

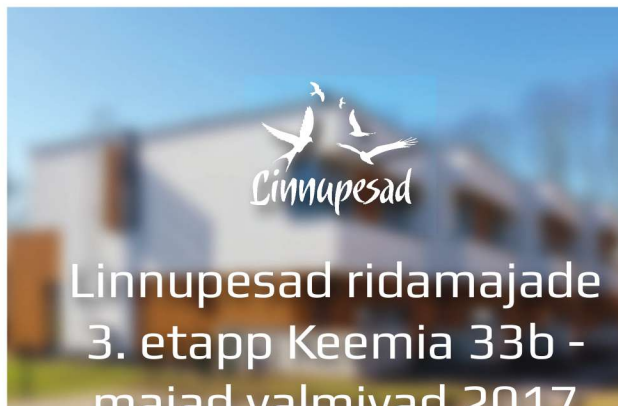


MAJA VALMIS

16 Vesivärava

Korterid Kadriorus

- › Suurusega 58 kuni 119 m²
- › 2-, 3- ja 4-toalised
- › 7-toaline korter 190 m² katuseterrassiga 155 m²



Linnupesad

Linnupesad ridamajade 3. etapp Keemia 33b - majad valmivad 2017



EELMÜÜK ON ALANUD!

40 Vesivärava
KADRIORU PARGIMAJA

Korterid Kadriorus

- › Suurusega 55 kuni 150 m²
- › 2- kuni 5-toalised
- › Ehitus on alanud



EELMÜÜK ON ALANUD!

KRISTINE Kodu

Korterid Kristiines

- › Suurusega 45 kuni 95 m²
- › 2-, 3- ja 4-toalised
- › Ehituse algus sügis 2016

VAATA. ILUSAD KODUD IMELISTELE INIMESTELE.

Lisaks pakume Teile kasulikke teenuseid kodu ostmisel.

Vaata lähemalt www.ecoadvise.ee/kodu

Tutvu ka teiste projektidega www.ecoadvise.ee/myygis

ECO
advice

☎ +372 5919 0059

✉ myyk@ecoadvise.ee

SISUJUHT

4-5 Teated



6-10 Kinnisvarabürood otsivad paigaltammuval turul kasvuvõimalusi

12-13 Üüriturg: ülepakkumine ja suvelõpu ootus



15-16 Uued arendused püüavad eristuda

18-21 Asjade internet abiks ka kinnisvarahalduses

22 Statistika: kolmes maakonnas pole korterite hinnad taastunud

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

Äripäev

Peatoimetaja: Meelis Mandel
Väljaandja: AS Äripäev
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 levi:
e-post: register@aripaev.ee
tel: (372) 667 0099

Tellimine internetis:
www.aripaev.ee/tellimine

Äripäeva tellija eelised – ostukeskkond
privileeg.aripaev.ee ja soodsaim võimalus soetada
Äripäeva raamatuklubi raamatuid.

Äripäev veebis: www.aripaev.ee
Trükk AS Kroonpress

Toimetust võtab endale õiguse kirju ja kaastöid vajaduse korral lühendada. Toimetust kaastöid ei tagasta. Kõik ajalehes Äripäev ja tema lisades avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika (sh päevakajalised, majanduslikul, poliitilisel või religioosel teemal) on autoriõigusega kaitsitud 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

Igavus kui tõuge arenguks

Kui turg kasvab, on ka üksikute ettevõtete kasv lihtne ja loomulik. Hoopis teine on olukord, kus riigi üldine aastane majanduskasv jääb heal juhul paari protsendi piiridesse.

Viimase viieteistkümne aasta jooksul on kinnisvarasektoris üle elatud nii mõnigi järsem tõus ja langus. Praegu on hinnad kõrgel ning järjest kõvema häälega räägitakse uuest potentsiaalsest hinnalangusest. Tsükliline majandus, teadagi.

Aga võib-olla ei olegi suurt langust enam tulemas? Asjatundjad ei kasuta praegust turusituatsiooni kirjeldades sugugi sõna "mull", ettevaatlikud ollakse isegi mõiste "(üle)kuumenemine" kasutamisega. Pangad enam ülikergelt laenu ei anna, taksojuhid kinnisvara ostma ei torma, rutakaid otsuseid tehakse järjest vähem. Pigem olemegi kinnisvarabüroode hinnangul jõudnud "igavasse faasi", kus suuri kõikumisi oodata ei ole.

Teistest pidevalt parem olla ja eristuda. Säärasel olukorras on turuosa suurendamine mõistagi hoopis keerukam pähele, see nõuab tööd ja nutikaid lahendusi. Mõnda neist tutvustame ka käesolevas kuukirjas. Näiteks Endover Kinnisvara arendatav Volta kvartalis kerkiv New Yorgi Brooklyni linnaosa arendustest inspireeritud kortermaja 47B Loftid. Või augusti alguses sarikapidu pidanud Rocca al Mare kerkiv uuenduslik elu- ja ärihoone LAEV. Nutikate lahendustega energiasäästliku hoone energiaklass saab olema kõrgeim, mis Eestis klaasfassaadiga hoonetel seni saavutatud.

Taolised projektid näitavad üht: kinnisvaratooted suudavad ja tahavad arendusse panustada, odavaim hind kui ainus müügiargument on minevik, lihtsaid karp maju vorbitakse järjest vähem. Ekspeaministri parafraaserides – kui see on igav periood, siis just sellises igavuses ma sooviksin elada.

LAURI LEET
Kinnisvara toimetaja



”Pangad enam ülikergelt laenu ei anna, taksojuhid kinnisvara ostma ei torma, rutakaid otsuseid tehakse järjest vähem.”

Müüa endise Harku vangla hoonestatud kinnistu

Pikk 19 ja 19A, Harku alevik, Harju maakond



Alghind: 800 000 €

Tehing: müük, enampakkumine

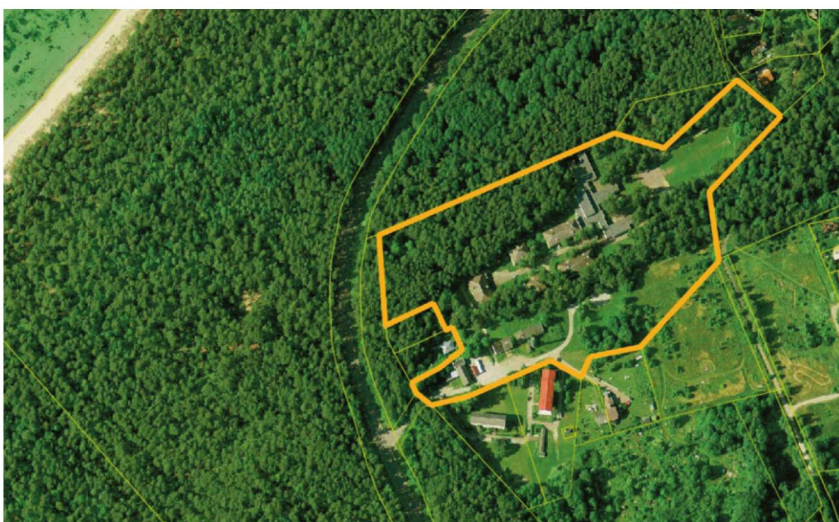
Krundi suurus: 102 825 m²

Katastritunnus: 19801:001:2523, 19814:001:0385

Pakkumise tähtaeg: 09.09.2016 kell 14:00

Müüa endise Keila-Joa Sanatoorse Internaatkooli hoonestatud kinnistu

Türisalu küla, Harju maakond



Alghind: 400 000 €

Tehing: müük, enampakkumine

Krundi suurus: 60 777 m²

Katastritunnus: 19812:001:0001

Pakkumise tähtaeg: 23.08.2016 kell 14:00

TEATED

Lasnamäe korteriturg juulis languses. Kogu Eestis väike tõus

Augusti alguse seisuga oli Tallinnas ja selle lähivaldades müügis umbes 1800 korterit, mis jagunes kokku 79 arenduse peale. Keskmine pakkumishind oli 2285 eurot ruutmeetri kohta.

Kui Tallinnas tervikuna juulis tehingute arv tõusis, siis Lasnamäel langes see varasemalt 160–180 tehingult 141-le. “Rohkem valmistab muret aga linnaosa keskmise ruutmeetri tehinguhinna langus ligi 1400 eurolt 1294 eurole,” sõnas Pindi Kinnisvara müügipartner Peep Sooman.

Kõigis maakonnakeskustes, lisaks Kohtla-Järvel ning Narvas tehtud korteriomandi-



te ostu-müügitehingute kaalutud keskmist ruutmeetrihinda arvestav Pindi Indeks tõusis juulis samas kokkuvõttes 4,4% võrra, 17 Eesti suurema linna tehingute kaalutud keskmiseks hinnaks oli 1296 eurot. Kuu varem oli see korrigeeritud andmetel 1242 eurot ruutmeetri kohta. Suurimat mõju avaldas indeksile siiski Tallinna linn tervikuna, kus hinnatase tõusis juulis 4,7% võrra.

KINNISVARA

← **KESKMINE** ruutmeetri hind langes Lasnamäel juulis enam kui 100 euro võrra.

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 Aktivas 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 panka,
- 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 julgesti 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

Epicenter tahab keskenduda oma visioonile

Seni Uus Maa Kinnisvara-gruppi kuulunud Epicenter Kinnisvara jätkab alates juulist iseseisva ettevõtteks. Ettevõtte jätkavad küll koostööd, ent nii juhtimissüsteemis kui tulevikuvisionis on Epicenteri juhatuse esimehe Leanika Järve sõnul erinevusi.

“Oleme jõudnud arusaamiseni, et vaatamata ühistele väärtustele oleme siiski kontseptsiooni poolest erinevad ja kuna Epicenter Kinnisvara kasvas piisavalt suureks, otsustasime eraldi kaubamärgina edasi liikuda,” kommen-



← **EPI-CENTER**
Kinnisvara juht Leanika Järve.

FOTO:
EIKO KINK

teeris Epicenteri juhatuse esimees Leanika Järve, kinnitades samas, et teevad Uus Maaga tihedat koostööd ka edaspidi.

KINNISVARA

KredExi eluasemelaenu käenduste maht kasvab

Selle aasta esimese kuue kuuga sõlmiti KredExi eluasemelaenu käenduse abil kodu soetamiseks 1280 lepingut kogusummas 84,3 miljonit eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on lepingute arv kasvanud enam kui kolmandiku ning tagatud laenude kogusumma pea 44%.

Kui 2015. aasta esimeses pooles väljastas KredEx eluasemelaenu käendusi summas 7,9, siis selle aasta samal perioodil on väljastatud käenduste maht 11,3 miljonit eurot. Käendust kasutas esimesel poolaastal 561 noort peret 4,9 miljoni euro ulatuses, 699 noort spetsialisti 5,9 miljoni euro ulatuses ning 7 kaitseväge ja -liidu veterani 49 360 euro ulatuses.

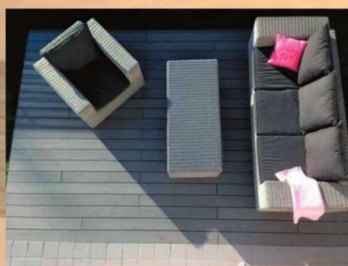
Võrdluseks sõlmiti eelmise aasta esimeses pooles 967 lepingut ehk aastaga on lepingute arv kasvanud tervelt kolmandiku võrra. Esimest korda oli teises kvartalis võimalus KredExi laenukäendust taotleda ka energiatõhusa eluaseme ostjal, püstitajal või eluaseme energiatõhusaks rekonstrueerijal. Seda võimalust kasutas teises kvartalis 13 peret summas 382 080 eurot.

Keskmine KredExi käendusega võetud laenusumma oli aasta esimeses pooles 65 852 eurot.

KINNISVARA

KAUAKESTVAD PUITKOMPOSIIT TERASSILAUAD

Looduslik puidu välimus. Veekindel. Ei mädane. Toodet on testitud ka soolavees. Ei ole libe. Putukatele, eostele ja hallitusele vastupidav. Ei ole mürdumiskohti ega pragusid. Lihtne paigaldada ja puhtana hoida. Ei vaja värvimist ega immutamist. Meeldiv pind paljale jalale. 100% taaskasutatud materjalist. Kasutatakse Soome laevatehases valmivate kruisilaevade väliehituses (päevitusrannad, basseiniääred).



AS Baltoil, baltoil@baltoil.ee, +372 7301700
Vaata lisaks: www.baltoil.ee/puitkomposiit/

Tootja:





KINNISVARABÜROOD:

Oleme jõudnud igavasse faasi

Olukord kinnisvaraturul on unikaalne - kui enamasti on hinnad kihutanud üles või alla, siis viimased poolteist aastat on need olnud üsna stabiilsed ja ka tulevik töötab sama. Kinnisvarabüroode hinnangul oleme me jõudnud "igavasse faasi."

URVE VILK
kaasautor



OÜ Domus Kinnisvara juhatuse liikme Raul Reino sõnul vastasid ettevõtte eelmise aasta müügitulu ja kasuminumbrid oodatule. "Oleme orienteeritud kasvule ja kasvu me saavutasime," märkis Reino.

Samas mõistetakse, et hüppelise kasvu aeg on möödas. "Oleme orienteeritud järjepidevale, mitte hüppelisele kasvule. Anname endale aru, et kui käive on jõudnud juba suurusjärguni pool miljonit või miljon, on hüppelist kasvu keerulisem saavutada kui nullist alustajal," nentis Reino. Kiireks kasvuks annaks tema sõnul võimaluse kas ülevõtmine või kasv lisateenuste kaudu.

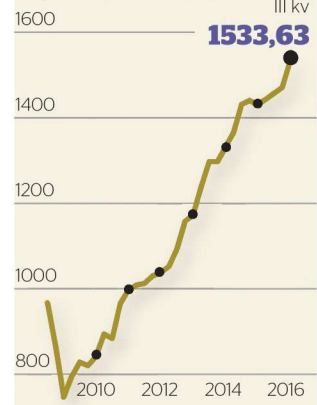
Reino sõnul on arendus pika vinnaga tegevus. "Osa möödunud aasta tegemistest olid seetõttu selliseid, mille vilju noppime alles sel aastal – majade valmimine ei toimu ühe aastaga, möödunud aastal tehtud ettevalmistused kajastuvad selle aasta tulemustes."

Reino sõnul on meie kinnisvaraturu olukord praegu unikaalne. "Stabiilset olukorda pole meie kinnisvaraturul eriti



Ä VÕrdlus Hinnatõus on aeglustunud

Korteritehingute keskmine hind
Harjumaal, eurot ruutmeeter



ALLIKAS: MAAAMET

← **ENAM** uusarendusi naljalt
lattu ei ehitata, pigem pla-
neeritakse üks maja korraga.
Kui see müüdud, võetakse
järgmine ette. FOTO: RAUL MEE



PUHASTUSMASINAD.EE
KÖIK PUHASTUSMASINATEST

Lumeranta OÜ

Aadress: Vinkli 4, C-korpus, 12618 Tallinn

Telefonid: (+372) 5667 4345 (masinate hooldus/remont, müük ja rent)

(+372) 5551 3148 (puhastusvahendite müük, masinate rent)

info@puhastusmasinad.ee

www.puhastusmasinad.ee

Nüüd on FIMAP'il lahendus kinnisvaraomanikele, kellel on puhastatavat pinda 50 kuni 500 m²! Liitium-ioonakudega masinad on kerged ja kompaktsed ning sobivad kõikidele vett taluvatele pindadele nii kortermajades, eramutes kui ka väiksematele äripindadele. Enam pole takistuseks ka liftide puudumine või see, et puhastatavad pinnad on eri korrustel, sest masinate kaal võimaldab neid vabalt ka treppi mööda transportida! Masinatega pääseb ka näiteks laua alla pesema, seda ei võimalda just paljud masinad!



FIMAP'i uued mudelid: FIMOP ja Genie XS

**Uus tase koristuses,
enam paremaks minna ei saa!**

FIMOP ja Genie XS on pörandapesumasinad, mis täidavad kõigi nende unistuse, kes seni on kasutanud vaid ämbrit ja moppi. Koristustulemust on peaaegu võimatu võrrelda käsitsitööga – tulemus on märkimisväärselt parem! Töö alustamiseks on vaja ainult täita paak veega, lisada pesuvahend, lülitada masin sisse ning kõik ongi tööks valmis. Sinu uus ja tubli abiline koristamisel ootab Sind:

www.puhastusmasinad.ee

***Koos lisaakuga on puhastatav pind veelgi suurem!**

TULEMUSED

olnud – turg on enamasti kihutanud üles või alla. Aga kes ootab edasi suuri tõuse või langusi, peab vaatama mõnda teise sektorisse või siis olukorraga kohanema,” sõnas Reino, märkides, et suuri muutusi pole turul oodata.

“Valitseb normaalsele demokraatlikule riigile omane majanduse areng, millega ühte sammu astub ka kinnisvaraturg,” märkis Reino.

Tema hinnangul jätkub aasta möödumise tempos ning sama on oodata ka järgmiselt aastalt.

Rahuldav tulemus võimalik. Reino sõnul saavad bürood, kel on kogemus ja oskused, siiski praegusel turul hakkama. “Sel aastal ma turul suuri muutusi ette ei näe. Aga seis on rahuldav ja võimaldab piisavalt rahuldavalt tegutseda,” sõnas Reino.

Selle aasta tulemustega ollakse rahul. “Oleme rahul, sest liigume võrreldes möödunud aastaga paremas graafikus – sel aastal on kasv vähemalt 20–30%.” Turg pole kaugeltki samas mahus kasvanud. “Kasvu taga on varasematel aastatel langetatud õiged otsused ning sisemiste ressursside parem kasutus,” märkis Reino.

Tema sõnul on number üks kasvu põhjuseks inimesed. “Oleme aastaid inimestesse panustanud ja pikaajaline tegevus peab hakkama lõpuks ka ära tasuma,” nentis Reino. Ettevõttes korraldatakse üle-eestilisi koolitusi, saadetakse töötajaid kutseeksamitele ja aidatakse nendeks valmistuda, panustatakse müügitegevuse parandamisse jne.

Reino sõnul ei ole nende koolitused sugugi vaid kuivad ja igavad õppimised. “Koolitus võib olla ka meelelahutuslikku laadi, nii et töötajad õpivad üksteist paremini tundma. See aga aitab omakorda kaasa toimiva meeskonna loomisele.”

Teiseks kasvu põhjuseks on Reino sõnul see, et Domuse nimi ja bränd on tuntumaks saanud. “Sellele on lisaks meie heale tööle kaasa aidanud ka telereklaamid,” märkis Reino, tunnistades, et tuntuks on müügikasvule kaasa aidanud.

Head tulemused Leedus ja Lätis. Möödunud aasta kinnisvarafirmade topis 21. kohale jõudnud Ober-Hausi tegevjuhi Tarmo Kase sõnul on nad möödunud aasta tulemustega rahul. “EBITDA oli umbes 700 000 eurot,” märkis ta. “Tulemusi mõjutas tagasihoidlik aasta algus Lätis ja Leedus – Leedus euro kasutuselevõtmine ja Lätis vene segmendi turult kadumine ning segadus seadusandluses seoses laenupoliitikaga,” selgitas Kase.

Olukord stabiliseerus tema sõnul mõ-



99 Kes ootab edasi suuri tõuse või langusi, peab vaatama mõnda teise sektorisse või siis olukorraga kohanema.

OÜ Domus Kinnisvara juhatuse liige Raul Reino

lemas riigis teises kvartalis “Ning sealt edasi tegime väga head tulemust,” lisas ta.

Kase sõnul tuleb käesolev aasta esimese kuue kuu tulemuse baasil parim pärast kriisijärgset perioodi. Eestis näeb Kase võimalusi kasvaks turuosa suurendamise arvelt. Leedus on tema sõnul nii elukondliku kui ärikinnisvara turul väga head ajad ning kasvuruumi jätkub veel mitmeks aastaks. “Olles turuliider, lõikame turu kasvu arvelt kõige rohkem kasu,” märkis Kase.

Lätis näitab Kase sõnul turg esimest korda pärast kriisi selgeid elavnemise ja tervenemise märke. “Seega, tulevik tundub helge, kui ei tule mingit suuremat üllatust makrotasemel,” nentis ta.

Eesti turu osas pole Kase hinnangul

aga liigseks optimismiks põhjust. “Usun, et lähiaastatel on turg suhteliselt stabiilne, seda nii hindade kui ka tehingute arvu poolest.”

Tema sõnul on oluliseks põhjuseks, miks ta ootab lähiaastatel grupi käibe suurt kasvu, fakt, et umbes kuu aega tagasi vahetus nende omanik – Realia Grupp, sealhulgas Ober-Hausi uueks omanikuks sai Altor Fond IV. “Mis on Skandinaavia tuntud väga kiire ja agressiivse kasvu poolest,” märkis Kase.

Vahendamise kõrval ka arendama. OÜ 1PARTNER Kinnisvara juhatuse liikme Martin Vahteri sõnul liiguvad büroo tulemused samas rütmis majandusega. “Me ei suuda turgu pikaajaliselt mõjutada – kasvame ja kahaneme koos turuga,” selgitas ta.

Tehingustatistika on Vahteri sõnul olnud viimased poolteist aastat stabiilne. “Gruppi ehk nii kinnisvara kui ehitust ja arendust vaadates oleme teinud sel aastal kasvuhüppe. Seda tänu sellele, et meil on rohkem inimesi ja teeme rohkem,” selgitas ta.

See tähendab turuosa suurendamist. “Kui muidu oleme olnud kinnisvarabüroo, mis tegeleb peamiselt vahendamisega, siis nüüd on meil hoo sisse saanud ka arenduse pool,” selgitas Vahter. “Oleme



TULEMUSED

17,2

protsenti kasvas mullu Ober-Haus Kinnisvara käive, tõus-tes 1,02 miljoni euroni. Ka-sumit kasvatati aastaga 2%, teenides 0,48 miljonit eurot. Domus Kinnisvara käive kas-vas küll enam - 23,6 protsenti 1,73 miljoni euroni, kasumis anti aga tagasi, teenides 35 543 eurot võrreldes aasta varasema 47 874 euroga.

← **OBER-HAUSI** juht Tarmo Kase jäi eelmise aastaga rahule, tulemused paranesid ning ka Leedu tütarfirmast saadi taas 400 000 eurot omanikutulu. Tänavuseks ootab ettevõtte kriisijärgse aja parimat tulemust. FOTO: VEIKO TÖKMAN

Täpselt

sobiv

ehitusplokk



www.roclite.eu



Keskkonnasõbralik



Kerge töödelda



Kvaliteetne



Tulekindel

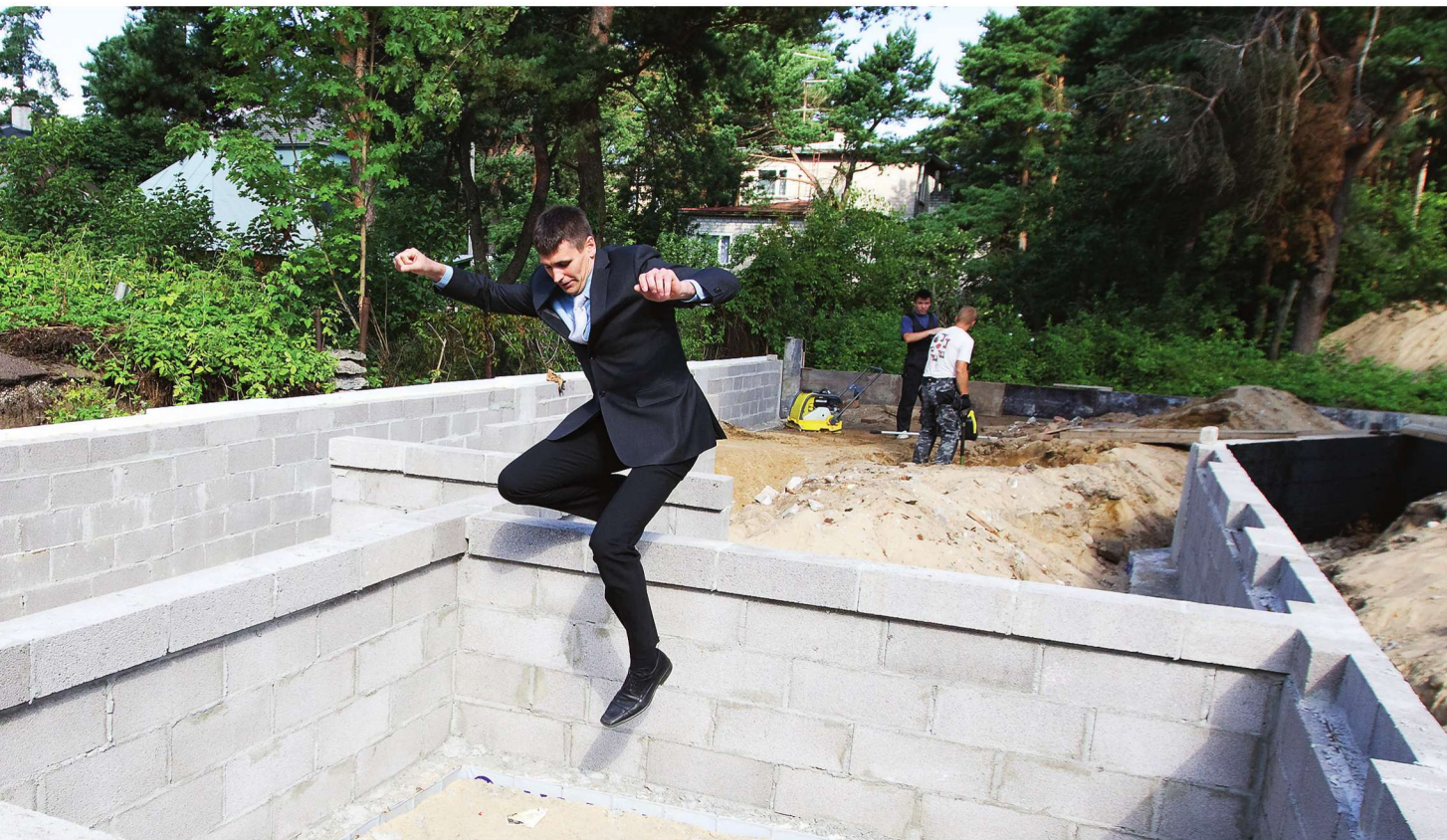


Soojapidav



Helisummutav

ROCLITE



↑ **ISE** arendajaks hakkamine on 1Partner Kinnisvara juhatuse liikme Martin Vahteri sõnul hea võimalus kinnisvarabüroodel kasvada. FOTO: RAUL MEE

arenduse käima saanud – meil on ehituses juba mitmes maja,” lisas ta.

Vahteri sõnul ongi üheks kasvuvõimaluseks ise arendamisega tegeleva hakkamine. “Kõik vajalik teave on meil omas majas olemas – saame müügi- ja hinnainfo maakleritelt ja ehituseks vajaliku info ehitajatelt, nii et kasutame ära sünergiat.”

Teine võimalus kasvada on tema sõnul turuosa suurendamine, olles teistest parem. “Ent ka see pole kerge – pole kerge olla kogu aeg teistest parem ja innovaatiline, olla pidevalt esirinnas.”

Ehitused ühe projekti kaupa. Praegu planeeritakse Vahteri sõnul arendusi varasemast enam. “Lattu enam ei arendata. Pigem ehitatakse ühe projekti kaupa – alles siis, kui üks maja saab müüdud, planeeritakse järgmine.”

Arendusi, kus ehitatakse teadmata, kellele ja millal müüakse, tema sõnul enam pole. Samas on mitmeid büroosid, kes ise arendavad. “Kus on suuremad võimalused, seal on ka suuremad riskid,” nentis Vahter. Ta lisas, et kuna hinnad enam kiiresti ei tõuse, tähendab see, et kui varem sai vale eelarvestuse tõttu ehi-

1-2%

kõiguvad lähiajal 1Partner Kinnisvara juhi Martin Vahteri hinnangul kinnisvara hinnad, olles korrelatsioonis majanduskasvuga.

tuse kallinemist katta objekti kallimalt müües, siis praegu pole see enam võimalik. Mis tähendab, et vaeleinvestuse puhul võib juhtuda, et arendust ei suudeta maha müüa.

Vahteri sõnul oleme me jõudnud igavasse faasi – kui enne kriisi tekkis arusaam, justkui hinnad peaksidki kogu aeg kiirelt kasvama, oleme nüüdseks kiire kasvu etapi läbinud. “Oleme juba 25 aastat iseseisev riik olnud ja meie üleminekuperiood on läbi,” märkis Vahter. See tähendab, et praegu on kõikumine hindades pluss-miinus 1-2%.

“Hinnad on poolteist aastat praktiliselt paigal olnud,” tunnistas Vahter. Ehkki te-

hingute arv on 10 protsendi võrra kasvanud. “Meie majanduskasv on aastas 1-2%. Ka geopolitiilist asukohta vaadates pole me kõige atraktiivsemaks piirkonnaks,” kirjeldas ta väikese kasvu põhjuseid.

Pangad ei ole enam aktiivse takatõukaja rollis. Vahter tunnistas, et ehkki kõrguvate kraanade põhjal võib jääda mulje, et arendusi ja tehinguid on palju, on see petlik. “Kui 2006. aastal tehti Tallinnas 4000 tehingut kuus, siis praegu ainult 2000,” nentis Vahter. Ka pangad on konservatiivsed, mitte takatõukaja rollis. “Kui maa ostuks pank laenu ei anna, ei firmale ega eraisikule, piirab see eramumaa arendust. Ehitaja peab hankima ehitusloa ja alles siis on võimalik 10protsendilise omafinantseeringuga laenu saada,” tõi ta näiteks.

1Partneri koostatav kinnisvarahinna indeks ületas samas juunis 200 punkti väärtuse. “2009. aastal, mil see oli kõige madalam, oli see kaks korda väiksem, mis tähendab, et seitsme aastaga on kinnisvara hinnad tõusnud kaks korda, nii et vahepeal tasus investeerida küll,” märkis Martin Vahter.

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.**

Suvelõpu ootuses. Kasvav pakku

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakooli OU juhatusel liige

**Suve lõpul on elamispindade sektoris traditsiooniliselt oodata äkilist üürinõudluse kasvu, mis tavapärastel su-
rub üürihindu üles.** Elamis-
pindade turu arengud on aga
muutunud üsnagi stabiilseks
ja selle suve lõpu tavapära-
ne mullistus üüriturul saab
kindlasti olema lühem ja ta-
gasihoidlikum kui varasematel
aastatel.

Viimaste aastate jooksul
on üüripakkumine kasva-
nud. Portaali KV.EE andme-
tel pakuti Tallinnas kuu päe-
va keskmisena juunis üürile
912 korterit, mis on enam-vä-
hem sama palju kui aasta ta-
gasi ja 180 korteri võrra enam
kui kaks aastat tagasi.

Samas peavad portaalide
haldajad tunnistama, et sot-
siaalse meedia on kinnisvara-
vahenduses info levitamisel
järjest suurem roll. Muu hul-
gas liigub Facebook'i ja teiste
portaalist kõrvale jäävate
kanalite kaudu järjest rohkem
üürikorterite infot.

Asugu uute korterite aren-
dusprojektid Tallinna süda-
linnas või äärelinnas, kin-
nisvaraarendajad kinnita-
vad ühest suust sama: üüriin-
vestorid on aktiivsed. Sõltu-
valt projektist, selle hinnata-
semest, korterite suurusest
ja muudest teguritest soeta-
takse väljaüürimise eesmär-
gil hinnanguliselt 5–20% uue
korterimaja korteritest.

Valdavalt soosivad üüriin-
vestorid ühe- ja kahetoalisi
kortereid, mil on parem lik-
viidsus ja madalam absoluut-
hind korteri ostmisel. See on
väiksemate korterite sekto-
ris tekitanud juba kunagise
defitsiidi asemel mõningase
ülepakkumise.

Lisaks uutele korterite-
le on üüriinvestorid aktiiv-
sed teiseses ehk n-õ kasuta-
tud kinnisvara sektoris. Seal-

gi peidetakse raha kunagi
saabuva inflatsiooni eest, ot-
sides sellele paremat raken-
dust, kui tähtajalisel kontol
seismise eest teenitavad na-
pid intressid.

**Üürnike võimalused avar-
duvad.** Üüripakkumiste suu-
renemine on rõõmusõnum
üürnikele. Kui turule tuleb
erineva kvaliteedi ja asukoha-
ga uusi üüripakkumisi, laien-
dab see üürnike valikuvõi-
malust. Valikuvõimaluse laie-
nemine tähendab üürniku
jaoks lisaks paremat läbirää-
kimiste positsiooni, käigu lä-
birääkimised kas hinna või
näiteks kodulooma üürikor-
terisse lubamise-mitteluba-
mise teemal.

Üürnikud ei tohiks pak-
kumise laienemisest end pet-
ta lasta. Augustis-septembris
tuleb iga-aastaselt periood,
kus üürinõudlus ületab pak-
kumist. Aasta-aastalt on see
periood järjest lühemaks
tõmbunud, osalt seetõttu, et
lootes sõlmida üürikokku-
lepeid kõrgema hinnaga, on
osa üürileandjad ajastanud
korteri väljaüürimise just sü-
gisesse uue kooli- ja ärihoo-
aja algusesse.

Kuna üüripakkumine on
alates 2010. aastast laiene-
nud, võib käesolevaks aastaks
prognoosida viimaste aastate
väikseimat sügisest üürituru
mullistust.

Hinnad püsivad paigal. Olu-
korras, kus üüripakkumine
suureneb, ei ole üürihinda-
del võimalust kerkida. Hin-
natõusu ootust võiks soosida
fakt, et Tallinna elanikkond
kasvab. Uutel tulijatel on elu-
aset vaja ja sageli on selleks
üüripind.

Rahvavoog Tallinnasse ei
ole siiski nii suur, et see üle-
taks pakkumise tulevat üü-
ripindade mahtu. Nõudlu-
se kasv võib kergitada üüri-

hindu ajutiselt augustis-sep-
tembris, kuid juba kvartali-
paari pikkuses ajalisel pers-
pektiivis püsivad üürihinnad
praegusel tasemel.

Teine põhjus, mille arvelt
on üürileandjad lootnud üü-
rihindade tõusu, on üüriäri
tootluse vähenemine. Üürile-
andja teenib tavapärast tulu
igakuise üürirahavoo ja väl-
jaüüritava kinnisvara turu-
väärtuse kasvu pealt. Olukor-
ras, kus kinnisvarahinnad on
juba poolteist aastat külmu-
nud üsna samale tasemele, on
üürileandja ühe tulukompo-
nendi kaotanud ja peab sel-
le kompenseerimiseks suu-
rendama üürirahavoost teeni-
tavat.

Tuleb tõdeda, et siin on
mõningane tõetera sees. Üü-
rikorteri rahavooline keskmise
tootlus on viimase aast-
ta jooksul ajaloolisest keskmise-
st pisut kõrgemale kerki-
nud. Lühiajalises perspektiivis
määrab hinna siiski het-
ke nõudlus ja pakkumine.
Nõudlusest kiiremini kasvav
pakkumine hoiab hindu pigem
paigal ja üksikutes sekto-
rites või piirkondades, kus
võib tekkida ülepakkumine,
on oht isegi mõningaseks üü-
rihindade languseks.

Puhtalt tehnilise poo-
le pealt vaadatuna võib vör-

relda üürihindu korterite te-
hinguhindadega. On asjako-
hane arvata, et üürihindade
ja ostu-müügihindade vahel
peaks valitsema mingi mõist-
lik proportsioon. Teisisõnu
viib kinnisvara ostu-müügi-
hindade suurenemine üüri-
hindade tõusule.

Nagu juba mainitud, on
korteri ostu-müügihindad
püsinud poolteist aastat pai-
gal. See asjaolu annab põh-
just prognoosida, et korteri-
te üürihinnad peaksid käi-
tuma enam-vähem sarnaselt
ehk teisisõnu peaksid sel-
gi põhjusel üürihinnad püsi-
ma paigal.

Ülepakkumine võib tuua

ajutisi tagasilööke. Maailma
ja Euroopa majandus kubise-
vad riskiteguritest, mis muu-
davad prognoosimise vägagi
keeruliseks. Siiski võib aastas-
es perspektiivis prognoosi-
da aeglustuvat üüripakkumi-
se suurenemist Tallinnas ja
seda stabiilsete hindade tin-
gimustes.

Tallinna üürinõudlus kas-
vab tagasihoidlikult, kuid see
kasv ei ole määras, mis peaks
hindadele mõju avaldama.
Üürihinnad liiguvad edaspidi
samas rütmis kinnisvara
ostu-müügihindadega ja kui-
gi mõju on vastastikune, on
mõju ostu-müügihindadelt
üürihindadele suurem kui
vastupidises suunas.

Lähikuudel ehk augus-
tist oktoobrini võib ennusta-
da üürihindade püsimist ja
ehk isegi minimaalset tõusu,
kuid juba sügise lõpuks taan-
duvad hinnad suve lõpu ta-
semele ja jäävad sinna püsi-
ma. Mõningatel juhtudel võib
prognoosida üürihindade ta-
gasihoidlikku langust. Seda
piirkondades, kus on ülepak-
kumine või kitsamalt ühe- ja
kahetoaliste korterite üüritu-
rul, kuhu on värskeid paku-
misi kõige enam lisandunud.



**Valdavalt soosivad
üüriinvestorid ühe- ja
kahetoalisi korte-
reid, mil on parem lik-
viidsus ja madalam
absoluuthind korteri
ostmisel. See on väik-
semate korterite sek-
toris tekitanud juba
kunagise defitsiidi
asemel mõningase
ülepakkumise.**

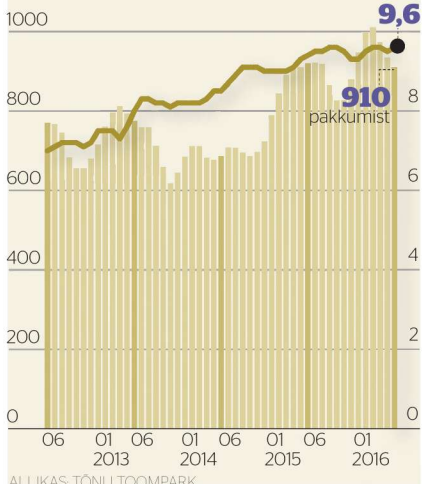
mine hoiab üürihinna paigal

Ä Vördlus

Turg üürilevõtjale soodne

Üüripindade pakkumiste arv ja keskmine ruutmeetri hind eurodes portaalis KV.ee

06.2016



Investorid peavad leppima rahavoolise tootlusega

Korteri väljauürimise riskantsus sõltub muude tegurite hulgas sellest, kui palju on üüriinvestor orienteeritud rahavoolisele tootlusele ja kui palju kapitalikasvule. Mida enam ootab üüriinvestor kapitalikasvu ehk väljauüritava kinnisvara kallinemist, seda riskantsema projekti-
ga on tegemist.

Arvutused näitavad, et tavapärase korterite väljaüürimise – tunnistas üürikorteri omanik seda või mitte – kesken-
dub Eestis üsna palju kinnisvara väärtuse kasvule. Tulenevalt olukorrast, kus kinnisvara väärtuse kasvuks, vähemalt seniseks kiireks kasvaks põhjust ei ole, võib prognoosida üüriinvesteeringute mõningat vähenemist.

Teisalt näitavad hoiuste järjest kas-

vav maht ja senised üüriinvesteeringud, et rahval raha on, mida kinnisvarasse paigutada. Olukorras, kus alternatiivseid investeerimisvõimalusi on vähe ja kinnisvara peetakse – ekslikult või mitte – turvaliseks investeeringuks, võib aga prognoosida üüriinvesteeringute jätkuvat aktiivsust.

Üürihindade tõusu praegu äriplaani kirjutada ei anna, samuti pole väga loota kinnisvara väärtuse kasvu ja konkurents üürileandjate seas tiheneb. Teisisõnu jääb üüriinvestori tuluaallikaks ainult üürikorteri rahavooline tootlus. Neist põhjustest tulenevalt võib aastases perspektiivis prognoosida üüriinvesteeringute innu mõningast jahtumist, kuid kindlasti mitte kadumist.



2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee

TALLINN

TARTU

KRUNTIDE MOODUSTAMINE:			
Krundi nr.	Krundi pindala (m²)	Maksimaalne lubatud hoone alune pind (m²)	Eeldatav krundi maakasutuse sihtotstarve (VV 23.10.2008 a. määrus nr 155)
1	19241	9620	Tootmismaa - T100% või Ärimaa - Ä100% või T&Ä kombinatsioon
2	12449	6224	
3	9532	4766	
4	6111	3055	
5	6111	3055	
6	7806	3903	
7	6165	3082	
8	4051	2025	
9	4051	2025	
10	4051	2025	
11	4051	2025	Elamumaa - E100% või Ärimaa - Ä100% või E80% / Ä20%
12	2984	1492	
13	3448	1724	
14	3664	1832	
15	3879	1939	
16	4094	2047	
17	4309	2154	
18	4445	2114	

TINGMÄRGID:

PLANEERITAV LUBATUD HOONESTUSALA
PLANEERITAV SÕIDUTEE



PLANEERITAV JÄRJELDEPÄÄS KRUNDI E

Arendaja: Edumees OÜ, info tel. 504 0527, Erkki

Äripäev

otsib oma meeskonda kinnisvarasektori otsustajatele suunatud teemaveebi

Kinnisvarauudised.ee TOIMETAJAT-JUHTI

Tulevased tööülesanded:

- kinnisvarateemaliste uudiste ja artiklite kirjutamine toimetamine
- kuukirja Kinnisvara koostamine
- kinnisvarateemaliste ürituste korraldamises osalemine
- läbirääkimiste pidamine koostööpartnerite ja toetajatega
- teemaveebi arendamine ja turundus

Eeldame:

- huvi kinnisvarasektoris toimuva vastu
- sõbralikku koostööstiili
- ettevõtlikkust ja algatusvõimet ideede leidmisel ja ellu viimisel
- iseseisva töötamise oskust, loovust ja pingetaluvust
- tähtaegade austamist

Kandideerimiseks saada oma CV ja sooviavaldus eva.kiisler@aripaev.ee. Tööle asumise aeg: ASAP.
Infot konkursi ja ametikoha kohta annab Äripäeva ehitusväljaannete juht Eva Kiisler telefonil 56 600 050

5 PÕHJUST, MIKS KANDIDEERIDA:



põnevad ja väärtust loovat tööd



toremaid ja toetavaid kolleege



loomingulisust ja iseseisvust



täienduskoolitusi



konkurentsivõimelist
motivatsioonipaketti



← KALAMAJJA

kerkiv 47B Loftid meelitat kliente avaruse, suurte rõdude ja merevaatega.

FOTO: ENDOVER KINNISVARA

Edukas uusarendus püüab eristuda. Müüb avarus ja tõhusus

LAURI LEET
lauri.leet@aripaev.ee

Uusi kerkivaid kortermaju võib Tallinnas leida isegi ühes kvartalis mitmeid ning nende üle arvepidamine on keeruline. Kuidas läheb mõnel silmapaistvamal neist?

Endover Kinnisvara Eesti piirkonna juht Oliver Makko selgitab ettevõtte kahe arendusprojekti – Kalamaja piiri kerkiva 47B Lofti ja Harku järve ääres asuva Aurora Parki näitel, et kuigi rõdud, terrassid ja ohtralt klaaspindu võivad meie kliimas tunduda ebapraktilised, on neil ostjate silmis eelis.

Aurora Parki suhtes on huvi koguni nii suur, et peagi alustatakse ettevalmistusi arenduse teise etapi, avaraid perekortereid sisaldava teise kortermaja rajamiseks.

Aurora Parki ehitus algas käesoleva aasta kevadel ning esimesed elanikud saavad sisse kolida aasta pärast. Sinna kodu ostes ei saa ostja Makko sõnul mitte ainult uue kva-

liteetse kodu, vaid tervikliku elukeskkonna ja seda Tallinna soodsaima hinnatasemega.

“Alustame sel suvel ettevalmistusi Eesti populaarseimaks hinnatud uusarenduse teise etapi turule toomiseks, mida suure huviliste hulga tõttu alustame planeeritust varem. Selles etapis toome turule teise hoone, mis sisaldab endas eelkõige suuri avaraid perekortereid.”

Ostetakse just terrasside ja rõdude tõttu. Üks piirkond, kus Endover on arendustega edukas olnud, on Põhja-Tallinn või kitsamalt Kalamaja, mille piirile Volta kvartalisse kerkib hetkel New Yorgist Brooklyn linnaosa arendustest inspireeritud 47B Loftid.

Eesti mõistes üsna uudenduslik arhitektuur viitab ohterate rõdudele, terrassidele ja klaaspindadele. Võiks ju arvata, et energiatõhususe ja kasutusmugavuse poolest põhjamaises kliimas mitte just kõige praktilisemad valikud, aga

see on Makko sõnul vaid mündi üks pool.

“Ostjate tagasiside näitab, et just avarus, rõdud ja terrassid on uue kodu juures väga hinnatud lisaväärtused. Mündi teisel poolel on avarus, valgus, toredad hetked sõprade seltsis, päikeseloojangud kallimaga ehk päris elu, mis meie arvates võiks olla vingelt nauditav.”

Ühisrahastuse kaudu finantseeritud arenduse müük ei ole seni läinud nii tormiliselt hästi kui näiteks Aurora Parkis, juulis oli müüdud ligi pool Lofti korteritest.

Arendaja on müügi suhtes ise mõistagi optimistlik. “Tegemist on Kalamaja soodsaimate ruutmeetrihindade ja ning arvestades piirkonna arengupotentsiaali, on korteri ost hea investeering, mis tasub end lähitulevikus kindlasti ära,” selgitab Makko.

Naaber soovib naabrit tunda. Tallinna kesklinnas Torupilli asumisse kerkinud Lubja Re-

sidentsi kortermajas on suur osa kortereid müüdud.

Lamekatusega ning ühe trepikojaga Lubja 9a äsja valminud kortermaja on müüki korraldava Pindi Kinnisvara sõnutsi moodsa arhitektuurikeelega ning sobitub hästi ümbritsevasse keskkonda.

Korterelamu projekteerimisel on lähtutud energiasäästlikkusest ja elukeskkonna mugavusest: korterites on vesipõrandaküte ning soojustagastusega sundventilatsioonisüsteem. Juuli seisuga kortermaja 18st korterist vaid kaks jäänud vabaks, ülejäänud olid müüdud või broneeritud.

Pindi Kinnisvara maakler ning suurtkliendi osakonna assistent Elje Hinno toob hea müügiedu põhjustena välja nii hoone asukoha, hea arhitektuuri kui ka kvaliteetse siseviimistlust. “Müügile on hästi mõjunud nii vähese korterite arvuga maja, mis mõjub hästi turvatundele – naaber tunneb naabrit.”

Ta lisab, et samuti on ol-

ARENDUS

nud oluline arendaja paindlikkus materjalide valikul ja ruumiplaneeringu muutmisel. "Enamus kliente on korteri ostnud omale koduks," kinnitab Hinnno.

Viiekorruselise korterelamu on projekteerinud Aigar Roht projekteerimisbüroost AB Korrus, hoone arendajaks oli Favorte tütarettevõtte Lubja Residentsid OÜ. Ehitas osatühing OÜ Mitt & Perlebach.

Tõhusam klaasfassaad ja nutikad lahendused. Augusti alguses peeti Rocca al Mare'se kerkiva uuendusliku elu- ja ärihoone LAEV sarikapidu.

Hoone arendajad rõhutasid hoone juures selle head asukohta mere ääres, samuti sise- ja välisarhitektuurset erilisust, ent kõige olulisemaks võib kahtlemata pidada energiasäästu ja nutikaid lahendusi. AL Mare Estate OÜ juhatusse liige Kalev Raidjõe toob tar-



↑ **ROCCA AL MARESSE** kerkiva elu- ja ärihoone LAEV energiasääst saab põhinema nii paksul klaasfassaadil, maaküttevaiadel kui ka targa maja lahendustel.

FOTO: JULIA-MARIA LINNA

ga maja lahenduse näitena, et magama minnes kustutatakse ühe nupuvajutusega kõik tuled, ventilatsioonisüsteem lülitatakse vaikselt režiimile, valvesignalisatsioon öörežiimile, kardinaid suletakse, kütte- ja jahutus lülitatakse öörežiimile.

Raidjõe kinnitusel on seni olnud suurim huvi kuni 3toa-

liste korterite vastu ning ligi 50% korteritest ja äripindadest on müüdud või broneeritud.

Hoone ehitaja, Embach Ehituse juhatuse liikme Andres Salusaare sõnul ollakse töödega graafikus.

Betoonkarkass on valmis, ees ootab selle hoone üks kõige nõudlikum ehituslik etapp, milleks on tavapärastest paksema, kõrge helikindluse- ja UV-filtriga energiasäästliku, 63 mm paksuse klaasfassaadi paigaldus koos fassaadi ilmes tavate lamellidega, mis annavad tulevikus elanikele säästu nii kütte- kui ka jahutuskuludelt. LAEVa energiaklass saab olema kõrgeim, mis Eestis on klaasfassaadiga hoonetel võimalik saavutada.

Elu- ja ärihoones saab olema 29 korterit ning 17 äripinda. Hoone arhitektuurse lahenduse autoriks on Raido Kotov ja arhitektuuribüroo KOKO.



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, aktsepteerib Päästeamet ka eksperthinnangut.

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



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



MIDA väiksema võimsusega on valgusti, seda väiksem on energiasääst.

FOTO: THINNECT

Asjade internet jõuab kinnisvarahaldusesse

“Asjade internetist” on kasu ka kinnisvarasektoris – tark valgustus suudab reguleerida ruumides valgust vastavalt inimese liikumisele.

URVE VILK
kaasautor

Tark valgustus tähendab valgusteid, milles on arvutid ja mis suudavad ennast ise juhtida – hämardada ning sisse ja välja lülitada vastavalt sellele, mida ruumides tehakse ja kas seal on inimesi.

“See annab energiasäästu ja tänu sellele ka süsinikdioksiidi emissiooni vähenemise,” rääkis intelligentseid valgustuslahendusi pakkuva Thinnecti juht Jürge Preden käesoleva aasta kevadel Pärnu finantskonverentsil.

Väga levinud on tavalikumisanduriga valgustid, mis lähevad põlema, kui keegi liigub ja kustuvad, kui liikumine lakkab. Ent need ei sobi kõikidesse ruumidesse.

Tark valgustus võimaldab Predeni sõnul suures tootmishallis, kus parasjagu ei toodeta või hoitakse pooltoodangut, hämardamise kaudu valgustust vähendada.

Energiasääst ja tasuvus sõltub Predeni sõnul siiski mitmest tegurist. “Kui inimesed teevad ruumis kogu aeg tööd, ei saa tulesid hämardada ja energiasäästu ei järgne. Aga kui tegu on ruumidega, kus inimesed käivad aeg-ajalt, nagu näiteks laod, ent kus tuled põlevad kogu aeg, annab valgustuse tark juhtimine nähtava säästu.” Sääst sõltub Predeni sõnul ka valgustite võimsusest – mida väiksema võimsusega on valgusti, seda väiksem on sääst.

Äripäev

otsib oma meeskonda asjalikku

ehituse ja kinnisvara valdkonna

KONVERENTSIDE PROGRAMMIJUHTI

Tulevased tööülesanded:

- ideede leidmine konverentside korraldamiseks ja oma projektide juhtimine
- läbirääkimiste pidamine esinejate ja koostööpartneritega
- konverentside kavandamine, läbi viimine ja modereerimine
- konverentside turundamine ja müük

Tulevaselt kolleegilt eeldame:

- huvi ehituse ja kinnisvara valdkondade vastu
- sõbralikku koostööstiili
- esinemisjulgust
- ettevõtlikkust ideede leidmisel ja rakendamisel
- iseseisva töötamise oskust ja pingetaluvust
- tähtaegade austamist

Kandideerimiseks saada oma CV ja sooviavaldus
eva.kiisler@aripaev.ee. Tööle asumise aeg: ASAP.

Infot konkursi ja ametikoha kohta annab Äripäeva
ehitusväljaannete juht Eva Kiisler telefonil 56 600 050

5 PÕHJUST, MIKS KANDIDEERIDA:



põnevad ja väärtust loovat tööd



toremaid ja toetavaid kolleege



loomingulisust ja iseseisvust



täienduskoolitusi



konkurentsivõimelist
motivatsioonipaketti

Ärihoonetes on tänu energiasäästule lahenduse tasuvusajaks kaks kuni neli aastat.

Infot pilve saatvad sensorid on “kesk-aeg”. Võrgus saab lisaks valgustuse juhtimisele tööle panna muidki rakendusi. “Näiteks RFT-lugejaid, mis võimaldavad tootmises jälgida, kus on pooltooted, valmistooted ja tooraine, ning millal ja kust kuhu see liikus. Jahutus- ja kütte-jälgimisüsteeme, õhukvaliteedi hindamise ja vajadusel ka inimeste jälgimise rakendusi,” loetles Preden.

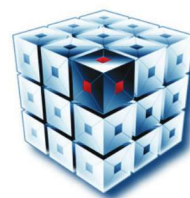
Tema sõnul tähendabki asjade internet praegu peamiselt veel seda, et on hulk “rumalaid” seadmeid – sensoreid, mis saadavad infot pilve. “Meie nimetame seda kesk-

”Valgustust targaks tehes saame pakkuda energia kokkuhoidu.

Thinecti juht Jürjo Preden



KINNISVARA MÜÜGIMATERJALID



3d.ee

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

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

Ä Tasub teada Asjade interneti saab rakendada erinevates valdkondades

Tööstus. Näeb, mis toimub tootmisliinil, kus on tooraine ja valmistoodang

Logistika. Saab jälgida, kas kaubad jõuavad õigel ajal kohale ja mis toimub kaubaga teel.

Kaubandus. Saab infot, kuidas inimesed poes liiguvad.

Kinnisvarahaldus. Termostaat lülitab energia välja, kui seda vaja pole, targad valgustid põlevad ainult siis, kui on vaja.

ALLIKAS: THINNECT

← **INTELLIGENTSEID valgustusüsteeme pakkuva Thinnecti juht Jürge Predeni sõnul ei vaja nende lahendused paigalduseks inseneri, piisab elektrikust.** FOTO: RAUL MEE

ajaks – on talumehed, kes midagi ülespoole karjuvad,” kirjeldas ta.

Asjade internet on aga midagi enamat. “Seda saab võrrelda kaasaegse ühiskonnaga, kus on intelligentseid haritud inimesed, kes suudavad koostööd teha. Lisaks on oma- ja keskvalitsus, kes tööd koordineerivad,” näitlikustas ta. Keskvalitsuseks on pilv ehk serverid ja võrgu servas paiknevad intelligentseid seadmed, mis suudavad iseseisvalt tööd teha.

Valgustitesse investeeritakse aktiivselt. Predeni sõnul oli jälgimissüsteeme tootva firma Defendec tehnoloogia *spin-out*’il Thinnect tehnoloogia olemas, ent peamiseks küsimuseks oli hoopis, kuidas sellega raha teenida.

Kuna valgustus on Predeni sõnul aktiivne valdkond, valiti see. “Kuna praegu vahetatakse tavavalgusteid leedvalgustite vastu, investeerivad inimesed valgustitesse ja valgustust targaks tehes saame pakkuda lisa energia kokkuhoidu,” rääkis Predeni.

Lahendus võimaldab mitmeid rakendusi ühes võrgus jooksutada. Näiteks saab lisaks tööle panna turvarakenduse – tur-

vasüsteem kasutab samu seadmeid, mis valgustuski.

Lahendusi pakutakse nii valgustifirmadele kui ka lõppkliendile. “Oleme stimuleerimiseks teise ja kolmanda kategooria valgustustehnikadele, kuna pakume neile lahendust, mida suudab paigaldada elektrik, ilma et selle planeerimiseks või paigalduseks oleks vaja inseneri. Valgustustehnik saab seega pakkuda kliendile hea tasuvusega lahendust,” rääkis Predeni.

“Esimese kategooria valgustustehnikadele olemas valuvaigistiks. Nad suudavad pakkuda küll tarka valgustust, aga ei suuda teha suuremahulisi lahendusi, kuna praegu turul olev tehnoloogia ei võimalda suurte võrkude loomist. On võimalus panna võrku 20–30 seadet, nii et kui on suur ladu, kuhu on vaja 200–300 valgustit, peab tegema palju väikeseid võrke, mis on kallis,” jätkas ta.

Lisaks ollakse Predeni hinnangul haldajatele vitamiiniks. “Anname haldajale võimaluse juhtida oma valgusteid ja saada ülevaade, kui palju sellega on võimalik kokku hoida. Lisaks pakume halduse ja hoolduse jaoks vajalikku infot – targad valgustid suudavad infot serverisse saata.”

“Kvaliteet ei ole teguviis, vaid harjumus.”
Aristoteles



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

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

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

KVALITEET ON KOKKUHOID!

Kolme maakonda pole hinnatõus jõudnud

TÕNU TOOMPARK
kinnisvarakool.ee

Korterite hinnad on kerkinud maakonniti erinevalt, selgub korteritehingute statistikat analüüsid. Samas on sõltumata hoone tüübist ja vanusest korterite hinnad kerkinud üsna ühetaoliselt.

Tallinna korteri keskmine hind on viimase 12 aasta jooksul kerkinud erinevates vanuseklassides keskmiselt 5–7% aastas. Seda isegi arvestades vahepealset kiiret hinnatõusu buumi ajal ja sellele järgnenud kollapsit, kus hinnatasemed kukkusid ligi poole võrra.

Maakondlik hinnamuutuste skaala on laiem. Harjumaal kui suurimas turupiirkonnas on viimase tosina aasta keskmine aastane korterite hinnatõus olnud 6%. Madalaim on hinnatõus olnud Läänemaal – 2,9% ja kõrgeim Ida-Virumaal – 10%.

Seejuures väärib tähelepanu, et kolmes maakonnas ei ole korterite tehinguhinnad 2016. aasta esimese poolaasta andmete alusel suutnud tõusta kõrgemale 2009. aasta kriisi hinnapõhjast. Need kolm maakonda on Hiiu, Jõgeva ja Järva maakonnad. Kõikides ülejäänud maakondades on praegune hinnatase kriisi põhjast kõrgemal, valdavalt on hinnad 2009 tasemest kerkinud 30–50%.

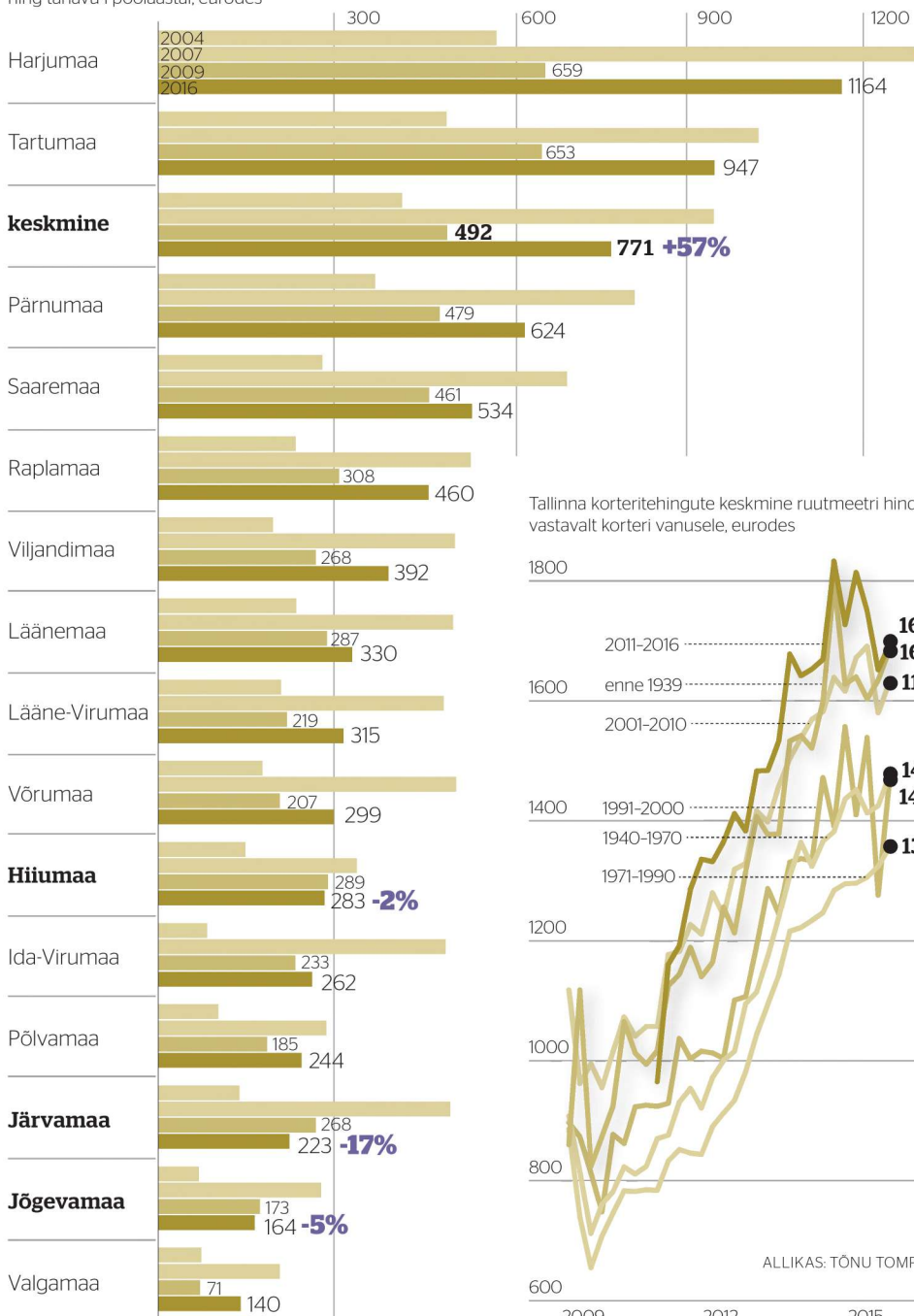
5-7

protsenti aastas on olnud Tallinna korterite keskmine hinnatõus viimase tosina aasta jooksul.

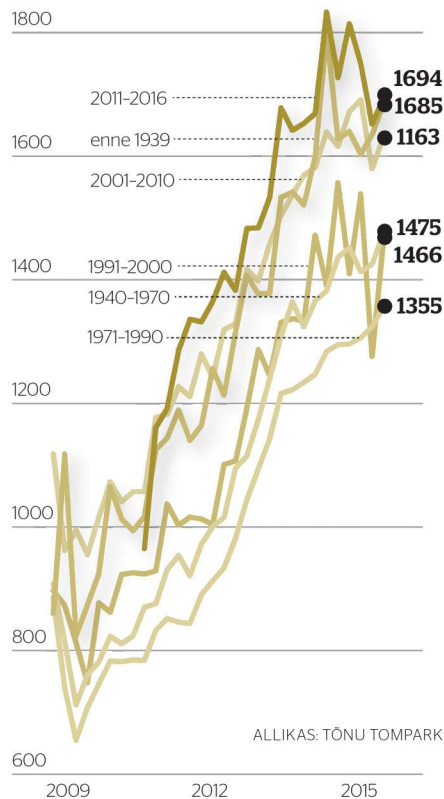
Ä Võrdlus

Kriisi põhjast hinnad kerkinud keskmiselt 57%

1970.–1990. a kasutusse lubatud korterite ruutmeetri keskmine hind buumi alguses 2004, tipus 2007, kriisi põhjas 2009 ning tänavu I poolaastal, eurodes



Tallinna korteritehingute keskmine ruutmeetri hind vastavalt korteri vanusele, eurodes



ALLIKAS: TÕNU TOOMPARK

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
- Hekide pügamine
- Ohtlike puude langetamine

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

Kadaka tee 63, Tallinn 12915, telefon 664 6440, e-post info@eestihaldus.ee, www.eestihaldus.ee



BlueSky

www.BlueSky.ee

Uued ning kvaliteetsed eramud ja ridaelamud Peetris 10-15 minutit Tallinna kesklinnast

- ajakohane disain ja avarad eluruumid
- kvaliteetsed viimistlusmaterjalid
- madalad kommunaalkulud (maaküte)

Müügiinfo:
Marko Rink
516 9730
www.BlueSky.ee

