström rõhutab kvalifikatsiooni vajadust, kuna kliendid on nõudlikud. See puudutab ka koristajaid. Tänapäeval

ei koristata teatavasti vaid lapi ning harjaga, seega on vaja ka teatud tehnoloogilisi teadmisi ja selleks korraldavad suuremad firmad ka koolitusi.

Miks just viimastel aastatel koristajaid napib? Krõonströmi sõnul on küsimuseks üldine tööpuudus. Kuna see on viimasel ajal nii palju vähenenud, on kõigil mitmeid erinevaid variante, kuhu kandideerida.

Rõhk teavitustööle. Liidul näeb ta aga rolli tellijate teadlikkuse tõstmisel. “Teenuse tellija ei saa tihti aru, mida ja millistel tingimustel ta tellib. Nii te-

kivad hiljem lahkkelid,” märkis ta. “Aasta lõpus saame valmis uue standardi kinnisvara korrashoiu, plaanis on ajakohastada ka hangete standardeid. Tahaks tellijatele anda teavet: millest teenuse tellimisel lähtuda, kuidas teha paremat koostööd. Midagi pole teha, kinnisvaraomanikel pole oma esindusorganisatsiooni, peame mingisuguse rolli võtma.”

Koostööd tehakse ka majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumiga. “Ei ütleks, et midagi praegu otseselt halvasi on, aga saab veel paremini,” ütles ta lõpetuseks.



Aasta lõpus saame valmis uue standardi kinnisvara korrashoiu, plaanis on ajakohastada ka hangete standardit.

Jüri Krõonström, EKHHL juht

Uued lahendused põrandate pesuks Wetrok'i kombineeritud põrandapesumasinad

- ☐ Šveitsi kvaliteet
- ☐ Patenteeritud süsteemid
- ☐ 2 aastat garantiid

Wetrok Duomatic Esprit

- ☐ Tagant juhitud põrandapesumasin
- ☐ Patenteeritud imu süsteem ja käepide
- ☐ Automaatse doseerimissüsteemi võimalus
- ☐ Sobilik pindadele 2000-3000 m²

Wetrok Drivematic Delight

- ☐ Pealt juhitud põrandapesumasin
- ☐ Kompaktse ülesehituse ja väikese pöörderaadiusega
- ☐ Automaatse doseerimissüsteemi võimalus
- ☐ Töotsükli pikkus 180Ah akudega kuni 3,5h
- ☐ Sobilik pindadele 3000 – 5000 m²

**Masinatega saab tutvuda
Sanmali esinduses Töökoja 1.
Soovi korral tuleme masinaid tutvustama Teie pindadel.**

wetrok[®]



SANMAL OÜ
Töökoja 1, Tallinn
www.sanmal.ee
sanmal@sanmal.ee
627 2950

Kinnisvarahaldajate ja -hooldajate TOP

koht	firma nimi	tegevjuht	põhiomanikud (koos osalusprotsendiga)
1.	Ermeesia OÜ	Ivo Kivirand	DT Grupp OÜ 100%
2.	HKP OÜ²	Ergi Enok	Ergi Enok 100%
3.	Arkaadia Puhastuse OÜ	Annela Tiitson	Arkaadia Halduse AS 100%
4.	SOL Baltics OÜ	Rinel Pius	Solemo OY 100%
5.	Haapsalu Linnamajanduse AS	Urmas Koppe	Haapsalu Linnavalitsus 100%
6.	Kyyrix OÜ	Toomas Tamme	Toomas Tamme 100%
7.	Top Consult OÜ	Indrek Küttis	Indrek Küttis 100%
8.	Kadrina Kommunaal OÜ	Andres Nukk	Kadrina Vallavalitsus 100%
9.	Viimsi Haldus OÜ	Madis Saretok	Viimsi Vallavalitsus 100%
10.	Reldor AS	Jaak Uibu	Kalju Reesalu 50,93%, Aare Parts 25,37%, Jaak Uibu 12,59%
11.	MT Varahalduse OÜ	Mati Tavast	Mati Tavast 100%
12.	Kuldsed Käed OÜ	Andre Tühane	Andre Tühane 33,26%, Rene Tühane 33,26%, Enn Tühane 33,49%
13.	CityHaldus OÜ	Heikki Lind	Heikki Lind 33,34%, Nikolai Aron 33,33%, Tarmo Kuusk 33,33%
14.	Kiriku Varahaldus OÜ	Mati Maanas	Eesti Evangeelne Luterlik Kirik MTÜ 100%
15.	KV Service OÜ	Miguel Ortega	RMO Varahaldus OÜ 100
16.	A.V.Haldus OÜ	Mart Teemant	Võimas Lõök OÜ 78%, Greatway OÜ 22%
17.	Grandhaus OÜ	Toomas Tähe	Toomas Tähe 100%
18.	Varahoodus OÜ	Algis Viin	Keila Linnavalitsus 100%
19.	Tammiku Maja OÜ	Svetlana Kanina	Mugavus OÜ 100%
20.	Kendra OÜ	Jaak Siim	Jaak Siim 100%
21.	Villevar OÜ	Tiit Teder	Tiit Teder 100%
22.	Pesueksport OÜ	Tiit Jürmann	Tiit Jürmann 100%




Teenused

- Haldus- ja hooldusteenused
- Kolimisteenused
- Remonttööde korraldamine
- Muru niitmine
- Lume koristus

KV Halduskoda OÜ • Rüütli 38, 80011, Pärnu • Tel 44 71 601 • GSM 50 78 681 • www.kvh.ee

aastal 2014

käive 2014, €	ärikasum 2014, €	punkti- summa	koht eelmisel aastal
2 352 704	253 969	42	8.
977 680	284 839	48	15.
1 974 034	146 842	78	
16 267 000	711 000	79	21.
2 591 038	572 373	86	32.
1 887 832	86 241	100	54.
619 683	1 903 491	104	2.
943 996	100 922	104	18.
969 771	140 927	115	68.
1 208 786	205 561	117	34.
680 445	324 690	129	4.
653 616	35 405	143	14.
1 805 080	87 389	143	20.
973 898	333 161	145	9.
697 556	33 289	146	44.
511 700	39 063	152	64.
999 339	27 996	153	11.
418 101	73 672	153	66.
351 797	51 708	156	37.
412 025	150 006	158	7.
377 211	30 945	161	29.
688 329	40 342	165	25.

Ä Metoodika

Valdkonna TOPi pääsemine. Ettevõtte vastava valdkonna tegevuse osakaal käibest pidi olema vähemalt 51%. Samuti pidi ettevõtte olema tegutsenud kahel järjestikusel täismajandusaastal.

2014. aasta TOPi koostamiseks võttis Äripäev justiitsministeeriumi registrikeskusest 2014. aasta majandustulemuste põhjal valdkonna müügitulult suuremate ettevõtete andmed. Osalesid ettevõtted, kelle majandustulemused olid äriregistris andmete kogumise ajaks skaneeritud.

Pingerea koostamine. Ettevõtted seati pingeritta kuue näitaja põhjal. Arvutamise aluseks võeti 2014. aasta müügitulu,

müügitulu kasv võrreldes 2013. aastaga, 2014. aasta ärikasum, kasumi kasv võrreldes 2013. aastaga, rentaablus ja varade tootlikkus aastal 2014.

Iga näitaja põhjal reastati ettevõtted edetabelitesse, iga koht järjestuses andis kohale vastava arvu punkte. Kuue tabeli punktid liideti. Võitis vähim punkte kogunud ettevõtte.

Kui ettevõtte puudub. Kui ettevõtet TOPis pole, siis polnud ettevõttel aktiivset majandustegevust kahel täielikul majandusaastal (2013-2014), ettevõtte viimase aasta või kahe viimase aasta keskmine omakapital oli negatiivne või polnud tema majandusaasta aruannet edetabeli koostamise ajal äriregistris.

Siseviimistlus- ja maalritööd

4seina

Maalritööd

Trepikodade
renoveerimine

Büroopindade
viimistlus

Fassaadide
värvimine

Suuremahulised
värvitööd: tootmis-
hooned, laod jne.

Treppide katmine epoksiidvärviga.

www.4seina.com

4seina OÜ

telefon 5818 8580
e-post info@4seina.com

Ehitustööd | Fassaaditööd | Maalritööd | Viimistlustööd | Renoveerimine | Trepikodade remont

Kinnisvarahaldajate ja -hooldajate TOP aastal 2014

koht	firma nimi	tegevjuht	põhiomanikud (koos osalusprotsendiga)
23.	Tallinna Tööstuspargid AS	Ivar Lindpere	Tallinna Linnakantselei 100%
24.	Puhastusproff OÜ	Rein Ronimois	Ellinor Roosimägi 50%, Rein Ronimois 50%
25.	Maardu Elamu AS	Ants Raudla	Maardu Linnavalitsus 100%
26.	Linna Haldus OÜ	Jaanika Alasi	Jaanika Alasi 100%
27.	Hooldus Pluss OÜ	Raivo Tasso	Riigi Kinnisvara AS 100%
28.	Silport Kinnisvara AS	Tõnis Seesmaa	Silmet Grupp AS 50%, Optial Holding OÜ 25%, Famer Holding OÜ 25%
29.	Kinnisvarateenindus OÜ ²	Inge Barkala	Ferra Capital OÜ 80%, Ivar Bank 20%
30.	Riab Puhastus OÜ	Ergi Enok	HKP OÜ 100%
31.	ISS Eesti AS	Madis Kase	ISS Haldus OÜ 100%
32.	Põlva Maja OÜ	Kaili Meekler	Domen Grupp AS 100%
33.	Soldi OÜ	Dmitri Krassavin	Dmitri Krassavin 50%, Olga Gerassimova 30%, Svetlana Škljaruk 20%
34.	Haabersti Haldus OÜ	Dmitri Haritonov	Dmitri Haritonov 100%
35.	Tondi Puhastustööd OÜ	Kaido Koppa	Kavi Invest OÜ 100%
36.	Rosares Invest OÜ	Helle Karask	Helle Karask 100%
37.	Majavara Haldus OÜ	Kaarel Koger	Kaarel Koger 100%
38.	Paide Elamuhooldus OÜ	Enn Piir	Paide Linnavalitsus 100%
39.	Elva Varahalduse OÜ	Toomas Kuris	Elva Linnavalitsus 100%
40.	Ropka KVH OÜ	Eke Nurm	Eke Nurm 100%
41.	Luksi Maja AS	Eldur Astover	Tiina Annus 30%, Abante OÜ 25%, Investeeringute Hoolduse OÜ 25%
42.	Koduhooldus OÜ	Sirje Talvistu	Sirje Talvistu 50%, Kristel-Helina Loo 50%
43.	KV Halduskoda OÜ	Ilmar Kukk	Ilmar Kukk 100%
44.	PLM Hoolduse OÜ	Jaan Mikhelson	Jaan Mikhelson 100%
45.	Võru Kinnisvara OÜ	Mati Kriis	Mati Kriis 100%

Üürile anda Sinu vajaduste järgi ehitatud ärihooned Tallinn Tartu maantee ääres

Daniel Chasan
+372 5648 9258 daniel@eurokv.ee

EURO KINNISVARATEENUSED

käive 2014, €	ärikasum 2014, €	punkti- summa	koht eelmisel aastal
856 852	128 955	167	23.
501 308	32 285	168	36.
1 098 651	101 273	169	60.
338 056	35 371	171	
1 337 539	125 283	175	22.
1 675 153	134 432	176	3.
4 883 955	145 470	179	13.
271 156	42 543	180	39.
17 741 000	670 000	181	12.
877 661	42 166	182	53.
220 413	17 065	183	
837 106	21 724	183	49.
1 368 672	41 915	184	6.
375 502	125 715	187	30.
589 106	26 809	187	46.
1 124 661	10 812	204	43
378 741	13 110	206	63
474 495	17 281	221	35
332 815	43 737	227	69.
1 045 343	4 727	229	16.
586 377	10 024	236	24.
604 588	16 378	237	47.
511 733	11 417	246	45.

44

kinnisvarahalduse ja -hoolduse ettevõtet 67-st suutsid 2014. aastal käivet kasvatada võrreldes aasta varasema perioodiga.

2,19

korda kasvatas 2014. aastal käivet Ermeesia OÜ. See on TOPis osalenud ettevõtete seas suurim käibekasv. Ermeesia oli ühtlasi ka TOPi võitja.

KAUAKESTVAD PUITKOMPOSIIT TERASSILAUAD

- Looduslik puidu välimus.
- Meeldiv pind paljale jalale.
- Toodet on testitud ka soolavees.
- Ei vaja värvimist ega immutamist.
- Ei ole murdumiskohti ega pragusid.
- Lihtne paigaldada ja puhtana hoida.
- Putukatele, eostele ja hallitusele vastupidav.
- 100% taaskasutatud materjalist.
- Veekindel.
- Ei ole libe.
- Ei mädane.



AS BALTOIL

baltoil@baltoil.ee; +372 7301 700

Vaata lisaks: www.baltoil.ee/puitkomposiit/

Tootja:



Kinnisvarahaldajate ja -hooldajate TOP aastal 2014

koht	firma nimi	tegevjuht	põhiomanikud (koos osalusprotsendiga)
46.	BRP Haldus OÜ	Roman Babtšenko	Roman Babtšenko 100%
47.	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ ²	Andry Krass	Andry Krass 59,80%, De Olivella OÜ 40,20%
48.	Johanna Puhastusteenindus OÜ	Veljo Nuggis	JN & JN Invest OÜ 85%, Veljo Nuggis 15%
49.	Pro Halduse OÜ	Mari-Anne Jaagant	Pro Kapital Eesti AS 100%
50.	MEKE Sillamäe AS	Galina Burkova	Sillamäe Linnavalitsus 100%
51.	Järve Autokeskus AS	Jaak Uudla	Amserv Grupi AS 40%, Ben AT AS 20%, Info-Auto AS 20%, EVORE AS 20%
52.	Vanalinna Meister OÜ	Kaido Kirs	Toomas Rannaveer 50%, Vambola Kirs 50%
53.	Tradefest OÜ	Galina Skvortsova	Galina Skvortsova 100%
54.	Vilkema OÜ	Enno Luik	Enno Luik 100%
55.	Veisar Haldus OÜ	Ivar Vilop	Ivar Vilop 100%
56.	Clean Planet OÜ	Rainer Ilves	Martland OÜ 100%
57.	Sindi Majavalitsus OÜ	Juri Berlinberg	Sindi Linnavalitsus 100%
58.	Arkaadia Halduse AS	Toomas Laan	Arkaadia Investeeringute OÜ 100%
59.	Silikaat Kinnisvara AS	Vello Kunman	Silikaat Grupp AS 100%
60.	BCG Haldus OÜ	Toivo Lillepõld	BALTIC CONSTRUCTION GROUP S.A. 55%, Erik Liiv 20%
61.	Cambi OÜ	Ago Kondike	Kambja Vallavalitsus 100%
62.	MAKET Kinnisvara AS	Margus Kaare	Maket Grupp OÜ 100%
63.	Tartu Elamuhalduse AS	Teet Suits	Tartu Linnavalitsus 100%
64.	Maardu Linnavarahooldus OÜ	Anatoli Jegorov	Maardu Elamu AS 100%
65.	BC Property Management OÜ	Kaido Saveljev	Brave Capital OÜ 100%
66.	FREHAME OÜ	Fred Traks	Meelis Laikmaa 50%, Fred Traks 50%
67.	Muhu Varahalduse OÜ	Erkki Noor	Erkki Noor 100%

² KONSOLIDEERITUD. ANDMED KOGUS JA TOIMETAS JANE SUU, JANE.SUU@ARIPAEV.EE



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

käive 2014, €	ärikasum 2014, €	punkti- summa	koht eelmisel aastal
1 081 862	9 540	247	10.
3 443 333	-17 518	255	28.
320 914	7 622	259	59.
1 449 956	7 829	262	31.
1 358 544	-13 084	265	56.
421 030	6 210	267	51.
661 234	4 404	270	58.
255 394	9 009	271	48.
485 485	3 767	280	61.
707 534	5 908	281	17.
330 891	2 783	286	42.
516 113	-25 099	297	70.
3 603 796	-195 627	300	41.
556 368	973	304	27.
544 137	6 245	311	19.
311 072	226	312	67.
1 453 142	-77 376	319	55.
503 104	-8 172	321	65.
997 159	-38 641	329	40.
250 882	-9 777	336	
361 896	-8 936	349	52.
249 364	-1 534	350	57.

284

**korda kasvas möödunud aastal
Soldi OÜ ärikasum. Ettevõtte
teenis 220 413eurose käibe
juures 17 065 eurot ärikasumit.
2013. aastal kirjutati ärikasumi
reale 60 eurot.**

Loe veebist

www.aripaev.ee/TOP

Kõik Äripäeva edetabelid.

Loe veebist

agent.aripaev.ee

Kõiki Äripäeva edetabeleid saab töödeldaval
kujul osta Äripäeva infopangast Agent.



MELIT AP

KOMMUNAAL- JA METSATEHNIKA

www.melit.ee

tel 55 546 297

info@melit.ee

tel/faks: 6384 366

**KOMMUNAAL-
TRAKTOR
LM TRAC**



**HARJAMISSEADMED
STARK**



**LUMESAHAD
STARK**



**PUHASTUSSEADMED
BRODD SWEDEN**



Kinnisvara valdkonna töötasud jäävad riigi keskmisele alla

Kinnisvara tegevusala töötasude analüüsimisel on näha küllaltki suurt väikeettevõtete mõju tegevusala keskmisele brutokuupalgale.

KADRI SEEDER
Palgainfo Agentuuri juht ja analüütik



Statistikaameti palgastatistikas kuuluvad kinnisvara tegevusala alla kinnisvara ost, müük ja üürile andmine, kinnisvarabüroode tegevus ning kinnisvara haldus. EMTAK 2-kohalise koodiga avaldatud palgastatistikas on haldus- ja abitegevuste all eristatud hoonete ja maastike hooldus.

Keskmine brutokuupalk on kinnisvara tegevusalal viimastel aastatel tõusnud, kuid majanduskriisi aastatel langes oluliselt ja oli veel ka 2010. aastal langes, kui keskmine brutokuupalk teistel tegevusaladel juba pisut tõusis.

Brutokuupalga statistikast on selgelt näha kinnisvarasektoris rohkelt esi-

datud väiksemate ettevõtete töötasude mõju, mis valdkonna keskmist allapoole viib. Kui põhitögevusalade palgastatistikas oli brutokuupalk kinnisvara tegevusalal 2014. aastal 730 eurot, siis EMTAK 2-kohalise koodi palgastatistikas, mis alla 50 töötajaga ettevõtteid ei hõlma, oli keskmine brutokuupalk sel alal mullu 1035 eurot. See on üsna samal tasemel riikliku keskmise brutopalgaga.

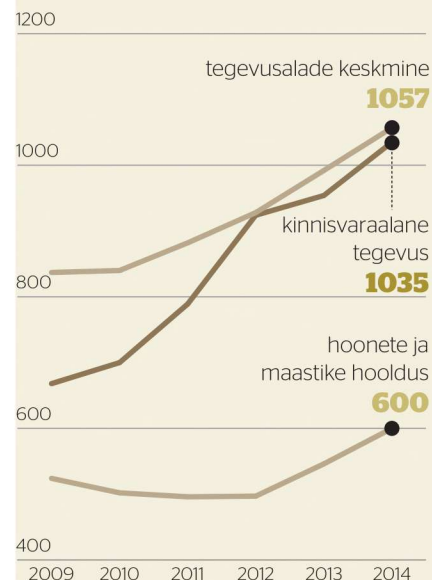
Samuti ei näidanud suuremate organisatsioonide palgastatistika nii suurt langust majanduskriisi aastatel, kui kogu valdkonna palgastatistika. Nii on brutokuupalga kasv kinnisvara valdkonna suuremates organisatsioonides jõudnud viimastel aastatel keskmisele brutokuupalgale järele.

Hoonete ja maastike hoolduse tegevusalal (EMTAK 2-kohalise koodiga palgastatistika) on palgatasemed märksa madalamad kui kinnisvara alal. Rohkem kui 49 töötajaga ettevõtetes ning riigi- ja munitsipaalasutustes oli 2014. aastal keskmine brutokuupalk sel tegevusalal 600 eurot. Hoonete ja maastike hooldus on ka üks kõige madalama palgatasemega tegevusala, mis eeldatavasti tuleneb suhteliselt suurest lihttööde osakaalust.

Lühiaja palgastatistika näitab kinnisvara tegevusalal üsna suurt keskmise

Statistika Kinnisvaravaldkonna palk läheneb taas riigi keskmisele

brutokuupalk eurodes



ALLIKAS: PALGAINFO AGENTUUR

se brutokuupalga kõikumist kvartalite lõikes, mis viitab muutuvtasude, näiteks tulemustasude, lisatasude, preemiad, osatähtsusele töö tasustamises.

Võrdlus Läti ja Leedu palgastatistikaga näitab, et Leedus on kinnisvara tegevusala töötasud sarnasemad keskmise brutokuupalgaga. Eestis on selles osas erinevused kõige suuremad. Läti ja Leedu töötasude tasemed kinnisvara valdkonnas on üsna samal tasemel, Eestis mõnevõrra kõrgemad. Brutokuupalk oli 2014. aastal Eestis kinnisvara tegevusalal 730 eurot, Lätis 676 eurot ja Leedus 647 eurot. Netopalk oli samal perioodil vastavalt 590, 497 ja 505 eurot. See- ga maksumäärade tulenevalt on netopalk kinnisvara alal Lätis madalam kui Leedus.

Erinevad tööd kinnisvara valdkonnas. Palgainfo Agentuuri töötasude uurinus on kinnisvara halduse ja teeninduse valdkonnast esindatud haldusteenistuse juht ning kinnisvaramaakler või haldaja. Kinnisvara hooldusega seotud tööd on esindatud koristus- ja puhastustööde valdkonnas.

Nagu ka teistes valdkondades, saab kinnisvara tööd jagada tegevusala spetsiifilisteks ja mittespetsiifilisteks. Tegevusala spetsiifilistest tööst on palga-

Ä Küsitlus

Kinnisvara valdkonnas pole enamikul palk tõusnud

2014 aprillist 2015 aprillini toimunud töötasu muutused, % vastanutest

ei ole muutunud	49
netotöötasu on tõusnud	33
ei saa võrrelda	13
netotöötasu on langenud	6

Töötajad palga-tõusule eriti ei looda

töötajate prognoositud netotöötasu muutused mai-okt 2015, % vastanutest

pigem ei muutu	30
ei tea, ei oska öelda	27
kindlasti ei muutu	19
pigem muutub	14
jah, muutub kindlasti	10

Kõige paremini teenivad haldusteenistuse juhid

Poolte uuringule vastanute brutotöötasu vahemik eurodes kuus (ülejäänud vastanute kuine brutotasu on suurem või väiksem)

haldusteenistuse juht	1256-2044
kinnisvaramaakler või haldaja	916-1393
koristus- ja majapidamistööde juhataja	785-1250
sekretär-asjaajaja, sekretär-juhiabi kinnisvara tegevusalal	696-1199
puhastustööde oskustöölise	472-660
puhastustööde lihttöölise	397-625

ALLIKAS: PALGAINFO AGENTUURI PALGAUURING 2015 KEVADEL, ARVUTUSED ON TEHTUD ORGANISATSIOONIDE JA TÖÖTAJATE ESITATUD ANDMETE PÕHJAL.

Ä Võrdlus

Suurim palgatõus oli kinnisvarasektoris

keskmine brutokuupalk eurodes põhitegevusala järgi, lühiajastatistika

	I kv 2015	I kv 2014	muutus, %
kinnisvaraala tegevus	817,26	714,15	14,4
haridus	878,71	808,79	8,6
tervishoid ja sotsiaalhoolekanne	1047,22	964,1	8,6
kunst, meelelahutus ja vaba aeg	790,78	736,39	7,4
finants- ja kindlustustegevus	1761,86	1642,11	7,3
majutus ja toitlustus	637,64	597,92	6,6
avalik haldus ja riigikaitse	1230,62	1154,93	6,6
info ja side	1631,22	1537,21	6,1
hulgi- ja jaekaubandus	938,65	888,27	5,7
muu teenindus	580,17	550,12	5,5
töötlev tööstus	982,37	935,4	5,0
tegevusalad kokku	1009,62	966,2	4,5
veevarustus, jäätmekäitlus	1031,8	1002,3	2,9
põllumajandus	952,69	927,64	2,7
kutse-, teadus- ja tehnikaala tegevus	1194,77	1195,26	0
elektrienergia ja gaasiga varustamine	1659,65	1661,35	-0,1
haldus- ja abitegevused	868,39	870,44	-0,2
veondus ja laondus	1007,77	1010,26	-0,2
mäetööstus	1269,91	1290,47	-1,6
ehitus	933,71	955,24	-2,3

ALLIKAS: STATISTIKAAMET

25. RAHVUSVAHELINE ERIALANE 2015

25. KINNISVARAKONVERENTS 2015

NORDIC HOTEL FORUM, TALLINN, 17-19 SEPTEMBER 2015



EESTI KINNISVARA HINDAJATE ÜHING
ESTONIAN ASSOCIATION OF APPRAISERS
ANNO 1995



REGISTREERIMINE JA KAVA

www.ekhy.ee/bvc2015/

LISAINFO

bvc2015@ekhy.ee ja
telefonil Tiia Redi 528 6801

uuringus esindatud eespool nimetatud kinnisvaramaakler. Kinnisvara haldajad ja haldusteenistuse juhid töötavad nii kinnisvara kui ka muudel aladel, näiteks tööstuses, kaubanduses, majutuses ja toitlustuses, hariduses jne. Samuti töötab hoonete hooldusega tegelevaid inimesi lisaks kinnisvara hooldusele spetsialiseerunud ettevõtetele ka teistes valdkondades.

Haldusjuht teenib üle riigi keskmise.

Palgainfo Agentuuri poolt 2015. aasta kevadel tööandjatel ja töötajatel kogutud andmete põhjal jäi haldusteenistuse juhi brutotöötasu keskmine vahemik 1256–2044 euro piiresse ning mediaanasu oli 1750 eurot. Madalamad on haldusjuhtide töötasud haldus- ja abitegevuste valdkonnas, kõrgemad kinnisvara tegevusvaldkonnas.

Kuna kinnisvaramaaklerite töö tasustamine toimub sageli vahendatud tehni-

gute tulemusel ning tavapärase töölepingulise töösuhtega enamasti tegemist pole, siis on nende töötasude uurimine ka keerukam. Vastavalt tööde klassifikaatorile (ISCO) on agentuuri uuringutes kinnisvaramaaklerid ja haldajad ühe nimetuse all, kuid esitatud andmetes on ülekaalus kinnisvara haldajad. Keskmise brutotöötasu vahemik sellel ametialal jäi 2015. aasta kevadel 916–1393 euro piiresse, mediaan oli 1193 eurot.

Kinnisvaravaldkonna ettevõtetes töötab mitmeid spetsialiste, kes on esindatud ka muudes valdkondades, näiteks sekretärid, raamatupidajad ja teised. Agentuuri andmebaasides nende ametite kohta olevad andmed näitavad, et töötasude tasemed on võrreldavad teiste tegevusvaldkondadega. Seda hoolimata sellest, et palgastatistika kohaselt on kinnisvara tegevusalal madalamad töötasud.

Tööandjatel ja töötajatel kogutud

”Hoonete ja maastike hooldus on ka üks kõige madalama palgatasemega tegevusala.

tud andmed koristus- ja puhastustööde ametite kohta näitavad, et koristus- ja majapidamistööde juhataja brutotöötasu jäi keskmiselt 785–1250 euro piiresse, puhastustööde oskustöölisel 472–660 ja puhastustööde lihttöölisel 397–625 euro piiresse.

Puhastustöölise puhul oli rohkem näiteid ka inimestest, kes töötavad Soomes. Nende töötasu oli üle 1000 euro kätte.

Töötasu rindel suuri muutusi ei oodata

Kinnisvaraga tegelevate organisatsioonide töötajatest pea poolte (49%) töötasu aasta jooksul (aprill 2014/15) muutunud ei olnud, netotöötasu oli kasvanud kolmandikul (33%). Võrdluses kogu vastajaskonnaga oli kinnisvara valdkonnas rohkem töötajaid, kelle töötasu aasta jooksul ei muutunud.

Keskmine netotöötasu kasv jäi 95–200 euro kanti. Tasu oli kasvanud eelkõige juhtidel, spetsialistidel ja ametnikel. Puhastustöölise töötasu keskmine netokasv jäi 30–69 euro

24%

kinnisvara valdkonna töötajatest prognoosis oma töötasu muutust lähemal kuuel kuul.

piiresse ja seda mõjutas alampalga kasv. Veerand (24%) kinnisvara valdkonna töötajatest prognoosis oma töötasu muu-

tust lähemal kuuel kuul (mai-okt 2015). Prognoositud netokasv juhtidel, spetsialistidel ja ametnikel jäi 100–300 euro ringi. Puhastustöölisest suurem osa töötasu kasvu ei prognoosinud ja nende väheste puhul, kes seda tegid, jäi prognoositud keskmine netokasv alla 100 euro.

Töötasude muutusi mõjutavad ühelt poolt majandustulemused, teisalt tööturu olukord vajalike spetsialistide ja töölise saadavuse osas. Lihtsamate tööde tegijate töötasusid mõjutavad lähitulevikus riikli-

ku alampalga muutus ning maksumäärade ja -vabastuste muutused. Mingil määral mõjutab alampalga kasv ka nende müügitöötajate töötasu, kelle põhipalk on alampalk ja ülejäänud tuleb lisatasudest.

Kuna tööpakkumisi on rohkem ning inimesed vaatavad ringi paremate pakkumiste järele, mõjutab ettevõtete edukust aina enam võimekus tõmmata ja hoida enda juures häid spetsialiste. Märksõnad konkurentsis on organisatsiooni atraktiivsus tööandjana ja väljakutsete pakkumine.

Lisandunud on mikroettevõtteid

Statistika näitab, et ettevõtete arv kinnisvara tegevusalal on aastatel 2008–2013 kasvanud, seda just alla 10 töötajaga ettevõtete osas.

Asjaolu, et sektoris on väiksemate ettevõtete osakaal kasvanud, võib mõjutada keskmise töötasu näitajaid, kuna enamikus väiksemates ettevõtetes on tööjõukulu töötatud tunni kohta madalam kui suurema-

tes ettevõtetes. See ei ole ainult kinnisvaravaldkonna eripära, vaid kehtib praktiliselt kõigil tegevusaladel. Põhjendatav võib see tendents olla asjaoluga, et väikeettevõtetes on omanik sageli ka ise töötaja, mis tähendab paindlikkust tasustamisel. Tööjõukulud võivad olla väiksemad, mingid muud kulud töötaja kohta aga samal tasemel või kõrgemal.

Statistikaameti tööjõu-uuringu andmetel töötas kinnisvara tegevusalal 2014 aastal 10 200 palgatöötajat, võrreldes 2013. aastaga oli töötajate arv pisut langenud, kuid võrreldes 2012 ja varasemate aastatega tõusnud.

Ettevõtete majandusnäitajate statistika näitab aga keskmist hoiatute arvu langust alates 2008. aastast.

Ä Taust

Palgainfo Agentuur analüüsib töötasusid erinevates sektorites palgastatistika põhjal, samuti kogutakse ise andmeid töötasude kohta tööandjalt ja töötajalt kaks korda aastas – sügisel ja kevadel.

Artiklis kasutatud andmed on pärit mais 2015 läbiviidud tööandjate ja töötajate tööturu- ja palgauuringust, milles osales 320 tööandjat ja 13 396 töötajat.

Mardi 9

Uued avarate rõdude ja terrassidega korterid südalinnas.



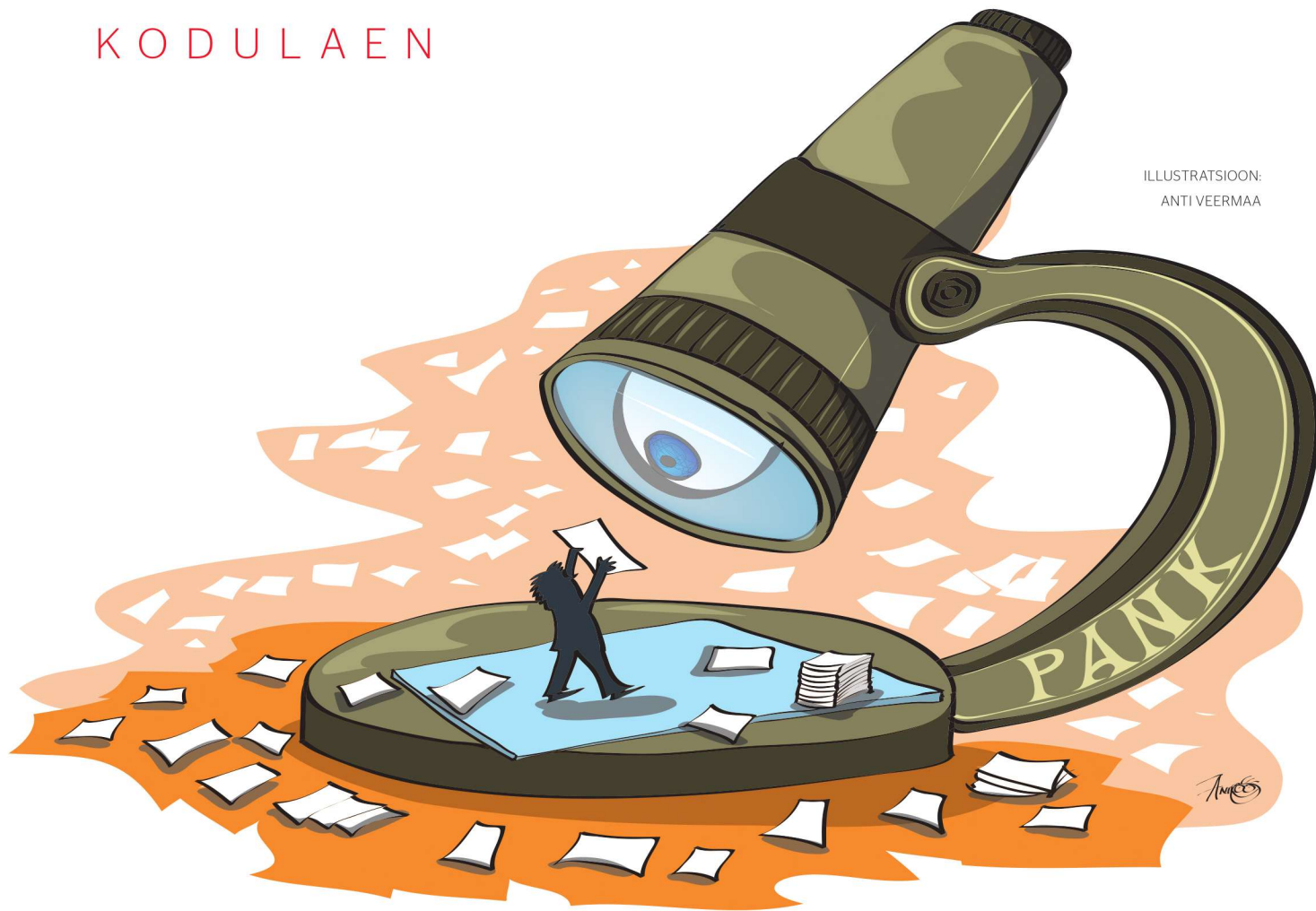
Narva mnt 46

Kadrioru sisehoovis kõrgete lagedega täielikult renoveeritud korterid.



Veskimöldre

250 uut kodu hinnatud Veskimöldres.



Väikeettevõtja võib kodulaenust ilma jääda

Tänavu kevadel tüdines 28aastane Martin üürikates elamisest ja hakkas vaatama korteri järele, mida päriks osta. Sobiva kodu ta leidis, kuid ost jäi katki, sest kolm panka keeldusid talle kodulaenu andmast. Põhjus: Martin on nn ühemehefirma omanik, taotles laenu üksi ja lisatagatist tal anda polnud, seega olevat ta liiga riskantne klient.

HELI LEHTSAAR-KARMA
Kinnisvara toimetaja



Martin (nimi muudetud, kuid pärisnimi toimetusele teada - toim) töötab pealinna juuksurina ning nagu selles valdkonnas tavapärane, ei tee ta tööd mitte töölepinguga, vaid tal on kolm aastat tagasi asutatud osatühing, kus ta on juhatuse liige ja ainuomanik.

Martin käis vaatamas nelja potentsiaalset tulevast kodu ja valis välja 48 m² korteri renoveeritud majas Põhja-Tallinnas. Korteri eest küsiti 95 000 eurot. Omafinantseeringuks oli Martinil välja käia 10% ning KredEx nõustus teda käendama teise 10%-ga (nn noore spetsialisti käendus), seega oli 20%-ne omafinantseering koos. Sellega vastas Martin enamiku pankade miinimumnõudele. Palka maksis Martin endale iga kuu üle Eesti keskmise: neto 1200 eurot pluss riigimaksud 800 eurot. Selle numbriga edestas ta pankade miinimumnõuet juba tublisti: näiteks Krediidipangas on miinimumnõue netotasu suurusel 500 eurot, SEBs 448 eurot. Tema tulevane laenumakse oleks olnud sadakond eurot väiksem kui senine üüriraha: 390 vs 475 eurot.

Laenutaotluse esitas Martin kolmele pangale: Krediidipangale, SEB-le ja Dans-

20

protsendist algab üldiselt pankades kodulaenu saamiseks nõutav omafinantseering. Kui on võimalik kasutada KredExi käendust, võib laenutaotlejal endal olla ka 10% tulevase kodu hinnast.

ke Bankile. Ühestki neist ta laenu ei saanud. "Põhjendati sellega, et olen ise endale tööandja, taotlen laenu üksikisiku ning vanematel ega mul endal lisatagatist ei ole. Aga jah, kui mul oleks lisaks KredExi 10%-sele käendusele endal veel 20% omafinantseeringut juurde panna, siis oleks korteri saanud," nentis mees.

Eraisikuna firmale antud laenu tagasimakse pole õige sissetulek. Martin ei ole ainuke, kes väikeettevõtjana kodulaenust ilma on jäänud. Sama mure ees seisid hiljuti konsultatsiooniettevõtte omanik, nimetagem teda Siimuks (pärisnimi toimetusele teada - toim). "Enne majanduskriisi olin Swedbanki privaatpanganduse klient, kuid kui mu varad vähenesid, visati privaat välja. Kui hiljuti kodulaenu küsimas käisin, tuli "ei"-vastus," rääkis Siim, kes sai sama teate ka Nordea pangast.

Siimule sai saatuslikuks see, et suurem osa ta igakuisest sissetulekust ei laekunud töötasuna. Ta maksis endale küll palka - miinimumist mitte oluliselt rohkem -, aga põhiline osa tuli oma ettevõttele kunagi eraisikuna antud laenu igakuisest tagasimaksetest. "Mul oli laenu taga-

 ARCO VARA

**VANALINNAKORTERID,
TAVAKORTERI HINNAGA!**



Hinnad alates
290 €/kuus



RÜÜTLI-GILDI ÜÜRIKORTERID TARTUS

*Erihinnad kehtivad kuni 15.09.2015

Anne Heinlo, 508 3406
Tarvo Tamme, 5645 7567
www.arcovara.ee/gildi-house

simaksete selgitusse kirjutatud “ülekanne”. Laenuhaldurid aga ei süvenenud, mis seal taga on. Nii et rõngakujulisest august ei mahtunud kandiline piparkook läbi,” viitas Siim asjaolule, et tema meelest ei läheneta klientidele individuaalselt. “Kui tahad kodulaenu võtta, siis ettevõtjaks hakamine paneb sulle kohe stop-märgi ette. Kasulik on olla mõnes rahvusvahelises ettevõttes palgatöötaja,” märkis ta.

Aegsasti laenuvõtmiseks valmistumine tasus ära. Paremini läks aga 10 aastat konsultatsiooniaris tegutsenud Erikul (täisnimi toimetusele teada – toim), kes taotles tänavu märtsis kodulaenu SEBst ja Nordeast ning sai oma kodupangast SEBst jaatava vastuse. Nordeast aga lõpuks pakkumist saada ei õnnestunudki, sest seal ei vabandati ligi kahe kuu jooksul pidevalt, et veel pole jõutud pakkumist saata.

Võimalike probleemide ennetamiseks käis Erik mullu sügisel SEBs oma halduri juures pinda sondeerimas. “Elkonsultatsioonil öeldi, et kui olen ettevõtja, siis analüüsitakse lisaks mu enda rahaasjadele põhjalikult ka ettevõtet,” kirjeldas Erik. Tal on koos äripartneriga konsultatsiooniettevõtte, millest Erikule kuulub 50,5%.

Erik taotles kodulaenu 100 000 eurot Tallinna kesklinnas veidi vähem kui 10 aastat tagasi ehitatud majja korteri ostmiseks. Endal oli tal olemas 10% ostusumma, KredExi noore spetsialisti käendus lisas veel 10%. Lisatagatist Erikul polnud. Igakuiselt sai ta oma ettevõttest juhatuse liikme tasu, mis sõltuvalt perioodist oli Eesti keskmise palgaga samas suurusjärgus, vahel alla selle. Lisaks sai mees dividendide.

Enne laenuaotluse sisseandmist valmistus Erik hoolikalt, et ta rahaasjad head välja näeksid. “Jälgisin pool aastat oma kulutusi, sh vältisin maksimist teenuste eest, mis oleksid mind võinud halvas valguses näidata. Näiteks üks mu tuttav oli laadinud raha Triobet (kihlveokontor – toim) ja kui ta läks laenu taotlema, siis raha ta küll sai, aga kõrgema intressiga. Koos laenuaotlusega edastas pank ka oma kõrgharidust tõendava dokumendi, samuti võtsin maksuametist TSDd, et näidata maksude maksmist,” kirjeldas Erik laenu taotlemise protsessi.

“SEB tahtis mu ettevõtte majandusaasta aruannet. Rahavood ja omakapital on korralikud, laenukohustusi pole,” tutvustas Erik asjade käiku. Ta hindab, et küllap oli ta panga jaoks ihalduväärne klient. “Õppelaen sai aasta tagasi läbi, teisi laene ega liisinguid mul polnud, ülalpeetavaid samuti mitte,” lisas ta.

”Rõngakuulisest august ei mahtunud kandiline piparkook läbi.

Konsultatsiooniaris omanik viitab, et pank tahab standardnõudmistele vastavaid kliente ja erisustesse ei süüvita.

Ä Kommenteer OÜ või FIE vähemalt aastavanune

ANNE PÄRGMA
Swedbanki eraisikute finantseerimise valdkonna juht

Hinnanguliselt on kodulaenu taotlejate seas nn ühemehefirmade omanikke ja FIEsid kuni 4%.

Finantseerime FIET ja OÜ omanikku, kes on tegutsenud vähemalt aasta. Finantseerimise juures on olulised erinevad komponendid nagu regulaarne tõestatud tulu, tagatis, omafinantseering, makseajalugu jne. Kui FIE-l/OÜ-l on regulaarne tõestatud tulu, millest piisab laenukohustuse võtmiseks, siis on ka muud tingimused sarnased.

Maksevõime hindamiseks küsib pank tulude-kulude aruannet ning eelneva aasta tuludeklaratsiooni. Kui esitatud dokumentide põhjal on erisusi, küsime lisaks täiendavaid dokumente tulude ja kulude regulaarsuse ning jätkusuutlikkuse kohta. Kui FIE/OÜ on tegutsenud lühikest aega, huvitab pank ka laenuaotleja varasem tegevusvaldkond ning edasised plaanid.

Ei erista palgatöötajat ja ettevõtjat

EVELIN ALLAS
SEB kommunikatsioonijuht

Kodulaenu saamise eeldus on regulaarne ja piisav sissetulek ning seejuures ei ole peamine küsimus, kas laenusoovija on palgatööline või ettevõtja. Sissetulekud peavad olema regulaarsed ja tõestatud, et hinnata nende jätkusuutlikkust ka edaspidi. Ettevõtja sissetulek koosneb enamasti endale makstavast töötasust ja ettevõttest saadavast omanikutulust (dividendid).

Sissetuleku jätkusuutlikkuse hindamiseks arvestatakse ettevõtja senist tegevusajalugu ja stabiilsust, kompetentse, konkurentsieelseid ja positsioneerimist konkreet-

se sektori turul. Jätkusuutlikkuse põhjal antakse hinnang ettevõtja võimele teenindada kohustust tulevikus. Lisaks sissetulekutele vaadatakse ka inimese muid kohustusi, elamiskulusid, ostetavat objekti ning senist krediidi ajalugu.

Hindame ettevõtja turupotentsiaali

KADRI KÜTT
Nordea pressiesindaja

Ainuomanikuga ja/või ühe töötajaga firmade laenuaotlust analüüsid ei lähtu me tihti sugugi palgast, mida inimene ettevõttest endale maksab. Sest sageli on taolise ettevõtte omanikul mõistlikum tulu dividendidena välja võtta. Või siis on oht, et omanik maksab laenu saamise eesmärgil teatud perioodil ettevõtte käivet arvestades ülejõukäivat palka. Lisaks ei sõltu omaniku poolt endale makstav palk tema oskuste turuhinnast, vaid omaniku otsusest. Seega pole kindel, kas tööturule sisenedes on selle töötaja palgatase sama või kõrgem või madalam, kui ta hetkel ise endale maksab.

Seega püüame ettevõtte finantside põhjal hinnata, milline on tema viimaste aastate tulemuste põhjal jätkusuutlik palga ja dividendide maksamise võime. See pole kahtlemata lihtne, kuna tihti on väikeettevõtete tulemused aasta-aastalt või ka aastasiselt väga kõikumad.

Tavaliselt on intress kõrgem

ALLAN SOON
Krediidipanga kommunikatsioonijuht

Sõltumata ettevõtlusvormist (OÜ/FIE) hindame me ettevõtlustulu piisavust ja stabiilsust laenu teenindamiseks. Kuna ettevõtlustulu on reeglina ebastabiilsem võrreldes tavalise palgatöötaja sissetulekuga, siis on tavaliselt natuke kõrgem ka selliste laenude riskimarginaal.

Väikeettevõtja ja palgatöötaja vahel tehakse vahet

“Pangad eristavad nn ühemehefirmasid palgatöötajatest. Samuti eristatakse teenust müüvaid ühemehefirmasid, kes sisuliselt teevad mõnes ettevõttes palgatööd, aga mitte töölepinguga, vaid esitades OÜna arve,” rääkis Peep Sooman Pindi Kinnisvarast.

Tema kogemusel on ühemehefirmade omanikest kodulaenukaotajatele sageli omafinantseering või intressimäär kõrgemad – kui nad üldse laenu saavad. “Saame tihti signaale, et see on probleem,” lisas Sooman. Tema hinnangul pole vahetegemine väikeettevõtja ja palgatöötaja vahel õige, sest palgatöötaja ei ole tingimata panga jaoks turvalisem klient. “Ettevõtja on ettevõtlik inimene, kes otsib endale aktiivselt kliente ja teenistust. Kui tal ka tekivad

probleemid, siis ta püüab aktiivselt väljapääsu leida,” mainis Sooman.

Domus Kinnisvara juhatuse liige Raul Reino nentis, et artiklis kirjeldatud juuksuri lugu pole üksikjuhtum. “Üldiselt on pangad nii eraisikutele kui ka ettevõtetele laenuandmisel ettevaatlikumad ja on kriisist õppinud. Väikeettevõtjale kodulaenu andmisel uuritakse kindlasti ka tema ettevõtet,” lisas ta.

Teatav ettevaatlikkus. 1Partner Kinnisvara elamispindade grupi juht Mihkel Oiderma ei oska oma kogemusest sellist näidet tuua, et kliendil oleksid justkui kõik laenusaamise nõuded täidetud, kuid siiski öeldakse talle ära. Tema hinnangul on pankade poolt FIEde ja OÜde puhul siiski mär-

gata teatavat ettevaatlikkust ja vahel tahetakse näiteks suuremat omafinantseeringut. “Panga õigus on valida endale klienti. Ehk on isegi hea, et hoitakse laenuvõtmist n-ö all. Ühemehefirma on suurem risk,” arutles Oiderma.

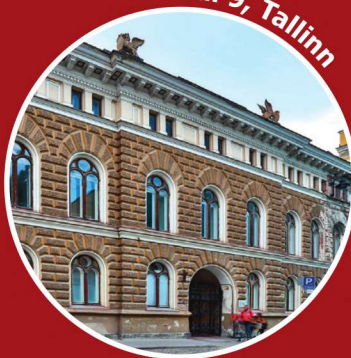
Väikefirmade omanikele ja FIEdele, kel tahtmine kodulaenu võtta, soovitas ta kindlasti küsida pakkumist mitmest pangast ning kaaluda ka teisi laenuandjaid. “Näiteks hoiulaenuühistud annavad üsna mõistlikel tingimustel 3–5 aastaks laenu. Selle aja jooksul saab täiendavat omafinantseeringut koguda ning viie aasta pärast panka minna ja laenu refinantseerida. Muidugi peab olema rahaliselt võimalik samal ajal nii laenu maksta kui ka raha koguda,” rõhutas Oiderma.

„Üldiselt on pangad nii eraisikutele kui ka ettevõtetele laenuandmisel ettevaatlikumad ja on kriisist õppinud.

Raul Reino, Domus Kinnisvara juhatuse liige

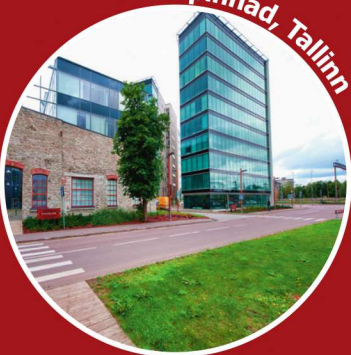
SKANTON
KINNISVARA

Lai 9, Tallinn



Kas sa soovid,
et siin oleks
sinu arendus?

Äripinnad, Tallinn



Laseri 4, Tartu



SKANTON KINNISVARA OÜ

Pärnu mnt 110, Osten Tor' maja

TALLINN 11313 EESTI

TEL 6 800 977

INFO@SKANTON.EE

WWW.SKANTON.EE

Elamispindade hinnakauplemise ruum sõltub müüja suvast

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakool OÜ juhatuse liige



Juulikuine Tallinna korteritehingute keskmine hind oli ligi 1500 eurot/m². Korterite müügipakkumiste hind portaalil KV.EE ületas samal ajal tehinguhinda 340 euro võrra. Kas see tähendab, et igast korteri müügipakkumise hinnast on võimalik 15–20% alla kaubelda?

Praktikas sõltub korteri pakkumishinna üle kauplemise võimalus kinnisvaramüüja müügistrateegiast.

Kalastajad testivad turgu. Tavapärane on variant, kus nn kalastaja proovib vara müüa turuväärtust ületava hinnaga. Kui see ei peaks õnnestuma, jätavad nad vara üldse müümata.

Kauplemisvõimalus on kalastajate puhul pea olematu. Nad ei ole motiveeritud müügitheinguni jõudmisest, vaid väga kõrgest hinnast.

Selline lähenemine eeldab, et müügiga ei ole kiire. Praktikas võib juhtuda, et kalastaja, kes ühel hetkel arvas, et tal on aega küllaga, leiab, et aeg on otsa saanud. Siis on kiire tehinguni jõudmise nimel vaja hind langetada turuväärtuse tasemele, mis ostja jaoks võib tähendada märgatavat allahindluse võimalust.

Kõrge hind võib olla kaubeldav. Analoogne müügistrateegia on proovida vähemalt alguses müüki väga kõrge ehk turuväärtust oluli-

selt ületava hinnaga. Seejuures võib müüja osavale ostjast kauplejale pakkuda olulisi soodustusi, mis reaalse tehinguhinna viivad isegi turuväärtuse lähedale.

Sellise kõrge hinna ja suure kauplemisruumi pakkumise strateegia puhul on müüjal oht, et pakkumine jääb koduotsijate vaateväljast eemale. Enamasti seatakse kinnisvaraportaalil üheks ot-singukriteeriumiks hind. Kui müüja esmane hinnaootus on üle mõistuse kõrge, jääb ta koduotsija pilgu alt kõrvale.

Kui pakkumine jõuabki korteriotsija arvutiekraanile, võib ta põhjamaisest tagasihoidlikkusest tingituna hoiduda müüjaga kontakteerumast, sest ta ei tea, et esialgselt pakkumishinnast on võimalik kümneid protsente allapoole kaubelda. Nii on taolise suurt kauplemisruumi pakkuva müügistrateegia risk müügiperioodi oluline venimine.

Hinna võib kõrgele viia teadmatuse. Pole sugugi erandlik, kui eraisikust kinnisvaramüüja määrab korteri hinna kinnisvaraportaalil nähtud konkureerivate pakkumiste järgi, võttes aluseks sealseid teiste mitteprofessio-naalide emotsioonide najal kõrgeks aetud hinnad. Mit-te reaalsete tehinguhindade, vaid emotsioone ja ootusi sisaldavate pakkumishindade baasilt müügihinna määramine toob turule järjekordse ülehinnatud objekti, mille tehingulootus on imeväike. Kauplemisruum sõltub ses olukorras eelkõige tõsiasjast, kui kiire müügiga on.

16%

protsenti oli juulis Tallinna korterite pakkumis- ja tehinguhindade keskmine vahe.

Inflatsiooni tingimustes võib üldine hinnataseme tõus olla see, mis lähendab pakkumishinda ja vara nominaalset turuväärtust ja aitab seeläbi tehinguni jõudmisele kaasa. Kui inflatsiooni aga ei ole – nagu meil 2015. aastal – jääb pakkumine portaali kauaks rippuma.

Tavapärane: turuväärtust pisut ületav hind. Kõige tavapärasem on korteri hinnastamine turuväärtusest kõrgemalt, kuid mitte hullumeelselt. Mõistlikkuse piir võib siin paljudest detailidest sõltuda, kuid turuväärtust pisut ületav hind ei tohiks olla mitte enam kui 10–15% turuväärtusest rohkem.

Sellise hinnastrateegia puhul sõltub kauplemisruum sellest, kui kiire on müüjal tehinguni jõudmisega ja kui palju esmane pakkumishind turuväärtust ületab.

Mõistlikuks võib pidada turuväärtuse eksperthinnangu tellimist, et selle abil potentsiaalsetele ostjatele vara turuväärtust tõestada. Nii saab ostja kauplemise indu ratsionaalsete argumentide toel vaigistada.

Tallinnas, kus korteriturg on aktiivne, võiks turuväärtuse lähedase hinnaga müü-

gipakkumine minna kau-baks loetud nädalatega. Sellist hinnastamise strateegiat on mõistlik kasutada olukorras, kus üks kodu on vaja müüa, et teine asemele osta ja see teine on üsna selgelt silmapiiril.

Hädaline müüb alla turuväärtuse. Eelnevalt kirjeldatud kinnisvara müügipakkumiste strateegiad olid kõik alghinnaga, mis oli turuväärtuse lähedal või ületas seda. Kuid ka pakkumishinnal alla turuväärtuse võib olla ratsionaalne selgitus.

Kui kinnisvaramüüja on hädas, on vaja müügitheinguni jõudmist forsseerida. Sellises olukorras aitab müüki kiirendada turuväärtusest allpool olev hind, mis peibutab ostjaid. Kui esmane pakkumishind on allpool turuväärtust, ei pruugi enam kauplemisruumi olla. Võidab ostja, kes on kõige kiiremini valmis tehingu sõlmima.

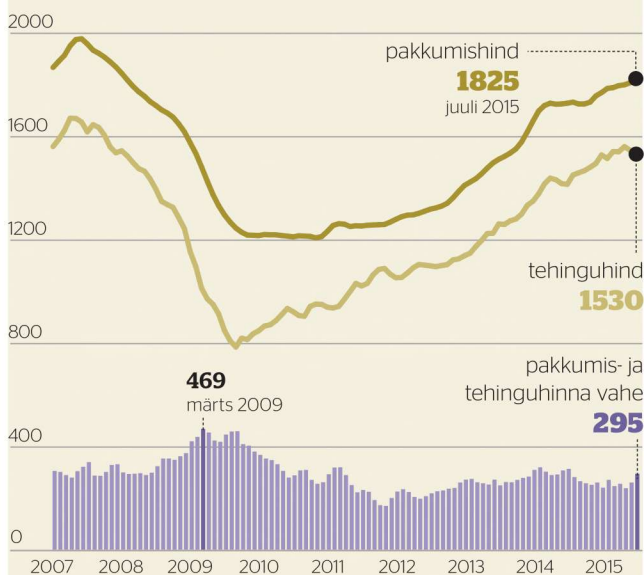
Madal alghind enampakkumiseks. Turuväärtusest allapoole jääv hind võib olla meelitaja, mis toob loodetavasti kokku ostjate hordid, kelle vahel kinnisvaramüüja saab korraldada enampakkumise. Kinnisvara enampakkumise korraldamine võib olla tavapärase Skandinaavias. Eestis eeldab kinnisvaraostja personaalset lähenemist ja enampakkumiste korraldamine on pigem erandlik toiming.

Selge on, et kui hind on allpool turuväärtust enampakkumise korraldamise eesmärgil, siis kinnisvaraostja seda allapoole kaubelda ei saa.

Statistika

Suurimad käärid pakkumis- ja tehinguhindades olid 2009. aastal

Tallinna korterite keskmine pakkumis- ja tehinguhind, eurot/m²



ALLIKAS: KV.EE, MAA-AMET

Küsija suu pihta ei lööda

Kinnisvaramüüja, kes on motiveeritud optimaalse ajaga tehinguni jõudma, peaks elamispinna müügipakkumise alghinna seadma turuväärtuse lähedale. Mida kõrgemale esmane pakkumishind seada, seda suurem on oht, et müügiperiood hakkab venima.

Kui kinnisvaramüüja ei tea, mis on vara alghind, tasuks mõelda kinnisvara turuväärtuse eksperthinnangu tellimisele. Kui müüjal on aega küllaga ja müügivajadus ei ole suur, võib proovida püüda turuväärtusest kümnetes protsentides kõrgemat hinda küsida. Peab aga arvestama, et pakkumishinna turuväärtusest oluliselt kõrgemale tõstmine vähendab tehinguni jõudmise võimalusi oluliselt.

Kinnisvaraostjal tasub pakkumishindadesse suhtuda teatava reservatsiooniga. Alati tasub testida, kas kinnisvaramüüja on valmis allahindlust pakkuma – küsija suu pihta ju ei lööda. Näiteks tänavu on jaanuarist juulini olnud Tallinna korterite pakkumis- ja tehinguhindade vahe vahemikus 13–17%.

See soovitus ei tähenda, et allahindlust on alati võimalik saada. Ammugi ei ole olemas kuldset reeglit, et kõik hinnad on mingi protsendimäär jagu kaubeldavad.

Ostjal on allahindlust võimalik saada siis, kui müüja on hädas või ta küsib teadlikult turuväärtust ületavat alghinda. Samuti sunnib kinnisvaramüüjaid hindades paindlikum olema tihe konkurents.



Pakume ühistutele ning firmadele haldus-ja koristusteenust



Eesti Halduse poolt muud pakutavad teenused

- Vaiba ja vaipkatte keemiline puhastus
- Põranda õlitamine
- Ehitus-, remondi- või kolimisjärgne puhastusteenus
- Pehme mööbli puhastamine (sohvad, kontoritoolid, tugitoolid jne)
- Põrandakatete puhastamine ja vahatamine (PVC, linoleum, kivi, betoon)
- Aknapesu ja akende pesemine, fassaadi pesemine
- Gräffiti eemaldamine

Ehitajate tee 110, Tallinn 12618
Tel 664 6440, Faks 664 6441
info@eestihaldus.ee
www.eestihaldus.ee





Katusekorter – hea äri nii väikesele majale kui ka ehitajale

**Pööningukorruse
väljaehitamine on
majale tervikuna
suhteliselt hea äri.
Tavaliselt paneb
ehitaja selle käigus
majale uue katuse,
teeb korda fassaadi
ja trepikojad.**

← **PÕHJA-TALLINNAS**, Lõime 7 asuv kaheksa korteriga maja renoveeriti täielikult ning ehitati ka kaks katusekorterit. Renoveerimistööd tegi ja need rahastas O&P Investeeringud OÜ. Ettevõtte praktika on selline, et rahastamise maht sõltub rajatavate korteriomandite suurusest. Mida väiksem pind, seda väiksem on ka arendaja rahastus ja suurem korteriühistu osa.

FOTO: EIKO KINK

AIVAR KALJULAI
Arco Vara vanemmaakler



Väikesesse majja tuleb juurde ka elanikke, mis tähendab, et üldkulud lähevad väiksemaks, kuna need jagatakse rohkemate inimeste vahel. Huvi katusekorterite ostmise vastu on olemas, kuid väiksemates, kahe-kolmekorruselistes majades. Suuremates ja kõrgemates majades, kus ei ole lifti, on katusekorruse müük keerulisem, kuna peab jala käima.

Kust alustada? Ehituslik ekspertiis tuleb tellida kohe, kui tuleb idee katusekortereid teha. Samamoodi tuleb oma idee kohe kohaliku omavalitsusega läbi rääkida. Ei ole mõtet aega raisata, kui kohalik omavalitsus ei luba kortereid juurde ehitada või kui ei lubata teha täiendavaid aknaid.

Uute korterite lisandumisel tuleb parkimiskohti juurde rajada. Kui parkimist ei ole võimalik tagada nii paljudel, kui kohaliku omavalitsuse parkimise arengukava nõuab, on vaja korterite juurde ehitamiseks saavutada erikokkulepe.

Enne projekteerimist on soovitatav välja selgitada, kas ning mis hinnaga saab konkreetse maja katusekortereid müüa. Ehitaja vaatab pööninguid selle järgi, kui palju müüdavat pinda ta sealt saab. Pööningut saab ehitajale pakkuda



**Väikestes majades, kus korteriomani-
nikud tunnevad üksteist, kiputakse tegema suulisi kokkuleppeid. Tean juhtumit, kus pööningu kasutuselevõtu eest lubati kogu maja korda teha, kuid tegelikult vahetati välja vaid katus.**

vaid siis, kui maja asukoht on atraktiivne ning katusekorrusel tekib piisavalt müüdavat pinda.

On väiksemaid ettevõtteid, mis otsivad oma inimestele pidevat tööd ning on seetõttu aeg-ajalt nõus ka madalama kasumiga, kuid osa ehitajaid ootab katusekorteritest 20%-list ja suuremat tootlust.

Milles ja kuidas kokku leppida? Loomulikult võivad korteriomani- ja korteriühistu ka ise katusekortereid välja ehitada, kui nad on ehituse ja kinnisvaraarendusega varem kokku puutunud. Väikestes majades, kus korteriomani- nikud tunnevad üksteist, kiputakse tegema suulisi kokkuleppeid ja võib juhtuda, et aktiivsemad korteriomani- nikud laiendavad oma elamist pööningule n-ö teiste arvel.

Tea juhtumit, kus pööningu kasutuselevõtu eest lubati kogu maja korda teha, kuid tegelikult vahetati välja vaid katus. Selle maja fassaad ja trepikoda on siiani remontimata ning ilmselt nii jääbki, sest notariaalset kokkulepet kõigi korteriomani- kega ei sõlmitud ning tähtaegu paika ei pandud.

Kinnitage kokkulepped notariaalselt. Ehituslepingusse oleks tööde ning tähtaegade kõrval mõistlik kirja panna ka see, et kui konstruktsioonide avamise käigus ilmneb varjatud puudusi, tuleb ehitajal need kõrvaldada. Ehituslepingus olevad lubadused tuleb kinnitada notariaalselt. Korteri- te lisandumine võib tähendada vajadust vahetada väl-

Usud, et suudad, või usud, et ei suuda –
igal juhul on sul õigus!

Henry Ford



Kristel Vihalem
kutseline maakler
KKM 140514, EKMK liige 338/14
tel 525 8536
e-post kristel@rec.ee

KUTSELISED JA KOOLITATUD KINNISVARASPETSIALISTID PAKUVAD:

- tasuta konsultatsioon kogu müügi vältel
- tasuta turuhinna määramine
- reklaamid suurimates portaalides ja erireklaam
- juriidiliselt korrektsed lepingud
- pankades oma kliendihaldurid
- kiire reageerimine – maakler kohal juba järgmisel päeval
- tasuta profifotod objektist
- tagasiside müügi- protsessist

Võta ühendust, Sind ootab positiivne ja abivalmis meeskond!

Meil on partnerettevõte
Soomes, mille kaudu jõuavad Soome kliendid just meie klientideni!

Ja peamine – meie teeme alati koostööd teiste maakleritega. Kas seda teeb ka Sinu maakler?



REC Kinnisvarabüroo
Pärnu mnt 17, 10141 Tallinn
info@rec.ee
www.rec.ee

KVALITEET ON KOKKUHOID!

Ä Tasub teada Katusekorterite plussid-miinused ostjale

Plussid

- Tavaliselt on katusekorterist hea vaade.
- Värskem õhk ja rohkem valgust, suurem privaatsus.
- Keegi ei trambi sinu korteri kohal.
- Kasulikku pinda mõõdetakse 1,6 ruutmeetri kõrguselt, mis tähendab, et korteris on tavapärasest rohkem õhku ja ruumi panipaikadeks, mille eest ei tule

ruutmeetripõhiseid kommunaalmakseid maksta.

Miinused

- Kaldus seinad, müra ja ilmast sõltuv temperatuur. Kui katus on halvasti soojustatud, on talvel külm ja suvel kuum.
- Plekk-katuse puhul võib kosta läbi vihma trummeldamine ja tuule ulg.
- Valtsplekkkatuse puhul võib li-

sanduda tormituulest tekkiv kolin.

- Enamasti puudub lift ja mööbel on vaja üles tassida. Ise on vaja kogu aeg üles-alla käia.
- Sisustamist tuleb alustada juba koos projekteerimisega ja rohkem tellida erilahendusega mööblit.
- Pikematel inimestel on katusekorteris elada ebamugav.

ALLIKAS: ARCO VARA

Ä Pane tähele Mida ostja peaks jälgima?

Kas majal on kasutusluba ja notariaalne kasutuskord? Viimasega jagatakse üldkasutatavates ruumides asuvaid panipaiku ja õues olevaid parkimiskohti. Nende kasutamise õigust saab osta ja müüa vaid koos korteriga, mitte eraldi.

Kuidas arvestatakse korteri üldpinda? Paljud müüjad näitavad pakkumises põrandapinna suurust, mis ei ole õige. Üldpinda tuleks mõõta 1,6 m kõrguselt, nagu seda tehakse inventariseerimisel.

Kas katus on hästi soojustatud? Kui tuvide käimine plekkkatusel läbi kostab, on katus halvasti soojustatud. Et plekkkatuse all kuuleb vihma trummeldamist ja plekk tuulega koliseb, võiks korterit vaatama minna vihmase ja tuulise ilmaga.

ja kogu maja kommunikatsioonid, kuna olemasolevad tehnosüsteemid ei suuda muidu kortereid teenindada.

Kui katusekorruse väljaehitamiseks tehakse kokkulepe ehitusettevõttega, ajab see ettevõtte tavaliselt kõik load ja muud vajalikud asjad ise korda.

Ehitustegevust võib alustada alles siis, kui on olemas projekt ja saadud vajalikud kooskõlastused. Lepingute

osapool peaks kooskõlastuste olemasolu ka kontrollima. Katusekortereid võiks müüma hakata koos ehitustööde alustamisega. Juhul, kui inimene ostab korteri eluasemelae nuga, peab ta arvestama, et pangad nõuavad uute korteritega majale kasutusluba.

Katusekorterite ostuks saab eluasemelae nuga, kuid pangad annavad siis tähtaja, millal peab maja kasutusloa saama.



MÜÜA
arendusprojekt
Rae vallas
(28 elamumaa krunti, 6 ha)

Hind: 195 000 €
Tel. 527 8595

Endla 6, Tallinn
Riia 24, Tartu

www.kaanon.ee



Tööde teostamisel pikaajalised kogemused- 24 aastat!

- Tänavakivide paigaldus
- Haljastuse rajamine
- Piirdeaedade ehitus




OÜ Tarn
Vae 2, Laagri
Harjumaa 76401
Tel. 6796 843, 50 37 827
info@tarn.ee, www.tarn.ee

Ä Kommenteer

Katusealune tähendab ebatavalist ruumilahendust

AGUR TAMMISTU

Arco Vara Tallinna elamispiindade osakonna juht

Katusekorterid sobivad eelkõige ajaloolisse või miljööväärtuslikku piirkonda.

Need majad võivad olla nii puit- kui ka kivimajad, näiteks Stalini-aegsed hooned.

Välja ehitamata põõnigukorrust saab müüa, kuid sel kujul ei ole korteritele reeglina ostjaid. Katusekorte-

reid peaks müüma vähemalt valge karbi kujul, sest tuleb müüa emotsiooni. Maja korteriomanikud ja ühistu võivad arendajaks hakata, et katusekorterid välja ehitada, kuid küsimus on, kas ja kuidas saavad nad finantseerimist. Kommertspangad ei anna nii väikeste asjade arendamiseks laenu või soovitakse suurt omafinantseeringut.

Katusekorterite jaoks on kivikatus ilmselt kõige parem. Bituumenist rullmaterjalid kestavad kõige lühemat aega. Korteriomanik ei pea küll läbilaskvat katust vahetama, aga kannatab kõige rohkem, kuna elab otse katuse all. Läbilaskva katuse vahetab küll korteriühistu, aga kui katus ei pea sooja, ei hakata sellepärast veel katust ümber tege-

ma. Nii jääb see ilmselt aastateks või aastakümneteks.

Kui majal on otsaaknad, on katusekorterite valgustusega hästi. Vintskapiga aknad valgustavad ruume samuti päris kenasti ja neist saab välja vaadata. Katusega ühes tasapinnas aknad on kõige halvem variant, sest puudub vaade ning sageli lasevad need läbi vihmavett.

Lisaväärtus ka maja vanematele korteritele

Kui palju olemasolevate korterite väärtus põõningu väljaehitamisega tõuseb, on raske öelda, sest mängu tulevad pisiasjad. Üldjuhul tõstab katusekorterite väljaehitamine koos katuse vaheta-

mise, fassaadi kordategemise ja trepikodade remontimisega inimeste rahulolu oma elukeskkonnaga ning lihtsustab ostja leidmist.

Kinnisvarahindajate ja kodulaenu andvate pankade sil-

mis tõstab hoone põhjalik renoveerimine koos kommunikatsioonide rajamise või asendamisega korterite väärtust kuni 40%. Kui korda on aga tehtud vaid katus, fassaad ja trepikojad, annab see teiste

samaväärsete korteritega võrreldes hinnas juurde 15–20%.

Tegelikult küsivad omanikud korterite eest oluliselt kõrgemat hinda juba enne, kui katusekorterite ehitamiseks paberid korda aetud.

Uus Ärimaja Mõigu Tehnopargi piirkonnas

Mõigu Maja on Mõigu Tehnopargi piirkonna ainus Ärimaja tüüpi hoone. Sellel on 3 maaapealset 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 kaubaliiftidele. 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

Kommertskinnisvara maakler

53 001 121
urmo.utar@pindi.ee

Mõigu Maja Sinu ettevõtte uus kodu!



www.moigumaja.ee

Juhtiv kinnisvarabüroo Eestis!

PINDI
REALIA GROUP

Südamlik tere tulemast “tere” klubisse!

Kõik algab algusest. Õelda esimese asjana “Tere!” on alustuseks väga hea. Kui ter-
vitus tehtud, siis on hea või-
malus edasi minna, näiteks
õelda enda nimi ja alustada suhtlust.

Kõlab ilmselt nii lihtsalt, et lugeja peab
kirjutajat veidrikuks ja mõtleb, et milleks
ilmselget lahti selgitada. Kuid mingil põh-
jusel see siiski ilmselge ei ole. Nii et seleta-
me siiski lahti.

**Me ütleme kindlasti mitukümmend tere
päevas.** Usun, et igaüks meist ütleb päevas
tere vähemalt mitukümmend korda. Hom-
mikul soovime head hommikut abikaasale
ja lastele, hoovi peal teretame naabrit, tööle
jõudes viskame viis kolleegidele ja nii tuleb
päevas teresid päris palju kokku.

Teretamine on nii loomulik, et me ei
mõtle sellele, mis saaks siis, kui me tere ei
ütleks. Ei ütleks abikaasale, ei naabrile, ei
lastele, ei töökaaslastele, mitte kellelegi.

Need meile lähedased inimesed saaksid
signaali, et me ei märka neid. Kui meie ei
ütle enam ükski päev neile tere, siis ei mär-
ka ka nemad mõne aja pärast meid. Hooli-
vus asendub hoolimatusega ja enne, kui me
arugi saame, on lähedased meie kõrvalt ka-
dunud.

Puhastusteenindajate teretamist välditakse.
Puhastusteenindaja ei saa just tihti sära-
va “tere” osaliseks. Olen ise näinud, kuidas
klient põikab puhastusteenindajaga kohtu-
mise vältimiseks teise ruumi ja ootab seal,
kui teenindaja möödub.

Ma loodan väga, et inimesed ei hakka
nüüd vaidlema selle üle, kes kellele peab
esimesena tere ütlema. Tere on tore sõna
ja see võib tulla üle huulte esimesena selle
suust, kes märkab teist esimesena.

Kindlasti ei ole vaja lugeda päevas tere-
tamise kordi, et kui olen juba seda inimest
tervitanud, siis täna seda rohkem ei tee.
Tere märgib märkamist ja mis võiks olla to-
redam, kui et sind märgatakse mitu korda
päevas.

**Mis siis juhtub, kui me puhastusteenin-
dajat ei tervita?** Puhastusteenindaja töö-
tab kliendi juures ja loeb enda töökesk-
konks seda tööruumi, kus ta töötab. Ta hoo-
lib sellest. Hea teenindaja on hooliv teenin-

RINEL PIUS
SOL Baltics OÜ juhatuse esimees ja
teenindaja aastast 1989



”
**Hea teenin-
daja on hoo-
liv teeninda-
ja. Kui teda
tema enda
töökesk-
kon-
nas tähele ei
panda, siis
hoolivustun-
ne hakkab
kaduma ja ta
hakkab oma
tööd tegema
lohakalt ja
ükskõikselt.**

daja. Kui teda tema enda töökeskkonnas tä-
hele ei panda, siis hoolivustunne hakkab
kaduma ning ta hakkab oma tööd tegema
lohakalt ning ükskõikselt. Emotsionaalselt
muutub teenindaja apaatsaks ja surub ise-
ennast alla.

Tulemuseks on see, et klient ei ole enam
teenusega rahul, sest teenuse kvaliteet on
kehv. Miks ta on kehv? Sest teenindaja ei
hooli. Teenindajal on halb seal töötada, sest
ta tunneb, et teda ei ole olemas. Asi lõppeb
sellega, et teenindusettevõtte peab leidma
uue teenindaja.

**Lihtne “tere” teeb rõõmsaks nii teretaja
kui ka teretatava.** Mis siis juhtub, kui õel-
da rõõmsa ja kõlava häälega töötavale pu-
hastusteenindajale “tere”? Esimese asja-
na muidugi ta ehmatub, sest see on harul-
dane juhus. Kuid kui see muutub regulaar-
seks, siis tõuseb tema eneseteadlikkus, tu-
ju läheb rõõmsamaks, töö muutub motivee-
ritumaks, sest ta tunneb, et tema tööd hin-
natakse.

Tõösuhe pole enam anonüümne. Ta
soovib teha oma tööd paremini, sest ta tun-
neb, et ta kuulub sellesse töökeskkonda. Ta
hoolib nendest inimestest, kes teda hinda-
vad ja pakub neile palju paremat teenust.
Puhastusteenindaja saab veel puhtamaks ja seda täies-
ti tasuta.

Lihtsa teretusega tõstame töötaja tuju, te-
ma hoolivust ja lojaalsust ning sellega ko-
gu teenuse kvaliteeti. Lisaks teeme ka enda
päeva paremaks.

“Tere, palju tänu ja ilusat õhtut,” ütlen
ma alati igale müüjale, kui ma õhtul süüa
ostan. Tavaliselt ma ütlen seda kõva ja selge
häälega ja tänutäheks näen, kuidas samu-
ti tööpäeva lõpetav teenindaja tõmbab väsi-
nud selja sirgemaks, suu naeruseks ja ütleb
vastu, et kena õhtut ka teile.

Liitu kampaaniaga! Kui ka sina arvad, et
“tere” on oluline, siis Ütle Teenindajale Tere.
Liitu Teenindajale Tere liikumisega SOL Bal-
tics Eesti Facebooki lehel, postita sinna en-
dast ja oma lemmikteenindajast üks vah-
va tervitamisepilt ning oledki täieõiguslik
tervitaja.

Teenindajad ootavad sinu tere igal
pool: müüjad, postiljonid, puhastustee-
nindajad, turvatöötajad, pangatöötajad ja
veel paljud teised.



Legend ärkab ellu...

**Eelmüük
on alanud!**



Uued korterid Nõmmel
Ainult 18 korterit • Hinnad alates 105 000 €



Müügikorraldus:

Lenne Kontor

Tel: 5342 7703

E-post: lenne.kontor@domuskinnisvara.ee



Marko Tänav

Tel: 5667 7339

E-post: marko.tanav@domuskinnisvara.ee



Lisainfo: www.domuskinnisvara.ee/kivimae



III KORTERMAJA MÜÜK JA EHTUS ON ALANUD! www.liikuri41.ee

Uusarendus Lasnamäe veerel, Liikuri tn 41.

Lasnamäe linnasuunaline arenduspiirkond, kuhu on uue Lasnamäe üldplaneeringuga väljaarendamisel uus kaasaegne linnaosa, Lauluväljakust 1 km kaugusel. Uusarenduse läheduses, Smuuli teel, avatud uus Maxima XX.

Kolmanda kortermaja, Vana-Kuuli 15/3 ehitus ja müük on alanud!

Ehitatakse kuus 8-kordset, 33 korteriga korterelamut, milles on kokku 198 korterit, soklikorruksel garaaz ja väliparkimiskohad. Kortermajade ehitus on plaanitud etapiviisiliselt, aastatel 2014 - 2017. Korterelamud ehitatakse kaasaegsed, energiasäästlike B-energiaklassi hoonetena. Igas korteris autonoomne kõrge kasuteguriga soojusvahetiga sundventilatsioon. Kortrite viimistluseks kasutatakse kvaliteetseid materjale, itaalia tootja „Ballardini“ keraamilised plaadid, laudparkett, puitspood uksed.

Müügis on 1-, 2-, 3- ja 4-toalised korterid.

Korteriomandid moodustatakse koos rõdu ja lahuspinnana I korrusel paikneva panipaigaga.

Korteriomandite müügihinnad alates 1700 -2020 eur/m²

Soklikorruksel garaazi parkimiskoha hind 6000 eur

Parkimine hoovis, parkimiskoha hind 3000 eur

Müügikorraldus: Colonna Kinnisvara OÜ
Müügiinfo: www.liikuri41.ee ja www.colonna.ee

