

Kas sulle meeldib Pirita või Nõmme?

2, 3 ja 4-toalised uued korterid hinnatud elukeskkonnas

Vahulille tee 5 ja 6, Pirita, Tallinn

Rahulik elu Pirita mändide all

WWW.PIRITAKODU.EE

Kraavi 36, Nõmme, Tallinn

Kodu Nõmmel, looduse ja linna piiril

WWW.WALDECK.EE

INFO JA MÜÜK:

Mati Meier

tel 550 3550

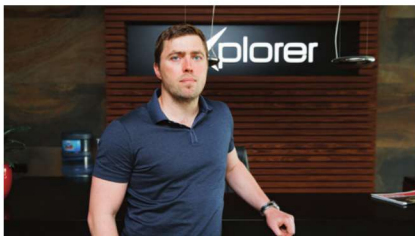
e-post: mati@hausers.ee



HAUSERS
MEILE MEELDIB EHTADA

SISUJUHT

4-5 Uudised



6-10 Kuidas hooneid efektiivsemalt hallata

12-14 Öpiku maja - tähepilvest inspireeritud büroohoone Ülemistel

16-21 Põhjalik ülevaade Baltikumi kinnisvaraturust

22 Erasikute laenukoormus võtab suuna tõusule

24 Statistika: elamumaa tehingutest

26-27 Kängurumaa suurlinna kinnisvarabuum

28-29 Riiklikest üürimajadest

30 Kalender

Kinnisvara

Toimetaja: Lauri Leet,
tel 667 0228, e-post: lauri.leet@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

Aripäev

Peatoimetaja: Meelis Mandel
Väljaandja: AS Aripäev
Pärnu mnt 105, 19094 Tallinn
telefon: (372) 667 0195, (372) 667 0222

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

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

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

Tellimine internetis:
www.aripaev.ee/tellimine

Aripäeva tellija eelised - ostukeskkond
privileeg.aripaev.ee ja soodsaim võimalus soetada
Aripäeva raamatuklubi raamatuid.

Aripäev veebis: www.aripaev.ee
Trükk AS Kroonpress

Toimetus võtab endale õiguse kirju ja kaastöid vajaduse korral lühendada. Toimetus kaastöid ei tagasta. Kõik ajalehes Aripäev 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 Aripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuste korral ajalehe sisu kohta võite pöörduda Pressinõukogusse, pn@eal.ee või tel (372) 646 3363.

JUHTKIRI

Parimad praktikad nõuavad avastamist



äna ei saa veel eeldada, et ühe keskmise haldusfirma hoonehaldur suudaks teemas kohe orienteeruda, selgitab käesolevas kuukirjas 3D ja BIM teemat arendaja Capital Milli ehitusjuht Silver Neemelo. "Aga üldjuhul on see müüdi murdmise, kõik on siiski rohkem tahtmise küsimus."

Kui ehitus- ja projekteerimisvaldkonnas on mudeldamine muutunud juba küllalt igapäevaseks teemaks ning selle kasutamine kogub tuure, siis kinnisvara haldamise juures on BIMi kasutamine kuuldavasti veel üsna tundmatu teema.

Exploreri majas teeb Capital Mill protsessiga algust ning projekteerib ka hoone teostusjoonised BIMis piisava täpsusastmega, mis lubab hoonet hallata mugavalt, pakkudes tervikliku ülevaadet alates tehnosüsteemide toimimisest kuni siseviimistlusedetailideni välja. Kõike seda ühest digitaalkeskonnast hallates võiks tekkinud lisaväärtus süsteemi projekteerimise tasuvaks muuta küll.

Loomulikult on siin spetsialistide ringis veel vaidlusküsimusi piisavalt, näiteks kuidas ikkagi korraldada säärase haldusmudeli kaasajastamist ning kust leida (vähemalt esialgu) turult partnereid, kes lahendusega suudaksid kaasa tulla, kuid küllap need saavad selgeks räägitud ja BIMi kasutamine levib ka halduses.

Mis toimub Balti turul? Kui kohaliku kinnisvaraturu ülevaateid ilmub erinevates väljaannetes üsna ohtralt, on veidi avaramaid vaateid jällegi keerulisem leida.

Seetõttu on heameel teatada, et hoiad käes kuukirja, mis ette võtnud Baltikumi kinnisvaraturu sügavama analüüsi. Ober-Hausi juht Tarmo Kase kinnitab näiteks, et Läti elukondlik kinnisvaraturg on investeerimiseks praegu väga suure tõenäosusega parim koht.

Head tutvumist!



LAURI LEET
Kinnisvara toimetaja



BIM lubab hoonet hallata mugavalt ja lihtsalt, pakkudes terviklikku ülevaadet alates tehnosüsteemide toimimisest kuni siseviimistlusedetailideni välja.



VANA-
KALAMAJA

36

VAATA LISA
kalamajakodu.ee

Kaasaegsed kodud Kalamajas

Arendaja

hepsor
KINNISVARA

Ehitaja

MITT & PERLEBACH

Müük

LAAM
KINNISVARA

VAATA LISA
kalamajakodu.ee

KONTAKT Katrin 5661 2911 Kristi 5290 922

VANA-
KALAMAJA

28b



TEATED

Kinnisvaramaaklerite Koda valis uue juhatuse

Kutseorganisatsioon Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda valis 27. mail toimunud üldkoosolekul kojale uue juhatuse. Juhatuses jätkavad Ardo Lepp Kinnisvaraekspertidist, Margit Sild Uus Maa Kinnisvarabüroost, Tanel Olek Technopolis Ülemistest, Sandra Metsa Domus Kinnisvarast, Annely Sermat Pindi Kinnisvarast ja Kristi Tobreluts Uus Maa Kinnisvarabüroost.

Juhatuses astus tagasi Leana Järve Epicenter Kinnisvarast, tema asemele valiti senine aukohtu esimees Daniel-Aleksander Chasan Arco Real Estate'ist.

Aukohtu liikmed järgmi-



seks kaheks aastaks on Eve Kaunis Uus Maa Kinnisvarabüroost, Tiit Rannau Skanton Kinnisvarast, Maarit Maria Kopso Tipoliin Kinnisvarast, Tiina-Piret Peegel Mainor Ülemistest, Maria Kristiina Sarapik Skanton Kinnisvarast, Arvo Kreegipuu Domus Kinnisvarast ning Kaido Kaljuste Pindi Kinnisvarast.

Revisjonikomisjoni valiti Andrus Soonsein Uus Maa Kinnisvarast, Roland Kore Prisma Kinnisvarast ja Aivar Roosik Kinnisvaraekspertidist.

KINNISVARA

← **uus** liige juhatuses - Daniel-Aleksander Chasan.

Siseviimistlus- ja maalritööd

4seina
Maalritööd

Trepikodade renoveerimine

Büroopindade viimistlus

Fassaadide värvimine

Suuremahulised värvitööd:

Tootmishooned, laod jne.



Treppide katmine epoksiidvärviga.

www.4seina.com

4seina OÜ
telefon: 5818 8580
info@4seina.com

Kalaranda 5-korruselised hooned

Tallinna linnavolikogu võttis juuni alguses vastu otsuse, mis lõpetas juba 2003. aastal alguse saanud ning 2008. aastal avalikustatud Kalasadamäe ümbruse planeeringu menetlemise. Otsuse põhjal võivad Kalaranda kerkida kuni viiekorruselised hooned.

Detailplaneeringus on ette nähtud rohkelt avalikku ruumi, kavandatu on kallasrajale juurdepääsu ja seal vaba liikumise tagamisel kooskõlas ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ning võimaldab aktiivselt kasutusele võtta seni räämas rannaala.

Mereäärne hoonestus on kavandatud astmeliselt mere suunas langevana.

KINNISVARA

Infot otsitakse Facebookist

Facebooki osatähtsus kinnisvarapakkumiste kohta info otsimisel on tõusuteel, selgus Eesti Kinnisvarafirmade Liidu tellitud uuringust. Kõige populaarsemad kanalid, kust inimesed kinnisvarapakkumisi otsivad, on portaalid KV.EE ning City24. Neid eelistab vastavalt 58% ja 49% elanikkonnast.

Ligi viiendik inimesi otsib infot Google'i otsimootoriga või kinnisvarafirmade kodulehtedelt. 15% eelistab infoallikana Soov.ee-d ning 13% Facebooki. Neist kaks esimest on võrreldes nelja aasta taguse sarnase uuringuga oma tähtsust kõvasti minetanud. Seevastu Facebook on selle ajaga muutunud palju olulisemaks,

olles 18–29aastaste puhul 32 protsendiga lausa kolmas infokanal. Nooremad vanuserühmad kasutavad aktiivselt ka kõiki teisi internetipõhiseid teabekanaleid.

Uuringu viis läbi Turu-uuringute AS, küsitledes tänavu veebruaris omnibus-meetodil 1000 inimest üle Eesti.

KINNISVARA

NCC Elamuarendus muutus Bonavaks

Kortermajade arendaja NCC Elamuarendus võttis sarnaselt Skandinaavia ehituskontserni teiste elamuarenduse ärisuuna ettevõtetega kasutusele uue kaubamärgi Bonava.

Lisaks kaubamärgile muutus ka NCC Elamuarendus OÜ juriidiline nimi, mis on Bonava Eesti OÜ. Ettevõtte kõik senised lepingud, registreerimisnumber ja aadress jäävad kehtima.

Bonava on üks juhtivaid elamuarenduse ettevõtteid Põhja-Euroopas, mis on välja kasvanud NCCst ja loonud kodusid ning naabruskondi alates 1930ndatest aastatest.

KINNISVARA

Riigi Kinnisvara

Müüa endise Keila-Joa Sanatoorse Internaatkooli hoonestatud kinnistu

Türisalu küla, Harju maakond

Alghind: 500 000 €

Tehing: müük, enampakkumine

Krundi suurus: 60 777 m²

Katastritunnus: 19812:001:0001

Pakkumise tähtaeg: 17.06.2016 kell 14:00



Lisainfot müükide kohta saab Riigi Kinnisvara ASi müügijuhilt Märt Mäelt telefonidel: 606 3407 ja 51 33 745 ning e-posti aadressil: mart.mae@rkas.ee

Vaata ka teisi pakkumisi

www.rkas.ee/myyk



↑ **EXPLORERI** ärimaja pakub kõneainet nii fassaadilahenduste kui ka planeeritava haldussüsteemi poolest. Arendaja Capital Milli ehitusjuht Silver Neemelo kiidab BIMi kasutamist nii ehituse kui halduse juures. FOTO: EIKO KINK

BIM

Haldus uuele tasemele

Ärihoone Explorer põhiinfo saab tulevikus olema ühes arvutifailis, mis muudab hoone haldamise lihtsaks ja ülevaatlikuks. Capital Milli ehitusjuht Silver Neemelo toob projekteerimise kõrval BIMi eeliseid välja ka hoone halduses ning usub, et valmisolek selle kasutamiseks kasvab ka hoonehaldajate seas kiirelt.

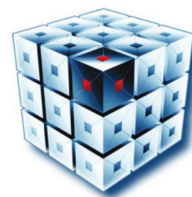
LAURI LEET
lauri.leet@aripaev.ee



Ajend Exploreri maja halduse viimiseks BIM-platvormile tekkis Neemelo sõnul sellest, et kogu hoone oli selle tehnoloogiaga juba projekteeritud. Haldusfirmale tarviliku teostusdokumentatsiooni viimine samasse süsteemi ei ole selles valgu- ses tema sõnul enam suur samm. "Praegu kogu teostust projekteeritakse ning esimene näidiskorrus on valmis. Kogu ma- ja saab BIMi pandud kuu jooksul," mär- gib Neemelo. "Praegu on olemas ka vaba- varalisi BIMi vaatamise programme, mis annavad haldurile esmase kiire informat- siooni, näiteks Solibri või Tekla."

Kui see on tehtud, on halduril väga mu- gav jälgida protsessi ning teostada kogu hoone haldust, haldur saab kiiremini ja mugavamalt läbi viia remonditöid. "Näi- teks visatakse sisse aken – tavaliselt käib sellele reageerimine nii, et kogu projekt- dokumentatsiooni mahukatest kausta-

KINNISVARA MÜÜGIMATERJALID



3d.ee

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

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



dest otsitakse ja lapatakse läbi kümneid lehekülgi, et leida akna või mõne muu vajaliku avatäite parameetreid. Programmi saab aga haldur ühe klõpsuga akna kohal kätte kogu info, mis on teostusdokumentatsiooniga sisestatud ning kohe saab sisse anda tellimuse, leida selleks vastavad detailid ja parameetrid,” selgitab Neemelo.

Kuna detailide täpsusaste on kõrge, ei pea isegi selle akna või ka muu hoone või selle tehnosüsteemide osa tarnijaks olema sama ettevõtte, kellelt seda varem on tellitud. Asja teeb lihtsamaks ka see, et paljudel tootjatel on detailidel praegu olemas ka mudelivalmidus.

Saab ära kasutada ka müügil ja turundamisel. BIM-platvormi teine eelis avaldub rendipindade turunduses. “Kui maakler otsib näiteks ühe korruse nurgakesele rentnikku, siis tavaliselt võtab ta joonised, tõmbab tühjale nurgale ringi ümber, ilmselt skannib dokumendi sisse ja siirdub sellega siis potentsiaalsete klientide juurde,” kirjeldab Neemelo vaevast protsessi. “BIM-mudeliga on võimalik selekteerida vajalik pind, teha olulisi detaile ja sisustuselemente sisaldav kuvatõmmis ning anda nii oluliselt põhjalikum ja lihtsam ülevaade.”

Kas Eesti maaklerid on võimelised taolist lähenemist omaks võtma? “See on tahtmise ja soovimise küsimus,” on Neemelo kindel.

Lihtsustab tehnosüsteemide hooldust. BIM muudab lihtsamaks ka tehnosüsteemide hooldusfirmadega suhtlemise. “Programm võimaldab haldajal vajaduse korral leida kiirelt andmeid ka tehnoseadmete ja nende osade kohta. Loomulikult on tehnosüsteemi käitlemisel olemas ka oma kontrollistüsteem ja kaughaldusprogrammid, aga idee poolest võivad need töötada ka paralleelselt,” selgitab Silver Neemelo.

Ehk siis eelkõige parandab see halduri võimekust koheselt reageerida, kui mingis ruumis on näiteks temperatuur, CO₂-protsent või mõni muu näitaja tasakaalust välja läinud. “Haldur saab sellisel juhul kohe reageerida ja helistada õigele tehnospetsialistile. Ta ei pea hoonesse tormama ega vea asukohta otsima hakka, et aru saada, kellele üldse helistada.”

Pidev ajakohastamine on oluline. Pidevalt ajakohastatud mudel aitab ka hiljem ette tulevate tööde puhul. Kui näiteks 10–20 aasta pärast tuleb uus soojustagastusega ventilatsiooniagregaat ja on soov va-



”BIM-mudeliga on võimalik selekteerida vajalik pind, teha olulisi detaile ja sisustuselemente sisaldav kuvatõmmis ning anda nii oluliselt põhjalikum ja lihtsam ülevaade.

Capital Milli ehitusjuht Silver Neemelo

na välja vahetada, on seda tänu BIM-süsteemile lihtsam teha. Kõik vajalikud näitajad saab kiiresti üles leida. Näiteks, mida on kunagi kusagile paigaldatud, kust jooksevad kommunikatsioonid, mida on uue seadme puhul vaja ümber ehitada jne.

Seetõttu on oluline, et mudelit järjepidevalt kaasajastataks ja sinna infot lisataks. See ülesanne peaks Neemelo sõnul olema haldusfirma elementaarne kohustus ning kui jätta see tegemata, on selge, et ajas hakkab süsteem järjest enam valeinfot andma ning devalveerub. “Samas, äripindade keskmine tüürileeping kestab 5–8 aastat, mis võiks markeerida intervalli, millal on tark andmeid uuendada.”

Ei lähe oluliselt kallimaks. Tervet ehitus- ja projekteerimisprotsessi ei tee BIMi kasutamine Neemelo sõnul tegelikult oluli-

selt kallimaks, eriti kui võtta arvutuste sisse ka tänu sellele hoone hilisema elukaare kahanevad kulud. “Teatud lisakulutused toob see projekteerimis- ja ehitusfaasis kaasa, aga kui hoone on projekteeritud mudelis vähemalt keskmisel tasemel, siis sealt edasi halduse juurde minna on juba marginaalne kulu,” selgitab ta.

Ka valmivas Promenaadi majas on ehitusprojekt BIMis ning seda järgitakse Capital Millis kõigi suuremate majade osas ka mujal. “Promenaadi majas õnnestus tänu mudelile näiteks viimaste korruste keerukate korterite ehitus väga edukalt,” toob Neemelo näite.

Arendajale annab mudelis protsess topeltkindluse, et kõik on detailideni läbi mõeldud ning ehitajale teeb see protsessi oluliselt kiiremaks.

Milline on valmisolek? BIM-programmeerimine on järjest populaarsust kogumas, aga kui paljud suudavad seda hoone hilisemal haldusel ära kasutada? “Neid väga palju praegu veel ei ole, aga nende spetsialistide arv kasvab lähima 4–5 aasta jooksul jõudsalt,” on Neemelo kindel.

“Praegu ei saa veel eeldada, et ühe keskmise haldusfirma hoonehaldur suudaks teemas kohe orienteeruda ja kaasa rääkida, aga üldjuhul on see müüdi murdmine, kõik on siiski rohkem tahtmise küsimus.”



Kortermaja kerkib paberivabalt

Lasnamäele kerkiva kortermaja Central Residence'i ehitamine on paberivaba - kõiki protsesse nii planeerimisel kui ehitusplatsil juhitakse tahvelarvutist.

Central Residence'i arendaja Liven Kinnisvara ja ehitaja Nordecon edukas koostöö BIMi kasutamisel ja arenduse esimese etapi, Virbi 8 hoone rajamisel viis ettevõtete teatel loogilise jätkuna lepingu sõlmimiseni ka teise etapi, Virbi 10 ehitamiseks. Laagna tee äärde kerkiva 16-kordse hoone esimesel korrusel saavad olema äripinnad ning järgmistel korrustel kokku 75 korterit.

Central Residence'i esimeses etapis valmiva viiekordse hoone puhul oli välja müüdnud üle kahe kolmandiku korteritest.

← **BÜROOHOONETES** tulevad mängu
kulusäästlikud haldussüsteemid. Pildil
Lõotsa 5 büroohoone. FOTO: RAUL MEE



UUS TARKVARA korteriühistutele

Lisasime Merit Aktivale, lihtsale ja populaarsele raamatupidamisprogrammile, korteriühistutele vajalikud võimalused.

Merit Aktivaga on korteriühistu raamatupidamise tegemine lihtsam kui kunagi varem. Muidugi saate sama programmiga ja sama hinna eest teha ka tavaliste firmade raamatupidamist, sest Aktivast ei ole firmade arv piiratud.

Kui tunnete, et raamatupidamise tegemine võiks olla lihtsam ja võtta vähem aega, siis on Merit Aktiva õige valik. Kõige kindlam on ise proovida, loomulikult täiesti tasuta.

HINNA SEES ON:

- ▣ tasuta klienditugi, anname nõu nii programmi kasutamisel kui ka raamatupidamises,
- ▣ kõik programmi uuendused - mitte kunagi ei ole vaja midagi juurde maksta,
- ▣ piiramatu arv firmasid,
- ▣ andmete hoidmine turvalises serveris.

SPETSIAALSED FUNKTSIOONID KORTERIÜHISTULE:

- ▣ näitude mugav sisestamine,
- ▣ perioodilised arved,
- ▣ e-arved paari klikiga otse pank,
- ▣ kulude automaatne kandmine arvetele,
- ▣ väga mugav arvete masspostitus.

Korteriühistute raamatupidamist saab teha Merit Aktiva laiendatud paketi, mis maksab 29 eurot kuus või 219 eurot aastas. Seega on hind palju soodsam kui teistel tarkvaradel.

Soovitame Aktivat proovida. Selleks tehke endale veebilehel merit.ee kasutajakonto ja alustage kohe! See ei maksa midagi.

Kui vajate abi, siis helistage julgelt meie klienditoe telefonil 776 9333 või kirjutage klienditugi@merit.ee.



Müük ja klienditeenindus
Tel 617 7111
merit@merit.ee

Tasuta klienditugi
Tel 776 9333
klienditugi@merit.ee

merit.ee

Kulusäästlik haldamine – tähtis on kogu elukaar

Hoone kulusäästlikuks haldamiseks tuleb seda vaadelda kogu elukaare jooksul. Parema üldpildi saamiseks on mõistlik hoone elukaar jagada faasideks ning analüüsida iga faasi kriitilise- maid momente.

1. Äriplaan. Esimesena tuleb selgeks teha, milline on kliendi ja/või investori eesmärk. Kui öeldakse näiteks, et soovitakse energiasäästlikku hoonet, siis see otsus saab reaalsuseks alles siis, kui see on edukalt üle kantud järgmistesse faasidesse. Pannes paika tehnilised ja majanduslikud nüansid, annavad need adekvaatse sisendi lähteülesande koostamiseks.

2. Lähteülesanne. Järgneb omaniku juhendi koostamine, oluliste valdkondade analüüs: nt energiakasutus, taastuvenergiaühendused, fassaadilahendused jne. Selles faasis on muu hulgas kriitiline ära fikseerida kliendi võimete piirid. Kui kliendi põhiprofession on näiteks finantseerimine, on mõistlik leida enda kõrvale tehnosüsteemide vms osas nõuandjad, kes hoiaks tema huvisid fookuses kogu hoone valmimise jooksul.

3. Projekteerimine. Olen kindel, et iga projekteerija on rahul, kui eelmised faasid on põhjalikult teostatud ja projekteerimise lähteülesanne on konkreetne ning üheselt mõistetav. Meie kogemus on, et lähteülesannete püstitusi on Eestis erineva kvaliteediga. Häid on aga siiski kahjuks vähe. Selles faasis aitab professionaalne nõustaja, ehk kliendi "kolmas silm" leida kliendi lõppeesmärke silmas pidades parimaid lahendusi. Näiteks tavaliselt tellib hoone põ-

„Praegu on kahjuks 80–90 protsendil valminud hoonetest puudujääke, aga neid ei tuvastata kohe, vaid need selguvad alles kasutuse käigus.

hiprojekti tellija, ent hilisem tööprojekt on üldjuhul ehitaja hange. Kahjuks pole tavatu, et tööprojekti ei kajastu kõik põhiprojekti nõutu, pole korrektselt kajastatud erinevad muudatused jne. Kuna tellija tavapärastel tööprojekti ei kontrolli, siis võibki juhtuda, et hoone ehitatakse valmis ebakorrekse tööprojekti alusel.

4. Ehitus. Tasub eraldi rõhutada omanikujärelevalve rolli. Võiks ju küsida, kas kolmas sõltumatu silmapaar ei võiks olla seaduses ette nähtud omanikujärelevalve? Põhimõtteliselt küll, ent üldjuhul ei oska klient seda järelevalve käest nii spetsiifiliselt nõuda ning kulude kokkuhoidmise tingimustes tegeleb omanikujärelevalve ettevõtetes tavaliselt ühe hoonega piiratud arv spetsialiste, kes peavad siis suutma olla pädevad nii konstruktsiooni, tuleohutuse, ventilatsiooni, automaatika jm küsimustes, mis ilmselgelt kipub käima üle jõu. Hästi kriitiline on, et teostatakse ka korralik vastuvõtueelne kontroll, et näha, kas projekteeritud funktsionaalsus on saavutatud. Ei ole vaja kontrollida ainult hoone karp, vaid väga detailselt süsteeme, nende komponente, kõiki projektis ette nähtud funktsioone. Näiteks kas ventilatsioonisüsteem toimib, kas värske õhu klapp sulgub, kas soojustagastus töötab ja millise protsendiväärtusega, kas külmamasin vahetab režiime jne. Praegu on kahjuks 80–90 protsendil valminud hoonetest puudujääke, aga neid ei tuvastata kohe, vaid need selguvad alles kasutuse käigus.

5. Hooldus. Kulusäästlik koha pealt on ülioluline võimalike probleemidele operatiivne reageerimine, nende kiire likvideerimine.

Kaugseireteenus, mille käigus kaughaldur(id) jälgib distantstilt süsteemide tööd, seadistab parameetreid, analüüsib kasutusprofiile ning tarbimisandmed, võimaldab igasuguseid avarisiid ennetada ning sealhulgas läbi optimeerimise saavutada arvestatav energiakulude kokkuhoidu. Energiahalduri poolt kogutud sisendi analüüsile võib tihti järgneda ka konkreetne energiatõhususmeede, mille realiseerimine ning tingimused lepatakse hooldusteenusest eraldi kokku.

6. Rekonstrueerimine. Hoolduspartneriga hea koostöö peaks aitama läbi viia ka vajalike rekonstrueerimis- ja ümberehitustöid. Igal juhul on vaja täpselt välja selgitada, mis on uue lahenduse eesmärgid, kuidas uut integreerida vanaga ning kui palju vanast süsteemist säilitada ja kui palju mitte.

7. Hoone ost-müük. Selles faasis selgitatakse üsna täpselt välja hoone tegelik olukord (*status quo*). Müügi puhul on olulised nii hoone kuvand, selle ülalpidamiskulud ning millised on professionaalsed tugiteenused – kõik need võivad aidata hoone väärtust adekvaatsemalt arvestada ning kinnisvara omanikule/ostjale kasu tuua.

8. Hoone kasutuse lõpetamine. Hoone kasutuse osalise lõpetamise korral, näiteks büroo- hoones, kui jääb pool maja mitmeks aastaks tühjaks, on otstarbekas lasta energiakulude optimeerimisega tegelevatel firmadel hinnata tasuvaid optisioone hoone ülalpidamiskulude vähendamiseks.

ALLIKAS: AU ENERGIATEENUS OÜ ARENDUSJUHT KEVIN VAHER

AEG ON KASVUKS KÜPS

Ärilaen Krediidipangast



Krediidipanga finantseerimistoodete abil suurendad ettevõtte tootmisvõimsust ning jõuad ideest teostuseni.

Et mõtted ainult paberile ei jääks, tule panka!

Vaata tingimusi ja küsi personaalsed pakkumised www.krediidipank.ee/arilaen või tel 669 0900.

Julge ..lahendus Ülemiste südames

Septembris avatakse arenevas Ülemiste Citys uus büroohoone – Öpiku maja. Ehitus on lõpusirgel ning enamus rendilepingutest sõlmitud.

LAURI LEET
lauri.leet@aripaev.ee

Eesti astronoomiakoolkonna ühe rajaja Ernst Öpiku järgi nime saanud 13-korruselise esinduslik hoone vaadetega lennujaamale, Ülemiste järvele ja Tallinna vanalinale on projekteeritud stiilse ja esinduslikuna ning samaaegselt igakülselt läbimõeldud ja efektiivsena.

See saab olema Ülemiste City linnakus esimene B-energiaklassiga büroohoone, millel on ka LEED Gold keskkonnanasertifikaat.

Viimased korrused veel valmis. Öpiku maja tutvustavad maikuu viimasel päeval meeldiva entusiasmiga ASI Mainor Ülemiste juhatuse esimees Margus Nõlvak, müügidirektor Teet Raudsep ning turundusjuhid Georgi Viies ja Liis Toppel. Näitavad julgeid lahendusi ja põnevaid detaile. Mitmed neist alles valmivad ning siin-seal alles alustatakse sisekujunduselementide paigaldamist.

Alustame esimeselt korrusest. "Siia tuleb tervisetoidurestoran Mamo sadakonnasöögikohaga," märgib Teet Raudsep.

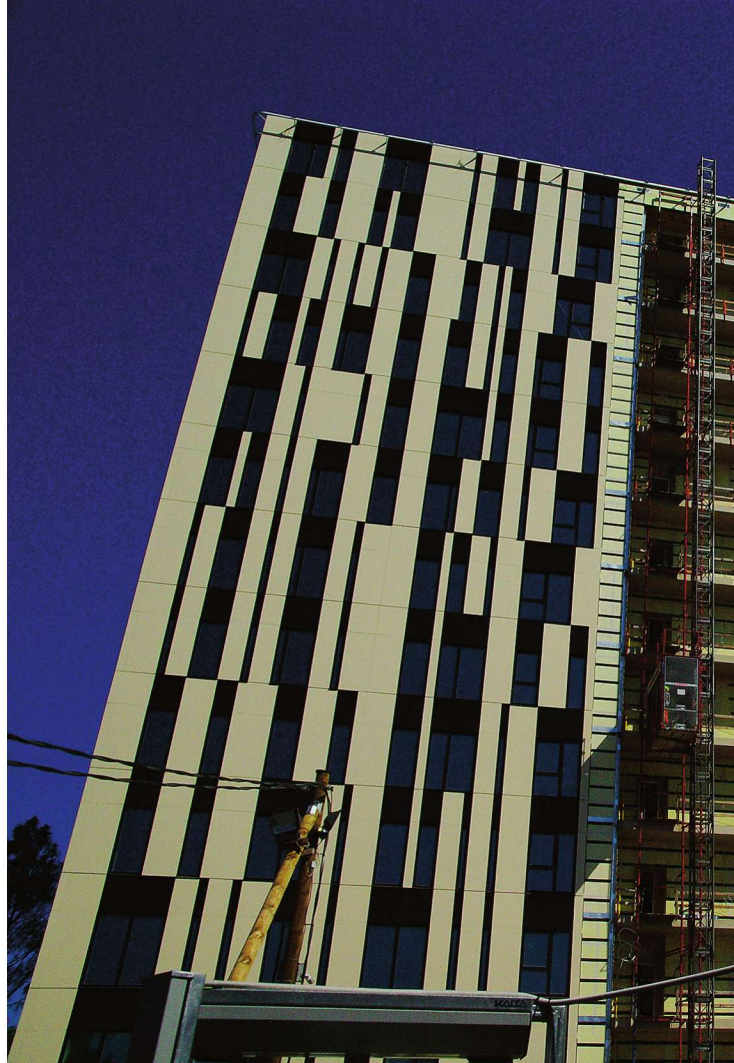
Selgub, et Öpiku majja on suures osas juba rentnikud leitud, vaid kõige kõrgemate korruste osas veel läbirääkimised käivad. Esimesed kliendid alustavad tööd septembris, sama kuu alguses toimub ka hoone avamine.

"Jälgime enne avamist, et kõik olulised asjad saaksid valmis ka maja ümber," ütleb Toppel. "See ei ole isegi pelgalt haljastus, vaid pargiala koos terrassiga, mis Öpiku maja ümbritsema saab. Tähtis on, et maja saaks ühendatud orgaaniliselt ümbrusega ja siin oleks piisavalt looduskeskonda kõrval."

Seda, et tervikliku elu- ja ärikeskkonna loomine Ülemiste Citys käib hoogsalt, näeb Öpiku maja vastas teispool Sepise tänavat, kus vanu tootmishooneid usinalt renoveeritakse. Seal avatakse aasta lõpus toreda klaaskatusega MyFitnessi spordiklubi ja õhtuti avatud gurmeerestoran.

Inspireeriv lugu ka arhitektile. Sepise tänavaga piirnevasse külge jääb ka Öpiku maja peasissepääs. Selle fuajee saab olema üsna suursugune ja büroofoonele pigem harvanähtavalt uhke.

Lakke paigaldatakse siin



A Mis on mis Öpiku maja

Arendaja: Mainor Ülemiste

Projekteerija: Agabus Arhitektid

Ehituse peatöövõtja: Merko Ehitus Eesti

Büroopinda: 14 755 m², koos järgmises etapis kõrvale kerki-va Öpiku teise majaga ligi 30 000 m²

Korruseid: 13

Rendihind: keskmiselt 12,5, kõrgematel korrustel 14 €/m²

„Öpiku teemast lähtumine andis kogu arendusprotsessile kandvaselgroo.“

ASI Mainor Ülemiste turundusjuht Georgi Viies

näiteks kahemeetrise läbimõõduga Raimond Putsi Moooi disainvalgusti, mis sümboolselt iseloomustab Öpik-Oorti pilve meie päikesesüsteemi äärealadel.

Teleskoobist inspireerituna saavad messingust katte siin ka laed, liftiuked ja veel mõned pinnad.

Raudsep: "Terve maja faasad on ka tähelepekkrist inspireeritud, mis avaldub arhitektuurse lahendusena ka selles, et ühelgi korrusel pole aknad sama koha peal, kus eelmisel."

Kokkuvõttes üsna julge lahendus nii kontseptuaalselt kui arhitektuuriselt – kas eesti turg on säraseks asjaks valmis?

Georgi Viies: "Öpiku teemast lähtumine oli ka arhitektile tegelikult hea inspireeriv lähtekoht ja andis kogu arendusprotsessile kandvaselgroo."

Aga siiski, huvilised – kas on tungi? "12–13 korruse kõige paremad vaated on veel saadaval, muudel korrustel on



BÜROOHOONE



↑ **ÕPIKU** maja kõrgemate korruste akendest saab nautida maanduvaid ja õhku tõusvaid lennukeid.

← **TÄHEPILVEST** inspireeritud arhitektuurne lahendus on Eesti oludes üsna julge – iga korrus on eriline ja aknad eri asukohtades.

FOTOD: LAURI LEET

“Kvaliteet ei ole teguviis, vaid harjumus.”
Aristoteles

KUTSELISED JA KOOLITATUD KINNISVARAMAAKLERID PAKUVAD:

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

Meie partnerettevõtte Soomes
vahendab kinnisvara pakumisi
ka sealsetele klientidele!

Parimate lahenduste leidmiseks teeme
alati koostööd ka teiste maakleritega.

*Võta ühendust,
Sind ootab positiivne
ja abivalmis meeskond!*



REC Kinnisvarabüroo
Pärnu mnt 160, 11317 Tallinn
info@rec.ee
http://www.rec.ee

KVALITEET ON KOKKUHOID!



Kristel Vihalem
kutseline maakler
KKM 140514, EKMK liige 338/14
tel 5258536
e-post kristel@rec.ee

BÜROOHOONE



veel üksikuid vabu pindasid leida,” vastab Raudsep.

Juhatuse esimees Margus Nõlvak lisab seepeale täienduseks, et tegemist on ka väga suure kogupinnaga – koos kõrvale arendatava teise Õpiku majaga, mis omavahel ühendatakse galeriiga, saab kahest hoonest kokku suurim büroohoone Eestis, ligi 30 000 m² renditava pinnaga. “Me oleme kindlad, et kui esimene maja saab valmis ning valmib ka sinne ümbritsev keskkond, on teise maja suhtes huvi veelgi suurem.”

Renditakse korruste kaupa. Üldiselt soovivad rentnikud meeste sõnul majja pindu korruste kaupa. Suurimatest kindlatest tulijatest nimetab Raudsep projekteerimisettevõtet Sweco ning teeb vihje hoonesse tuleva ühe suure rahvusvahelise firma kohta, kelle sisenemine Eesti turule on suur sündmus kõigi jaoks.

“Õpiku majja kolib ka arendaja ise, kogu Mainor grupp,” märgib Nõlvak lisaks.

Arendaja enesekindlust näitab ka fakt, et hoonet ehitama asudes ei olnud sõlmitud mitte ühtegi rendipindade eellepingut. Otsus hoone ehitamisprotsessiga alustamiseks tehti linnaku eelneva eduka



↑ **VENTILATSIOON** saab ruumides olema tasemel, lubab arendaja.

← **KOHATI** jäävad kommunikatsioonid laes läbi ribide poolavatuks.



↑ **EHITUSPROTSESS** on suve alguseks jõudnud lõppjärku.

kogemuse pealt. “Usume, et kuna viimaste aastatega on asjad Ülemiste Citys niivõrd arenenud, et kvantiteedist on saanud kvaliteeti ja keskkond ise tõmbab siia inimesi juurde,” ütleb Nõlvak.

Tõepoolest, linnaku funktsioon on pakkuda võimalikult palju teenuseid, et viia erine-

vaid kokku. Siia käib igapäevaselt tööle 8000 inimest viiekümnest eri rahvusest, linnakusse sõidab number 7 bussiliin, trammiliin valmib järgmise aasta lõpuks.

Lennundushuviliste meelispaik. Maja teine korrus jaguneb seminari- ja konverentsi-

keskuse ning büroohotelli vahel. Viimased on ühise köögi- ja bürootubade pinnad, mida saab aga toa kaupa ka lühiajalisemateks perioodideks tüürida.

Vaade ülevalt 13. korruselt võtab jalad nõrgaks vast eelkõige lennundushuvilisel, sest lennujaama maandumis- ja stardirada on siit väga mõnusaalt jälgitav.

Paar korrust allapoole jõudes märkame, et on alustatud esimeste põrandavaipade paigaldamist. “Hoones kasutatakse kolme sisekujunduse standardlahendust,” märgib Raudsep kiirelt.

Latti alla ei lasta. Akende ja nende aluste seinte olemasolu lubab hoone kütteks paigaldada seintele radiaatorid, jahutus hakkab toimuma laes olevate nn jahutuspaikide kaudu, mis Nõlvaku kinnitusest hajutab jahutava õhu ruumis laiali ja aitab luua head sisekliimat.

“Juhatuses on automaatikataustaga inimene, kogenud spetsialist Rein Suurväli, kes ei lase kindlasti latti alla üheski küsimuses, mis puudutab hoonet automaatikat, kütet ja ventilatsiooni ja muid nutikaid lahendusi,” vastab Nõlvak, kui büroohoonete ühe olulisema parameetri – ventilatsiooni ja jahutuse tõhususe ning funktsionaalsuse kohta veidi urgitsevamaid küsimusi esitan.

Ehitamine sattus heale ajale. Õpiku maja ehitus sattus heale ajale, ehitushind on olnud soodne. Ehitusega pole Nõlvaku sõnul suuri probleeme olnud, kõik on sujunud plaanipäraselt või isegi paremini.

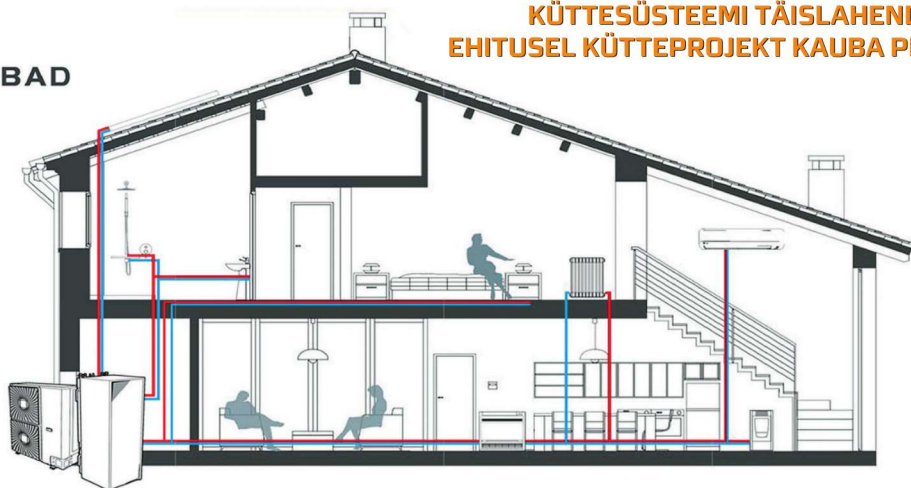
“Ehitushanke juures kasutasime sihthinna lepinguloo-gikat, mis tähendab, et alustasime ehitamisega juba siis, kui põhiprojekt veel polnud valminud.”

Seega, pärast töövõtja Mer-koga lepingu sõlmimist projekteeriti edasi. “Niimoodi saime kiirema stardi, konstruktiivsed osad lukku ja ehitus võis alata.”

SINU KODU ENERGIASÄÄSTLIKUD KÜTTELAHENDUSED

PÄIKESEKÜTE
ÕHK-VESI SOOJUSPUMBAD
MAASOOJUSPUMBAD
ÕHKSOOJUSPUMBAD
KATLAD
VEESÄRIGA PLIIDID
KESKKÜTTE KAMINAD
PÕRANDAKÜTE
RADIOAATORID
AUTOMAATIKA

JUULI LÕPUNI ÜKSIKELAMU
KÜTTESÜSTEEMI TÄISLAHENDUSE
EHITUSEL KÜTTEPROJEKT KAUBA PEALE



TERVIKLAHENDUSED ELAMUTELE JA KORTERITE KÜTTESÜSTEEMIDELE

✓ Küsi pakkumist koos
paigaldusega ...

HELISTA 566 252 66
INFO@ENERGIAKESKUS24.EE
TOOTED JA TEENUSED

ENERGIAKESKUS24.EE

Täpselt

sobiv

ehitusplokk



www.roclite.eu

ROCLITE



Keskkonnasõbralik



Kerge töödelda



Kvaliteetne



Tulekindel



Soojapidav



Helisummutav

Tallinn ja Vilnius ees, Riia järel

Olukord Baltikumi pealinnade kinnisvaraturul on üsna eriilmeline, leiti mai algul toimunud Balti regiooni suurimal kinnisvarafoorumil.

TARMO KASE
Ober-Haus Kinnisvara juhatuse esimees

Kui võrrelda praegust seisuga 2009. aastaga, on korteriomandi tehingute kasv olnud kõige kiirem Vilniuses, 117%. Ei ole liialdus märkida, et Leedu pealinnas on kinnisvarabuum praegu hoogu kogumas, sealsed hinnad kosuvad kõikides kortermajades – nii uusarendustes kui ka järelturul.

Keskmiised korterite hinnad näitavad, et Tallinn on buumiajale üsna lähedal, 1600 eurot ruutmeeter on vaid 8% vähem kui see oli buumiaja tipul 2007. aastal. Kui Vilniuses oli see tippajal ligi 2000 ja praegu on alla 1400, siis kõige õnnetumas olukorras on Riia, kus buumiaegse 2400 euro asemel on veel praegugi ruutmeetri hind vaid pisut enam kui 1000 eurot.

Riia kukkumine kriisiaastatel oli valusam ja taastumine on toimunud aeglaselt. Seda iseloomustavad mitmed näitajad, näiteks Riia aastane korteritehingute üldarv, mis on Tallinnaga umbes võrdselt 700–800 ringis, kuid arvestades Riia oluliselt suuremat elanike arvu on tagasihoidlik. Vilniuses tehakse kuus ligikaudu 900 korteritehingut.

Tehingute arv 1000 elaniku kohta on kõige kõrgem just Tallinnas – 19,9. Riia vastav näitaja on 13,1, nii madalaks see arv lähiaastatel kindlasti ei jää. Usun ka, et Vilnius püüab korteritehingute suhtarvu osas Tallinna kinni juba sel aastal ja pöörutab mööda, praegu on seal näitaja 18,3.

Läti kosumine seisab veel ees. Mis on olnud Riia kinnisvaraturu raske kosumise peamised põhjused? Esiteks, Lätis on Balti riikidest kalleim intress, kes-

Mis toimus Baltic Real Estate Investment Forum 2016

Toimus 5.–6. mail Vilniuses
Osalejaid ligi 400.

Eestist osalesid ettekannetega ja aruteludega mitmed kinnisvaraarendajad, analüütikud ja investorid, Tarmo Kase kõrval ka nt Capital Milli partner Marko Kull, Pro Kapitali juht Allan Remmelkoor ning Eften Capitali juht Viljar Arakas.

Konverents polnud maakleritele, vaid investoritele ja fookus seetõttu pigem uusarendustel.

Ober-Haus Kinnisvara juhatuse esimehele Tarmo Kasele jättis Vilniuses toimunud konverents sisuka mulje.



mine laenuprotsent on seal viimasel kahel aastal olnud 2,5–3.

Lisaks külvas sealse laenuturul piisavalt palju segadust vaidlus, kuidas laenamist reguleerida, kas rakendada laenu-raskuste puhul “võtmed tagasi” varianti või jätta asi nii, nagu see on reguleeritud Leedus ja Eestis. Pool aastat kestnud tuline protsess leidis lahenduse eelmisel kevadel – otsustati kombineeritud variandi kasuks ning kinnisvaraturu arengu mõttes on see kindlasti parem, kui olnuks puhas “võtmed tagasi” variant, ent omajagu pidurit on see Lätis kokkuvõttes siiski lisanud.

Lisaks intressidele on pangad teinud eraisikutele laenamise üsna raskeks, kehtestades näiteks kõrged omafinantseeringu piirangud. Samuti on pankade tütarfirmades kriisi ajal ja peale seda ostetud Eestist ja Leedust oluliselt enam kokku stressivara, mis nüüd on tarvis maha müüa. See tekitab olulise pakumise ning on omakorda hinda madalamaks löönud.

Lisades siia veel asjaolu, et rasked suhted Venemaaga on Riia kinnisvaraturult praktiliselt kaotanud idanaabrid, ei ole ime, et sealse üsna väikese tehingute arvu juures on iseloomulik veel see, et need toimuvad valdavalt väikeste ja odavate korteritega.

↑ VILNIUSE korteriturg erineb Riia ja Tallinna omast muu hulgas ka selle poolest, et keskmine arendatav kortermaja on seal suurem.

FOTO: MERKO EHITUS



KUHU INVESTEERID OMA RAHA SINA?

Või hoopis...



Kivimäe Kodu



AEGUMATU ARHITEKTUURIPÄRL NÕMMEL



Lenne Kontor

Tel: 5342 7703

lenne.kontor@domuskinnisvara.ee



Marko Tänav

Tel: 5667 7339

marko.tanav@domuskinnisvara.ee

DOMUS
KINNISVARA

www.domuskinnisvara.ee/kivimae

Riia järelturul on sealse "Lasnamäe" ja "Mustamäe" ruutmeetrihind Tallinna omast praegu umbes poole odavam, kuna sealsed magalad on ka suuremad ja neid pole jõutud oluliselt renoveerida. See püsib omakorda ka uusarendust, sest kõrgema hinnaga uusi kortereid on raske müüa, kui kõrval on vanad niivõrd palju odavamad.

Sama efekt uusarenduse osas avaldub ka Tallinnas, aga oluliselt väiksemal määral. Tallinnas on kinnisvara võrreldes Riiga olnud ikka lõbus müüa. Näiteks maksab Riias üürimaja ruutmeeter Tallinnaga võrreldes 30% vähem, selle üürihind on seal aga sama, mis Tallinnas.

Just Riiga tasub investeerida. Kõik eelnev ei tähenda aga, et Riias peaks kinnisvaraarendaja ja -investor eemale hoidma. Vastupidi, just praegu on õige aeg. Kui olen viimased kaks aastat rääkinud, et Riiga ärge investeerige, siis nüüd võib öelda, et Riia turg on nagu Tallinn 2010. aastal ning nüüd on õige aeg siseneda. Seda seni väga ei usuta ja kardetakse, aga kõik märgid näitavad, et just nii see läheb.

Kui praegu tulevad minu juurde investorid Skandinaaviast või mujalt ja uurivad, kuhu investeerida miljon või paar, siis soovitatakse kõhklematult siseneda Riiga. Osavamad tegijad on seda juba praegu ära kasutamas, näiteks on Merko tütarettevõtte olnud Lätis juba praegu väga edukas ja jätkab seda tegevust ning keskendub odavamate ja lihtsamate kortermajade kõrval nüüd järjest enam kvaliteetsemate ehitamisele. Kohalikest ettevõtetest on Riias vaatamata praegusele olukorrale suutnud juba häid tulemusi näidata kinnisvaraarendaja ja -haldaja Domus.

Kui 2010. aastal sai Tallinnas osta keskmise palga eest 10 m² korteripinda, siis nüüd on see arv taandunud 7,6-le. Nii Vilniuses kui Riias on vastav näitaja olnud stabiilsem. 2009–2010 oli kinnisvara Tallinnas väga odav, ent see on viie aastaga oluliselt muutunud. Mis annab jällegi hea indikatsiooni Riia kohta, sest praegu on seal ees kiire palgatõus ning küllap tõus jõuab õige pea ka kinnisvarasse, ent mitte kohe.

Noored soovivad omaette pinnale.

Kõigis Balti riikides hakkab silma ka 25–34aastaste noorte suur protsent, kes elavad koos oma vanematega. Nead on kinnisvaraarendajate potentsiaalsed kliendid, kellest kõigi arvestuste koha-

Ä KOMMENTAAR Uued sisenejad Balti turule

MARKO KULL
Capital Millipartner

Capital Milli sisenemine 3–4 aastat tagasi Balti turule oli seotud sellega, et USA jt suuremad rahvusvahelised fondid siit lahkusid. Turg oli veidi taastunud ja sellises olukorras pidasid need väiksema kahjumi huvides targemaks oma vara müüa. Nüüd arvan, et me näeme veel sel aastal uusi sisenejaid, turg on jõudnud uude faasi. Esimene suurem märk oli munitsipaalhortermajade tehing Tallinnas Lasnamäel, kuhu USA päritolu kapital suuremahuliselt sisenes.

Kui kogu aeg räägitakse, et on suur vene risk ja keegi ei tule, siis ennäe imet – tulevad. Ka Lätis on praegu paar suurt tehingut käimas, mille mahud ületavad 100 miljonit. Ootame põnevusega.

→ **ARENDUSTESSE** investeeriva Capital Milli partner Marko Kull tegutseb praktiliselt igapäevaselt Riias ja Vilniuses.

FOTO: VEIKO TÖKMAN



”Tallinnas on kinnisvara võrreldes Riiga olnud ikka lõbus müüa.

Tarmo Kase

selt küllalt suur osa soovib omale omaette kodu ning viib ka selle teoks. Vastav näitaja on jälle kõige kõrgem Lätis, 36–37%, Leedus veidi madalam ja Tallinnas alla kolmandiku. Euroopa Liidus on see osakaal tänu Vahemere piirkonnale ka kultuuriliste tegurite tõttu üsna kõrge, aga võrrelduna Skandinaaviaga 5–7 protsendigaga on selge, et meil on siin arengu ruumi. Noored soovivad rohkem omaette elamist, aga paljudel ei ole selleks võimalust, laenamine on tehtud ülemäära raskeks.

Leedus suured majad väiksemate korteritega. Tehingute struktuuri vaadates on huvitav võrrelda, mis kusagil kaubaks läheb. Peamine erinevus joonistub välja kortermaja suuruses. Kui Tallinnas on uusarenduse keskmine kortermaja 44 korteriga ja Riias 56 korteriga, siis Vilniuses on see oluliselt suurem – seal on statistiliselt keskmise korter-

maja suuruseks 81 korterit. Vilniusesse ehitatakse rohkem magalaid, suuri maju, milles on väikesed korterid. Keskmiseks korteri suuruseks on 54, meil aga 67 ruutmeetrit.

Miks see nii on? Esimene põhjus on kindlasti see, et just seda saab leedukas omale lubada. Leedus on palgad väiksemad kui meil. Kuid kindlasti on siin ka mingeid kultuurilisi eripärasid.

Kuna pisikeste korteritega suuri maju on lihtsam ja kiirem püsti panna, on ka uute kortermajade osakaal müüdute koguhulgas seal Balti pealinnadest kõige suurem, ulatudes eelmiste aastate andmete põhjal 33 protsendini. Tallinnas on vastav protsent kasvanud just viimase kahe aasta jooksul, hüpatas 2014. aasta 11 protsendilt 2015. aastaks 19-le ning teinud siin järelturu korterite müügi järjest raskemaks.

Kui Vilniuses on kortermaja valmis, on see pea raudkindlalt ka müüdud. Valmis korterite realiseerimise protsent on seal 98 – aastatel 2014–2015 valmis 6361 korterit ja pea 6300 ka müüdi. Allahindlust seal ei saa. Praegu võtavad arendajad seal kopaga raha, seis on umbes selline, nagu oli 2013. aastal Tallinnas ning on selge, et see nii kestma ei jää.

PÕHINEB VILNIUSES TOIMUNUD KONFERENTSI ETTEKANDEL



Oodata on suuremahulisi investeringuid

LAURI LEET
lauri.leet@aripaev.ee

Rääkides ärikinnisvarast, tõstab Balti turul aktiivselt tegutseva Capital Milli partner Marko Kull esile Leedu asjaajamise efektiivsust.

Ta ennustab mitme suure välismaise investeringu saabumist sinsele turule.

Kuidas on ärikinnisvara investeerimis- ja laenuvõimalustega Balti turul, on siin täheldada mingeid erinevusi? Sisuliselt vahet ei ole, pangad on ju samad. Küsimus on pi-

gem arendaja suutlikkuses ja tahtmises projekte lõpuni viia. Kommertstingimuste vahe on kolmes riigi marginaalne. Tõsi, seadusandluses on erinevused, pangariskide tagatiste osa on näiteks Lätis teine, ja seega siis võetakse arusaadavalt ka kõrgemat marginaali.

Kui palju on olukorda kinnisvaraturul mõjutanud probleemid Venemaaga, sanktsioonid? Kindlasti on mõjutanud. Kui enne Krimmi sündmusi oli Balti riikides selge arvamus, et kinnisvarasektor on

www.cke.ee/viimsimaja
Uusarendus Nelgi tee 5



2-4 toalised suurte rõdudega korterid

Tel. 55 925 499
Raul@cke.ee

CKE Kinnisvara

taastumas ja oleme kasvufaasis, siis peale Krimmi nulliti kõik tulevikuväljavaated ära ja nende taha pandi küsimärk, sanktsioonide mõju kogu majandusele on kokkuvõttes väga raske hinnata.

Kui palju üldse kultuurilised erinevused ja käibearusamad mõjutavad äri kolmes Balti riigis, mis on suurimad erinevused? Tahan kiita Leedut, seal on tõsiselt positiivsed arengud, nii tehingute vormistamises ehk siis juriidilistes küsimustes kui ka inimeste poolt. Leedu äriameeste soov ajada äri on kaasaegne, kokkulepped peavad ja nad on tulemusele orienteeritud.

Leedu puhul võib eraldi välja tuua ka selle, et Leedus sa pead jõudma alati lõppomanikuni, tema on üldjuhul äris aktiivne, nad omavad arvamust ja nendega läbirääkimine on oluline.

Läti puhul saab öelda et Riias on suhtluses ja äritegemises endiselt palju mentaliteeti, kus esialgsed hinnad ja positsioon seatakse läbirääkimiste alguses hästi kõrgele. Kui lähed tehingut tegema ja sul on arusaama vara väärtusest, siis Eesti ja Leedu puhul on ostja-müüja ootuste erinevus umbes 10–20%, aga Lätis võib müügiootus olla vabalt 50% kõrgem.

Kas see avaldub ka renditurul? Kaudsemalt, aga pigem jah. See avaldub tihti väiksematel tegijatel, kes on üsna jäigad oma positsioonis.

Kas ärikinnisvaras võib sarnaselt elukondlikule kinnisvarale öelda, et Riias on taastumine läinud seni kõige vaevalisemalt? Kui sa vaatad, milliseid hindu küsitakse, siis pigem ütleks nii, et Läti on kõige kaugemal. Aga kui vaada-

Ä Pane tähele Kust eemale hoida

Vilniuse bürooturg

Väga selge ületootmine. Töenäoliselt tuleb lähiaastatel tänu sellele suur hinnalangus.

Tallinna kaubanduspinnad

Praeu väga riskantne.

ALLIKAS: CAPITAL MILLI PARTNER
MARKO KULL

ta, mis tehinguid tehakse, siis ei erine see oluliselt sellest, mis toimub Tallinnas või Vilnius. Kohaliku ettevõtja ahnus on suur ja see takistab tehinguteni jõudmist.

Tehingute arvu poolest on Riia küll ilmselt kõige viimane. Seal toimub tehinguid küll üsna aktiivselt, aga need sünnivad rohkem kas pankade initsiatiivil või siis välismaiste investorite algatusel. Koha-

like müüjate osakaalu pean ikka madalaks.

Capital Mill tegutseb Leedus ja Lätis nüüdseks neljandat aastat. Mida peate ise suurimateks töövõitudeks? Kuna tegeleme ainult erainvestoriga ja neil on üsna selge arusaam, millist tootlust nad ootavad, siis kvaliteetse ärikinnisvara poole pealt me enam väga palju pensionifondide rahadega konkureerida ei suuda. Pensionifond on oma hinnapakkumistes agressiivsem või teistpidi oma tuluootuses madalam. Oleme kõigis kolmes riigi läinud arenduste suunas. Pensionifondid selles valdkonnas konkureerima ei tule, risk on liiga kõrge.

Arendustele keskendumine tähendab, et tuleb olla järjest rohkem turul n-ö igapäevaselt sees, omada häid partnereid projekteerijate, ehitaja-



OÜ POTIPOISS

TEIE TULEOHUTU KODU HEAKS!

- ♦ korstnapühkija
- ♦ lõõrummistuste likvideerimine
- ♦ lõõride puhastamine kettpuhastiga
- ♦ lõõriuuringud kaamera ja suitsupadrunitega

tel 5807 2581 | info@potipoiss.ee | www.potipoiss.ee

KÜTTESÜSTEEMIDE EKSPERTHINNANG MAJA KASUTUSLOA SAAMISEKS

Maja kasutusloa saamiseks tuleb esitada taotlus kohalikule omavalitsusele, kes paneb kokku komisjoni hoone ülevaatuseks. Komisjoni kuulub alati ka üks Päästeameti esindaja, kelle pädevuses on kütteseadmetega seotud dokumentide kontrollimine. Päästeameti esindaja kontrollib ehitise vastavust ehitusprojektile ja kehtestatud nõuetele tuleohutuse seisukohast. Kui küttesüsteemi kohta vajalikud dokumendid puuduvad, siis veendumaks küttesüsteemi ohutuses, aktspteerib Päästeamet ka eksperthinnangut.

OÜ Potipoissil on eksperthinnangu andmiseks nõutav kompetents ja tahe olla olukorra lahendamisel teie koostööpartner.

te, järelevalve näol? Meil on kogemus ja nägemus arenduse osas olemas, mis on mõistlik ja mis ei ole, oleme seda võimekust kõvasti edasi arendanud. Suurem kogemus on meid muutnud ka rohkem valivamaks, igasse projekti ei torma. Meeskonna suutlikkus teha rohkemat on olemas, aga üritame talitada mõistlikult.

Siiski, mõni Capital Milli hea arendusprojekt Leedust-Lätist, mis on hästi läinud? Arendusprojekte, mis oleksid ehituses, veel pole. Leedus on üsna pea mõned head algamas ja Lätis oleme alustanud ühe arenduse ettevalmistust. Toon näite Leedust, mitte arendusprojekti, aga eduka projekti sellegipoolest. Ostsime ühe laokompleksi, kus kogu kohalik turg pidas üürikuu väga raskeks. Ostes oli üürihind turuhinnast kaks korda madalam, asusime üürikuuga läbi-

rääkimistele ja pooleteise aasta jooksul suutsime viia üürihinna turuhinnale lähemale. Nii et kokkuvõttes oli meie investor jaoks tegemist eduka investeeringuga.

Kuidas konkreetselt see "üürihinna kõrgemaks viimise protsess" siis välja nägi? Kui meil tekkis lepingujärgne võimalus üürilepingu lõpetamiseks, proovisime algul heatahtlikult hinna osas läbirääkida. Kui see ei õnnestunud, lõpetasime lepingu ära ja otsisime teisi üürihuvilisi ning selle protsessi käigus said ka nemad aru, et mõistlikum on otsida kompromissi. See protsess on praeguseks läbi ja igapäevane koostöö jälle tõine.

Kui lihtne on Lätis-Leedus projektidesse partnerite leidmine? Ega muud olegi, kui et võõral turul tuleb infot süstemaatiliselt läbi töötada ja ko-

guda, vajadusel üle kontrollida jne. Läti ja Leedu on minu ülesanne, iga nädal tuleb inimestega suhelda ja püüda aru saada, kes suudab seda teha, mida lubab, ja kes mitte. Peab olema suhteliselt hea inimesetundja. Mida rohkem kogemusi tuleb, seda lihtsamaks see läheb. Selle kõige juures tuleb suuta suhelda nii vene kui inglise keeles.

Kui palju saate kaasata tegijaid Eestist? Lähteülesande koostamisel, projekteerimisel ja järelevalvel üsna palju. Näiteks teeb Eesti ettevõtte Projektiinsener OÜ järelevalvet terve Baltikumis, omades juba aastaid meeskonda Leedus, mida juhib Toomas Hein, kes on jäänud Leetu elama ja kes meid ka seal nõustab ja aitab.

Kuidas iseloomustada riikide seadusandlusi ja koostööd kohaliku võimu ja seal-

sete linnavalitsustega? Pealinnadest julgen positiivselt välja tuua Tallinna ja Vilniust. Vilniuses on projekti kooskõlastamine ja ehitusloa väljastamine tehtud ka elektroonseks, on loodud vastav keskkond, kuhu projektid menetlemiseks ja haldamiseks üles pannakse.

Läti on negatiivseim näide, menetlusprotsessid on pikad ja keerulised, väga suur teadmatus on pidevalt õhus.

Kas asi võiks olla selles, et tuleks kellelegi ümbrikus raha maksta? Survet ei ole, ei ole tunnetanud, et ma peaks kellelegi midagi maksma. Aga saan aru, et need praktikad 100% kadunud ei ole. Kindlasti on jäänud vanast ajast tegijaid, kelle vahel on usaldussidemed ja võimalik, et nad saavad linnalt mingeid otsuseid, mida mina ei suuda, aga konkreetne info mul selle kohta puudub.

GRANO



KÕIK PRINTIMISTEENUSED MEILT!

- jooniste printimine, koopiad
- projektipangateenus
- skaneerimine
- köitmine, kiletamine
- visiitkaardid, kleebised
- bännerid, sildid, objektitahvlid
- roll-up stendid
- KAPA, PVC, Re-board, BIP plaatidele trükk
- plaatide erikujuline lõikus CNC lõikepingil

Info ja pakkumised:

tel 650 6072 / mob 56 629 007

hinnainfo@grano.ee

Grano Digital AS

Rävala pst 8, Tallinn / tel 660 4702 / revala@grano.ee

Mustamäe tee 50, Tallinn / tel 656 2421 / kadaka@grano.ee

www.grano.ee

Eraisikute laenukoormus võtab suuna tõusule

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakool OÜ



Viimased kolm aastat on uute eluasemelaenude intressimäär püsinud 2,2–2,7% vahemikus, mis on enneolematult soodne. Rekordiliselt madalale langenud eluasemelaenude intressimäär on samm-sammult hakanud kasvatama eluasemelaenude jääki ehk rahasummat, mida Eesti inimesed igakuiselt ositi pankadele tagasi mak-savad.

Nii on eluasemelaenude jääk kasvanud 6,36 miljardile eurole, mis on juba 2% enam, kui see oli kunagisel tipp- hetkel, kuhu laenujääk kinnisva- rabuumi inertsi 2008. aasta lõpul jõudis. Tõsi – alates lae- nujäägi tipu ajast on praegu- seni olnud inflatsioon 13%. See tähendab, et laenujäägi reaalne väärtus jääb toonase- le rekordile ikkagi veel oluli- selt alla.

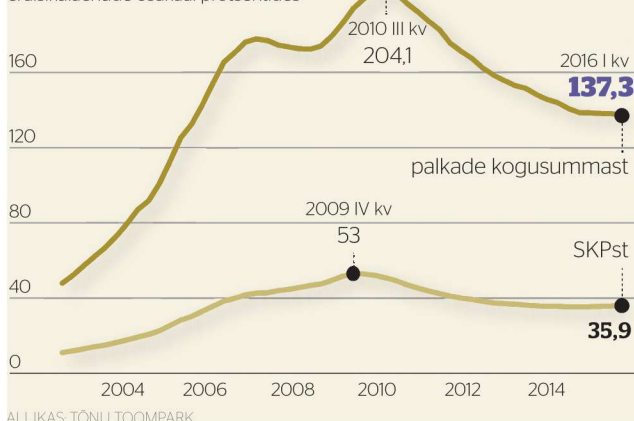
Halbu laene on vähe. Vaata- mata hoogsale eluasemelae- nude väljastamisele, laenule- pingute arvu suurenemise- le ja pankade laenuportfelli- de kasvule ei ole halbade lae- nude osakaal sugugi kasva- nud. Vastupidi – halbade ehk üle 60 päeva viivituses ole- vate eluasemelaenude osa- kaal, mis veel 2012. aastal oli 3% peal, on praeguseks lan- genud 0,7 protsendile. See on sama hea asjade seis kui 2007. aastal, mil majandustaevas paistis veel üsna pilvitut.

Analüüsidest tarbijate lae- nukoormust, võime seda võr- relda sisemajanduse kogu- toodanguga. Kogu eraisiku-

Ä Vördlus

Laenukoormuse suhe palka järjest väheneb

eraisikulaenude osakaal protsentides



ALLIKAS: TÖNU TOOMPARK

4,3

kuni 4,4% on viimase nelja kvartali jooksul aasta baasil kasva- nud eraisikulaenude jääk. Majanduskasvu näitaja on samal ajal olnud 0,7–1,7%.

te võetud laenude jääk SKPst on selle aasta esimese kvarta- li seisuga 35,9%. Sellisel kit- sal 35–36% tasemel on laenu- koormus olnud juba viima- sed kaks aastat.

Olukorras, kus eluaseme- laenude jääk kasvab korda- des kiiremini kui majandus, võib siit lihtsalt prognoosida laenukoormuse suurenemist eelolevate aastate jooksul.

Seejuures tuleb arvestada, et kuigi Eesti riigi laenukoor- mus on väike, on eraisikute laenukoormus sisemajandu- se kogutoodangu suhtes kõr-

ge, tegelikult isegi üks Ida- Euroopa kõrgemaid.

Tarbijad maksavad lae- ne tagasi mitte SKT, vaid ena- masti palkade arvelt. Seetõ- tu on asjakohane võrrelda laenude jääki aastase palkade kogusummaga. Eesti eraisi- kulaenude jääk ületab aastast palkade kogusummat 37% võrra. Laenukoormuse tipp- hetk oli 2010. aastal, mil lae- nujääk ületas palkade kogu- summat isegi kahekordselt. Alates 2010. aastast on see su- he järjepidevalt vähenenud.

Tööpuudus on järjest vähe- nenud. Laenukoormuse vä- henemise taga on olnud paar olulisemat põhjust. Esiteks on tööpuudus järjest vähe- nenud, see tähendab, et palga- teenijaid on juurde tulnud, kes suurendavad palkade ko- gusummat. 2010. aasta töö- puuduse määr oli 16%, 2015. aastaks oli see langenud 6,2 protsendile.

Tööpuuduse vähenemise kõrval on kasvanud tööhõive. Lisaks on kasvanud palgad.

2010 esimeses kvartalis oli Eesti keskmine netopalk 611 eurot, tänavu esimeses kvar- talis läheneb sama näitaja ju- ba 900 eurole, mis teeb sel- le ajaperioodi keskmise palga kasvuks ligi pool.

Elamispindade turg jätkab aktiivselt. Nii on palgatõus, tööpuuduse vähenemine ja tööhõive kasv aidanud laenu- koormust palkade kogusum- ma vastu vähendada. Arvesta- des vägagi aktiivset kinnisva- raturgu, kus tehingute arv on kõrge, on laenukäibed kasva- mas ja kergitamas laenujääki kiires tempos. Nii võib prog- noosida, et eeloleva poole- pooleteise aasta jooksul on laenukoormus palkade ko- gusumma suhtes hakkamas vaikselt kasvama.

Laenukoormuse tõusu- suunda pöördumine ei tä- henda probleeme elamispin- dade turule. Laenukoormus on küll kasvamas, kuid liiku- miskiirused on siin mada- lad. Laenukoormuse suure- nemisest ei ole põhjust eelda- da, et see tekitaks laenuvõt- jatele probleeme. Seda siiski eeldusel, et tööpuuduse määr väga oluliselt ei kerki. Viivi- tuses olevate laenude osakaal kinnitab, et laenuuru olu- kord on tasakaalus või ise- gi pigem heas seisus, kus üle- määrast üle jõu käivat laena- mist ei ole.

Lõhki laenamist aitavad tagasi hoida suhteliselt kon- servatiivsed pangad, kes küll ühest küljest tahavad äri aja- da ehk laene välja anda. Tei- salt on laenuvõtjatele esitata- vad kriteeriumid keeranud järjest karmimaks.

See jätab nii mõnedki lae- nutaotlejad laenust ilma – ke- da põhjuseta, keda põhjen- datult.

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

PANE
TÄHELE!



MIKS TÜHJA ÕHUAHEGA 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. See 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 konstruktsioone. 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
PÕRANDATE JA SISESEINTE SÜSTIMIST.**

Leebes tõus. Hoonestamata elamumaa tehingute statistika

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakool OU

Hoonestamata elamumaa turg on vaikselt hoogu sisse saamas, tehinguid tehti 2015. aastal varasemaga võrreldes rohkem.

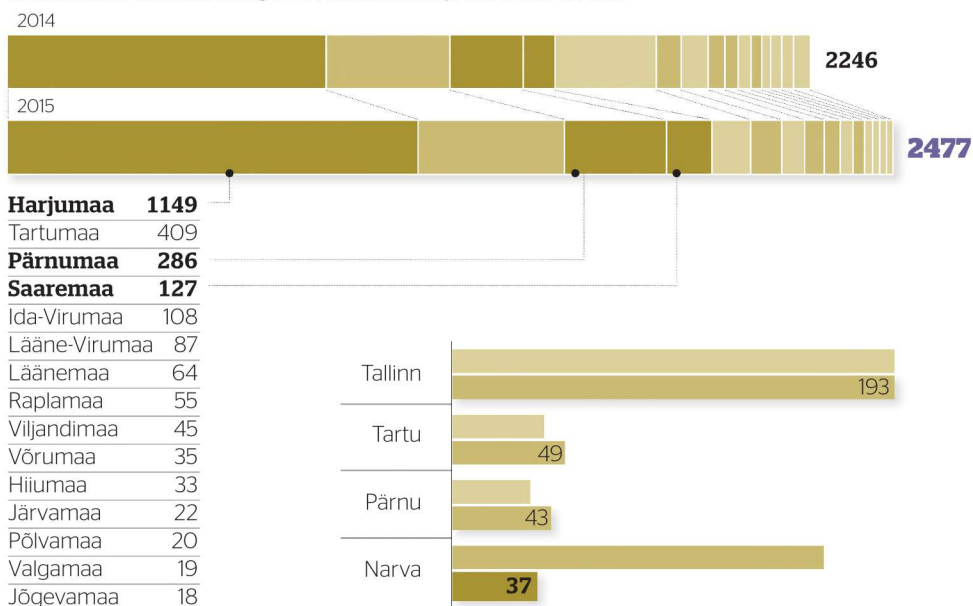
Elamumaa turu aktiveerumine puudutab valdavalt suuremaid tõmbekeskusi ehk Harju, Tartu ja Pärnu maakondi. Ida-Virumaa kui samuti üks suurema rahvaarvuga piirkond ei ole aga tõusutrendist osa saanud.

Elamumaa valdavalt aktiivse turu taga on soodsa te krediitvõimaluste kõrval paljuskü tegus korteriturg. Kiirelt kerkinud ja nüüdseks püsima jäänud korterite hinnad on andnud võimaluse inimestel korterist majja ümber kolida ning üks võimalus selleks on soetada maja rajamiseks sobilik krunt.

Ä Võrdlus

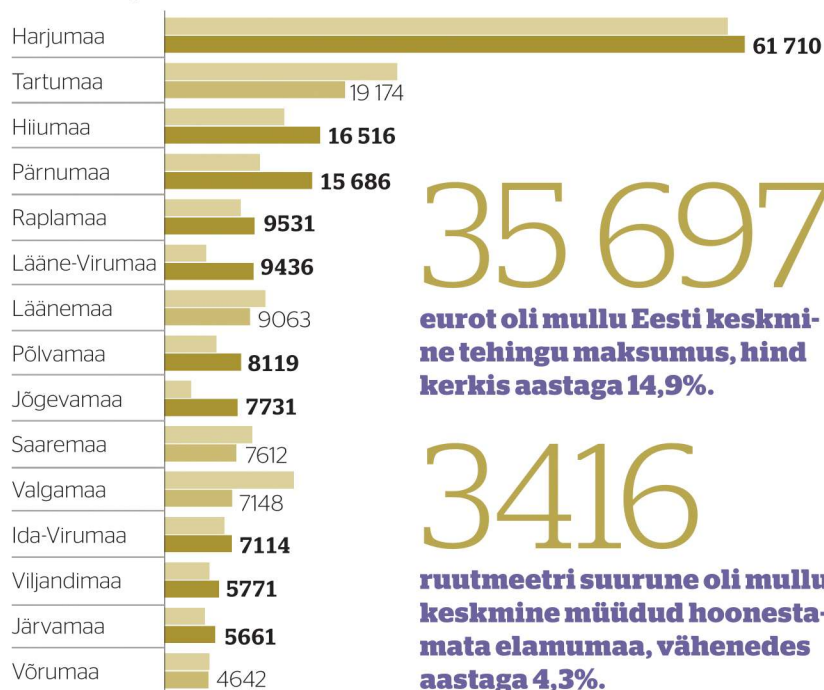
Suurim tõus Saare-, Pärnu- ja Harjumaal, Narvas suur kukkumine

hoonestamata elamumaa tehingute arv maakondades ja suuremates linnades



Hind kallim, ...

keskmise tehingu maksumus, eurodes



35 697

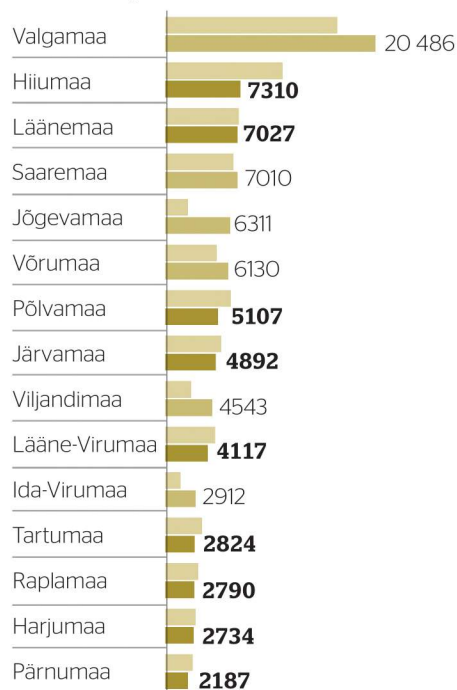
eurot oli mullu Eesti keskmine tehingu maksumus, hind kerkis aastaga 14,9%.

3416

ruutmeetri suurune oli mullu keskmine müüdud hoonestamata elamumaa, vähenedes aastaga 4,3%.

... aga pindala väiksem

keskmise tehingu suurus, ruutmeetrites





BORG

K I N N I S V A R A

**VAHENDAME TEIE KINNISVARA
TASUTA!**

Vallikraavi 2 Tartu, Jüri 39 Võru
tel 512 5020, info@borgkv.ee
www.borgkv.ee

*Kui 100-dal päeval puudub ostja, pakume
teenust järgmised 100 päeva vahendustasuta.

Tutvu täpsemate kampaaniatingimustega kodulehel: kampaania.borgkv.ee

Kõrgeimad hooned Austraalia

A LAURI LEET
lauri.leet@aripaev.ee

Austraalia ühe suurima osariigi Queenslandi pealinnas Brisbane'is toimub tormakas kinnisvarabuum ning vaa- de kesklinnale muutub lähiaastatel oluliselt. Eesti akustikainsener Tarmo Saar on kohalikus ettevõttes Acoustic Logic teostamas kerkivate kõrghoonete akustilist järelevalvet ning töötab osariigi kõrgeimate objektide juures.

Acoustic Logic on kokku umbes kümme aastat välismaal töötanud Saare sõnul küll väike, aga efektiivne ettevõte, kus suudetakse oluliste kerkivate kõrghoonete projektide juures olla nii akustilise osa projekteerijad kui ka järelevalvespetsialistid. "Umbes 20 projektiga tuleb korraga töötada," märgib Saar.

Ta jutustab, et kõrghoonete juures on väga suur kulu faasade, mille juures see peab toimide poolest tundub subtroopilises piirkonnas vastu pidama ka Eesti mõistes ülitugevatele tuuleilidele. Suures plaanis kasutatakse lamineeritud, vähemalt 10 millimeetri paksusega klaasi.

Üle 100 000 ruutmeetri põrandapinda. Austraali idarannikul asuva üle kahemiljonilise elanikuga Brisbane'is toimuv üsna suur kinnisvarabuum hõlmab endas ka kesklinna kerkivaid eriotstarbelisi kõrghooneid. Linna läbi- va konverentsi- ja messikeskuse lähisteles on Saare sõnul kerkimas enam kui kümme- kond kõrghoonet, mis muudavad linna panoraami tundmatuseni.

Ehituse lõppjärgus oleva 259meetri kõrguse 1 William Streeti teeb iseloomulikuks see, et hoone arendaja on osariigi valitsus. Osariigi kõrgeimasse, 42korruselisse hoonesse kolib selle valmimisel osa-



↑ KÕRGEIMA hoone, 42korruselise 1 William Streeti arendajaks on osariigi valitsus, kes valmimisel hoonesse kolib.

riigi valitsus ning mitmed teised administratiivasutused, üksjagu büroopindadest üüritakse ka välja. Hoone ehitus- maksumuseks on 538 miljonit dollarit, selles on kokku 119 000 ruutmeetril põrandapinda ning sellele on omistatud Austraalia keskkonnasertifikaat NABERS.

Aastas annab 1 William Street ehitus hinnanguliselt tööd kokku tuhandele inimesele ning selle mõju piirkonna majandusele loetakse märkimisväärseks.

Üsna 1 William Streeti lähedale kerkib kolmest kõrg- hoonest koosnev arendus 300 George Street, millest esimese osa, 262meetrise elukoliku hoone ehitusjärg on kõige kaugemal. 82korruselisse kõrghoonesse tuleb 428 korterit. See hoone oli Saare sõnul plaanis esialgu veelgi kõrgemaks teha, ent lennuliikluspääsude tõttu jääb kohaliku arhitektuuribüroo Zenx Architects projekteeritud hoone siiski osariigi kõrgeimale 1 William Streetile alla.



Planeerimisjärgus, projekteerimisel olevaid ning juba kerkivaid kõrghooneid leiab Brisbane'is praegu veel vähemalt paarkümme, näiteks avalik arendusprojekt Queens Warf või korterelamuprojekt RNA The Green.

Nii projekteerija kui järelevalvaja. Saare töö eesmärgiks Acoustic Logicus on mehe enda sõnul kokkuvõtvalt vigade vältimine. Akustikanõuetele vastavuse saamiseks tuleb projektidega tööd teha ning arvu- tusi teostada. Enne ehitusloa saamist tuleb linnavalitsusele esitada vastav dokumentatsioon projekti ja analüüsides, mis loomulikult hõlmavad endas ka müraarvutusi.

Saar jääb projektidega seotuks ka ehituse ajal, mil jäädakse ka järelevalve rolli ja jälgitakse ehituskvaliteeti akustikanõuetele vastavuse seisukohalt. See on vajalik kasutusloa saamiseks, sest enne sertifikaadi väljastamist testitakse valminud hoone müratõhusust.

suurlinna kinnisvarabuumis



←← **UUTE** hoonete kerkimise eelduseks on vanade lammutamine.

← **KÕRGHOONETE** vahel paiknevad Brisbane'i südalinnas ka mõned hoopis teisest ajastust pärit hooned.

FOTOD: LAURI LEET



PUHASTUSMASINAD.EE
KÕIK PUHASTUSMASINATEST

Lumeranta OÜ

Address: Vinkli 4, C-korpus, 12618 Tallinn

Telefonid: (+372) 566 74 345 (masinate hooldus/remont, müük ja rent)
(+372) 555 13 148 (puhastusvahendite müük, masinate rent)

info@puhastusmasinad.ee

www.puhastusmasinad.ee

FIMAP FIMOP – uus tase koristuses

FIMOP on põrandapesumasin, mis täidab kõigi nende unistuse, kes seni on kasutanud vaid ämbrit ja moppi. FIMOPi koristustulemust on peaaegu võimatu võrrelda käsitsitööga – tulemus on märkimisväärselt parem! Töö alustamiseks on vaja ainult täita paak veega, lisada pesuvahend, lülitada masin sisse ning FIMOP ongi tööks valmis.

Sinu uus ja tubli abiline koristamisel –

FIMOP ootab Sind:

www.puhastusmasinad.ee



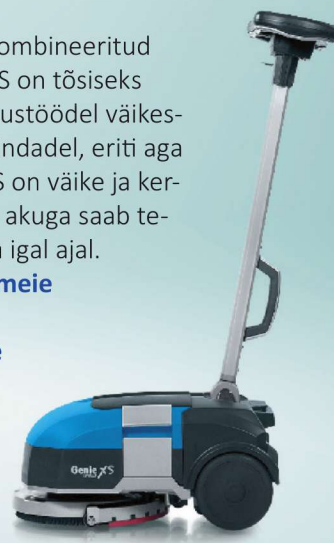
FIMAP Genie XS – enam paremaks minna ei saa

Veidi suurema jõudlusega kombineeritud põrandapesumasin Genie XS on tõsiseks abiliseks igapäevastel koristustöödel väikes- ja keskmise suurusega pindadel, eriti aga kitsamates oludes. Genie XS on väike ja kergekaaluline ning koos Li-ion akuga saab temaga puhastada igal pool ja igal ajal.

Genie XSiga saab tutvuda meie

müügisalongis ja veebis:

www.puhastusmasinad.ee



Kui loll on “kõige lolli

Riiklikult toetatud üürimajade osas suuremat pilti vaadates tasub kritiseerida idee teostust, aga mitte ideed ennast.

INGVAR ALLEKAND
Domus Kinnisvara juhatuse liige, Eesti Kinnisvarafirmade Liidu juhatuse liige



Meedias on üksjagu furori põhjustanud riiklikult toetatud üürimajade algatus, mida sõnakamad on nimetanud isegi “kõige lolli-maks ideeks”. Spetsialistide ringkonnas juba pikalt teada plaani on arutatud nii poliitikute, kohalike omavalitsuste kui ka kinnisvarafirmade ringkondades.

Nii soovingi kohe parandada kaks olulist viga senises diskussioonis. Esiteks ei kavanda riik omale üürimajade ehitamist, vaid hoopis meetmeid üürimajade ehitamise toetamiseks.

Üürimaju nähakse avaliku- ja erasektori koostööprojektidena, mille õnnestumise raskus lasub kohalikul omavalitsusel. Teiseks oluliseks puuduseks on seni olnud äärmustega argumenteerimine. On jäänud mulje, et kõnealune idee on kas must või valge, kuigi reaalsus on hoopis värvilisem.

Suurem pilt näitab ühte suunda. Vaatame laiemat konteksti. Erasektor on juba aastaid otsinud võimalust tekitada investeerimisfondidele huvipakkuvas mahus rahavoogu elukondlikust üürikinnisvarast.



”**Ärikinnisvara puhul peab omanik maksma käibemaksu siis, kui tekib käive, ent elukondliku puhul siis, kui tekivad kulud. Absurdne ja ilma igasuguse majandusliku loogikata diskrimineerimine, mille maksavad kinni üürnikud.**

Raha on, aga õigusruumist tulevate piirangute tõttu lihtsalt ei ole mõistlik sellesse valdkonda investeerida ja nii jätkubki üüri-rii kommerts-kinnisvara sektoris. Paralleelselt nendivad kõik spetsialistid, et olemasolev elamufond vananeb ja uuemine ei toimu piisavalt kiires tempos.

Uue energiamajanduse arengukava ettevalmistamise käigus jõudis riik veendumusele, et olemasoleva vananeva elamufondi väljahetamiseks puudub ressurss ning seetõttu suunatakse vahendid eelkõige renoveerimisse hoonete eluea pikendamiseks.

Ent sedagi oleks vaja teha kaks korda suuremas mahus. Ja mis maksumaksja jaoks peamine – renoveerimistootusteks makstavad summad saab riik tegelikult ehitustegevusega kaasneva maksutuluna sisuliselt kohe tagasi.

Ehitusettevõtete Liit korraldas 2014. aasta aprillis laiapõhjalise konverentsi üürimajade kui uue potentsiaalse turu analüüsiks.

Juristide, majandusteadlaste, sotsioloogide jt spetsialistide järeldused olid ühesed – ükskõik, kust nurgast vaadata, on üüriturul elavdamine igati mõistlik.

Võta pidurid maha, enne kui gaasi annad. Mida tegelikult taotleb riiklikult toetatud üürimajade idee? Esiteks tööjõu vaba liikumise tagamiseks vajaliku elamufondi kättesaadavust. Teiseks üha vananeva elamufondi kaasajastamise toetamist. Mõlemad eesmärgid on ju positiivsed ning seega on mõistlik kriitika suunata mitte ideele enda, vaid selle teostuse vastu.

2014. aasta valimisvõitluse käigus kaaperdasid poliitikud selle idee, muutsid populistlikumaks ning raiusid

“m idee”?

TALLINNA linn on munit-sipaalmaju ja -kortereid rajanud ning linnavalitsuse hinnangul võiks see ka riigile eeskujuks olla.

FOTO: ANDRES HAABU



koalitsioonileppesse. Nii ongi välja kukkunud olukord, kus erasektori poolt küsitud poliitiline toetus on selle äärmiselt vajaliku algatuse tõuganud “kõige lollimate ideede” kategooriasse. Põhjuseks, et põhirõhk on liikunud üüririturu toimimist segavate takistuste kõrvaldamiselt riiklike toetuste süsteemi loomisele. Ehk siis lihtrahva keeles – enne võiks pidurid maha võtta ja siis alles gaasi anda, muidu lõhub “masina” ära.

Vahepealse kahe aastajooksul on toimunud ohtlalt kohtumisi justiitsministeeriumis, rahandusministeeriumis ning majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumis. Reaalsus on, et üürisuhete regulatsioon on muude prioriteetide kõrval justiitsministeeriumile ebaoluline, maksusüsteemi muutmiseks on rahandusministeeriumil turvalisem mitte tegeleda ning riiklikult toe-

tatud üüri fondi temaatika on meedia käsitluses muutunud nõukogude ajaga võrreldavaks riiklikuks üüri fondiks.

Koer haugub vale puu all.

Omandireformi käigus tagastati suur osa elamufondist, millega kaasnud probleemide lahendamiseks kirjutati algselt elamuseadus ning hiljem võlaõigusseadus selgelt üüri nike kasuks kaldu. Omandireform on ajalugu ja 25 aasta vanune üürisuhete regulatsioon ei vasta enam tänapäeva vajadustele.

Erialaliitude ja ühenduste poolt valitsusele esitatud konkreetsed seaduse muudatusettepanekud on küll viisakalt vastu võetud, kuid reaalseid samme ei ole järgnenud.

Miks üldse muudatust vaja on? Sest ka investeringutes valitseb kaubandusest tuntud lihtne loogika – hulgi on odavam. Seni, kui üüriäri käibki üksikute korteritega, jäävad hinnad kallimaks. Kui eluruumide üürimine tõuseb suurte fondide huviorbiiti, nagu see on üldjuhul mujal maailmas, siis tuleb koos haviga ka oluliselt odavam raha, odavam ning tõenäoliselt isegi kvaliteetsem haldusteenus jms. Kuni “puuküürniku” vms risk pea kohal ripub, võime odavamast ja kvaliteetsemast üüriteenusest vaid unistada.

Korduvalt olen tõstatanud maksuregulatsiooni probleeme. Senikaua, kui eluruumi üür on imperatiivselt käibemaksuvaba, järeldeb automaatselt, et eluruumi ehitamisega kaasnenu kulu osas ei saa kohaldada käibemaksu tagasiarvestust.

Seega, kui valida büroo-koostöö ehitamise või korteritega üürimaja ehitamise vahel, siis viimasel juhul tuleb

teha täpselt 20% suurem investeering. Ehk siis ärikinisvara puhul peab omanik maksma käibemaksu siis, kui tekib käive, ent elukondliku puhul siis, kui tekivad kulud. Absurdsed ja ilma igasuguse majandusliku loogikata diskrimineerimine, mille mak-savad kinni üürnikud.

Maksudega seoses on samavõrd oluline ka tulumaksu regulatsioon. Praeguste üüri korterite omanikud on valdavalt eraisikud ning minu tagasihoidliku hinnangu kohaselt jääb riigil üüritu-lu pealt deklareerimata mak-sude arvelt igal aastal saama-ta umbes 3 miljonit eurot. Seda on rohkem, kui ettevõtlus-ministri poolt planeeritud es-mane toetus üüri elamufondi idee rakendamiseks.

Probleemi aitaks lahenda-da üüri tasule kohaldatav osa-line maksuvabastus (analoo-giliselt eluasemelaenu intres-side maksuvabastusega), mis motiveerib üürnikke oma üü-rikulu deklareerima ning võ-tab seeläbi võimaluse üürile-andjalt üüritulude varjami-seks. Nii muutub elukondlik üüriturg läbipaistvaks ja ausa konkurentsi tallermaaks.

Tsivilisatsioon eksisteerib

ka väljaspool Tallinna. Era-sektoril on väga selge huvi, et üüriturg areneks ning esma-ne ootus on, et riik ei segaks eelkirjeldatud diskrimineeri-va seadusandlusega üürituru toimimist.

Kinnisvarafirmade seisu-kohast vaadates on toetus-te jagamisest põhjust rääkida alles teises järjekorras. Ent li-saks investoritele ja kinnisva-rafirmadele on ju ka tootmis-ettevõtted, põllumajandus, sotsiaalvaldkond ja muud majandusharud, mis ägavad personaliprobleemide käes.

Kui me unustame korra-ks ära Tallinna, Tartu ja Pärnu, siis märkame, et mujal Ees-tis on võimsaid tehaseid, kus töötavad sajad ja sajad inimesed.

Selle tööjõu kokkutoomi-seks vuravad igal hommikul bussid maakondade, alevite, külade vahel, raisates kütust ja inimeste aega. See kõik toimub seal, kuhu ükski arvuta-da oskav kinnisvarainvestor oma nina ei topi ning kohali-kele omavalitsustel pole piisa-valt jõudu ise kinnisvaraaren-dajaks hakata.

Sõltumata, millisele uu-ringule me tuginema, faktid on selged – rahvas liigub tõm-bekeskustesse ning kui see tee juba jalge alla võetud, siis tagasi on neetult raske tulla.

Ent omast laia-st tutvus-ringkonnast tean paljusid, kes on suurlinna elust loobu-nud väiksema, hubasema, pe-resõbralikuma koha kasuks. Tavaliselt tähendab see üüra-tult vaevarikast vana elamu taastamise protsessi, mis röö-vib selle pere parimad aastad. Lihtne on märgata neid, kes on selle tee ette võtnud, kuid kui paljud on võimalusi kai-nelt hinnates loobunud?

Eelkõige selliste turutõr-gete likvideerimiseks on-gi mõistlik, kui meil on ole-mas riiklik plaan, meetmed ja reaalsed toetused.

Era- ja avaliku sektori konf-liktil on sisuliselt võimalik vaid piirkondades, kus kin-nisvaraturg toimib – Tallinn, Tartu, Pärnu. Seetõttu looda-me, et ei riik ega vastavad lin-navalitsused hakka turu “sol-kimisega” tegelema.

Mujal Eestis saab aga üli-malt piiratud võimaluste tõ-tu rääkida vaid era- ja avaliku sektori koostööst ning loot-a, et selle tulemusena ka mõni edulugu tekib.

Kuhu liigub kindlustusturg?

Sügisel taas Kindlustuskonverents

Kinnisvarauudised korraldab koostöös Eesti Kindlustusettevõtete Liiduga 15. septembril Sokos Hotel Virus Tallinnas järjekordse kindlustuskonverentsi, kus on võimalus kohtuda valdkonna ekspertide, praktikute ja asjatundjatega.

Traditsioonilisel valdkonna spetsialistide kohtumisel on üksiküsimustele vastamise kõrval fookuses ka üldpilt ja visioonid. Sõna saavad praktikud ja kindlustusala asjatundjad.

Päeva alustab Eesti Kindlustusseltside Liidu tegevjuht Mart Jesse ülevaatega möödunud ja käimasolevast kindlus-

Ä Tulekul Kindlustus- konverents 2016

Aeg ja koht: 15. septembril Sokos Hotel Virus

Sihtgrupp: riski-, haldus- ja turvaspetsialistid, kindlustus-, turva-, haldus- ja finantsasutuste esindajad, kindlustusmaaklerid ja kinnisvaraomanikud.

Hind: kuni 11,08 soodus 179 eurot (käibemaksuga 214,80).

Info: pood.aripaev.ee/kindlustuskonverents2016

tusaastast. Kõige suurem muutus on käesoleva aasta alguses muutunud kindlustustegevus-

Kinnisvaratehingute maksustamine

Aeg ja koht: 14. septembril Tallinnas, 4 akadeemilist tundi

Sisu: põhjalik ja praktiline ülevaade maksukohustustest, millega peaks arvestama iga kinnisvaraomanik, arendaja ja kinnisvaratehingutega kokku puutuvad spetsialistid.

Hind: 69 eurot + käibemaks.

Info: kinnisvarakool.ee

se seadus. Lisaks tutvustatakse Kindlustusseltside Liidu vahetust kohut ja selle tegemisi. Selgi-

tatakse, miks valitseb eelarvamus, et kindlustusvaidlusi esineb palju ja neid ei suudeta lahendada ning kuidas talitada nii, et kindlustusvaidlustesse ei oleks vaja jõuda, et kõik saaks selgeks juba lepingu sõlmimisega.

Eelmiste aastate konverentsidel on olnud väga populaarsed konkreetsete (suur)ettevõtete kogemused, kuidas leiti oma ettevõtte varale parim kindlustuse täislahendus ning mida selle juures tasub vältida.

Juttu tuleb ka jagamismaandusest kindlustuses ning sellest, kuhu võiksid laieneda varakaitse piirid.

KINNISVARA



TARK PARKIMINE

parklate haldamine ja arendamine
äriplaanide koostamine
projekteerimine
parkimiskorraldus
tehniline nõustamine
tehnikate müük

+372 661 0223
www.europark.ee

EuroPark



Kõik ärikliendile mõeldud haldus- ja koristus-teenused ühest kohast - Eesti Haldus - Teie usaldusväärne partner kinnisvara korrashoiul



Haldusteenus

- Avariiteenus 24H
- Tehnosüsteemide hooldus
- Kõikide tööde korraldus objektil

Hoolduskoristus

- Igapäevane koristus
- Porivaipade vahetus
- Ürituste järgne koristus

Eripuhastusteenused

- Akende pesemine
- Põrandate erihooldused
- Tekstiil- ja nahkmööbli puhastus

Väliterritooriumi korrashoid

- Kojamehe teenused
- Lume- ja libedusetõrje
- Haljasalade niitmine
- Hekkide pügamine
- Ohtlike puude langetamine

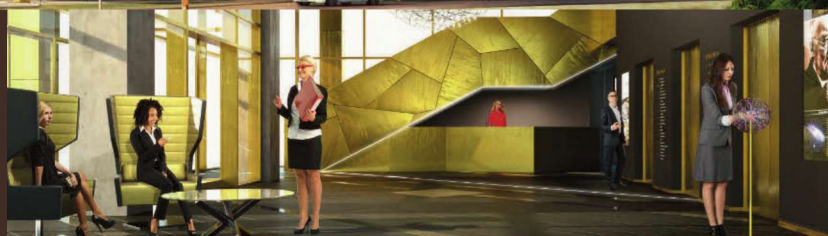


Pakume laia teenusevalikut büroo- ja ärihoonetele, kaubanduspindadele, tootlustusasutustele, tootmis- ja logistika ettevõtetele. Meie pakutava hulgast leiab järgmised teenused:

Ehitajate tee 110 Tallinn 12618, telefon 664 6440, e-post info@eestihaldus.ee, www.eestihaldus.ee

ÕPIKU MAJA

Tähed on lähedal



Eesti astronoomiakoolkonna ühe rajaja Ernst Öpiku järgi nime saanud ärihoone vastab kõigile kaasaegse ettevõtte vajadustele – stiilne ja esinduslik, moodsa ja efektiivne.

Address: Valukoja 8
Büroopinda: 14 755 m²
opiku.ee | ulemistecity.ee

Korruseid: 13 korrust
Arhitektuurilahendus: Architect 11
Valmistamise aeg: september 2016

2016. a valmiv Öpiku Maja sobitub suurepäraselt innovaatilist mõttelaadi toetavasse Ülemiste City linnakusse ja on ideaalne asukoht inspireerivat keskkonda vajavatele ettevõtetele.

LEED-sertifikaat

Öpiku Maja energiatõhususe ja keskkonna sõbralikkuse tagab hoone vastavus LEED sertifikaadi nõuetele. Hoone on projekteeritud vastavaks B-energiaklassi nõuetele, mis hoiab kütte- ja jahutuskulud väga madalal.



KONVERENTSIKESKUS

Otse hoone fuajeesst viib paraadtrepp üles 2. korrusel paiknevasse moodsasse konverentsikeskusesse, kus saab valida viie eri suuruses ruumi vahel.

SUUR SAAL mahutab üle 100 inimese

VÄIKE SAAL mahutab kuni 50 inimest

NÕUPIDAMISTERUUM: 18 kohta

VIP RUUM: 14 kohta

Öpiku kvartalis on planeeritud erinevaid teenusepakkujaid ja söögikohti, muuhulgas tasakaalustatud tervisetoiu pakkuv kohvik Mamo. Tervisliku elustiili austajate rõõmuks avatakse siin 2016 lõpus kaasaegseid rühma-, jõusaali- ja personaalteeninguid pakkuva spordiklubi MyFitness.

SISEKUJUNDUS

Sisekujunduses on võimalik valida kolme standardlahenduse vahel siis kui olete leidnud endale sobiva suurusega büroo, sest 1365-ruutmeetriseid tüüpkorruseid saab kasutada nii ühe suure büroona kui jagatuna kuni üheksa eraldiseisvaks kontoriks.

PARKIMINE

Hoones on 6 lifti, mis võimaldavad kiiret liikumist nii töötajatele kui külastajatele. 0-korrusele on planeeritud turvaline jalgrattaparkla ja mõnusaalt parkimiskohti autodele, samuti on rikkalikult parkimiskohti maja lähedal erinevates parklates. Sissepääs hoonesse on tagatud 24/7.