

Äripäev

# Kinnisvara

**KINNISVARABÜROODE TOP**

oktoober 2015 | nr 8 (81)

**ÜLIKOOI 2B**



## ÜÜRILE ANDA

2016 AASTAL VALMIVAD ÄRI- JA  
BÜROOPINNAD TARTU KESK-  
LINNAS. PINDADE SUURUSED  
ALATES 200m<sup>2</sup>.

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

## SISUJUHT

**4** Selgus tõusev kinnisvaratäht

**6-11** Kinnisvarabüroode TOP



**12** Kinnisvaraturul suuremaid hinnatõuse ega -langusi ei tule

**14** Üüriturug korrastub

**16-17** Eraisikute laenukoormus hakkab kasvama

**18-20** Vabaabielus kodu ostes tuleb seljatagust kindlustada

**22-23** Korterite ostmine remondiks ja kasuga müümiseks

**24-27** Kuidas kujuneb arenduspotentsiaaliga maa hind?

**28-29** Mullihotell Prantsusmaal

**30** Kolumn: kas uutele büroodele jagub tööd

## 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, OÜ Kujundusvabrik

**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](http://www.aripaev.ee)

Trükk AS Kroonpress

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

## JUHTKIRI

# Esimene samm selgema üürituru poole

**E**raisikutele, kes endale kuuluvaid eluasemeid välja üürivad, pakub järgmisel aastal jõustuv tulumaksuseaduse muudatus mõnevõrra mõtteainet. Mõtteainet teemal, kas tasuks hakata ausaks kodanikuks ja deklareerida üüritulust. Pääränikut pakub riik selle eest ka: 2016. aastal saadud ja deklareeritud üüritulust saab üürimisega seotud kulud maha arvata.

Hinnangud selle kohta, kui palju riigil jääb musta üürituru tõttu tulumaksu saamata, on olnud väga erinevad. Maksu- ja Tolliamet on välja toonud, et 2013. aastal jäi üüritulult hinnanguliselt saamata 9 mln eurot.

**Üürilepingute register.** Lahendusi eraisikuist üürileandjate distsiplineerimiseks on pakutud erinevaid. Kinnisvarabüroode esindajad on rääkinud üürilepingute registrist, mis sisuliselt tähendaks seda, et maakleri vahendusel sõlmitud üürilepingust tuleks maakleril riigile – näiteks Maksu- ja Tolliametile – teada anda. Kuigi praegu sõlmitakse suurem osa üürilepinguist maaklerite vahendusel, annaks üürilepingute register siiski pooliku lahenduse.

**Kaua oodatud samm.** Seega oleks parem probleemi lahendada maksusoodustuste kaudu. Selliseid võimalusi on aastaste jooksul samuti arutatud. Näiteks kaalus Maksu- ja Tolliamet pakuda üürnikele maksusoodustusi, et nad avaldaksid üürileandjad. Seega saaks üürnik üüriks makstud summa arvelt maksusoodustust, aga peaks avaldama maksuametile, kellelt korterit üüriti. Teiseks pakkus maksuamet välja, et üürileandja võiks teatud kulud, näiteks remondi, oma tuludest maha arvata.

Viimane idee ongi nüüd teostunud ja 1. jaanuarist 2016 jõustuv tulumaksuseaduse muudatus astub lõpuks esimese sammu üürituru korrastamise suunas.

HELI LEHTSAAR-KARMA  
Kinnisvara toimetaja



”  
**1. jaanuarist 2016 jõustuv tulumaksuseaduse muudatus astub lõpuks esimese sammu üürituru korrastamise suunas.**



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?



# Tõusev kinnisvaratäht 2015 on Tarmo Richard Klamp

**Tõusva kinnisvaratähe preemia sai Eesti Kinnisvarafirmade Liidu korraldatud konkursil Tarmo Richard Klamp Tallinna Tehnikaülikooli Tallinna kolledžist.**

Klamp kaitses lõputöö teemal "Kohaliku omavalitsuse tegevused pruunaladele linnaruumi kvaliteedi tõstmise eesmärgil kolme Eesti linna näitel." Töö juhendaja oli Kristi Grišakov.

Tarmo Richard Klampi lõputöö toob välja Eesti pruunalasid puudutavate, sh kinnisvara korrashoiualaste küsimuste olulisuse linnaruumi kvaliteedi parandamisel. Pruunala (brownfield) on ala-

## **Ä** Konkurs Tõusev kinnisvaratäht

**Korraldab** iga-aastaselt Eesti Kinnisvarafirmade Liit

**Eesmärk** juhtida üliõpilaste tähelepanu kinnisvara majandussektori arendamisele.

**Premeerib** parima kinnisvarateemalise lõputöö eest.

**Hindamiskriteeriumid** on teema mõjukus, rakenduslikkus, uuenduslikkus Eesti kontekstis.

**Tänavu** laekus 4 tööd - 2 bakalaureuse- ja 2 rakenduskõrghariduse lõputööd. Magistritöö kategoorias "Särav kinnisvaratäht" ei kvalifitseerunud ükski töö.

kasutatud või mahajäetud ala linnaruumis, mis on olnud varem kasutusel.

Eesti Kinnisvarafirmade Liidu tegevdirektor Tõnis Rützel sõnas, et võidutöö teema aktuaalsus tuleneb kahaneva populatsiooniga linnade (vaatluse all Valga, Paldiski ja Kiviõli) jätkuvast ja süvenevast probleemist - mida teha taoliste kruntidega, säilitades linnaruumi kvaliteeti? Viimasel kümnendil on tühjana seisvate hoonete hulk paiguti vähenemas. Sellele on kaasa aidanud selgemalt välja kujunenud linnaosade funktsioonid, väikelinnade oma nägu ning rahvastiku elatustaseme kasv.

See on hoogustanud inimesi oma vara korrastama ja hooldama ning investoreid raha vanade hoonete korrastamiseks investeerima. Siiski on jäänud linnu ja linnaosaid, kus kinnisvara korrashoid toimub aeglasemas tempos või puudub sootuks, linnaruumi ilmestavad lagunevad ja mahajäetud hooned ning tühjana seisvate hoonete hulk suureneb.

"Töö avab Euroopa näitel mitmeid leidlikke tegevusi pruunalade taaskasutusele võtmiseks ja linnaruumi kujundamiseks," võttis Rützel teema kokku.

ÄRIPÄEV

## Pärnu Linnavalitsuse majandusosakond müüb avalikul kirjalikul enampakkumisel



**Pärnus Rüütli tn 40 asuva kinnistu** (registriosia nr 21205, sihtotstarve ärimaa, pindala 1016m<sup>2</sup>)  
- enampakkumise alghind - 790 000 eurot  
- tagatisraha - 79 000 eurot.

**Kinnistul paiknev koolihoone apteegi ja sisustusega on arhitektuurimälestis** (mälestise registri nr 24257).

**Pärnus Ringi tn 33 asuva kinnistu** (registriosia nr 1832905, sihtotstarve elamumaa, pindala 1575m<sup>2</sup>)  
- enampakkumise alghind - 64 000 eurot  
- tagatisraha - 6 400 eurot

**Pärnus Kuninga tn 26 asuva kinnistu** (registriosia nr 371605, sihtotstarve ärimaa 45%, elamumaa 40%, tootmismaa 15%, pindala 358m<sup>2</sup>)  
- enampakkumise alghind - 166 500 eurot  
- tagatisraha - 16 650 eurot

**Pärnus Kuninga tn 28 asuva kinnistu** (registriosia nr 2505905, sihtotstarve ärimaa, pindala 381m<sup>2</sup>)  
- enampakkumise alghind - 225 000 eurot  
- tagatisraha - 22 500 eurot

**Kinnistul paiknev hoone on arhitektuurimälestis** (mälestise registri nr 16686).

**Pärnus Vee tn 4 asuva mitteilurumi nr M60** (korteriomandi registriosia nr 1978205, üldpind 203,4 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve

75% elamumaa, 25% ärimaa, pindala 3825 m<sup>2</sup>)  
- enampakkumise alghind - 100 000 eurot  
- tagatisraha - 10 000 eurot

**Pärnus Vee tn 2 asuva mitteilurumi nr M74** (korteriomandi registriosia nr 1617505, üldpind 83,7 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve 60% elamumaa, 40% ärimaa, pindala 2073 m<sup>2</sup>)  
- enampakkumise alghind - 55 000 eurot  
- tagatisraha - 5 500 eurot

**Kõik müügiobjektid paiknevad Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal (mälestise registri nr 27007).**



**Pakkumised tuleb esitada hiljemalt 30. oktoobril 2015 kell 13.00 Pärnu Linnavalitsuse infolauda Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu.**

Pakkumiste esitamiseks vajalik täiendav informatsioon on kättesaadav linna veebilehel [www.parnu.ee](http://www.parnu.ee) rubriigis Omavalitsus - Linna vara avaldatud kuulutuses.

Lisainfo tööpäeviti 444 8310 ja 524 8935, ajavahemikul 19.-23.10. 444 8303, e-post: [linnavara@lv.parnu.ee](mailto:linnavara@lv.parnu.ee)



# Eluasemeturu riskid suurenevad

Ehitus- ja kasutuslubade statistika näitab, et mullu ja tänavu hoogustus kinnisvaraarendus, kuid uute eluasemete arvu oluline kasv peaks edaspidi hinnakasvu pärssima.

Swedbank kirjutab oma analüüsis, et korterite hinnad on Eestis alates 2011. aastast kasvanud 11% võrra aastas ja majade hinnad 7% võrra aastas. Selle aasta esimesel poolel on korterite hinnatõus küll mõnevõrra aeglustunud, samas on kiirenud majade hindade kasv. Ehitus- ja kasutuslubade statistika näitab kinnisvaraarenduse hoogustumist 2014–2015.

## **A** Tasub teada Kinnisvaraturu seis

**Kinnisvara hinnatõus** on Eestis olnud Eurostati andmebaasis oleva 27 riigi hulgas alates 2010. aastast kõige kiirem.

**Laenu abil** ostetakse umbes 60% kodudest.

**Investeeringuna** ostab kinnisvara järjest rohkem inimesi, kuna intressimäärad on madalad ja välja üürimine on tänu rendihindade kiirele kasvule muutunud järjest tulusamaks.

Uute eluasemete arvu oluline kasv peaks tulevikus kinnisvara hindade kasvu pärssima.

Kinnisvara ostu-müügitahingute arv on alates 2012. aastast alates suurenenud.

Kuna kinnisvara keskmised hinnad on 2010. aastast alates keskmisest netopalgast kiiremini kasvanud, on kinnisvara kättesaadavus Eestis keskmise palgasaaja jaoks viimase viie aasta jooksul halvenenud. 2014. aasta keskpaigast toimunud intressimäärade langus on samas alandanud eluasemelaenu hindu. Nõudlus eluasemelaenu järel on suurenenud kooskõlas kinnisvaratehingute arvu kasvuga ja umbes 60% kinnisvarast ostetakse laenu abil.

ÄRIPÄEV

# 845 firmaga ei soovitata äri teha

**Krediidiinfo ülevaatest selgub, et 1. oktoobrist muutusid 2014. aasta majandusaasta aruande puudumise tõttu ligi 9000 ettevõtte krediidihinnangud negatiivseks.** Nende seas on ka 845 kinnisvaraga seotud ettevõtet.

Negatiivse hinnangu korral on ettevõtte krediidirisk väga kõrge ja sellise ettevõtte Krediidinfo krediidiga müüa ei soovitata. Krediidinfo kogemus näitab, et andmete avalikustamisega venitatakse sageli just nõrkade majandustulemuste varjamiseks või on ettevõtte suure tõenäosusega oma tegevust lõpetamas.

ÄRIPÄEV

# SKANTON

KINNISVARA

OTSIB OMA MEESKONDA TUBLI JA KOHUSETUNDLIKU

## KINNISVARAMAAKLERIT

OOTAME OMA MEESKONNAGA LIITUMA SÄRASILMSET INIMEST, KES VÄÄRTUSTAB ESMAKLASSILIST TEENINDUST NING KEDA MOTIVEERIVAD TULEMUSED NING PÜSIVAD KLIENDISUHTED.

**PÕHILISED TÖÖÜLESANDED:**

- KLIENTIDE SÕBRALIK JA ASJATUNDLIK TEENINDAMINE
- KINNISVARATURU TUNDMINE JA AKTIIVNE SUHTLUS KLIENTIDEGA
- LÄBIRÄÄKIMISTE PIDAMINE JA PAKKUMISTE EDASTAMINE
- OBJEKTIDE MÜÜGI JA ÜÜRI KORRALDAMINE

**PAKUME:**

- KONKURENTIDEST PAREMAT TULEMUSTASU + BOONUSED
- PAINDLIKKU AJA PLANEERIMIST JA KAASAEGSET KONTORIT
- TASUTA JA MUGAVAT PARKIMIST OTSE KONTORI EES
- TOREDAT JA SÕBRALIKKU MEESKONDA

**NÕUDMISED KANDIDAADILE:**

- MEELDIV JA JULGE SUHTLEJA
- VÕIME KUULATA JA VÄLJA SELGITADA KLIENTIDE VAJADUSI
- HEA ENESEDISTSIPLIIN JA PINGETALUVUS
- ORIENTEERITUS MEESKONNATÖÖLE
- B-KATEGOORIA JUHILOAD JA ISIKLIKU SÕIDUVAHENDI KASUTAMISE VÕIMALUS
- KASUKS TULEB EELNEV TÖÖKOGEMUS KINNISVARAMAAKLERINA,
- VÕÕRKEELTE OSKUS JA ISESEISEV MÕTLEMINE

SAADA CV [kandideeri@skanton.ee](mailto:kandideeri@skanton.ee)  
[WWW.SKANTON.EE](http://WWW.SKANTON.EE)

**SKANTON**  
TALLINN

Skanton Kinnisvara on loodud Eesti kinnisvaraturul pikajalise kogemusega ning klientide poolt aastaid hinnatud maaklerite koostöös. Väärtustades kvaliteeti ning kestvaid kliendisuhteid on klientidele ning koostööpartneritele tagatud kompromissitu müügi- ja üürikorraldus. Ühendades suurfirmade poolt kasutatavad reklaamivõimalused väikefirmadele omase vahetu ning vastutustundliku tööga, soovime tagada klientidele positiivse ning meeldejääva kogemuse endale väärtusliku vara müügil ning soetamisel.

## KINNISVARABÜROODE TOP

# Sihiks buumi- aegsed numbrid

**Möödunud aasta majandustulemustega kinnisvarabüroode TOPis esikohale tulnud Kinnisvarabüroo Uus Maa juhatuse esimees Jaanus Laugus loorberitele puhkama ei jää, vaid tahab saavutada buumiajaga samaväärseid tulemusi.**

**HELI LEHTSAAR-KARMA**  
Kinnisvara toimetaja



“Natuke on selle tasemeni jõudmiseks veel minna, sest konkurents on tihe ja kinnisvarabürood tublid,” mainis Laugus. Tema juhitud Kinnisvarabüroo Uus Maa suutis mullu käivet kasvatada poolteist korda ning oli TOPis esindatud kinnisvarabüroode seas käibeliider.

Viimastel aastatel on ettevõtte Lauguse sõnul suutnud stabiilselt käivet kasvatada ja turgu haarata. Üks näide laienemisest on mullu ostetud 60% osalus Epicenter Kinnisvarabüroo OÜs, samuti kasvas üle 20% hindamisteenuste käive ning hoo on sisse saanud kolm aastat tagasi asutatud äripindade osakond.

Kuid tänavu pannakse rohkem rõhku kasumile. “Pole enam vaja nii palju investeringuid teha – näiteks meeskonna kasvatamisse ja seega suudame ka kasumis aktsepteeritavaid numbreid näidata,” avas Laugus ootusi tänavuse aasta suhtes.

**Ettevõtjaks harjutamise kursus.** Möödunud aastal kasvas ka Kinnisvarabüroo Uus Maa maaklerite ja hindajate arv. “Kõigile see amet ei sobi, peab olema ettevõtliku vaimuga inimene,” viitas Laugus asjaolule, et maaklerid pole tavaliselt ame-



» **Maakleri töö on nagu ettevõtjaks harjutamise kursus.**

**KINNISVARABÜROO** Uus Maa juhatuse esimees Jaanus Laagus rõõmustab, et ettevõttesse on leitud palju andekaid inimesi. FOTO: EIKO

tis mitte töölepinguga, vaid töötavad kinnisvarabüroode juures kas OÜ või FIE-na. “Maakleri töö on nagu ettevõtjaks harjutamise kursus,” muigas Jaanus Laagus.

Tema sõnul pole värbamine tsükliline, vaid igapäevane tegevus. Seejuures ei tunta huvi turul tegutsevate maaklerite vastu, pigem eelistatakse kogenematuid uustulnukaid, kelle väärtused sobivad ettevõtte omadega. “Meie töötajad vaatavad oma tutvusringkonnas ringi ja kui märkavad talendikaid inimesi, siis soovivad neil meie juurde vestlusele tulla,” selgitas ta.

Kogenumad Uus Maa maaklerid saavad aga võimaluse sõlmida ettevõttega frantsiisilepingu. Järgmisel aastal üks selline frantsiisi alusel avatav kontor pealinnas Kadriorus tegutsema hakkabki.

**Tööleping meelitab maaklereid.** Siiski on turul ka mõned kinnisvarabürood, kus maaklerid töötavad töölepingu alusel. Üks sellistest on edetabelis teisele kohale kohale platseerunud LVM Kinnisvara, kel on TOPis esindatud büroodest kõige rohkem töötajaid: 2014. aastal 19. Ettevõtte juhatuse liige Ingmar Saksing nentis, et küllap on LVM Kinnisvara büroode seas maksumaksjate edetabelis esikohal.

“Meil on valdav osa inimesi, sh maaklerid ja hindajad, töölepinguga tööl. Nagu öeldakse: kaadrid otsustavad kõik ja me oleme suutnud moodustada väga hea meeskonna. Meie jaoks on oluline läbipaistvus, selgus ja lihtsus,” rõhutas Saksing.

Möödunud aastal poolteist korda käivet ja üle kolme korra kasumit kasvatanud LVM Kinnisvara peab oma koduturuks Pärnut, kuid on fookuse suunanud pealinnale kui riigi kinnisvaraturu keskusele. Saksing peab kinnisvarabüroo pakutavate teenuste kvaliteedi nurgakiviks kliendiga kirjalike lepingute tegemist. Ta peab ebasobivaks olukorda, kus LVM on sõlminud kliendiga esinduslepingu ja samas kaks konkureerivat kinnisvarabürood müüvad samuti sama objekti, seejuures omaniku soovitud hinnast odavamalt. Saksingu sõnul on lepinguteta esindamist palju näiteks Tartus, Tallinnas seevastu on olukord paremaks läinud.

**Tutvumisõhtust sai kaitstud kaubamärk.** Ebaausate mängijate ja kopeerijate püüdluste nurjamiseks võttis LVM Kinnisvara tänava ette ka kaubamärgi kaitsmise. Nimelt kaitsi kinnisvaravaldkonnas kaubamärgina sõna “tutvumisõhtu” ning kaitsmisel on “tutvumispäev”.

“Kaubamärgi kaitsmine on päris kaldis ettevõtmine, aga pidime seda tegema,



↑ **KINNISVARABÜROODE** edetabelis aasta varasemalt 6. kohalt esimeseks kerkinud Kinnisvarabüroo Uus Maa võttis mullu juurde maaklereid ja hindajaid ning kasvatas nii vahendus- kui ka hindamisteenuse käivet üle 20%. FOTO: EIKO KINK

## Ä Võitja Kinnisvarabüroo Uus Maa

**Asutatud** 1994

**Omanikud** läbi ettevõtete Jaanus Laugus, Mika Erik Sucksdorff ja Meelis Tammre

**Tegevjuht** Jaanus Laugus

**Käive** 2014. aastal 2,71 mln eurot, kasv aastaga 56%

**Ärikasum** 2014. aastal 0,24 mln eurot, kasv aastaga 63%

**Töötajaid** 8

”**Meie jaoks on oluline läbipaistvus, selgus ja lihtsus.**

LVM Kinnisvara juhatuse liige Ingmar Saksing

sest mõned turuosalised hakkasid oma kliendipäevadel kasutama sama sõna, mis meie. See aga tekitab kliendis segadust – millise büroo korraldatud üritusel ta siis ikkagi on?” selgitas Saksing. Tulevikus loodab ta, et tutvumisõhtu ja tutvumispäev seostuvad inimestel LVM Kinnisvaraga – nii nagu seostuvad Hullud Päevad Stockmanniga ja Laadapäevad Selveriga.

**Ühel aastal teed, järgmisel nopid vilju.** TOPis kolmanda koha saanud Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ kasvatas mullu 1,6 korda käivet ja ligi neli korda kasumit. Ettevõtte juhatuse liige Urmas Tehver põhjendas head tulemust kinnisvarasektori tavapärase tööruutimiga, mis tähendab, et ühel aastal teed, järgmisel nopid vilju.

“Oleme kasvanud kõigil tegevusaastatel ja seda ka 2014. Tulemused olid head kõigis meie tegevusvaldkondades: vahenduses, hindamises ja nõustamises. Kinnisvaras võtavad suuremad asjad kauem aega ja meil sai 2014. aastal lõpetatud üks tavapärasest suurem nõustamisprojekt. Tegelesime Tallinna külje all asuva Metsavahi ridaelamute arendusprojekti ettevalmistamisega alates juriidilistest toimingutest kuni projekteerimiseni ja ehitusvalmis projekti müügini,” selgitas Urmas Tehver lähemalt.

Tänavu ootab ta mullusega sarnaseid majandustulemusi, kuid kuna sel aastal ei ole lõppemas eelmise aasta head käekäiku mõjutatuna sarnast projekti, võivad tänavused käibe- ja eelkõige kasumid numbrid mullustele ka pisut alla jääda.

## Ühisrahastusele nii poolt- kui ka vastuargumente

**Kinnisvarabüroo Uus Maa pakub ka väikeinvestorite nõustamise teenust, et klient saaks endale tulu tootva kinnisvarareportelli koostada.** Ettevõtete juhi Jaanus Lauguse sõnul on huvi selle vastu siiski vähenenud, sest nüüd on rõhk pigem ühisrahastusel.

“Kord nädalas ehk käib mõ-

ni huviline,” nentis Laugus, et möödunud aastal Eestis asutatud esimesed kinnisvara ühisrahastuse lahendused on väikeinvestorite seas populaarseks saanud.

**Risk liiga suur.** LVM Kinnisvara juhatuse liige Ingmar Saksing samas ühisrahas-

tust arendaja seisukohast väga heaks võimaluseks ei pea ning kui arendaja peaks hävima, puudutab see ka investorit. Saksingu hinnangul on ühisrahastuse abil hangitav kapital võrreldes pangast saadava finantseeringuga kolm-neli korda kallim. “See on nagu ettevõtete SMS-laen.”

Tema hinnangul peaks arendaja asja õnnestumiseks suutma kiiresti objekti maha müüa ja seejuures hea tootlusega.

“Tootlus peab olema vähemalt 20%, et ühisrahastuse abil oma projekti finantseerida. See on pigem ikka kuldka-püüdmine.”



### TISKRE tee 39

kodu männimetsas oja kaldal, Haabersti, Tallinn  
3-korruseline kolme korteriga korterelamu, pinnad 58,0–124,9m<sup>2</sup>  
Energiaklass „B“, lokaalne gaasiküte, parkimine hoovis  
**Valmib oktoobris 2015**

**Hinnad 110 260 – 227 700€**

### TEIGARI tee 26

Paarismaja männimetsas vaatega merele, Tammneeme Viimsi vald  
3 magamistoaga ja saunaga korterid, pind 153m<sup>2</sup> + rõdu ja terrass  
Energiaklass „B“, individuaalne gaasiküte, soojustagastusega ventilatsioon  
Krundi pind kokku 2931m<sup>2</sup>  
**Valmib suvel 2016**

**Hind 190 000€**

### HEKI tee 6

Ruumikad korterid Viimsi keskkuses Haabneemes  
5-kordne liftidega kortermaja  
Energiaklass „B“, Majas on videovalve  
Garaažikoht ja panipaik soklikorrusel ning integreeritud köök on hinnas  
**Pinnad 77,6 – 85m<sup>2</sup>**

**Hinnad 99 500 – 127 000€**

### NIIDU tee 1 ja 2

Ridaelamud Järvekülas Rae vallas  
6- boksiga korterelamud 4,5km Ülemiste Keskusest  
3 magamistoaga läbi kahe korruse korterid pinnaga 100,0m<sup>2</sup>/boks  
Energiaklass „B“, Individuaalne gaasiküte, soojustagastusega ventilatsioon,  
2 parkimiskohta igale korterile  
**Valmivad kevadel 2016**

**Hind 160 000 – 165 000€**

### ÕNNE tee 2

Paarismaja, Rae külas Rae vallas  
3 magamistoaga ja saunaga korterid pinnaga 130m<sup>2</sup> + rõdu ja terrass  
Energiaklass „B“, Individuaalne gaasiküte, soojustagastusega ventilatsioon.  
Krundi pind kokku 1609m<sup>2</sup>.  
**Valmib suvel 2016**

**Hind 189 000€**

### NARVA 13 ja 38

Büroopinnad üürile Tallinna kesklinnas

**Narva mnt 13**

2.korrus 88m<sup>2</sup> – 2 tuba + sanruum, 600€/kuu  
195,4m<sup>2</sup> – 9 tuba + sanruum, 1700€/kuu

**Narva mnt 38**

2.korrus 17,6m<sup>2</sup> – 160€/kuu  
19,9m<sup>2</sup> – 180€/kuu

Lisanduvad nn.kommunaalkulud. Käibemaksu ei lisandu.



# Edukamad kinnisvarabürood

koht	firma nimi	tegevjuht / juhatuse liige	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
1.	<b>Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ<sup>2</sup></b>	Jaanus Laugus	Dimension OÜ 66,28%, House-Erik OÜ 26,22%, Kill Bill OÜ 7,50%
2.	<b>LVM Kinnisvara OÜ<sup>2</sup></b>	Andres Sutt	Jaan Lepp, Ingmar Saksing, Andres Sutt, kõik 33,33%
3.	<b>Ühinenud Kinnisvara-konsultandid OÜ</b>	Urmas Tehver	Urmas Tehver, Rünno Sulg, Herkki Suurman, kõik 33,33%
4.	Done Haldus OÜ	Janek Hintsov	DT Grupp OÜ 100%
5.	Uus Maa Tartu Büroo OÜ	Sven Jalakas	Rosmar OÜ 56,30%
6.	Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ	Olev-Mait Makk	Leeson OÜ 42,50%, NS Baltic LP OÜ 42,50%, Varahai OÜ 14,99%
7.	Kaanon Kinnisvara AS <sup>2</sup>	Härmo Haljaste	Härmo Haljaste 60%, Toomas Mustimets 40%
8.	A & A Kinnisvara OÜ	Aivar Villemson	Aivar Villemson 100%
9.	Recentral OÜ	Aivar Vilbo	Aivar Vilbo 33,27%, JRV Investeeringud OÜ 33,27%, Palor OÜ 23,99%, Festium Baltic OÜ 9,47%
10.	Fond Control OÜ	Maksim Sorokin	Maksim Sorokin 100%
11.	EstRent Cottages OÜ	Urho Tapio Tanila	Urho Tapio Tanila 70%, Pille Soodla 30%
12.	Colliers International Advisors OÜ	Avo Rõõmussaar	SIA CITY PM 60%, Margus Tinno 16%, Avo Rõõmussaar 16%, Tarmo Kalviste 8%
13.	Euro Kinnisvarateenused OÜ	Daniel-Aleksander Chasan	Arno Hirtentreu 50%, Daniel-Aleksander Chasan 50%
14.	EST Kinnisvara OÜ	Eva Kams	Eva Kams 51,19%, HD FestForest Estonia AS 48,81%
15.	1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ	Martin Vahter	1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 100%
16.	Pindi Kinnisvara AS	Kalev Roosiväli	Realia Group OÜ 100%
17.	Newsec Valuations EE OÜ	Eglė Povilėnienė	UAB "Resolution Holdings" 100%
18.	Laureen Teenindus OÜ	Laur Kivistik	Laur Kivistik 100%
19.	Domus Kinnisvara OÜ <sup>2</sup>	Raul Reino	Raul Reino 66,19%, IA Properties OÜ 28,45%, Quadrum OÜ 5,36%
20.	ERI Kinnisvara OÜ	Alis Möll	Realia Group OÜ 100%
21.	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	Alla Bulkina	Ober-Haus Real Estate Advisors AS 100%
22.	Ober-Hausi Kinnisvara AS	Tarmo Kase	Ober-Haus Real Estate Advisors AS 100%
23.	Eaton Group Baltic OÜ	Erik Maurice Busch-Christensen	Katri Gailit 66,67%, Erik Maurice Busch-Christensen 33,33%
24.	Feemor OÜ	Indrek Tolmann	Indrek Tolmann 100%
25.	Kinnisvaraekspert OÜ	Tambet Tiits	Tambet Tiits 25%, Aivar Tomson 25%
26.	Tradeland OÜ	Aleksei Andreitšikov	Svetlana Andreitšikova 50%, Valery Semenov 50%
27.	Prisma Kinnisvarade OÜ	Roland Kore	Artur Laast, Tiit Vahenõmm, Annes Kabel, kõik 33,33%
28.	Simus Kinnisvara OÜ	Rene Salumäe	Rene Salumäe 100%
29.	Newsec Advisers EE OÜ	Neringa Rastenyte-Janciuniene	UAB Resolution Holdings 100%

<sup>2</sup> KONSOLIDEERITUD

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 müügiprotsessist

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

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!

Võta ühendust, Sind ootab positiivne ja abivalmis meeskond!

# aastal 2014

käive 2014, €	ärikasum 2014, €	punktisumma	koht 2013. a
2 715 036	242 946	36	6
1 297 943	180 006	40	13
201 220	53 547	49	20
1132 050	85 003	52	24
572 630	112 158	53	7
609 482	63 743	53	27
803 462	219 900	54	9
209 221	52 738	60	31
374 817	46 047	62	29
212 994	214 220	67	23
171 120	94 499	68	19
530 875	40 980	68	34
347 022	30 324	73	30
212 039	55 398	76	22
1 115 210	106 318	86	1
2 524 449	83 055	90	
105 970	26 140	93	32
256 684	40 902	98	15
1 398 437	61 106	99	2
140 020	17 328	111	
299 056	-29 464	112	28
869 078	9 838	116	10
205 457	24 201	117	16
107 564	7 006	128	25
838 590	-32 438	129	8
198 179	-3 197	137	12
137 165	-216 136	150	18
148 077	-50 266	162	3
118 127	-123 383	163	33

## Ä Metoodika

### Valdkonna TOPi pääsemine

Vastava valdkonna tegevuse osakaal ettevõtte käibest pidi olema vähemalt 51%. Samuti pidi ettevõtte olema tegutsenud kahel järjestikusel täismajandusaastal.

Äripäev võttis justiitsministriumi registrikeskusest eelmise aasta majandustulemuste põhjal valdkonna müügitulult suuremate ettevõtete andmed.

Osalesid ettevõtted, kelle majandustulemused olid äriregistris andmete kogumise ajaks olemas.

### Pingerea koostamine

Ettevõtted seati valdkonna pingerritta kuue näitaja põhjal: 2014. aasta müügitulu, müügitulu kasv võrreldes 2013. aasta-

ga, 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 ei olnud 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.

# Äripäev TOP

Ettevõtete tunnustamist toetab  
Pohjola

## Ä Loe veebist

Kõik Äripäeva edetabelid ning nendega seotud uudised.  
[www.aripaev.ee/top](http://www.aripaev.ee/top)

## Äripäeva infopank

TOPide andmeid saab osta töödeldaval kujul.  
[www.infopank.ee](http://www.infopank.ee)

# KAANON

KINNISVARA



# MÜÜA

arendusprojekt Rae vallas (28 elumaa krunti, 6 ha)

## 195 000€ Tel 527 8595

Endla 6, Tallinn  
Riia 24, Tartu [www.kaanon.ee](http://www.kaanon.ee)

# Kinnisvaraturg stabiilne.

## Oodata võib võnget alla

HELI LEHTSAAR-KARMA  
Kinnisvara toimetaja

**Kinnisvaraspetsialistid on ühel meel selles, et lähiajal ei ole kinnisvaraturul oodata suuri hinnatõuse ega langusi.** Turg on stabiilne, kuid teatud sektorites võib oodata võnget alla.

“Turg teeb nõksu alla, aga kui suur see nõks on ja millal tuleb, ei oska öelda,” mainis LVM Kinnisvara juhatuse liige Ingmar Saksing elukondliku kinnisvara kohta, lisades, et aasta on olnud ärev. Tema sõnul on turult kadunud Venemaalt tulnud ostjad, samuti avaldab meie kinnisvaraturule mõju Soomes juba mitu aastat kestnud majanduse vandumine.

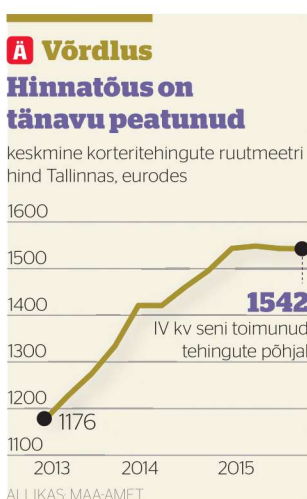
**Hinnatõus pigem statistiline.** Ühinenud Kinnisvarakonsultantide juhatuse liige Urmas Tehver leidis samuti, et elukondliku kinnisvara sektoris pole oodata suurt hinnatõusu ega ka langust. “Pakkumisi on palju, järelturu korteritel pole enam ammu hinnad tõusnud. Senine hinnatõus on olnud ju statistiline, sest ostetud on rohkem uusi kortereid, mis on kallimad,” selgitas Tehver.

Ka Kinnisvarabüroo Uus Maa juhatuse esimees Jaanus Laugus leidis, et elukondliku kinnisvara turul hüppelisi ja suuri kõikumisi lähiajal ei näe, pigem on tegemist stabiilse turuga. “Eesti makromajanduse olukorda vaadates näeme, et see on stabiilselt tõusev, kui aga meie naabritele pilk heita, siis ei tea iial, mis seal võib juhtuda,” kirjeldas Laugus võimalikke turu mõjutajaid.

**Mure uute korteritega.** Kuigi inimesed eelistavad võimaluse tekkides oma elamistingimusi parandada ja kolivad ee-



↑ **KORTERITURUL** mõjutavad LVM Kinnisvara juhatuse liikme Ingmar Saksingu sõnul hindu ka Venemaalt pärit ostjate ära kadumine ja Soome majanduse kehv seis. FOTO: EIKO KINK



”**Turg teeb nõksu alla, aga kui suur see nõks on ja millal tuleb, ei oska öelda.**

LVM Kinnisvara juhatuse liige Ingmar Saksing

listatult uutesse korteritesse, võib pakkumine hakata nõudlust ületama.

Seega on uute korterite müügitempo praeguseks aeglustunud, kuna turule on palju uusi objekte lisandunud. “Kui varem sai valmis näiteks 20 maja ning neis müüdi 80 korterit kuus, siis nüüd valmib 40 maja ja müüakse 100 korterit kuus,” tõi Tehver näite, et absoluutnumbrites on müük küll suurem, kuid põhiliselt seetõttu, et müüdavaid objekte on lihtsalt rohkem. Arendusprojektide keskmine müügitempo on aga alla läinud, seda on eriti näha kehvema asukoha, planeeringu või kvaliteediga ja valesti hinnastatud projektide puhul.

**Ärikinnisvaras kilpkonnasammul.** Laugus näeb ärikinnisvara turu edasist arengut pigem optimistlikus võtmes, sest paljud ettevõtted tahavad

oma töötingimusi parandada ja on valmis kolima uuele pinnale. Uusi objekte on valmimas nii büroo-, äri- kui ka laopindade sektoris, mis kiiresti rentnikud leiavad. Seetõttu näeb Laugus laojääki vanemate pindade osas.

Kuid sarnaselt elukondliku kinnisvaraturuga on ka ärikinnisvaras oodata stabiilset arengut. “Turg liigub kilpkonnasammul. Otsuseid tehakse ratsionaalselt ja läbimõeldult,” rõhutas Laugus.

Tema sõnul on investorite huvi suurenenud kassavooga ärikinnisvara vastu ning seejuures ostetakse selliseid objekte aina madalamate tootluste pealt.

“Kui praegu ostetakse 7–8% tootlusega, siis liigume järjest enam Euroopa tasemele ehk 3–5% tootluse juurde. Tõsi, lähiajal me selleni ehk ei jõua, kuid 6–7% tasemeni küll,” arvas Laugus.

# 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](mailto:priit.past@merko.ee)  
tel 5680 5354  
[www.merko.ee/jahu1a](http://www.merko.ee/jahu1a)

  
merko

# Üüritulust saab hakata kulusid maha arvama.

## Seadusemuudatus uuest aastast

HELI LEHTSAAR-KARMA  
Kinnisvara toimetaja

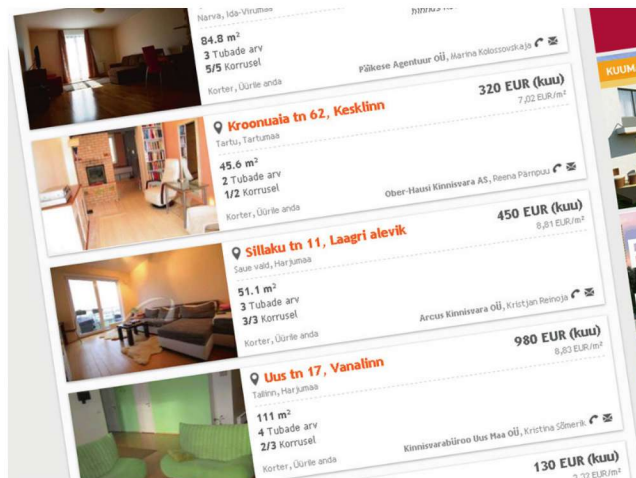
Järgmisest aastast saavad erasikuist üürileandjad esmakordselt hakata üüritulust üürimisega seotud kulusid maha arvama. Saadud üüritulu ja sellest maha arvata- vad kulud deklareeritakse tuludeklaratsioonis 2017. aasta 31. märtsiks.

Tulumaksuseaduse muudatus, millega selline võimalus sisse viiakse, jõustub 1. jaanuaril 2016. Rahandusministeeriumi maksupoliitika peaspetsialist Inger Greenbaum selgitas, et üüritulust saab maha arvata kulusid, mis on seotud üürimisega – näiteks välja üüritava korteri remondiks tehtavad kulutused.

**Mida võib lugeda üürituluks?** See omakorda tähendab, et erinevad üürimisega seotud kõrvalkulud ja koormised (näiteks korteriühistu remondifondi maksed) ei kuulu üürileandja üüritulu hulka ja neid kõrvalkulusid ta oma üüritulust maha arvata ei saa.

“Kõrvalkulud ja koormised ei kuulu renditulu hulka, sõltumata sellest, kas neid kantakse renditulu saaja eest või renditulu saajale hüvitatakse nende kandmine. Näiteks kui kommunaalarve maksab üürnik või kui üürnik maksab üürileandjale iga kuu eraldi kommunaalteenuste eest, ei käsitleta seda makset üürileandja tuluna. Küll aga peab omanik maksuma tulumaksu üürniku poolt tasutud elamu renoveerimiskulude, laenu maksete ning kindlustusmaksete pealt,” selgitas Greenbaum.

Seega tasub tähele panna, et kuigi praktikas võib esine-



↑ **KORTERI** üürileandmise kuulutusi oli eelmisel nädalal City24 portaalis kokku 1809.

**6,9 miljonit eurot on üüritulu maksustamise muudatuse oodatav mõju füüsilise isiku tulumaksu laekumisele 2017. aastal, 7,3 miljonit eurot 2018. aastal ja 7,8 miljonit eurot 2019. aastal.**

» **Summalist ülempiiri mahaarvamisele seatud ei ole.** rahandusministeeriumi maksupoliitika peaspetsialist Inger Greenbaum

da olukordi, kus üürnik maksab koos kommunaalarvega ka korteriühistu remondifondi või kindlustuse makseid, siis tegelikult seaduse järgi tal remondifondi või kindlustusmaksete tasumise kohustus ei ole.

**Kulusid ei pea tšekkidega tõendama.** 2016. aasta tuludeklaratsioonile, mida saab 2017. aasta algusest täitma asuda, lisatakse lahter, kuhu inimene saab kirja panna oma üüritulu ja üürimisega seotud kulud. Kui selliseid tulusid ja kulusid ei ole, siis on sellegi jaoks vastav lahter, kus inimene kinnitab, et tal vastavaid tulusid-kulusid pole.

Greenbaum lisas, et üürimisega seotud kulutusi ei ole vaja dokumentaalselt tõendada. “20-protsendiline mahaarvamine üüritulust üürimisega seotud kulude katteks tehakse tuludeklaratsioonis ilma dokumentaalsete tõenditega. Oluline on siinjuures mär-

### Ä Tasub teada Milliseid kulusid peab üürnik tasuma

**Kõrvalkulud** (kommunaalmaksud). Maksmises tuleb üürilepingus kokku leppida, kuna seaduse kohaselt peab üürnik maksuma üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud.

**Sihtkulud** ja maksed korteriühistu remondifondi. Ei ole seotud asja kasutamisega ja maksamise kohustus ei teki üürnikule ka juhul, kui selles on kokku lepitud. Ka juba makstu saab üürileandjalt tagasi nõuda.

ALLIKAS: EVI HINDPERE

kida, et summalist ülempiiri mahaarvamisele seatud ei ole ning mahaarvatavat summat ei arvestata üldise 1200 eurose mahaarvamise piirmäärade hulka,” juhendas Greenbaum.

Tema sõnul on maksusoodustuse eesmärk eelkõige muuta eluruumide üüriturgu läbipaistvamaks, vähendada üürilepingutega seotud vaidlusi ning suurendada maksutulud.

**Riik ootab eelarvesse lisa.** “Üüritulu maksustamise muudatused kahandavad küll lubatava mahaarvamise tõttu maksustatavat tulu, kuid samas peaksid rohkem motiveerima inimesi saadavat üüritulu deklareerima,” mainis Greenbaum.

“Samuti on tuludeklaratsioon nõutav füüsilise isiku kinnitus üüritulu saamise või mittesaamise kohta, mis peaks veelgi enam suunama isikuid õiguskuulekalt käituma,” lisas ta.

TAMREX

Mugavus. Vastupidavus. Funktsionaalsus. Disain.

# Tööriided vali vastavalt ilmale!



SNICKERS Workwear  
Fliisist talvemüts

art 9090/0404

HIND 16 €



SNICKERS Workwear  
Rip-Stop talvejope

art 1128/0418

HIND 95 €



selle jopega  
saad mütsi  
(43.- €)  
TASUTA



-10%

SNICKERS Workwear  
Power Winter  
talvepüksid

art 3619/0404

SOODUSHIND

101.70 €

TAVAHIND 113 €



**Snickers**  
WORKWEAR

40 YEARS  
OF INNOVATION



Hinnad sisaldavad käibemaksu 20% ja kehtivad kuni 31.12.2015 või kuni kaupja jätkubi

TAMREX OHUTUSE OÜ

Tel 654 9900 Faks 654 9901 e-post: tamrex@tamrex.ee www.tamrex.ee

TALLINN Laki 5, Pärnu mnt 130, Katusepapi 35 | TARTU Aardla 114, Ringtee 37a | PÄRNU Riia mnt 169a, Savi 3 | RAKVERE Pikk 2 | VILJANDI Riia mnt 42a | JÕHVI Tartu mnt 30 | VÕRU Piiri 2 | VALGA Vabaduse 39 | NARVA Tallinna mnt 19c | HAAPSALU Ehitajate tee 2a | PAIDE Pikk 2 | JÕGEVA Tallinna mnt 7

# Laenukoormuse kasv. Eraisikute

TÖNU TOOMPARK  
Kinnisvarakool OU



**Elamispiindade turg nagu muugi kinnisvaraturg on äärmiselt sõltuv rahastamise tingimustest.** Intressimäärade, käivete ja nõutava omafinantseeringu kõrval on laenu- ja turu suure pildi kujunemisel oluline tegur laenukoormus. Arvestades majanduskasvu pidurdumist, võib prognoosida, et laenukoormus sisemajanduse koguprodukti ja palkade kogusumma suhtes hakkab kerkima.

Laenukoormust saame riigi tasemel mõõta tagasimaksmisel olevate laenude jäägi suhtena sisemajanduse kogutoodangusse või palkade kogusummasse. Neist viimane näitaja võiks olla pisut parem laenukoormuse mõõdik, sest eraisikud maksavad laene enamasti just palkade arvelt.

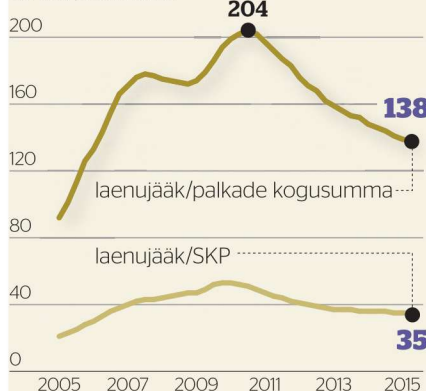
**Majandus kasvab aeglase-  
malt.** Eraisikulaenude jääk, millest suurema osa moodustab eluasemelaeenude jääk, oli SKP suhtes kõrgeimas punktis 2009. aasta lõpus ja 2010. aasta alguses, moodustades 53% SKP-st. Tegemist oli ajaga, mil laenujääk langes, kuid majandus langes veelgi kiiremini. 2008. aastal alguse saanud koondamised olid tekitanud märgatava tööpuuduse, kõrge laenujääk oli paljudele, eriti töö kaotanutele suureks koormaks.

Alates 2010. aastast pöördus majandus tõusule, kuid laenujääk vähenes edasi. Sel perioodil said pangad laenu tagasimakseid rohkem, kui nad uusi laene väljastasid. Alates 2013. aasta keskpaigast see olukord muutus.

## Ä Vördlus

### Laenukoormus palkade suhtes tippajaga võrreldes kõvasti kukkunud

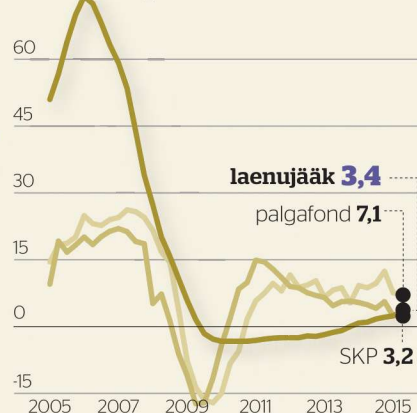
Eraisikute laenukoormuse suhe palkadesse ja SKPsse, protsentides



ALLIKAS: TÖNU TOOMPARK

### Peale nelja langusaastat kerkib laenujääk taas iga kvartaliga kiiremini

Aastane muutus, protsentides



**Laenude tagasimaksmine hakkab mängima inimeste rahakotis järjest suuremat rolli ehk nende elu järjest rohkem mõjutama.**

Nii oleme selle aasta teiseks kvartaliks jõudnud olukorda, kus tagasimaksmisel olevate eraisikulaenude jääk moodustab 35% SKP-st. Võime öelda, et see on mõõdukas näitaja, mis lubaks laenuvõtjatel laenukoormust praeguselt tasemelt kõrgemale tõsta.

Sama keelt, et laenukoormus väheneb, räägib eraisikute laenude jäägi võrdlus palkade kogusumma-ga. 2010. aastal ületas laenude jääk palkade aastast kogusummat kahekordselt. Järgnevatel aastatel on tööpuudus vähenenud ja hõivatute hulk kasvanud. See on suu-

rendanud töö käivate inimeste arvu ja nende inimeste summaarset teenitavat palgafondi.

Alates 2011. aastast on palkade kogusumma kasvanud 7–8% aasta baasil. See on tänavuseks II kvartaliks laenukoormust palkade suhtes vähenanud tippaja 204% pealt 138%-le.

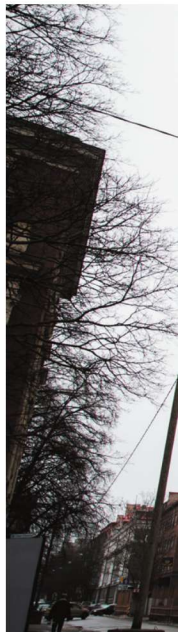
**Viimased kaks aastat laenujääk kasvus.** Alates 2013. aastast on eraisikulaenude jääk hakanud kasvama, kasvutempo on kvartaliskvartaliselt järjest kiirenenud. Laenujäägi taga on paljus eluasemelaeenude aktiivne väljastamine.

Üks kiireneva uute laenude väljastamise põhjus on uusaarenduste kasvanud populaarsus. Aktiivne uute korterite turg nõuab ostu finantseerimiseks suuremaid laenusummasid ja see kasvatab laenujääki tempokamalt, kui seda oleks teinud tehingud vanemate-odavamate korteritega.

Majanduskasvu prognoosid on seevastu nukrad. Äsja kärpis rahandusministeerium majanduskasvuootusi. Järgmisteks aastateks ootavad märgatavat kasvu vaid paadunud optimistid.

Palgafondigi kasvul on pidurid ees. Tootuse määr on langenud tasemele, kus räägime juba ammu mitte enam tööpuudusest, vaid töökäte puudusest. See tähendab, et tööga hõivatute arvu suurenemise arvelt palgafond kasvada ei saa. Kerkida võiks keskmine palk ja tööjõupuuduse tõttu see tõenäoliselt aset leiabki. Kuid viimase aasta jooksul 4–5% läheduses püsinud keskmise palga kasv ei ole samuti jätkusuutlik, sest see seab löögi alla Eesti eksportivate ettevõtete konkurentsivõime välisurgudel.

Nii hakkab laenukoormus nii SKP kui ka summaarse palgafondi suhtes kerkima. Teisisõnu hakkab laenude tagasimaksmine mängima inimeste rahakotis järjest suuremat rolli.





# laenujääk kasvab palgast kiiremini



## Ä Tasub teada Laenukoormuse suurenemises ohtu pole

**Arvestades praegust eraisikute laenukoormuse taset**, ei ole selle mõõdukas kasvus ohtu, et laenu muutuksid sedavõrd koormavaks, kui näiteks kõrge tööpuudusega 2009.-2010. aastatel.

**Riskitegur, mida tuleb silmas pidada**, on Euroopa rahatrükk. Kui võlakirjade ostu-programm peaks lõpuks ometi inflatsiooni tekitama, tõstab Euroopa Keskpank intressimäärasid. See kergitab Euribori ja suurendab laenuvõtja intressimakseid.

← **KODULAENUDE** väljastamist kiirendab ka uusarenduste kasvav populaarsus. Mullu Tallinnasse Kentmanni tänavale ehitatud elamu korteritest on müüja kodulehe andmeil praegu müümata vaid üks kahetoaline. FOTO: EIKO KINK



## Tegutseme kõikjal üle Eesti

HELISTA MEILE  
+372 53 733 000  
info@gt4u.ee  
www.gt4u.ee

**Kinnisvara korrashoid**  
**Puulehtede koristamine ja äravedu**  
**Mehaaniseeritud lumekoristus ja libedusetorje**  
**Prügivedu**  
**Ohtlike puude langetamine ja okste lõikamine**  
**Jääpurikate ja lume eemaldamine katuselt**  
**Haljasalade niitmine**  
**Kojameheteenus**  
**Rannaalade korrashoid**  
**Tehnika rent**  
**Maastikuehitus**



# Vabaabielus kodu ostes tasub seljatagust kindlustada

EVI HINDPERE  
Raid & Ko Jurist



**Vaatamata sellele, et perekonnaseadus jätab vabaabielus elavad inimesed varalistes suhetes kõrvale, ei tähenda see, et vabaabieliu elavate paaride õigused ja huvid oleksid täiesti kaitseta.**

Varaliste väärtuste loomine partnerite ühise töö ja rahaliste panustega võib olla vaadeldav võlaõigusseadusega reguleeritava seltsingulepinguna, mille kohaselt kohustuvad kaks isikut (seltsinglased) tegutsema ühise eesmärgi saavutamiseks, eelkõige panuste tegemisega. Samas on seltsingulepinguga varasuhete reguleerimine keeruline ja seega võiks kaaluda näiteks vara ostmist kaasomandisse.

**Pikk kohtutee.** Kaasomandi puhul tuleks jälgida, et kui elukaaslased panustavad kinnisasja ostu ühiselt, siis kantakse kinnistusraamatusse mõlemad. Kui kinnistusraamatusse kantakse ainult üks, siis on ta kinnisasja ainuomanik ja saab kinnisasja käsutada teise elukaaslase nõusolekuta. Kahjustatud pool saab küll enda õigusi kohtus kaitsta, kuid see eeldab pikka ja kulukat kohtuteed.

## Ä Mis on mis Perekonnaseadus

Reguleerib eelkõige abielus olevate isikute varalisi suhteid **Vabaabieliu korral** kohalduvad üldjuhul vanema ja lapse õigusi ja kohustusi reguleerivad sätted ning lapse sünni puhune ema ülalpidamise kohustus.



**Kui elukaaslased panustavad kinnisasja ostu ühiselt, aga kinnistusraamatusse kantakse vaid üks neist, loetakse teda kinnisasja ainuomanikuks ja ta saab ostetud kinnisasja käsutada ilma teise elukaaslase nõusolekuta.**

## Ä Loe lisaks

Käsiraamat  
**"Perekonnaõigus ja varasuhed"**

Evi Hindpere,  
Kinnisvarakool 2015



## Lahendus nr 1: seltsingulepingu sõlmimine

**Seltsingulepingu kohaselt kohustuvad elukaaslased tegevusteks, mis on suunatud ühise eesmärgi saavutamisele.** Seltsingulepingule seadusega kohustuslikku vormi sätestatud ei ole, seega võib seltsingulepingu sõlmida mis tahes vormis. Siiski on mõttekas seltsinguleping sõlmida kirjalikult. Notariaalses vormis lepingu sõlmimise eelis on see, et notar selgitab seltsingulepingu õiguslikku poolt ning sellest tulenevaid poolte õigusi ja kohustusi.

Seltsingulepingu olemasolu võidakse tuvastada ka tagantjärele, lugedes leping sõlmimiseks kaudsete tahteavaldustega. Nii et kuigi pooled kirjalikult lepingut ei sõlminud, võidakse tuvastada, et pooled väljendasid kaudselt tahet, mil nende ühine eesmärk oli kaasomandi loomine. Näiteks ostsid elukaaslased Piret ja Peeter kumb-

ki 1/2 mõttelise osa paarismajast. Kogu ostuhinna tasus Peeter. Paarismaja osteti pere elamistingimuste parandamiseks. Piret ei käinud tööl, kasvas ühiseid lapsi ja hoidis kodu korras, sel ajal kui Peeter töötas aastaid Soomes. Vaatamata sellele, et Piret paarismaja eest midagi ei maksnud, on tegemist nende ühise omandiga, kuna nende tegelik ühine tahe paarismaja ostmisel oli anda perekonnale turvatunne, sest ostetud eluase oli mõeldud nende ühiseks eluasemeks ja neil olid ühised lapsed.

Seltsingu poolt kolmanda isiku ees võetud kohustuste eest vastutavad elukaaslased solidaarselt. Seega peab kumbki elukaaslane olema valmis selleks, et võlausaldaja (näiteks pank) võib kohustuse täielikku täitmist nõuda ainult ühelt solidaarvõlgnikest.



← **KUI** elukaaslastel jäävad ühist kodu ostes varasuhted paika panemata, võib hilisemate vaidluste lahendamiseks vaja minna kohtu abi. FOTO: VEIKO TÖKMAN

## 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.moigumaja.ee)

Juhtiv kinnisvarabüroo Eestis!



## Lahendus nr 2: vara ostmine kaasomandisse

**Elukaaslaste varasuhte regulatsioon läbi seltsingulepingu on siiski komplitseeritud ja vaidlusi tekitav ehk pigem teoreetiline konstruktsioon.**

Kohus peab iga konkreetse juhtumi korral tuvastama seltsingulepingu olemasolu, selgitades välja, milles seisnes partnerite ühine eesmärk ja kas nende panused on olnud piisavad ühiste varaliste õiguste tekkeks.

Seetõttu on mõistlik valida teisi – kindlamaid, enam reguleeritavaid varasuhtelike nagu näiteks vara soetamine kaasomandisse.

Asjaõigusseaduse kohaselt on kaasomand kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelises osades ühises asjas kuuluv omand. Mõttelise osa suurus määratakse kinnisvara soetamisel poolte

### Ä Tasub teada Kaasomandi ABC

Elukaaslaste varalised suhted kinnisasja kaasomandisse ostmisel

**Kulud.** Ühisel ajal lasuvaid koormatise, samuti asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutused, nt kommunaalkulud ja maamaks tasuvad mõlemad elukaaslased vastavalt neile kuuluva osa suurusele.

**Valdamine ja kasutamine.** Kokkuleppel. Kummalgi elukaaslasel on õigus ühist asja kasutada niivõrd, kui see ei takista teiste kaasikutust.

Elukaaslasel on õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teise elukaaslase nõusolekuta, kuid ta võib teisel nõuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist võrdeliselt tema osaga.

Näiteks ostavad elukaaslased Juhan ja Vaike korteri kaasomandisse. Mõlemad on panustanud ostuhinda võrdselt, seega kuulub korter neile võrd-

setes osades. Kui korteris peaks lõhkema veetoru ning veeavarii tagajärjel saab kahjustada parkett, tuleb selle korrastamisega tehtud kulutused kanda mõlemal elukaaslasel proportsionaalselt oma osa suurusega.

**Müümine, pärandamine jm.** Kumbki elukaaslane võib temale kuuluva mõttelise osa ühises asjas vabalt võõrandada, pärandada, pantida ja seda muul viisil käsutada.

Kinnisasja mõttelise osa müümisel on teisel kaasomanikul vaid ostueesõigus.

Kui aga kaasomanikud soovivad müüa või kooramata kogu vara tervikuna, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta, saab seda teha ainult kokkuleppel.

kokkuleppe kohaselt. Reeglina sõltub mõttelise omandiosa suurus kummagi elukaaslase panusest ostuhinda.

Näiteks ostsid Pille ja Jaan 90 000 euro eest kinnisasja. Pille panustas ostu 30 000 eurot ja Jaan 60 000 eurot. Seega

omandas Pille 1/3 ja Jaan 2/3 kinnisasjast. Sellisel tuleb teha ka omanike kanne kinnistusraamatusse.



### ÜÜRILE ANDA BÜROOPIND TALLINNA SÜDALINNAS Rävala pst ärihoonete piirkonnas!

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

747,4 m<sup>2</sup> | 4. korrus | Üürihind 9,9 €/m<sup>2</sup> +km

Joel Peetsu, tel 527 9206  
[www.estkinnisvara.ee](http://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](mailto:maakoht@maakoht.ee)  
Joel Peetsu tel 527 9206  
Joosep Kukebal tel 5669 9836  
[www.maakoht.ee](http://www.maakoht.ee)



- Puhastusteenused
- Kinnisvarahoodus
- Eripuhastustööd

# Müügi- flipiga teenib kiiremini.

## Räämas korterit ost kui investeering

KAIDI TAHULA  
kaasautor

**Flippimine toob lihtsamat ja kiiremat tulu müügi puhul.** “Müügiflip on lihtsam kui tüüriflip,” sõnas Pindi Kinnisvara partner Peep Sooman.

Ta selgitas, et kui osta remonti vajav korter ja see pärast korda tegemist maha müüa, saab inimene kohe kasumi tagasi, kuid tüürides võib kasumi teenimine võtta aega. “Keskmise eestlane ei armasta pikki investeerimisprojekte,” nentis Sooman.

**Üürileandjal peab olema hea äriplaan.** Siiski leidub ka neid, kes üritavad flippimisega endale igakuist lisasissetulekut saada.

“Kui üüritakse, siis on vaja ikka mitu korterit osta ja korradada, et tekiks lisapalk, sest kindlasti on vaja maksta korterite ostmiseks võetud pangalaenu ning nõnda kaaluda, kas asi tasub ennast ära.”

Äriplaan peab flippijal hea olema, sest kui näiteks üürnik ära kaob, siis jäävad pangale

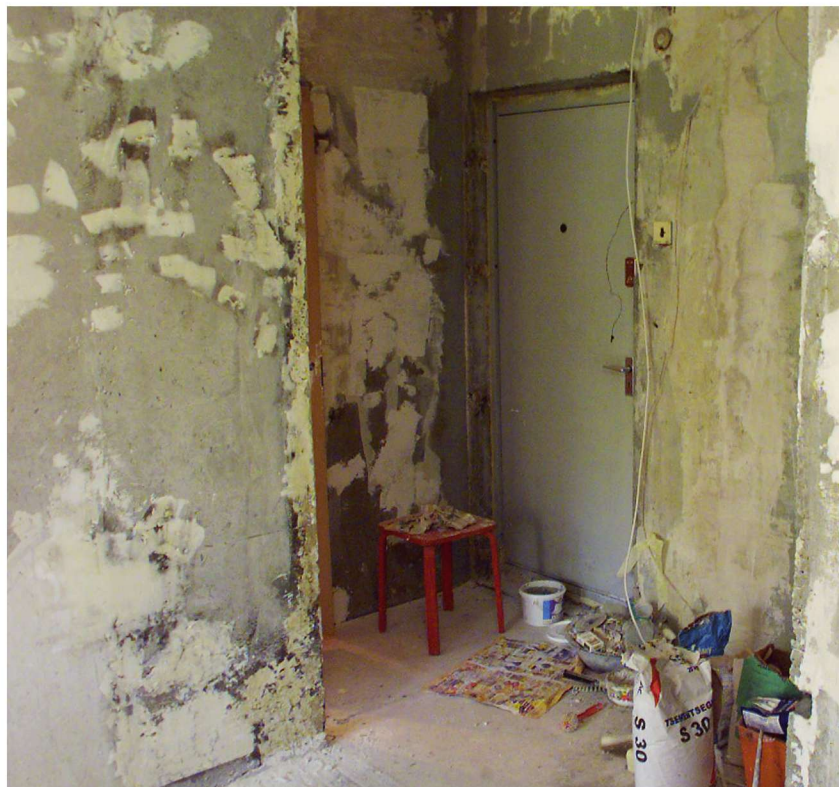
”

**Kui osta kehvast seisukorras korter ja remondida seda nii, nagu remondiks id iseendale, siis kasumit pigem ei saa. Kuid kui eesmärk on teha ilus ja odav, siis on kasum reaalne.**

**Pindi Kinnisvara partner Peep Sooman**

**Ä Mis on mis Flippimine**

remonti vajava korteri ostmise, et see korda teha ja siis maha müüa või välja üürida.



laenumaksed tasumata ja see tekitab flippijale probleeme.

“Üürimiseks flipivad need inimesed, kes soovivad ehitada enda ümber pisikesse “finantsmaailma”, millega turvata end sissetuleku languse vastu pensionipõlves ja ka näiteks lastele midagi parandada,” leidis Sooman.

**Kallis või odav remont ja mööbel?** “Kui osta kehvast seisukorras korter ja remondida seda nii, nagu remondiks id iseendale, siis kasumit pigem ei saa. Kuid kui eesmärk on teha ilus ja odav, siis on kasum reaalne,” nentis Sooman. Seega tuleks kasumi eesmärgil hankida korteri sisustus võimalikult lihtne ja soodne, näiteks Jyskist või Ikeast.

Suurim viga, mida flippides tehakse, on Soomani sõnul liiga kallite materjalide kasutamine – siis ei saada soovitud tulu.

“Kui sa ostad Mustamäele korteri, ei ole mõtet sinna panna 8000-eurost köögimööblit, sest see ajab hinna kõrgeks ja

keegi ei ostaks nii kallist korterit.” Samas on Soomani sõnul viga ka see, kui alahinnatakse ostjat ja üürnikku, tehes keeva remonti ja tuues sisse niigela mööbli.

“Ostja ja üürnik pole lollid, nad saavad ju aru, kui tööd pole korralikult tehtud ja siis nad lihtsalt ei maksa nii kallist hinda, kui küsitakse. Asju tuleb teha korralikult, aga mitte üle pingutada,” rõhutas Peep Sooman.

**Odavaid kortereid turul jagub.** Praegu on Soomani sõnul flippimiseks sobilikku kinnisvara turul piisavalt. “Mida kehvemas seisukorras flippimiseks ostetav kinnisvara on, seda parem. Odavaid kortereid saab soetada näiteks sundmüükidest.”

LVM Kinnisvara juhatuse liige Ingmar Saksing aga leidis, et praegu on kinnisvaraturul flippimiseks sobivaid pakumisi vähe. “Hea pakkumise osas tuleb otsustada tundidega,” põhjendas Saksing oma arvamust.

**↑ REMONTIDES korterit müügi või üürimise jaoks, tuleks leida kuldne keskteepanustada ei tohi liiga palju, samas ei tohi remont olla ka silmatorkavalt odav.**

FOTO: ERIK PROZES

## Pigem firmade pärusmaa

**Flippimisega tegelevad rohkem väikefirmad, kuid kortereid ostavad remontimise ja maha müümise eesmärgil ka varakamad eraisikud.**

LVM Kinnisvara juhatuse liige Ingmar Saksing mainis, et majade ja korterite ost-müük, nende parendamine ja seejärel müük või tüürile andmine on paljudele igapäevane tegevus. Saksingu sõnul pöörduakse LVMi poole selliste ostusoovidega igapäevastel. Paljudest sellistest ost-jatest on kujunenud püsikliendid. "Siiski on see tegevus pigem ühe-kahe-kolme osaniku-ga äriühingute kui eraisikute tegevusvaldkond."

Valdavalt ostetakse Saksingu sõnul vabade vahendite eest kinnisvara välja tüürimiseks ja vähem flippimiseks, sest eelkõige on kinnisvara

ostmisel eesmärk raha turvaline paigutamine. "Vähem soovitakse võtta riske, mis kaasnevad ehituse ja müügiga," selgitas ta, miks flippimine tekitab inimestes kahtlusi.

**Eeldab korralikku algkapitali.** Eelkõige tegelevad Saksingu andmetel kinnisvarapinna parendusega äriühingud, vähem eraisikud. "Esiteks eeldab seda laadi tegevus suuremat algkapitali. Teiseks on see seotud maksudega. Eraisikuna oleks selle tegevuse puhul maksukoorem oluliselt suurem." Enim nõutud on 40 000–60 000 eurone tüüpkorter, mille remont maksab keskmiselt ise tehes 5000 eurot ja mille müügihind võib kujuneda ligi 20 000 eurot kõrgemaks.

Ka tõi Saksing välja, et flippivad valdavalt need, kes ühte

või teist ehitustööd ise oskavad ja teha saavad.

Pindi Kinnisvara partneri Peep Soomani sõnul on flippija pigem üle keskmise palga teeniv eestlane, kel on ka sääste. "Nullist alustada on raske ja risk on selleks liiga suur – samas on nullist alustamine ja näiteks oma maja panti panek võimalik, kuid väga harva esinev ja väga riskantne," selgitas ta.

Juhtub ka, et juhuslikult õnnestunud esimese tehingu järel jäetakse järgmisega analüüs tegemata ja see hästi ei lõppe. Samuti peavad mõned flippimist lihtsa raha teenimise võimaluseks, mida see aga kindlasti ei ole. "Seda eriti pärast uue ehitusseaduse kehtima hakkamist, mille kohaselt tuleb iga pisim ehitus kooskõlastada," selgitas Saksing.



4260 Cocoa Fudge

 caesarstone®

[www.caesarstone.ee](http://www.caesarstone.ee) [www.kivisepad.ee](http://www.kivisepad.ee) Tel. +372 5122 593



**KIVISEPAD**

Edasimüüja Eestis: Arens Mööbel [www.arenis.ee](http://www.arenis.ee)

Tallinnas: Pärnu mnt 139 e/2, Luise 40, Liivalaia 40 (Aet Piel Disain) Tartus: Fortuuna 1b

**ARENIS**

M A A

# Kuidas kujuneb arendus- potentsiaaliga maa hind?



↑ **TARTU** külje all Uus-Ihastes müüb Kaanon Kinnisvara krunte, kus on korterelamute arenduseks detailplaneering juba tehtud.



**Kinnistuomanikud ei vaevu tavaliselt mõtlema, mis neil ostjale pakkuda on, vaid vaatavad kinnisvaraportaalist teiste kinnistute hindu ja soovivad teenida sama palju. Ostjad väldivad toormaa ostu, kuna nende aja- ja rahakulu ei ole prognoositav ja risk äriprojektiga ebaõnnestuda on suur.**

**ANNE OJA**  
Arco Vara kinnisvaraanalüütik

**Arco Vara kogemus näitab, et ostja tahab ehitusõiguse ja -maksumuse kohta võimalikult palju eelnevalt teada.** Valdava osa toormaa puhul ei ole aga midagi teada.

Tavaliselt pakub maa omanik buumi- aegse või sellele lähedase hinnaga detailplaneerimata kinnistut, mille ehitusmaht selgub parimal juhul alles aasta-kahe pärast. Halvimal juhul tuleb enne lahendada kas omandiküsimusi, algatada detailplaneering, muuta maa sihtotstarvet, teha arheoloogilisi väljakaevamisi või võidelda kohalike survegruppidega. Tasub teada, et sotsiaalselt tundlikes piirkondades võivad ainuüksi planeeringuvaidlused kesta 10 aastat või rohkem. Iga vaidlus toob kaasa kulusid ja lükkab maa kasutuselevõttu edasi.

Ehitamisega alustav kinnisvaraarendaja tahab majandustsükli tõusulaines, eelarves ja müügigraafikus püsimiseks maandada riski. Suurem osa ostjaid eeldab seega, et riskid on enne nende mängu tulekut maandatud ja kõik erinevate asutuste vahelised kooskõlastused hantitud. Ostu-müügi tehingu õnnestumiseks ja parima hinna saamiseks peab maa müüja kohandama pakutavat kaupa võimalikult palju ostja ootustele.

**Risk lööb hinna alla.** Põhimõtteliselt on maa ostuga kaasnevate riskide maandamiseks kaks võimalust: detailplaneeringu teeb kas maa müüja või müüb ta kinnistu arendajale selle võrra odavamalt. Riskide võrra odavamalt müümine tähendab, et potentsiaalne ostja hindab oma riski ise ja pakub välja talle sobiva hinna. Tavaliselt on see hind müüja hinnaootusest oluliselt madalam.

Täiendavaks võimaluseks on arendusprojekti osaluse jagamine nii, et maaomanik liidetakse projektifirma omanikerin- gi ja ta saab võrdväärse äripartnerina osa projekti kasumist. Kui aga arendusprojekt ebaõnnestub ja kasumit ei tule, võib olla oht, et maaomanik jääb ilma ka sellest piskust, mille ta oleks võinud saada riskantse toormaa müügist.

### Ä Mis on mis Toormaa

**Ilma** detailplaneeringu, teede ja trassideta krunt.

**Poolelioleva** detailplaneeringuga, ilma valmis teede ja trassideta krunt.

**Kehtiva** detailplaneeringuga, kuid ilma valmis teede ja trassideta krunt.

### Lõpptarbijale ehitamiseks sobiv maa

**Kehtiva** detailplaneeringuga.

**Valmis** teede ja trassidega.

**Välja ehitatud** liitumispunktidega.

**Keerukamatel juhtudel tehakse esmalt võlaõiguspõhine leping, kus lepib kokku, mida peavad osapooled enne asjaõiguspõhise lepingu sõlmimist kohalikest omavalitsusest välja selgitama või kooskõlastama.**

FOTO: HÄRMO HALJASTE

## Korteriarendus: oluline on asukoht ja ehitusmaht

AGUR TAMMISTU  
Arco Vara elamispiindade osakonna juht

### Arendus algab analüüsist: kui palju uusi kortereid turul on, mis hinnaga neid müüakse ja kus nad asuvad.

Esmalt vaadatakse asukohta, kuna ehitusmaksumus on igal pool sama, kuid ruutmeetri müügihind sõltub piirkonnast. Seejärel selgitatakse välja ehitusmaht ehk kui palju ja kui suuri maju saab kinnistule ehitada.

Hinnapakumise tegemisel vaadatakse, kui palju tekib ostetava kinnistu kohta müüdavat netopinda ja hinnapakumine tehakse piirkonnaruutmeetrihinna pealt. Sõltuvalt kinnistu asukohast jääb Tallinnas hind praegu 150–350 euro vahele müüdava netopinna m<sup>2</sup> kohta. Seal, kus pärast on võimalik kor-

tereid müüa 3000 eurot m<sup>2</sup> kohta ja kallimalt, makstakse müüdava netopinna ruutmeetrist 350 eurot. Suuremate ja Tallinna kesklinnast väljapoole jäävate kinnistute puhul on müüdava netopinna hind pigem 150 euro kandis.

### Kasuks detailplaneering.

Kui detailplaneeringut ei ole algatatud ja seega pole teada maksimaalsed ehitusmahud, kujuneb maa hind n-ö õunte pealt. Sihtotstarbeta maad tasub pakkuda naabritele, kes saavad võib-olla selle ostuga suurendada oma kinnistu ehitusmahtu. Osadel juhtudel, näiteks kõrgepingeliinide all, kus on ehituskeelu ala, võib naaberkrundi omanik korraldada parkimist.

Ehkki turult võib leida ka odavamaid pakkumisi, peab

# 5000

**ruutmeetrist väiksema ehitusõigusega kinnistu puhul läheb detailplaneeringu kehtestamine maksimaalselt umbes 6000 kuni 8000 eurot.**

kinnistut väärtustada sooviv maaomanik kuni 5000 m<sup>2</sup> ehitusõiguse puhul arvestama 6000–8000 eurose väärtustamisega. Väärtustamise all peetakse silmas detailplaneeringu tegemist ja eelpool toodud hind ei sisalda teede, trasside rajamist. 5000 m<sup>2</sup> suuremate elamu-, äri- ja tööstusparkide puhul lä-

heb detailplaneeringu protsess maksma 13 000–15 000 eurot.

**Mängus x-faktor.** Kui soovitud detailplaneering on olemasoleva üldplaneeringuga vastuolus, planeeritav kinnistu asub rohealal vms, võib hind kallim tulla, sest projekti väärtustaja võtab enamasti tasu töötundide eest. Arvestades majanduse tsüklilisust, võiks praegu väärtustamata kinnistu pigem odavamalt ära müüa, kui kulutada aega väärtustamisele ning oodata majanduse uue tõusulaine saabumist. Kümnendi teise poole ostu-müügi tehinguid mõjutavad ka energiasäästu suunas karmistuvad ehitusnõuded, mis muudavad ehitamise kallimaks, kuid ei lisa lõpptarbijaile ostujõudu.

# ROCLITE

## PARIMATEST PARIM HIND!



ROCLITE MÜÜRIPLOKK  
200 x 250 x 600S

43,90

m<sup>3</sup>

Ploki hind 1,32 €/tk

### KULUKALKULATSIOON:

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

Hindadele lisandub käibemaks.

ROCLITE ehitusplokid on saadaval kõikides hästi varustatud ehitusmaterjalide kauplustes.



Nüüd saadaval ka sillused, murfor, tööriistad.

**Vaata lisa [www.roclite.eu](http://www.roclite.eu)**

## Ärikinnistu: trassid olgu krundi piiril

**PRIIT-MARTTI OJARI**  
Arco Vara äripindade osakonna  
suurkliendihaldur

**Nii kinnistu müüja kui ka ostja peavad esmalt arvestama piirkonna arengustrateegiat ja seda, kuhu tekivad äri- või elupiirkonnad.** See tuleb välja selgitada kohalikest omavalitsusest. Mitmed kohalikud omavalitsused on kruntide suurusele seadnud piiranguid ja seal ei saa teha suvalise suurusega krunte.

Üldjuhul eeldab ärikinnisvara ostja, et trassid on krundi piirini juba toodud. Kuidas trassid kinnistul paiknema peaks, on müüjal raske ette näha. Suuremate alade puhul peab välja ehitama ka tänavavalgustuse ja kergliiklusteed, muidu ei saa kohalikest omavalitsusest detailplaneeringule heakskiitu. Suurtes elamupiirkonda-

des võib omavalitsus kohustada arendajat ehitama lasteaeda, spordiväljakuid jt sotsiaalobjekte.

**Infrastruktuuri ehitushinda keeruline hinnata.** Enamasti kulub üsna palju aega, et teada saada, kui palju kinnistu koos trasside, teede ja muude kohustuslike lisakulutustega maksuma läheb. Infrastruktuuri maksumus võib ulatuda isegi pooleni võimalikust müügihinnast.

Kinnistu arendusperspektiivi võivad mõjutada suured infrastruktuuriobjektid, nt Rail Baltica. Kui raudtee jagab kinnistu kaheks ja teisele poole raudteed saamiseks tuleb sõita 20 km, on see ostjale probleem. Väärtust mõjutavad ka kinnistu peale- ja mahasõidud ja juurdepääsuteed.

Tavaliselt müüvad kinnistuid lõppkliendile kinnisvaraarendajad, kes on trassid juba valmis ehitanud. Müüakse ka krunte, kus trasse veel ei ole, kuid nende rajamise maksumus on teada. Trassiehituse eelkalkulatsiooni saamiseks on vaja vähemalt objekti mahtu iseloomustavaid andmeid. Selle hankimisele kulub enamasti 2–4 nädalat. Tavaliselt ei taha maaomanikud eskiisile raha kulutada ja selle peab tellima ostuhuviline.

**Riske saab maandada samm-sammult tegutsedes.** Keerukamatel juhtudel tehakse esmalt võlaõigusleping, kus lepatakse kokku, mida peavad osapooled enne asjaõiguslepingu sõlmimist kohalikest omavalitsusest

välja selgitama või kooskõlastama. Risk, et ei saa ehitada või ei saa ehitada soovitud mahus, on ilma kooskõlastuste ja ehitusloata väga kõrge. Arendaja jaoks on kõige probleemsem, et ta võib küll paberil saada tootluseks 25–30%, aga kui majandus jahutub ja ehitama ei hakata, ei saa ta maad isegi rendile anda. Peab jääma järgmist kinnisvarabuumi ootama.

Tootmisettevõttel, mis ei ole varem kinnisvara arendanud, soovitatakse kinnistutööstuspargist, kus detailplaneerimise, trasside ja teede kulud on hinna sees. Kõige ise korraldamine võib tulla odavam, kuid ajakulu tõttu ei pruugi hinnavoit olla kuigi suur. Maa hind on ehitusvalmis krundi hinnast sageli vaid pool.



### Uus Maa Kinnisvarabüroo on Eesti kinnisvaraturu liider.

Oleme juba 23 edukat aastat tegelenud kinnisvara vahendamise, hindamise ning investeringutega Eestis, Lätis ja Leedus. Euromoney on hinnanud meid kahel aastal parimaks kinnisvarabürooks Eestis. Oleme Eesti kõige töötaja- ja peresõbralikum kinnisvaraettevõtte.

Uus Maa maaklerid on hinnatud kui oma ala professionaalid, sest me oleme pühendunud oma maaklerite pidevale arengule. Meie töö on tagada Sinule parim tehing ja meie, Uus Maa Partnerite, selja taga seisavad sajad Uus Maa eksperdid!

# Soomlased on hakanud ehitama pisemaid kodusid

Viimase kuue aastaga on soomlased hakanud ehitama väiksemaid elamispindu - nende kodud on muutunud 25 m<sup>2</sup> võrra pisemaks.

Kui veel 2008. aastal ehitatud elamispindade keskmine ruutmeetrite arv oli 130, siis möödunud aastaks oli see kahanenud 105 ruutmeetri ni. Keskustesse koondumine ja linnastumine on tekitanud nõudlust just väiksemate kodude, sh üüripindade järele.

Kokku peaks tänavu Soomes juurde ehitatama 27 000 elamispinda, mida on mullusest 3% rohkem. Eramute rajamises püsib aga vaikelu. Kui 2012. aastal ehitati Soomes li-



# 105

ruutmeetri suurune on keskmine uus kodu Soomes.

← **TÄNAVU** ehitati Vantaas toimunud elamumessi alale 28 eramut. Pildil 100ruutmeetrine Kastelli Economy maja. FOTO:

ASUNTOMESSUT

gi 10 000 eramut, siis mullu saieneid katuse alla umbes 6000 ja sama vähe ehitatakse juurde ka tänavu. Need on väga pika aja jooksul kõige madalamad numbrid ja paranemismärke ei oodata ka 2016. aastal.

“Linnastumine ja migratsioon tingivad jätkuva nõudluse keskustes asuvate elamispindade järele,” ütles Rakenusteollisuus RT peaökonomist Sami Pakarinen pressiteate vahendusel. Tema hinnan-

gul ehitatakse eriti just Helsingis ja selle ümbruses murettekitavalt vähe, kui võtta arvesse ka seda, kui kiiresti on muutunud olukord riiki tulevate pagulastega.

KINNISVARA



## Abitöölised ehitusobjektidele

- pakume hea hinnaga tublisid abimehi erinevatele ehitusobjektidele kergemateks abitöödeks appi (ehitusmaterjalide tassimine, ehitusprahi koristus, teiste erinevate tööülesannete täitmine, mis ei nõua erioskusi).
- ehitusjärgne koristus: laod, mitmekorruselised korterelamud, eramajad;

**Kontorite, kodude suurpuhastus ja hoolduskoristus, välikoristus. Eripuhastustööd (diivanid, akende pesu, vaipade pesu jne).**

HelpMan OÜ | info@helpman.ee | +372 521 4221 | +372 5393 3814 | www.helpman.ee

## Büroopindade turg Riias stabiilne

Riia büroopindade keskmine rendihind lähiajal ei muutu, pigem võib oodata isegi hinnalangust. Latio kinnisvarabüroo andmeil küsitakse Riia kesklinnas heatasemelise büroopinna ruutmeetri eest 14, kesklinna lähedal 12 eurot. Latio analüütikud viitavad, et tänavuse aasta esimese kuue kuuga pole büroopindade turul oluliselt muutunud ei nõudlus ega ka hinnad.

Kliendid hindavad enim kesklinnas asuvaid uusi pindu, mille vakantsuse määr on paari protsendi kandis.

KINNISVARA

## Kõige kummalisem hotell

Vahemere ääres Prantsusmaa lõunarannikul asub küllap üks maailma ekstravagantsemaid hotelle - "mullipalee".

Daily Mail kirjutab, et see kummaline elamu on Ungari arhitekti Antti Lovagi üks kõige tuntuimaid ehitisi. Cannes'i lähedal asuv futuristlik hoonne koosneb paljudest omavahel ühendatud ümmargustest kapslitest ning korralikku täisnurka annab seal tikutulega otsida. Esmapiilgul tundub, nagu oleks tegemist väljavõttega joonisfilmist, kuid lähemal vaatlusel selgub siiski, et see kaheksajalga meenutav ja otsekuu mööda mäekülge üles roniv maja on tõeline.

Pealekauba kindlasti meeldiv koht Vahemere reisil õõbimiseks. Muidugi siis, kui eelar-



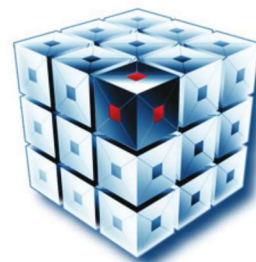
↑öö mullihotelli toas maksab 1000 eurot.

ve võimaldab maksta ligi 1000 eurot toa või siis 12 000 eurot terve kompleksi eest päevas. Tube leiab mullipaleest kümnekond ja nende ümmargustest, illuminaatorit meenutavatest akendest avaneb meelde jääv vaade Vahemerele. Ise-

gi voodid on seal ümmargused. Nagu ka välibassein.

Mullipalee asub Théoule-sur-Mer'i nimelises väikelinnas ning seal on võõrustatud ka Diiori moeshowd ning Cannes'i filmifestivali pidusid.

KINNISVARA



3d.ee

- 3D VISUALISEERIMINE
- VÄLISPILDID
- SISEKUJUNDUS
- KORTERITE PLAANID
- PLANEERINGUD
- ANIMATSIOONID
- LÕIKED
- TOOTEJONISED

www.3d.ee | info@3d.ee | 51 00 283

# Kas uutele kinnisvarabüroodele jagub tööd ja leiba?

**S**kanton Kinnisvara sisenes eelmise aasta lõpus Eesti kinnisvaraturule. Võtsime arvesse, et kinnisvaraturg on vahendusbüroodest küllastunud, kuid uut ja *outside the box* lähenemist on seni olnud vähe.

Püstitasime endale kohe eesmärgi hoida teenuste kvaliteeti kõrgel ja teistest büroodest pisut erinevana. Selleks oleme teinud paljudele müügiobjektidele müügivideod ning igale meie müüdavale või üüritavale objektile koostame põhjalikud kataloogid, mis on tehtud põhimõttel, mida ise sooviksite kliendina saada. Kataloogist leiab näiteks objekti kirjelduse, fotod, kuluarved aasta lõikes, maja või kortermaja puudutava informatsiooni, kasutatud ehitusmaterjalid, korteriühistute majalaenu jne. Anname klientidele võimalikult ülevaatliku ja adekvaatse info kõigest, mida on nii omnikult kui ka teistest allikatest võimalik objekti kohta kätte saada.

**Ei taha olla läbikäiguhoov.** Suurem osa meie meeskonnaliikmetest on varem olnud Eesti suuremate kinnisvarabüroode maaklerid, kelle abil suudame olla esinduslikud ning professionaalsed. Inimeste jaoks ei tohi olla ettevõtte läbikäiguhoov, kus omavahel ei jõuta tuttavakski saada. Sellest viimastest oleme õppinud suurematelt kinnisvarabüroodelt, kus kaadrivoolavus on suur. Lähtume seisukohast, et motiveeritud ja õnnelikud maaklerid on paremad teenusepakkujad nii oma klientidele kui ka meeskonnaliikmetele. Võtmesõna edukas olemisses ongi meeskonnatöö.

Kinnisvaramaakleri amet on pingeline, vastutusrikas ja seotud suurte rahasummadega. See amet kindlasti igaühele ei sobi. Kinnisvaraturule sisenedes häiris meid tõsiselt asjaolu, et maakleritena võivad tegutseda inimesed, kellel puudub tööks vajalik väljaõpe ning kellel ei ole kutselise maakleri tunnistust.

Kuna kinnisvaraturg on viimastel aastatel olnud ülimalt aktiivne, siis on see tahes või tahtmata endaga kaasa toonud uusi väikesed ühe või paari inimesega kinnisvaratevõtteid. Enamikul neist aga puuduvad kahjuks kogemused, adekvaatne turuinfo ja teadmised ning see omakorda viib alla teenuse kvaliteedi.

**LARS TEAS**  
Skanton Kinnisvara tegevjuht,  
kutseline maakler



”**Tahame, et kõik meie maaklerid teeksid ära kutseeksami.**”

Maakleri amet ei piirdu vaid objekti tutvustamisega kliendile, stiilis teen ukse lukust lahti ning las klient ise tutvub. Maakleri tööülesannete hulka kuulub ka tehingute korrektne ja edukas sooritamine, samuti dokumentide ettevalmistamine ja seadusandlusega kursis olemine.

**Ülisoodsad pakkujad solgivad turgu.** Samuti on Eestis reguleerimata maakleri töö hinnastamine ja puudub ühtne teenuse hind. Üldjuhul lepib maakler kliendiga teenuse hinna kokku, mis tavaliselt jääb vahemikku 3-5% objekti müügihinnast. Kahjuks aga kohtab turul üksiküritajaid ja “isehakanud” maaklereid, kes pakuvad teenust oluliselt soodsamalt.

See tekitab klientides arusaamatusi ning eeldatakse, et suuremad ning kvaliteetsemad kinnisvarabürood võiksid pakkuda teenust samuti odavamalt. See omakorda aga viiks teenuste kvaliteedi alla ja klientidele ei saaks pakkuda eksklusiivsemat ja professionaalsemat lähenemist.

Kokkuvõttes jääb soovitud tulemus müüjatel saavutamata.

**Eeldame kutsetunnistuse olemasolu.** Kinnisvara müüjad ja ostjad on muutumas üha teadlikumaks ja nõudlikumaks - seda nii kinnisvarateenuse kui ka kinnisvara esitluse suhtes. Koolitame Skanton Kinnisvaras pidevalt oma meeskonna liikmeid ja tahame, et kõik meie maaklerid teeksid ära kutseeksami.

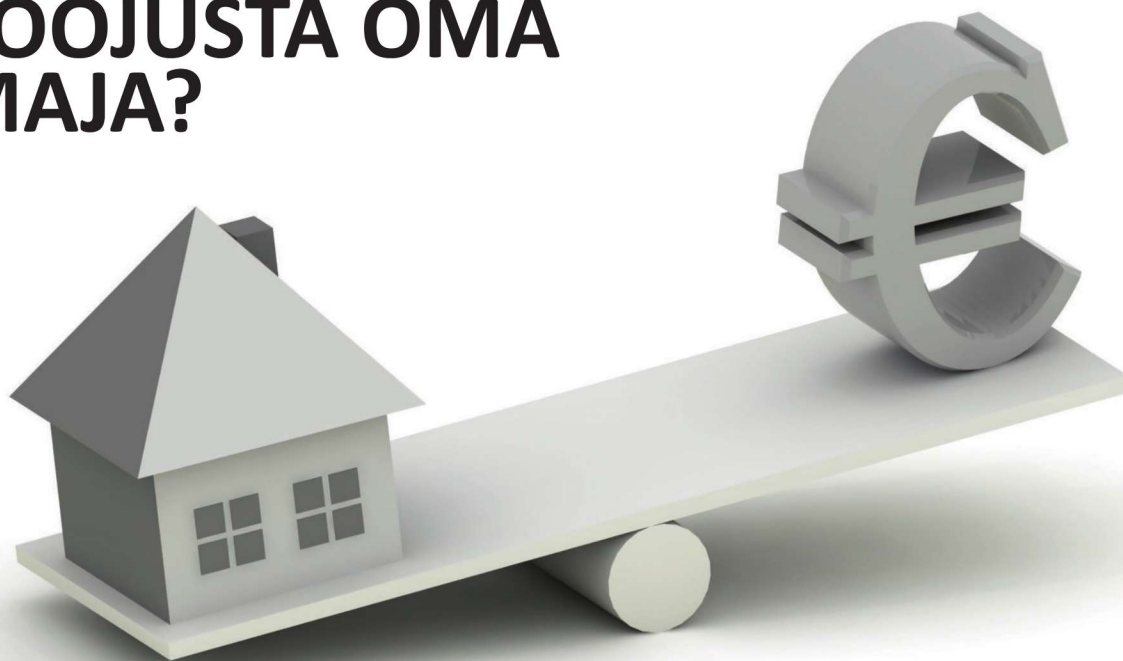
Meie eesmärk on olla kliendile nähtav ning kättesaadav ja rõhume oma töös pigem kvaliteedile kui kvantiteedile. See ei ole märkamatuks jäänud ka meie koostööpartneritele, sest aasta jooksul on sündinud koostöö kõigi suuremate pankade, notaribüroode, paljude kinnisvaraomanike ning ehitusettevõtjatega.

Lähiajal plaanime kutsuda oma meeskonnaga liituma uusi kvalifitseeritud kinnisvaramaaklereid ja tahame luua eraldi äripindade osakonna, kus tegeletakse äripindade ostu-müügi-üüri organiseerimisega ning investeringutega.

Samuti tahame tugevdada Skanton Kinnisvara Tartu büroo meeskonda. Tuleviku vaadates ei ole ka hindamisteenuste osakonna loomine meie jaoks kättesaamatu unistus.

# KAS ENERGIA HIND ON LIIGA MADAL, ET SA EI SOOJUSTA OMA MAJA?

PANE  
TÄHELE!



## MIKS TÜHJA ÕHUVAHEGA SEIN ON KÜLM?

Seinavahes olev õhk, mis on seina sisemise osa mõjul soojenenud, tõuseb üles. Selle asemele tungib altpoolt hõredatest kohtadest külm õhk.

**Katusealusesse ruumi tõusnud õhk viib pragudest välja kuni 80 protsenti seinte kaudu kaduvast soojusest.** Soe õhk, mis ei ole veel katusealuse kaudu väljuda jõudnud, puutub kokku külma välismüüritisega ja langeb jahtudes allapoole, kuni seina sisemise osa mõjul taas soojeneb. Niisugune konvektsiooniring põhjustab umbes 20 protsenti seinakaudsest soojuskaost. Sellest „korstnast“ väljub soojus hoonest palju kiiremini, kui seda ette kujutatakse.

SÜSTIME  
SEINAD  
SOOJAKS

Spetsiaalsete ainete vesilahused segatakse vajalikes suhetes kokku ja muudetakse suruõhu abil vahuks, mis pumbatakse seinatühimikesse. Soojustusvaht koosneb miljonitest väikestest purunenud õhumullidest.

Tahkudes muutuvad need pehmeks, valgeks, veeauru läbilaskvaks materjaliks – termovahuks. Materjal on mõeldud spetsiaalselt elumajade seintes olevate õhuvahede täitmiseks. Vaht ei paisu ega riku hoone konstruktsiooni. See on ainus võimalus, kui sinu maja seinakonstruktsioonis on õhutühimikud.

- ✓ Soojustatava maja fassaadi ei ole vaja lõhkuda.
- ✓ Soojustamine on kiire ja efektiivne.
- ✓ Küttekulud vähenevad märgatavalt.
- ✓ Termovaht on veeauru läbilaskev ja vett mitteimav materjal.
- ✓ Termovaht on suurepärase soojusisolaator.
- ✓ Termovahul on hea tulepüsivus.
- ✓ Termovahuga soojustamine on väga soodne.



OÜ Therm

☎ 56 60 60 10  
info@therm.ee  
www.therm.ee

PAKUME KA KAUA OODATUD  
PÖRANDATE JA SISESEINTE SÜSTIMIST.



“ Heas köögis on toiduvalmistamine puhas rõõm!  
Idema Köögis tunned end tõelise meisterkokana! ”

**IDEMA**  
inspireerivad lahendused