

Väike-Veski tn 24, Pärnu

B
Energiaklass

A

B

C

Lisainfo

vv24.ee

✉ info@w24.ee

JAANSONI RADA

KAUBAMAJAKAS

SPORDIHALL

LOODUSMAJA

MAI KOOL

KONSUM

VÄIKE-VESKI 24

Müüa äsja valminud kvaliteetsed ja energiasäästlikud korterid stiilses hoones Pärnu kesklinnas, **Väike-Veski tn 24**.

Hinnad alates **1460 €/m²**

SISUJUHT

4-5 Teated



6-15 Kinnisvarahaldajate ja -hooldajate TOP: võitlus hinna- ja palgaskavaga

16-20 Vanasse sõjatehasesse kerkib kaubanduskeskus



22-23 Keskmise palga eest saab rohkem ruutmeetreid kui buumiajal

24-26 Energiasäästlik LAEV

28-29 Euroopa kinnisvaraturg

30 Statistika: üüriturul sügisel tippaeg

Kinnisvara

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

Reklaami projektijuht: Catlin Puhkan,
tel 667 0148, e-post: catlin.puhkan@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

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

JUHTKIRI

Kümme aastat sama hinnaga

Käesolevas kuukirjas avaldatud kinnisvarahooldajate ja -haldajate 2015. aasta edetabelis kõrgel kohal asuva CityHaldus OÜ juhatuse liige Heikki Lind tunnustab, et neil on lepinguid, kus juba kümme aastat on hind püsinud muutumatuna. Küllalt kummaline, arvestades selle aja jooksul toimunud inflatsiooni ja üldist hinnatõusu.

Kümme aastat järjest sama palga spetsialiste leida on järjest keerulisem. Heakorratöödel on inimfaktori osakaal suur ning Lind märgib õigusega, et miks peaksime leppima sellega, et koristajaameti madalam prestiiž peaks automaatselt tähendama vaid miinimumpalga maksmist.

Edukamad hooldusettevõtted märgivadki, et tegelikult on vaja maksta palka, mis oleks pidevalt veidi kõrgem valdkonna keskmisest, sest vastasel juhul pole töökäsi küll kusagilt võtta. Lisaks inimlikule saab siin rääkida ka praktilisest tasandist – rohkem makstes saab töötajatelt ka rohkem nõuda. Sotsiaalseid töökohti ju mõtet pidada ei ole, spetsialist on spetsialist, ükskõik mis valdkonnas.

Kuidas päästa kasumlikkust? Ettevõtjale tähendavad visalt kerkivad sissetulekud ja tugevnev palgasurve mõistagi suurt peavalu – mille arvelt ähvardavalt kokku kuivavat marginaali päästa? Lollikindlate vastuste teadjad neid ilmselt tasuta ei jaga, ent üht-teist selgub ka tabelis edukamate ettevõtete vastuste sõelumisest. Ära mainitakse ootuspäraselt investeerimist uutesse tootmisvahenditesse, mille tulemusena vähenevad remondikulud. Olulised on ka õiged valikud tööprotsesside juhtimisel, töötajate töökeskkonna parandamine ja (koristus)tööde efektiivsuse tõstmine, rakendades säästlikke koristusviise ja töövõtteid.

Mida need nõuanded konkreetselt tähendavad ja kuidas neid täpsemalt rakendada, on ilmselt juba osake iga eduka ettevõtte ärisaladusest.

LAURI LEET
Kinnisvara toimetaja



”**Sotsiaalseid töökohti ju mõtet pidada ei ole, spetsialist on spetsialist, ükskõik mis valdkonnas.**

KoduPaber

MÄRKAMATULT OLULINE

- ⌚ Uued ja kasutatud põrandahooldusmasinad
- ⌚ Lai valik puhastuskeemiat ja -tarvikuid
- ⌚ Pehmepaberilahendused
- ⌚ HoReCa tooted

Kodupaber AS

info@kp.ee

Telefon 6806000

Hetkel käimasolevad pakkumised leiad: www.kp.ee/Pakkumised



Ainus sertifitseeritud TASKI esindaja Eestis

TEATED

Kesklinnas avati luksushoone

Augusti lõpus avati Tallinna kesklinna kerkinud hoone katusel toimunud peoga Endover Kinnisvara seni suurim arendusprojekt City Residence.

City Residence esimesel korrusel asuvad äripinnad, 2.–8. korrusel korterid ning katusel terrassid. Kahel maa-alusel korrusel on parkla, panipaigad ning tehnilised ruumid.

Hoones olevast 85 korterist oli augusti lõpu seisuga endale omaniku leidnud ligikaudu kaks kolmandikku, nõudlus on arendaja sõnul olnud suur

just viimaste korruste kui luksulikumate ja esimeste korruste kui soodsamate korterite vastu.

Uue korterelamu teevad eriliseks suursuguselt sisustatud ning portjeeteenusega fuajee, katuseterrassid ja grillalaga siseõu. Hoonel on avarad rõdud, soojad talveaiad ja kõrge kvaliteediga sisekujundus.

Välisdetailidest hakkab silma maja klaasist ja looduskiivist fassaad ning välja astuvad, eenduvad rõdud. Korteries on põrandaküte, hoone



↑ **SOOJAD** talveaiad ja suured klaaspinnad hakkavad silma ka hoone ühelt tiivalt teise kiigates. FOTO: RAUL MEE

kütmisel kasutatakse Tallinna linna trassikütet, majal on C-energiaklass.

Eksklusiivse 8-korruselise elu- ja ärihoone on projekteer

Väike korterelamu Lilleküla harmoonilises elukeskkonnas



www.mooni21.ee

Hinnad siseviimistusega alates **1560 €/m²**

- korterid äsjaavalminud esinduslikus ja elegantses kortermajas
- Majas kokku ainult 6 korterit
- Korterit hind sisaldab panipaika soklikorrusel;
- Privaatne haljastatud sisehoov parkimiskohtadega;

KORTERITE MÜÜK:

Tel +372 55621 999

e-post: info@mooni21.ee



rinud arhitektuurbüroo Ars Projekt, Rasmus Tamme juh-
timisel, ehituse peatöövõtja
oli Bauschmidt OÜ.

KINNISVARA

Saue valda kerkib Eesti suurim elamuarenduspiirkond

**Saue valda Nõmme ja Laagri piirile ker-
kib lähiaastatel kolm elamuarendust -
Veskimõldre teine etapp, Kauri tee ri-
daelamud ja Tiirikalda elamurajoon.**

Suurim kolmest arendusest on Ves-
kimõldre, mille teise etappi plaanitakse
kodu 250 perekonnale, olles ühtlasi Ees-
ti suurim elamuarendus. Veskimõldrest
mõnesaja meetri kaugusel asuvas Kau-
ri tee arenduses ehitatakse kokku kuus
energiatõhusat ridaelamut. Lähedusse
kerkib veel kolmaski arendus, Tiirikalda
elamurajoon.

Kinnisvaraarenduste tulemusel prog-
noositakse piirkonda elama üle tuhande
uue inimese. Et elukeskkond oleks väär-
tuslik, ehitatakse Veskimõldresse ka uus

põhikool-lasteaed, mänguväljakud, kaup-
lused ja muud eluks vajalikud teenindus-
punktid – sisuliselt kerkib piirkonda väike
asum, mis ilmselt muutub lähikeskuseks
ka ümbritsevatele arendustele.

Käesoleval aastal rajatakse ka Juuliku-
Tabasalu maantee ehk Laagri möödasõit
ja sügisel algab piirkonda mõjutava Haa-
bersti ristmiku rekonstrueerimine, mis
samuti lisavad piirkonnale atraktiivsust.

Kauri tee energiatõhusate ridaelamu-
te arendamisega tegelevad Ühinenud
Kinnisvarakonsultandid ja Ramm Ehi-
tus OÜ. Veskimõldre arendamisega tege-
leb Brave Capital, Tiirikalda arendustega
Pindi Kinnisvara.

KINNISVARA

Hinnatud rahu ja avarus kesklinnas

2–5 toalised
korterid 45–136 m²
Valmivad 2017 suvel.



Müügiinfo **MARTIN ELLERVEE**
tel. 505 8794
info@staadioni.ee

STAADI **ONI**
MAJAD

KINNISVARAHALDAJATE JA -HOOLDAJATE TOP

Võitlus palga- ja

Äripäeva kinnisvarahaldajate ja -hooldajate järjekordse edetabeli parimad on aastaga müügiläivet kasvanud enam kui poolteist korda. Tugevnev palgasurve muudab hinnatundlikul turul konkureerimise aga järjest raskemaks.

Ä LAURI LEET
lauri.leet@aripaev.ee



Edetabelis Riigi Kinnisvara ASI tütar- ettevõttega 4. ja 5. kohta jagav CityHaldus OÜ teenuste pakett on üsna lai, pakutakse nii heakorratöid, kinnisvara haldust kui ka hooldust. Samuti ei segmenteerita oma klientuuri vaid äri- või eraklientidele – kuigi viimaseid on ettevõttel siiski praegu rohkem.

CityHalduse juhatuse liige, ettevõtte haldus- ja hooldusjuht Heikki Lind märgib, et konkurents Tallinnas on ärihoonete osas isegi tihedam kui eluhoonetel, kuigi tervikuna on turul püsida ja mahte kasvatada mõistagi igas segmendis.

“Ärikliendi puhul on tavaliselt konkreetne omanik, kel kindel eelarve ja eesmärk ning kui asjad kokku lepitud, on neid võrreldes eluhoonetega tavaliselt lihtsam läbi viia,” toob Lind välja ühe peamise erinevuse.

Kuna kortermajade haldamisel on Eestis praegu kaks formatsiooni, kus korteriühistu kõrval eksisteerib ka valitsejavorimi põhimõte, võib haldusfirmal ühe elamu haldamisel olla vastas isegi ligi paar-sada omanikku ning kus ootuspäraselt on ühisosa leidmine küllalt närvesööv protsess.

Miinimumpalgal kaua ei purjeta. 2015. aastal ettevõttes saavutatud käibekasv on Linnu kinnitusel eelmistel aastatel tehtud planeeringute ja töö tulemus. 2014. aastal panustati oma töötajate töökeskkonna parandamisse läbi uue kontori ehitusse, et inimesed tuleksid paremini tööle ja püsiks ka paremini tööl. “Samuti on

oluline hea majanduslik olukord sektoris, Tallinnasse lisandus uusi korterelamuid, neile on vaja teenust, saime läbi konkurside töid juurde,” selgitab Lind ja märgib veel, et tulemust on andnud ka ettevõttes valitsev kindel ja range finantspoliitika.

Kuidas see konkreetsemalt avaldub? “Töötame täpselt niipaljude inimestega kui vaja. Kui objekte tuleb juurde, lisanduvad ka inimesed.” Lind märgib, et heakorratöödel on inimfaktoril suur osakaal ning CityHalduses ei lepita sellega, et kuna koristajaamet on prestiiži kohalt redeli alumisel pulgal, peaks see siis justkui väikimisi vaid miinimumtasu tähendama.

“Koristaja palk peaks olema juba rohkem kui miinimum. Need inimesed tahavad ka elada ja samas, kui maksad rohkem, saad ka töötaja käest rohkem nõuda,” kinnitab Lind.

Probleemiks on sealjuures aga üsna viisalt muutuv hinnatase, mille baasilt töötajate palgatõusu tekitada. “Meil on olnud lepinguid, kus on hind püsinud kümme aastat muutmata,” märgib Lind. Ta on veendunud, et klientide veenmisest, et teatud hinnatõus on vajalik, ei ole lähiajal sektori ettevõtetel pääsu.

Töö äriklientidega. CityHaldus kirjutab majandusaasta aruandes, et 2016 üks olulistest eemärkidest on ettevõtte äriklientide osakaalu suurendamine. “Eks alati võiks parem olla,” vastab Lind, kui uurida, kuidas selle eesmärgi täitmine on seni poolaasta jooksul läinud. “Hävingus me kindlasti ei ole, asi toimib, kliente lisandub pidevalt, aga äriklientide osas hüppelist kasvu ei ole veel toimunud.” Ettevõttes valmistatakse tema sõnul järgmisteks perioodideks, läbi on viidud ümberstruktureerimine ning täiustatakse pidevalt kvaliteediraamatuid.

Elamumajanduse haldusest ja hooldu-



sest kõneledes kirjeldab Lind Põhjamaade mudelit, kus kortermajal on kindel vaid halduspartner, ülejäänud teenused ostetakse sisse ning kliendid on nõus ka selle eest maksma. “Meie Eestis oleme tulnud nõukogude ajast läbi majavalitsuse prisma, kus ühe ettevõtte käes oli kõik, alates puhastustöödest, haldamisest kuni remondini ja hoolduseni välja.”

Eesti turuseisu analüüsides toob Lind välja, et omaette puhastusettevõtteid on meil juba üksjagu, on ka mõned hooldusettevõtted, aga puhast haldusega tegelejat ta ei tea. “Ikka on mingid lisateenused ka sees. Selleks peaks siis olema vastav portfell ja mahud, et ära end toita.”

Kord ostetakse sisse, kord tehakse ise. Potentsiaalsest äriklientidest kõneledes jõuab jutt ka selleni, et üsna oluliseks võib haldus- ja hooldusettevõtte jaoks saada,

hinnasurvega



Ä Tasub teada Mida toob sektorile lähitulevik?

Kasvuruumi peaks olema. Järjest rohkem inimesi soovib seda teenust sisse osta, et ise ei peaks muret tundma ja vastutama.

Turg korrastub. 1. jaanuaril 2018 luuakse seaduse jõuga korteriühistud ka kortermajadesse, kus neid seni veel pole. Esialgu tekitab see kindlasti segadust, aga kokkuvõttes turg kindlasti korrastub. Kui praegu on Eestis ca 22 000 kortermaja ja neist on ühistud olemas laias laastus pooltes, siis haldusettevõtte jaoks on kindlasti mugavam, kui säärane juriidiline vorm vaataks vastu igast kortermajast.

Oodata ühinemisi. Nii mõnigi ettevõtte on sunnitud ühinema, oma tegevuse lõpetama või end müüma. Sektoris on vanemaid ja väiksemaid tegijaid, kel ilmselt saab ühel hetkel jaks otsa.

ALLIKAS: CITYHALDUSE HALDUS- JA HOOLDUSJUHT
HEIKKI LIND

← **PUHASTUSTEENUSTE** turul on inimfaktor oluline ning palgasurve pitsitab päris tugevalt. FOTO: ANDRES HAABU

GRANO

TRÜKITEENUSED KINNISVARAFIRMALE

JOONISED, OBJEKTITAHVLID

- jooniste printimine, koopiad, skaneerimine
- lamineerimine
- projektipangateenus
- objektitahvlid, bännerid
- sildid, viidad

INFO JA PAKKUMISED:

tel 650 6072 / mob 5662 9007 / 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

ESITLUS- JA REKLAAMMATERJALID

- visiitkaardid, flaietid
- voldikud, kataloogid, brošüürid
- dokumendikaaned
- kleeibised
- plakatid, roll-up stendid
- reklaam- ja infotahvlid

www.grano.ee

99 Meil on olnud lepinguid, kus on hind püsinud kümme aastat muutumatu.

CityHalduse juhatuse liige Heikki Lind

“kuhu ja kelle lähedale” sattuda. “Näiteks kui investorid on Skandinaavia taustaga, siis võib tunda, et nad ütlevad kinnisvara valmides selle hooldusi Skandinaavia taustaga ettevõtete kätte suunata,” tunnistab Lind. “Teine külg on see, et kui võrd soovitakse mingeid töid ise ise teha, kui võrd asju sisse osta. See kõigub ajas lainetena siia-sinna üsna palju. Meil on näiteks üks elamu, mis on kolmas kord meie juures – vahepeal on tehtud mingeid töid oma jõududega, siis taaskord meie poole pöördunud.”

Erinevaid tehnosüsteemide hooldusi tehakse Lindi sõnul kas kuupõhiselt või vajaduspõhiselt. Haldusettevõttele on mõistagi paremad pikaajased kuupõhised lepingud, mis tagavad stabiilsemale ettevõttele stabiilsema ja kindlama rahavoo.

Toored digilahendused. Üks oluline teema on ka ajaga kaasas käimine, digitaliseerimine ja IT areng. Ka siin on kriitiliselt oluline heade spetsialistide leidmine ettevõttesse. CityHaldus on 13 aastat vana ning Lind tunnistab, et üha kiirenevas digitaliseerumise tempos on mõningane verevahetus vajalik ning tegelikult on taolise vajadusega ettevõtteid sektoris tema hinnangul veel.

Kõiksugu “targad majad”, nutiseadmetega reguleeritavad süsteemid – toimub see mõistlikul määral või on veidi ajastuhull? “See, et mingid asjad on olemas elektroonsel kujul, on normaalne. Meil on Eestis häid tarku maju, aga on ka maju, kus süsteemid ei toimi. Ei toimi näitude võtmine, ei toimi ühendus. Vahel võetakse hakatuseks head mõtted, aga lahendused on olnud toored. Need võimalikud probleemid saavad kaela ikkagi tarbijad, selles hoones elavad või töötavad inimesed,” vastab Lind ja meenub, et nemad on mõnel pool olnud ka valminud tehnosüsteemidele ekspertiisi tellimise juures. “Päris kohtulahendini minemist pole otseselt näinud, kuigi ekstreemsematel juhtudel on ka see võimalik.”

Tema sõnul pole Eesti kliendid ka veel laialdaselt valmis rohkem maksma, et haldussüsteeme digitaalsesse süsteemi liita.



↑ **EDETABELI** võitjad, hoonete üldpuhastusega tegeleva OÜ SPS Grupp omanikud ja juhid Silver Bakhoff (vasakul) ja Janar Pops. FOTO: EIKO KINK

1,05

korda kasvas 2015. aastal aasta varasemaga võrreldes edetabelis osalenud 64 kinnisvarahaldaja ja -hooldaja koondkäive. Suurima, 1,77kordse käibekasvuga oli Puhastusproff OÜ, teisel kohal oli 1,67kordse kasvuga Clean Planet OÜ. Ettevõtete koondärikasum vähenes samas aastaga ligi veerandi võrra, kasumit suutsid kasvata vaid veidi enam kui pooled.

Õnnestumiste aasta

RAINER ILVES
Clean Planet OÜ tegevjuht

Aasta 2015 oli Clean Planetile lihtsalt rohkem õnnestumiste aasta. Pealmiseks edu põhjuseks oli edukas müük, see tähendab uute klientide lisandumine kõikides piirkondades, kus tegutseme. Teine oluline põhjus oli investeeringud uutesse tootmisvahenditesse (seadmed, autod jne), mille tulemuseks vähenesid oluliselt remondikulud. Kolmandaks kindlasti meeskonna panus töötegemisel ning õigete valikute tegemised tööprotsesside juhtimisel.

Käesoleva aasta esimene pool on olnud edukas, kuid selle teises osas on märgata langust. Samas on siht silme ees ja pingutame jätkuvalt saavutamaks parimat.

Arvan, et klientide võitmiseks ei olegi oluline niivõrd uue tehnika või tehnoloogia kasutuselevõtt või uute teenuste turule toomine, kui madala oma hinna (seega ka müügihinna) saavutamine. Klient paraku hoolib kõige rohkem madalast hinnast. Muud asjad peavad lihtsalt kaasa aitama vajaliku tulemuse saavutamisele.

Olulisematest uuematest trendidest kinnisvara halduses ja hoolduses võiks ehk välja tuua, et vahest rohkem on hakatud teenusepakkujat kuulama, see tähendab, et teda võetakse kui spetsialisti ning tema nõuandeid püütakse rakendada.



Trend on ressursside säästlik kasutamine

Edetabeli parima, puhastusteenuste osutamisega tegeleva SPS Grupp OÜ juhatuse esimees Silver Bakhoff rõhutab, et eduka äri edendamise juures on peatähtis konkreetne teadlikkus oma tegemistest.

2015. aastal teenis ettevõtte ligi kaks miljonit eurot müügitulu, tegevuseks vajalikku põhivarasse investeeriti 32 200 eurot. Bakhoffi sõnul läks eelmisel aastal ettevõttel ootuspäraselt. Eduka äri edendamise juures on peatähtis konkreetne teadlikkus sellest, mis me teeme. "Mis puudutab käibekasvu, siis leian, et ettevõtte arenguga peab tegelema järjekindlalt."

Teenindusettevõtte kaheks

Võitja **SPS Grupp OÜ**

Asutatud 2007

Omanikud Silver Bakhoff ja Janar Pops

Käive 2015. aastal 1,81 mln eurot, kasv aastaga 46%

Ärikasum 2015. aastal 0,23 mln eurot, kasv aastaga 30%

Töötajaid 6

tähtsamaks alustalaks peab Bakhoff inimesi ja nende vahelist kommunikatsiooni – müügi ja teeninduse vahelist sümbioosi. "Ühtlasi pöörame suurt tähelepanu töötajatele, alates sellest, et nende palk

oleks mõnevõrra suurem kui antud tegevusalal keskmiselt," sõnab ta lisaks.

Keskkonnateadlikud töövõtted. "Üha süvenenumaks trendiks pean kinnisvarahoolduse, sealhulgas halduse valdkonna ehk keskkonnaalast teadlikkust, mis hõlmab endas ressursside üldist säästlikku kasutamist," kirjeldab Bakhoff.

"Heaks trendiks pean jätkuvalt ka koristustööde efektiivsuse tõstmist, aidates rakendada säästlikke koristusviise. Selle jaoks on esmatähtis võimekus kasutada sobilike aineid, tarvikuid, koristusmeetodeid," lisab ta.

Grandhaus

- Kinnisvarahooldus
- Puhastusteenused
- Eripuhastustööd
- Välikoristus

www.grandhaus.eu

Grandhaus OÜ, Lõõtsa 6, Tallinn
tel: 617 7305, 55 44 777, info@grandhaus.eu

Edukad kinnisvarahaldajad ja

koht	firma nimi	tegevjuht/juhatuse liige	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
1.	SPS Grupp OÜ	Silver Bakhoff	Silver Bakhoff 50%, Janar Pops 50%
2.	Kiriku Varahaldus OÜ	Mati Maanas	Eesti Evangeelne Luterlik Kirik MTÜ 100%
3.	Varaholdus OÜ	Algis Viin	Keila Linnavalitsus 100%
4.-5.	CityHaldus OÜ	Heikki Lind	Heikki Lind 33,34%, Nikolai Aron 33,33%, Tarmo Kuusk 33,33%
4.-5.	Hooldus Pluss OÜ	Raivo Tasso	Riigi Kinnisvara AS 100%
6.	Arkaadia Puhastuse OÜ	Anneta Tiitson	Arkaadia Halduse AS 100%
7.	TP Kinnisvarahooldus OÜ	Aivi Koppa	Kavi Invest OÜ 100%
8.	Kinnisvarateenindus OÜ ²	Inge Barkala	Ferra Capital OÜ 80%, Ivar Bank 20%
9.	ISS Eesti AS	Madis Kase	ISS Haldus OÜ 100%
10.	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ ²	Andry Krass	Andry Krass 59,80%, De Olivella OÜ 40,20%
11.	Veisar Haldus OÜ	Ivar Vilop	Ivar Vilop 100%
12.	Grandhaus OÜ	Toomas Tähe	Toomas Tähe 100%
13.	Majavara Haldus OÜ	Kaarel Koger	Kaarel Koger 100%
14.	HKP OÜ ²	Mati Mäe	Ergi Enok 100%
15.	FREHAME OÜ	Fred Traks	Meelis Laikmaa 50%, Fred Traks 50%
16.-17.	Clean Planet OÜ	Rainer Ilves	Martland OÜ 100%
16.-17.	Ermeesia OÜ	Kristo Peerna	DT Grupp OÜ 100%
18.	Joonax OÜ	Peep Evart	Peep Evart 100%
19.	PLM Hoolduse OÜ	Jaan Mihkelson	Jaan Mihkelson 100%
20.	Kendra OÜ	Jaak Siim	Jaak Siim 100%
21.	SOL Baltics OÜ	Rinel Pius	Solemo OY 100%
22.	Linna Haldus OÜ	Jaanika Alasi	Jaanika Alasi 100%



PUHASTUSMASINAD.EE
KÕIK 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

Professionaalne puhastus ilma piiranguteta!

Innovaatilisus, jätkusuutlikkus ja lihtsus – need on omadused, mis iseloomustavad meie poolt pakutavaid puhastusmasinaid, puhastusaineid ja -tarvikuid. Aastate jooksul oleme hoolega valinud ja uuendanud tootevalikut ning saame pakkuda parimaid puhastuslahendusi sise- ja välikoristuses, väikestele ja suurtele äridele, nii igapäevaseks kui ka erakorraliseks puhastuseks. Meie masinad garanteerivad sulle head tulemused, madalad kulud, säästliku kasutamise ja efektiivsuse. OÜ Lumeranta - kõik puhastusmasinatest!



Sinu uus ja tubli abiline koristamisel ootab Sind:
www.puhastusmasinad.ee

-hooldajad aastal 2015

käive 2015, €	ärikasum 2015, €	punkti summa	koht 2014. a
1 808 429	229 143	49	
1 429 630	527 388	61	14
488 618	1 278 176	67	18
1 952 930	150 973	76	13
1 554 068	194 531	76	27
2 344 143	161 341	77	3
1 583 985	113 381	87	35
4 896 497	266 009	92	29
18 066 000	1 073 000	95	31
3 879 017	112 076	102	47
962 641	43 071	103	55
1 055 531	83 315	104	17
750 500	46 842	114	37
1 092 062	166 760	126	2
369 282	100 395	131	66
551 554	25 633	140	56
2 579 965	107 737	140	1
528 105	38 272	146	
612 494	58 544	148	44
501 871	102 868	149	20
17 512 000	543 000	152	4
384 809	41 038	156	26

Metoodika

Valdkonna TOPi pääsemine

Vastava valdkonna tegevuse osakaal ettevõtte käibest pidi olema vähemalt 51%. Äripäev võttis justiitsministeeriumi registrikeskusest eelmise aasta majandustulemuste põhjal valdkonna müügitulult suuremate (alates 355 000 eurost) ettevõtete andmed.

Osalesid ettevõtted, kelle majandustulemused olid äriregistris andmete kogumise ajaks skannitud ja ettevõtte tegutsenud kahel viimasel majandusaastal.

Pingerea koostamine

Ettevõtted seati valdkonna pingerritta kuue näitaja põhjal: 2015. aasta müügitulu, müügitulu kasv võrreldes 2014. aasta-

ga, 2015. aasta ärikasum, kasumi kasv võrreldes 2014. aastaga, rentaablus ja varade tootlikkus aastal 2015.

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

Kui ettevõtte puudub

Kui ettevõtet TOPis pole, siis ei olnud ettevõttel aktiivset majandustegevust kahel täielikul majandusaastal (2014-2015), ettevõtte viimase aasta või kahe viimase aasta keskmine omakapital oli negatiivne või polnud tema majandusaasta aruannet edetabeli koostamise ajal äriregistris.



Teenused

- Haldus- ja hooldusteenused
- Korteriühistute moodustamine
- Remonttööde korraldamine
- Muru niitmine
- Lume koristus

E D E T A B E L

koht	firma nimi	tegevjuht/juhatuse liige	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
23.	Tallinna Tööstuspargid AS	Ivar Lindpere	Tallinna Linnakantselei 100%
24.	Kodu Haldus OÜ	Tarmo Annus	Priidu Nõmm 2,78%
25-26.	Olemar. OÜ	Lauri Laats	Lauri Laats 100%
25-26.	Koduhooldus OÜ	Sirje Talvistu	Sirje Talvistu 100%
27-28.	MT Varahalduse OÜ	Mati Tavast	Mati Tavast 100%
27-28.	Villevar OÜ	Tiit Teder	Tiit Teder 100%
29.	CleaningAid OÜ	Heiki Lipp	Heiki Lipp 100%
30.	Sanomar Kinnisvarahooldus OÜ	Danel Rämmal	Danel Rämmal 100%
31.	Haldusexpert OÜ	Genro Paas	Genro Paas 100%
32-33.	Maardu Linnavarahooldus OÜ	Aleksei Onohhov	Maardu Elamu AS 100%
32-33.	Pesuekspert OÜ	Tiit Jürmann	Tiit Jürmann 100%
34.	Haapsalu Linnamajanduse AS	Urmas Koppe	Haapsalu Linnavalitsus 100%
35-36.	Sillikaat Kinnisvara AS	Vello Kunman	Sillikaat Grupp AS 100%
35-36.	Kuldsed Käed OÜ	Andre Tühane	Andre Tühane 33,26%, Rene Tühane 33,26%, Enn Tühane 33,49%
37.	Haabersti Haldus OÜ	Dmitri Haritonov	Dmitri Haritonov 100%
38.	KV Service OÜ	Miguel Ortega	RMO Varahaldus OÜ 100%
39.	Kyyrix OÜ	Larissa Ussanova	Toomas Tamme 100%
40.	Arkaadia Halduse AS	Toomas Laan	Arkaadia Investeeringute OÜ 100%
41.	Reldor AS	Jaak Uibu	Aare Parts 25,37%, Jaak Peeter Reesalu 25,37%, Mihkel Kent Reesalu 25,56%
42.	Silport Kinnisvara AS	Tõnis Seesmaa	Silmet Grupp AS 50%, Optial Holding OÜ 25%, Famer Holding OÜ 25%
43.	BRP Haldus OÜ	Roman Babtšenko	Roman Babtšenko 100%
44.	Pro Haldus OÜ	Allan Remmelkoor	Pro Kapital Eesti AS 100%
45.	MEKE Sillamäe AS	Galina Burkova	Sillamäe Linnavalitsus 100%
46.	Sindi Majavalitsus OÜ	Juri Berlinberg	Sindi Linnavalitsus 100%
47.	Kadrina Kommunaal OÜ	Jaan Piirisalu	Kadrina Vallavalitsus 100%
48.	Tartu Elamuhalduse AS	Teet Suits	Tartu Linnavalitsus 100%
49.	Paide Elamuhaldus OÜ	Enn Piir	Paide Linnavalitsus 100%



Iga hoone, olgu see suur või väike vajab erilist tähelepanu ja Pesuekspert OÜ eesmärk on vaid parima korrashoiuteenuse pakkumine. Pesuekspert OÜ on Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu liige 2003 aastast ja omab kinnisvara hoolduse III klassi tasemel pädevust tõendavat sertifikaati.

♦ Pakume erinevaid kinnisvara korrashoiuks vajalikke teenuseid era- ja ärikiliendile Viljandis ja Viljandimaal ♦

Võtke meiega ühendust , tuleme kohale ja vaatame üle Teie täpsed vajadused ning teeme Teile sobiva pakkumise.

PESUEKSPERT
PUHASTUSTEENUS

käive 2015, €	ärikasum 2015, €	punkti summa	koht 2014. a
882 424	123 424	169	23
708 347	26 734	171	
1 255 558	211 057	172	
1 089 373	24 485	172	42
694 360	214 147	180	11
410 972	26 437	180	21
387 955	22 629	184	
2 047 545	36 328	186	
482 270	24 627	195	
1 114 090	8 062	201	64
669 773	33 785	201	22
1 948 644	119 894	205	5
602 569	17 565	206	59
696 620	21 649	206	12
943 933	15 987	210	34
714 314	20 840	213	15
1 896 268	29 964	214	6
4 099 390	-170 755	218	58
1 280 356	39 841	219	10
1 618 853	44 025	222	28
944 140	16 753	227	46
1 490 591	10 371	228	49
1 414 607	3 314	231	50
497 888	8 773	248	57
668 746	29 650	249	8
591 537	-7 790	252	63
907 684	13 221	254	38

Ä Kalender

2016. aastal ilmuvad Äripäeva edetabelid

Jaanuar

Dividendide TOP

Veebruar

Gaselli TOP

Aprill

Palga TOP

Mai

Investorite TOP

Pere- ja töötajasõbralike

firmade TOP

Juuni

Börsifirmade juhtide palga TOP

August

Advokaatide dividendide TOP

Joogitööstuse TOP

Toidutööstuse TOP

September

Kinnisvarahaldajate TOP

Turunduse TOP

Ehitusmaterjalitootjate TOP

Ekspedeerimisfirmade TOP

Kommunaalmajanduse TOP

Koolitusettevõtete TOP

Rikaste TOP

Oktoober

Maakondade TOPid

Jaekaubanduse TOP

Hulgikaubanduse TOP

Puidutööstuse TOP

Kinnisvarabüroode TOP

Taristuehitusfirmade TOP

Masina- ja metallitööstuse TOP

IT TOP

Telekomi TOP

November

Kinnisvarafirmade TOP

Keemiatööstuse TOP

Ehitusettevõtete TOP

Põllumajandustootjate TOP

Eesti Edukamate Ettevõtete

TOP 100

Ärikonsultatsioonifirmade TOP

Autotranspordifirmade TOP

Autotranspordifirmade TOP

Detsember

Kirjastuste TOP

Trükitööstuse TOP

Mööblitööstuse TOP

Koristus- ja puhastusteenused



**CLEAN
PLANET**

TARTU 5556 6313

Võru tn. 3,
tartu@cleanplanet.ee

RAKVERE 507 1974, Tallinna 21

rakvere@cleanplanet.ee

TALLINN 670 6006, 5551 2900

Pirni 12,
tallinn@cleanplanet.ee

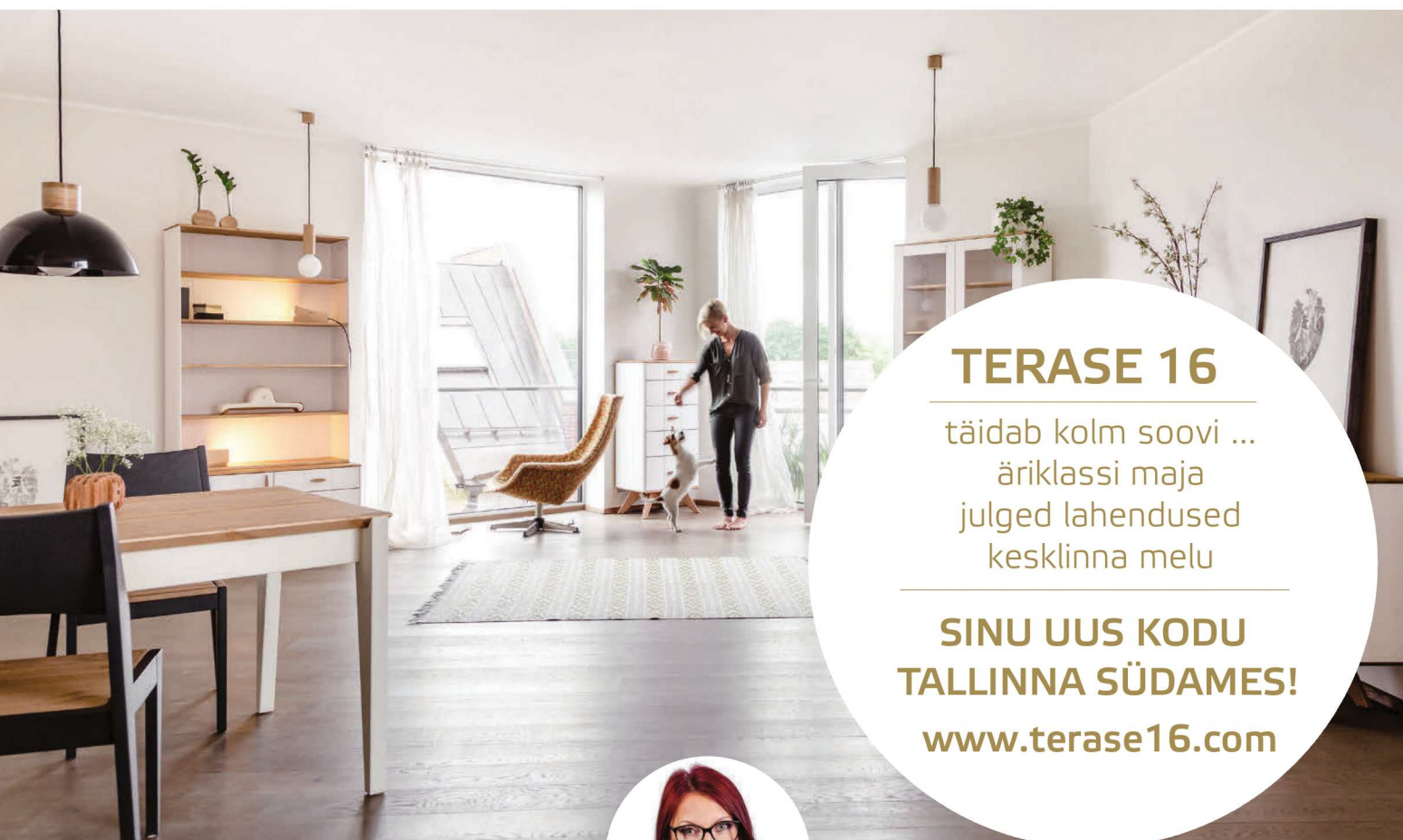
PÄRNU 5553 0440,

info@cleanplanet.ee

www.cleanplanet.ee



koht	firma nimi	tegevjuht/juhatuse liige	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
50.	KV Halduskoda OÜ	Ilmar Kukk	Ilmar Kukk 100%
51.	BCG Haldus OÜ	Toivo Lillepõld	BALTIC CONSTRUCTION GROUP S.A. 55%, Erik Liiv 20%
52.	Tammiku Maja OÜ	Svetlana Kanina	Mugavus OÜ 100%
53.-54.	Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ	Tarmo Pankratov	Tarmo Pankratov 36,67%, Liis Lember 36,67%, Siiri Saarmäe 26,65%
53.-54.	MAKET Kinnisvara OÜ	Margus Kaare	Maket Grupp OÜ 100%
55.	Puhastusproff OÜ	Rein Ronimois	Allan Ronimois 100%
56.-57.	Võru Kinnisvara OÜ	Mati Kriis	Mati Kriis 100%
56.-57.	Vilkema OÜ	Enno Luik	Enno Luik 100%
58.	Põlva Maja OÜ	Kaili Meekler	Domen Grupp AS 100%
59.	Maardu Elamu AS	Ants Raudla	Maardu Linnavalitsus 100%
60.	Ropka KVH OÜ	Eke Nurm	Eke Nurm 100%
61.	Järve Autokeskus AS	Jaak Uudla	Amserv Grupi AS 39,91%, Ben AT AS 19,95%, Info-Auto AS 19,95%, EVORE AS 19,95%
62.	Elva Varahalduse OÜ	Toomas Kuris	Elva Linnavalitsus 100%
63.	Vanalinna Meister OÜ	Kaido Kirs	Toomas Rannaveer 50%, Vambola Kirs 50%
64.	Top Consult OÜ	Indrek Küttis	Indrek Küttis 100%



TERASE 16

täidab kolm soovi ...
äriklassi maja
julged lahendused
kesklinna melu

**SINU UUS KODU
TALLINNA SÜDAMES!**
www.terase16.com



Värsked uudised ehitus- ja kinnisvarasektorist

käive 2015, €	ärikasum 2015, €	punktisumma	koht 2014. a
577 737	8 241	259	43
508 507	12 435	260	60
355 091	12 996	267	19
480 841	-7 385	271	
999 904	-17 730	271	62
887 561	-60 931	273	24
564 929	-20 657	286	45
465 738	4 250	286	54
708 710	6 253	289	32
1103 535	-80 218	305	25
473 843	-4 521	308	40
392 716	-4 618	320	51
359 099	-7 254	333	39
545 866	-22 742	334	52
476 720	-372 456	370	7

Ä Loe veebist

Kõik Äripäeva edetabelid

Kõik ilmunud edetabelid töödeldaval kujul ning edetabelitega seotud uudised.

www.aripaev.ee/top

¹ MAJANDUSAASTA ERINEB KALENDRIAASTAST

² KONSOLIDEERITUD

EDETABELI KOOSTAS JANE SUU, JANE.SUU@ARIPAEV.EE, TEL 667 0381



HE HALDUSEXPERT

TEIE USALDUSVÄÄRNE PARTNER PUHASTUSALAL!

HOOLDUSKORISTUS

KONTORID, BÜROOHOONED, LAORUUMID,
KAUBANDUS- JA TEENINDUSPINNAD, RIIGIASUTUSED

KODUKORISTUS

ERAMUD, KORTERID, ESINDUS- JA AMETIKORTERID

SUURPUHASTUSED

SPAAD, BASSEINID, SAUNAD, SUURKÖÖGID

SISEKORISTUSE ERITÖÖD

TEKSTIILPINDADE JA VAIPADE SÜVAPESU,
PÕRANDATE VAHATAMINE

VÄLIKORISTUSE ERITÖÖD

AKENDE PESU, NIITMINE, TRIMMERDAMINE, LUMELÜKKAMINE, FASSAADIPESU

KINNISVARA HOOLDUS JA HEAKORRATÖÖD

SISEHOVID, PARKLAD, PARKIMISMAJAD, KÖNNITEED, HALJASALAD



HALDUSEXPERT OÜ

TEL: 662 0030 MOB: 50 72 430

INFO@HALDUSEXPERT.EE WWW.HALDUSEXPERT.EE

ADDRESS: KADAKA TEE 72A, TALLINN

A R E N D U S

Kaubanduskeskus endises relvatehases

Tallinnas Erika ja Tööstuse tänava nurgal oktoobri lõpuks uksed avav Arsenal Center juhatusel liikme Aadu Oja sõnul planeeritud täitma ümbruskonna inimeste igapäevaseid ostu- ja teenusvajadusi. "Ilma et nad peaksid selle käigus laskma ennast paljaks varastada, nagu näiteks parkimisteenuse eest südalinnas makstes."



↑ **PÕHJA-TALLINNAS** asuva kunagise sõjatehase kompleksi rekonstrueerimine tähistab uut sammu linnapildi Kopli-suunalises korra-
stamises. FOTO: ARSENALI KESKUS



Võtame enda kanda Sinu
kui üürileandja kohustused.
Toome **parimad üürnikud**
ning garanteerime üürimaksete
igakuise laekumise.

Meie **üürigarantii** - sinu hingerahu.

— www.üürikorter.ee —

ARENDUS

URVE VILK
kaasautor

Aadu Oja sõnul loodetakse keskus avada graafikujärgselt. "Meil on plaanis avada 27. oktoobril ning kui linnaametnikud on soosivad ning kuri saatust vahele ei sega, see nii ka toimub," märgib ta.

Pärast esimese korruse avamist plaanitakse jätkata teise ja kolmanda korruse ruumide viimistlemisega büroo- ja ateljeepindadeks. "Kavas on ruumides võimaluse korral säilitada postindustriaalne hõng ning pakkuda taskukohast töökeskonda piirkonna ettevõtlikele inimestele," räägib Oja.

Oja sõnul olevat keskuse projektokumentatsioon olnud nagu Tallinna linn, mis kunagi valmis ei saa. "Meie kui tellija veidruseks on olnud see, et ehituse käigus on tulnud pidevalt ideid, mida muuta või lisada. Ent ehitaja ja arhitektid-insenerid on olnud tublid ja kõigega hakka-ma saanud," märgib ta. "Ehituse projekti-juhil on ilmselt hea psühholoog või abi-kaasa, kes aitab pingeid maandada. Minul tema asemel oleks närvid juba ammu krussis," tunnistab Oja. Vaatamata kõigele peaks tema sõnul siiski jõuluhooaja algu-



↑ **RUUMIDES** on arendajal plaanis säilitada postindustriaalne hõng.

FOTO: KULTUURIMÄLDESTISTE RIIKLIK REGISTER

seks terve hoone, kaasa arvatud teine korrus valmis olema.

Kasutati Rootsi arhitekti abi. Ehitus- ja rekonstrueerimistööd on Oja sõnul läinud

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



Ä Mis on mis **Arsenali keskus**

Aadress Erika 14, Tallinn
Kaubanduspinda 8000 m²
Kontoripinda 3500 m²

Avab esimese korruse kaubanduspinnad 27. oktoobril.

Üürilepinguid seni sõlmitud 40. Ankurüürnikuks Selver, liiksaks rida väiksemaid põnevaid kaupmehi ning kümnekond toitlustuskohta.

Ajalugu. Punastest tellistest hoone ehitusega alustati tsaariraja lõpus 1917, algselt plaaniti seda kasutada kasarmuna. Tootna jäi ehitus aga pooleli. Vabariigi ajal tegutses hoonetes sõjatehas, kus valmistati varustust

Eesti armee jaoks: püstolkuulipildujaid, täpsuspüsse, käsigranaate, suurtükilaskemoona, optilisi vahendeid, padruneid jm, ehitati isegi soomusautosid. Teise maailmasõja alguses viidi moodsamad seadmed ja arhiiv Venemaale. Pärast sõda hoonetes asunud nõukogude mere suurtükiväe arsenal hooldas ja remontis laeva- ja rannasuurtükke, hiljem ka rakette ning relvade optika- ja elektroonika-seadmeid. Iseseisvuse taastamise järel täitis tehas Eesti Kaitseväge tellimusi. Hooned müüdi 2012. aastal.

Oleg Kaas. "Kummagi ülesanded ei ole olnud lihtsad, kuid seni on kõik asjad leidnud väga professionaalse lahenduse," märgib ta.

Ehitus on Oja sõnul olnud mitmes mõttes tavapärasest erinev. Ühe lagunenud hoone vanadest müüridest puhastati ning võeti välja näiteks pea 12 000 punast tellist, mida kasutati hoonete parandustöödel.

Samuti ilmus mitmel korral välja Arsenali militaarse minevikuga seotud üllatusi, nii et Päästeamet tuli mitmel korral objektile kutsuda. "Vaatomata kummalistele leidudele õnneks midagi hullemat siiski ei juhtunud," märgib Oja.

Koostöö kaitseministeeriumiga. Miks keskusele valiti just see asukoht? Oja sõnul vaadati Arsenali kinnistut esimest korda juba 2008. aastal, mil see kuulus veel kaitseministeeriumile ja seal toimetati riigile kuuluv ettevõtte E-Arsenal. "Neil oli sel ajal soov oma kinnistu paremini tööle panna ning vahetasime toona sel teemal mõtteid," pihib Oja.

Kuna suurte ajalooliste hoonete korramine ja neile uute funktsioonide

võrdlemisi hästi. "Õnneks leidsime hea ettevalmistusmeeskonna, milles osalesid kaubandus-, ehitus-, muinsuskaitse ja arhitektuurispetsialistid," räägib Oja. Planeerimisel kasutati ka genenud Root-

si arhitekti abi, aga suurem osa tööst tehti ära siiski kohapealsete jõududega.

Oja kiidab koostööd PIN Arhitektide tiimiga ning asjaliku ehituse projektimeeskonda Nordeconist, mida juhib



Müüa korterelamu arendusprojekt Tartus Turu tn

Hind: 95 000 € + km

Tel. 527 8595



↑ **ARSENALI** ehitusplats septembri alguses.

→ **ARHITEKTI** nägemus on Arsenalis realiseerunud kiiremini, kui algul julgeti loota.

FOTOD: LAURI LEET



leidmine on keerukas ja kulukas, tuleb seda Oja sõnul põhjalikult planeerida. "Näiteid ei pea kaugelt otsima, ka Patarei merekindluse või Linnahalli uuele elule äratamine läheb suhteliselt valuliselt," toob ta näiteks.

"Õnneks tegelesime samal ajal just ühe teise suure projektiga, kuhu olime kaasanud hulga loovalt mõtlemaid arukaid inimesi," jätkab Oja. "Kõik sai alguse sellest, et palusime Urmas Pastarusel Arsenalist läbi sõita ja sellele pilk peale visata. Seda nimetatugi tegi, koondades paari päeva pärast esialgsed mõtted ka paberile. Need olid väga selged ja loogilised, ehkki nõudsid sel hetkel keskkonda arvestades üsna head ettekujutusvõimet. Ometi on need realiseerunud kiiremini, kui sel hetkel julgesime loota. Sellest sai kõik alguse," kirjeldab Oja.

Visioon sobis ka muinsuskaitsele. Kinnistu osteti partnerite abiga 2012. aastal, kui see oli liikunud ASi Riigi Kinnisvara kätte, kes pani selle enampakkumi-

sele. "Siis ilmusid välja muinsuskaitse inimesed, kes tahtsid seda kohe pärast riigilt ostmist kaitse alla võtta," jätkab Oja. "Me ehmatsime muidugi natuke ära, kuid lähemal suhtlemisel ja mõtete vahetamisel jõudisime järeldusele, et meie esialgne visioon sobis ka muinsuskaitsetele ning meie koostöö on olnud sellest peale väga hea," räägib ta.

Arsenali punastest tellistest hooned on rajatud tsaariajal – täpselt 100 aastat tagasi. "Nii et on mõneti märgiline, et meil õnnestub nad täpselt sajandajaks sünnipäevaks korrastada ning uuele elule aidata," märgib Oja.

Territoorium, mis on olnud seotud militaarfunktsioonidega ja kaitseministeeriumi kasutuses, on olnud linnarahvale suletud. "Me proovisime seda kohe algusest peale muuta ning korraldasime Linnalabori abiga inimestele ekskursioone, kuhu kutsusime Volta kvartalist ja Arsenali ajaloost rääkima mitmeid valdkonnaspetsialiste," räägib Oja. Tema sõnul oli hämmastav, et neile registreerusid inimesed

Ä Kommentaar Turgu ei mõjuta

RUTH ANDRESEN

Partner Kinnisvara büroo- ja kaubanduspiindade grupijuht

Arsenal on pisikese piirkonna pisike keskus. Seda võib võrrelda näiteks Viimsi keskusega. Hästi mõtöksid seal kindlasti kodutooted, mida on hea kodu lähedalt osta. Aga et suured rõiva- või muud poed sinna koliks, ma hästi ei usu.

Nii et suurte keskuste osas Arsenali avamine erilist rolli ilmselt ei mängi ja konkurentsiolekorda turul ei muuda. Kohalikel inimestel on muidugi mugav, kui saab esmatarbekaupad kodu lähedalt kätte. Lisaks võib see olla atraktiivne pind väljamüükidele ja poodidele, mis pakuvad midagi põnevat, mis klientide tagasi meelitab.

Kauplejad on rentnikuna varasemast targemad, nad ei koli enam lihtsalt sisse, vaid küsivad, kui suure külastatavuse nad asukohas saavad. Kuna huvilisi on uute kohtade avamisel algul palju, võib üürihind olla ebamõistlikult kõrge, ent pikas perspektiivis käib see sageli kauplejatele üle jõu.

Nii näiteks on juhtunud Lasnamäe külje all oleva keskusega – ehkki ettevõtetel on soov kohalikele elanikele oma teenuseid ja kaupu pakkuda, on osade rentnike jaoks osutunud hind liialt kõrgeks.

sed väga kiiresti. "Mõne tunni jooksul sai alati osalejate arv täis ning osadele olime sunnitud ka ära ütlemata."

Vastutus linnarahva ees. Hämmastav oli Oja sõnul ka see, et inimesed tulid kohale isegi halva ilmaga, olles nõus mitmeid tunde vihma käes ringi jalutama, et kuulda lugusid hoonete ja tehaste ajaloost. "Ma ei oska öelda, kas sellist huvi ka teistes linnaosades ette tuleb, kuid see paneb meie õlule täiendava vastutuse kogukonna ees," märgib ta. Oja sõnul on tore, et inimesed kommentaariumides mürgiste kommentaaride avaldamise asemel, nagu mitmel pool tavapäraseks saanud, tulevad hoopis kohale ja tunnevad toimuvat vastu siirast huvi.

Kohtumiste jooksul sai tema sõnul selgeks, et arenduse käigus tuleb kinnistu linnarahvale avada. "Lisaks oli soov leida hoonestusele funktsioon, mis võimaldaks projekti äriliselt tööle panna, vanu hooned võimalikult palju säilitades," põhjendab ta keskuse rajamise otsust.



HALDUS HOOLDUS HEAKORD
www.haho.ee

KINNISVARA HALDUS JA HOOLDUS OÜ

Oleme pikaealise kogemusega äri-, tööstusliku- ning laokinnisvara haldus- ja hooldusettevõtte. Pakume oma klientidele terviklikku ja kvaliteetset kinnisvara haldamisteenust, nende kinnisvara pikaealiseks säilimiseks. Kõik meie tööd vastavad Eesti Vabariigi standardile EVS 807:2010.

Meie kliendid:

- Lao-ja kontorihooned
- Tootmishooned
- Tööstuslikud alad ja kinnistud
- Pakume kinnisvara hooldus- ja heakorrateenuseid korterühistutele.

Our company benefits from longlife experience in administration and maintenance of commercial and industrial real estate as well as real estate for storage purposes. Our clients enjoy quality integral property management services, ensuring prolonged preservation of their real estate. All of our work adheres to standard EVS 807:2010 of the Republic of Estonia.

Our client base includes:

- Storage and office buildings
- Production buildings
- Industrial areas and real estate
- We render property maintenance and upkeep services to HOAs

tel +372 56 490 653
Kinnisvara haldus ja hooldus OÜ
www.haho.ee / info@haho.ee

Keskmise palga eest saab rohkem korteripinda

TÕNU TOOMPARK
Kinnisvarakooli

Praegune korteriostja saab endale keskmise netopalga eest lubada kaks korda rohkem korteripinda kui kinnisvarabuumi tipp hetkel 2007. aastal.

Võrreldes ostujõudu kinnisvarakriisi aegade 2009. aastal on see küll pisut vähenenud, kuid viimased kaks aastat saab keskmise palga eest enam-vähem sama palju korteriruutmeetreid.

Praeguses majandusolukorras võib prognoosida, et kinnisvara hinnatõusu ületava palgakasvu tingimustes on ostujõud lähitulevikus pigem pisut kasvamas.

Ostujõu vähenemine näitab kinnisvaraturu häid aegu.

Korteritehingute keskmine hind iseseisva numbrina on suhteliselt väheütlev. Oluline on, kuidas suhestub see näitaja piirkonna inimeste sissetulekutesse. Viimase indikaatoriks võiks olla keskmine netopalk. Sissetuleku kõrval on muidugi oluline ka tööhõive.

Vaadates korterite tehinguhinna ja keskmise palga suhte pikemat aegrida, näeme kinnisvaratsüklist tingitud arenguid. 2005. aastal oli tulevik muretu. Inimesed ostsid eluruumi, sest nende väärtus kasvas kiiresti vaatamata sellele, et kuupalga eest sai järjest vähem ruutmeetreid.

Järjepanu suurenenud nõudlus pressis kinnisvarahindu järjest kõrgemale, sest

aeganõudev uute projektide pealetulek ei käinud nii kiiresti, kui ostjad oleksid seda soovinud. Kinnisvara kallinemist kompenseeris ostuotsuse langetamise juures asjaolu, et palgad kerkisid kiiresti, mis sellest, et kinnisvara kalines veelgi tempokamalt.

Keskmise sissetuleku järjepidev kasv lõi petliku illusiooni, et nii jääbki olema ja peatselt jõuame rikka Lääne-Euroopa tasemele. See omakorda andis kindlust kinnisvara ostutehingute tegemiseks. Tempot kruvisid ülaspangad, kes järjest lahkemalt igale soovijale üha soodsama intressimääraga laene väljastasid.

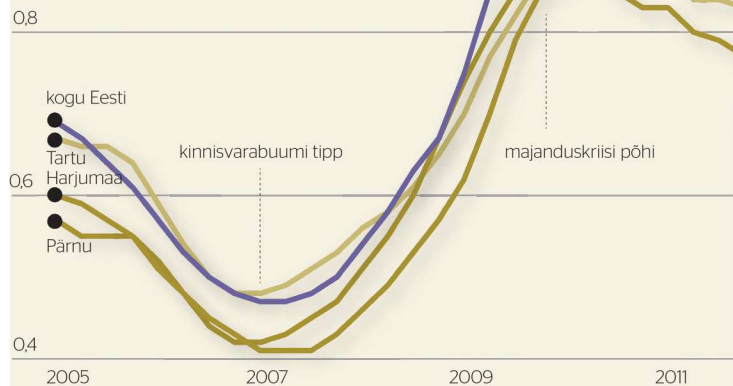
2007. aasta hinnatippu sai harjumaalane oma keskmise palga eest ligikaudu 0,41 ruutmeetrit keskmise hinnaga korteripinda. Tartumaa laste ostujõud kuu netopalga eest küündis samal ajal 0,49 ruutmeetrit ja Pärnumaal jäi ostujõud kahe nimevatu vahele.

Ostujõu maksimumi realiseerivad vähesed. Kinnisvarabuumi kiirele hinnatõusule järgnes veelgi tempokam langus. Ka palgad hakkasid langema, kuid nende kukumine jäi kinnisvara tehinguhindade langusele oluliselt alla. Nii suurenes kuupalga eest saadava korteri ruutmeetrite hulk 2009. aastal kriisi järgselt Harjumaal 0,88 ruutmeetrit, Tartumaal 0,93 ja Pärnumaal isegi 1,01 ruutmeetrit.

Võrdlus

Pärnakas saab oma palga eest poole võrra enam ruutmeetreid kui harjumaalane

keskmise netokuupalga suhe keskmisesse korteri ruutmeetrihinda



ALLIKAS: TÕNU TOOMPARK



Eeldusel, et väliskeskkonnast meile suuri raputusi ei tule, võib lähitulevikuks prognoosida jätkuvat olukorda, kus keskmine palk kerkib kiiremini kui keskmine korteritehingu ruutmeetrihind.

Tavapärane loogika võiks öelda, et kaupa tuleks osta siis, kui selle hind on odav. Praktikas kukub see aga kahetsusväärsesti sageli teistpidi välja. Kinnisvara, nagu paljud teisedki, on muutunud emotsioonide ja müüakse vajaduse tõttu. Kui korterite hinnad olid kõrgel ehk 2007. aastal, tehti Eestis kokku üle 23 000 tehingu. 2009. aastaks oli korteritehingute arv langenud üle kahe korra, 10 500 tehingu peale.

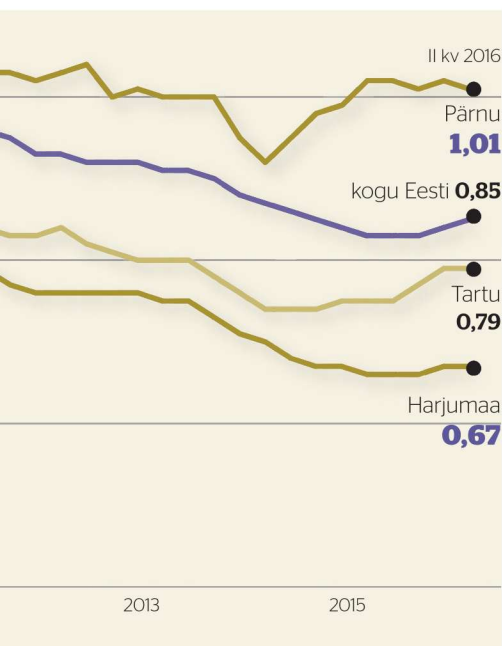
Kinnisvarakriisi põhjaks ja sellele järgneva madala tehingute arvu põhjuseks oli inimlik hirm – peljati osta vara, mille väärtus langeb, sest polnud kindlust, et hinna-

langus on lõpuks põhja jõudnud.

Loomulikult oli oma oluline osa kriisieelse ajaga võrreldes olulisel karmistunud laenuvõtjate arv ja sellelgi, et kõrgustesse kasvanud tööpuudus tõrjus olulise osa inimestest laenuvõtjate seast välja. Kui laenu ei saa, jäävad paljud koduostu tehingud tegemata.

Majanduskriisi põhjale järgnes stabiilsus. 2010. aastast hakkas keskmine palk taas vaikselt tõusujoones liikuma. Korterite hinnad kerkisid siiski kiiremini ja see vähendas aeglaselt keskmise netopalga eest saadavate eluruumi ruutmeetrite arvu. Nii liikusid arengud 2014. aastani. Alates 2014. aastast on netopalga ostujõud kuni praeguseini püsinud praktiliselt samana, muutudes vaid väga kitsas vahemikus, mis on peamiselt tingitud palganumbri seosetsetest kõikumistest.

Korterite hinnad on paigale püsima jäänud, sest konkurents on tugev. Pakkumiste paljususest ei luba ei arendajatel ega erasikutest müüjatel hinda kergitada, kuid mõistliku ehk turuväärtuse lähedala-



se hinnaga vara müüjad saavad vaatamata pakkumiste suurele arvule vara müüdud. Võib öelda, et korteriturg, eelkõige just Tallinna-Harjumaa korteriturg on hindade osas leidnud tasakaalumendi, kus vara kallinemine on isegi keskmise palga tõusule alla jäämas.

Määramatus teeb prognoosimise raskeks. Mineviku arengutest huvitavam on, mis saab edasi? Kuhu suunas võiks liikuda ostujõud või eluruumide hinnatase? Praegu on nõudlust ehk ostjad on turul. Palgad kerkivad, laenu tingimused on pigem tehinguid soosivad, intressimäärad madalad, pakkumine on lai nii uute kui vanade korterite sektoris. Sellises olukorras on väga raske prognoosida korterite hindade langust, mis võiks omakorda tähendada arvestusliku ostujõu äkilist kasvu.

Arvestama aga peab maa-ilmamajanduse lahendamata probleeme Euroopas ja laiemalt, üldist sõjalis-poliitilist määramatust ja sellest tulenevaid riske, mida on raske hinnata. Tõdema peame, et Eesti inimeste või riiki

gi jõud neid globaalseid protsesse suunata on praktiliselt olematu. Kasvavate riskide ehk suureneva määramatuse ja tagasihoidliku majanduskasvu tingimustes on julge samm ennustada kinnisvarahindadele kasvu.

Eeldusel, et väliskeskonnast meile suuri raputusi ei tule, võib lähitulevikuks prognoosida jätkuvat olukorda, kus keskmine palk kerkib kiiremini kui keskmine korteritehingu ruutmeetrihind. Samuti oleme olukorras, kus uute tehingute osakaalul jääb järjest vähem ruumi suurenemiseks ja selle läbi keskmise statistilise tehinguhinna kergitamiseks. See omakorda tähendab mõningat arvestusliku ostujõu suurenemist.

Arvestama peab ka ehitushindadega. Üks elamuaarenduse aktiivsuse põhjus on asjaolu, et ehitusettevõtetel on n-ö suurtel objektidel vähe tööd.

Kui aga ükskord peaks kauaoodatud euroraha ikkagi ehitusturule jõudma, on see oluline tegur, mis võiks läbi kerkiva ehitushinna esmalt uute ja seejärel vanemate korterite hindu hakata vaikselt ülespoole suruma.

www.mannikulaod.ee

3 in 1

MÄNNIKU STOCKOFFICE KONTOR LADU SHOWROOM

MÜÜGIINFO: 5561 6332 ahti@hammerhead.ee

VÄLDI PARKIMISTRAHVE!

Tõmba Autlo äpp ja pargi automaatselt

Autloga EuroPark parklates -50%

Kampaania tingimused europark.ee

EuroPark



Targad lahendused tugeva klaasi taga

Rocca al Mare väravasse, Vabaõhumuuseumi tee ja Paldiski maantee nurgale kerkiv elu- ja ärihoone LAEV on arhitektuurselt silmapaistev, kuid samas kerkivad esile ka hoone tehnolahendused ja energiatõhusus.

LAURI LEET
lauri.leet@aripaev.ee

Kaheksakorruseline unikaalse arhitektuuriga ehitus valmib juba järgmise aasta jaanuaris, selles saab olema 29 korterit ja 18 äripinda.

Hoone arendaja, OÜ Triestate juhatuse liikme Kalev Raidjõe meenutab, et krunt soetati turult aastaid tagasi kindla mõttega, et sellele rajada midagi ainukordset. "LAEVa saab olema üks ja ainus hoone, talle ei tule vendasid ja õdesid kõrvale."

Energiavaiad otse pinnasesse. Eelmisel talvel alanud hoone ehitajaks on Embach Ehitus ning Raidjõe sõnul on ehitus kenasti graafikus ja senise protsesside käiguks on nad rahul. Maja ehitati vaiadele, milliseid on kahte tüüpi ja mis täidavad erinevat ülesannet.

"Üheksa meetri sügavusele kanduvalte 64 konstruktiivvaia vahele mahuvad 40 meetri sügavusele puuritud energiavaiad," selgitab Raidjõe.

Tegemist on vaiadega, mis tagavad esmalt suvise sooja akumulierimise pinnasesse, mis talvisel ajal sealt omakorda hoone kütmiseks üles "pumbatakse".

Austria tehnoloogial põhinev süsteem on spetsiaalselt projekteeritud ning selle kohaselt tagatakse kogu hoone kütte- ja jahutusvajadusest seeläbi koguni 95%.

Energiavaiad sobivad kõigist neljast küljest avatud klaasfassaadiga hoonele just seetõttu, et vastasel juhul kerkiksid soojal ajal selle jahutuskulud liiga kõrgele ja vastupidisel juhul jällegi maapinna "tavasoojusest" talvisel ajal kütmiseks ei piisaks.

Lisaks aitavad LAEVa energiasäästule kaasa veel esmapilgul vaid arhitektuursed elemendid – kokku 3800 valgustusega alumiiniumist lamelli – "ribid" hoone fassaadil. "Ühelt poolt on need arhitek-



↑ **KLAASFASSAAD** saab hoonel olema tavapärasest paksem ja energiatõhusam.

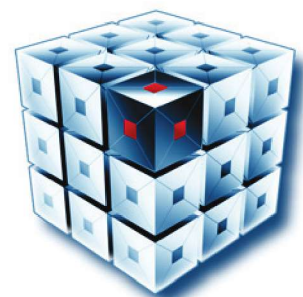
← **KRUNT**, selle läbimõõt ja kuju andsid arhitekt Raivo Kotovile ja arenajale hoone vormi osas suuna kätte. FOTOD: BALTIC ID

10

**miljonit eurot on LAEva ehituslik maksumus, lamelli-
de ring maksab 430 000, küttesüs-
teemi rajamine 300 000 eurot.**

**99 Kiire tasu-
vus ei ole oma-
ette eesmärk.**

LAEva arendava OÜ Triestate juhatase liige Guldar Gil.



3d.ee

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

www.3d.ee | 51 00 283

LAHENDUS

tuurne element, tagavad, et välisilme ei ole lihtne klaasfassaad, teisalt läbi targa projekteerimise töötavad soojal ajal, mil päike kõrgelt käib, vajaliku varjestatuse ning läbi nende tekib 20% jahutuskulude sääst,” kirjeldab Raidjõe.

Välisfassaad kaks korda kallim tavapärastest. Sääraste lamellide hind on oma maksumuselt võrreldav mõne lihtsama hoone välisfassaadi maksumusega. “Ehk siis võiks öelda, et LAEVi nähtav välisfassaad on kaks korda kallim mistahes tavapärasest klaashoonest,” märgib Triestate'i juhatuse liige Kuldar Gil.

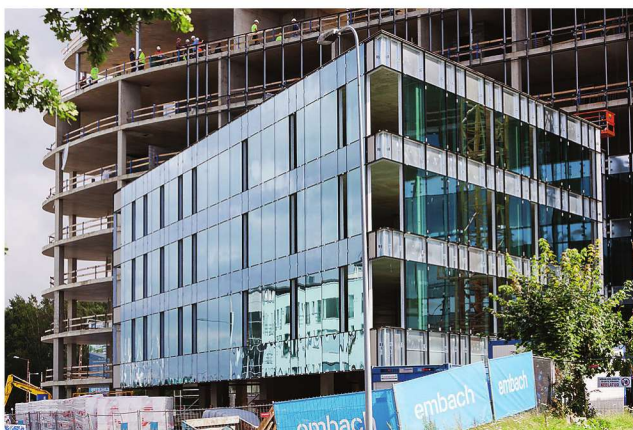
Tavapärasest kallimaid lahendusi on hoonetes ette nähtud veel. “Mainida saab veel rõdudele ja terrassidele avanevaid liugukusi, mis on tavapärasest käändukse lahendusest üle viie korda kallimad. Täisklaasist terrasside ja rõdude piirded, millel puuduvad postkinnitused, on harjumuspärasest piirdelahendusest 3–4 korda kallimad,” loetleb Gil.

Hoone mahtu arvestades tuleb hoonesse tavapärasest rohkem lifte – kaks hakkavad teenindama bürookorruseid ja kaks kiirlifti kortereid. “See lahendus on antud hoone mahtusid arvestades samuti hinnaskaala võrra kallim, sisearhitektuursetest graafilistest joonistest rääkimata. See ei ole kuidagi võrreldav mistahes harjumuspärase viimistlusega,” märgib Gil lisaks.

Eesmärgiks töötavad süsteemid. Samas ei ole LAEV mitte lihtsalt eksklusiivne, vaid pigem energiatõhus, hästi töötav ja funktsionaalne. Selle kinnituseks toob arendaja välja targa maja lahendused, mis ei ole Raidjõe sõnul lihtsalt mugavuslahendused. “See ei tähenda, et saab voodist tahvelarvutiga läbi wifi midagi juhtida, vaid et kogu hoone automaatika on ühtsesse süsteemi ühendatud ning projekteeritud nii, et kõike saab vastavalt kellaaegadele seada, mõõta ja funktsioneerima panna.”

KNX-standardile seatud süsteem nõudis eraldi projekteerimist, selle rajamine tähendab tavapärasest rohkem kaabeldamist, mõõtmist ja analüüsimist, ent Siemensi uusimate kasutajaliidestega süsteem on Raidjõe sõnul töökindel, tõhus ja hilisematele tarkvaravärskendustele avatud. Me ei aja taga ülepaisutatud luksust, vaid rahuldumise hästi töökindlate süsteemidega,” märgib Raidjõe.

Eraldi teema on hoone 63 mm paksune klaasfassaad. Eesti praktika kohaselt haruldase paksusega klaaspakett tagab energia kokkuhoiu, teisalt pakub tiheda



↑ **SARIKAPEOL** said arendaja, ehitaja ja arhitekt rõõmsalt tõdeda, et ehtus on graafikus.

← **HOONE** nähtav välisfassaad on arendaja sõnul kaks korda kallim mistahes tavapärasest klaashoonest.

Ä Tulekul Töötuba “Ohutus ehitusplatsil”

Toimub 6. oktoobril Tallinnas konverentsikeskuses Bliss

Sisu: tööinspeksioon, ehitusele spetsialiseerunud töökeskkonna koolitajad ja kogunud ehituse projektijuhid-praktikud juhivad tähelepanu kitsaskohtadele ehitusplatsidel ja jagavad soovitusi tööohutuse paremaks korraldamiseks.

Korraldab ehitusuudised.ee

Soodushind varasele registreerujale 179 (km-ga 214,8) eurot.

Lisainfo ja registreerumine eva@ehitusuudised.ee

liiklusega Paldiski maantee ääres paiknevale hoonele vajalikku mürakindlust.

Arendaja sõnul on LAEV suuresti just tänu tõhusale klaasfassaadile, aga ka energiativaadele ja automaatika ja juhtimise intelligentsusele oma B-energiaklassiga kõrgeim energiaklass, mida klaashoonetele on Eestis seni omistatud.

Kiiret tasuvust ei oota. Augustis sarikapidu pidanud hoonetes toimuvad nüüdsest peamiselt sisetööd, rajatakse paralleel-

selt elektrisüsteeme, kommunikatsioone. “Lamellide paigalduseks on plaanitud näiteks kolm ja pool kuud,” toob Raidjõe näite. Kõigele vaatamata on jaanuaris planeeritud avamine kenasti graafikus ja praeguseks kümme kord korterit ning viis äripinda soetanud kliendid saavad koos hilisemate ostjatega Triestate'i sõnul kindlalt sisse kolida.

Kogu see lõbu on ootuspäraselt arendajale tavalisest kallim. Hoone ehituslik maksumus on Raidjõe sõnul 10 miljonit, üksi fassaadi lamellide ring maksab 430 000, küttesüsteemi rajamine omakorda 300 000 eurot.

Hoone finantseerimist toetab Swedbank. Raidjõe sõnul ei ole säärasele kallimale projektile finantseeringu leidmine pangast sugugi keerukam, kui mõne lihtsa hoonekarbi püstitamiseks raha leida. “Pigem vastupidi, just eristuvate projektidega oled panga jaoks usaldusväärsem partner. 60–120 korteriga 1300 eurot ruutmeetri eest maksvate majade arendajad on turumahu mõttes panga jaoks riskantsemad partnerid – Eestis ei ole säärast massi inimesi, kes seda mahtu täidaksid,” on ta kindel.

“Kiire tasuvuse ei ole omaette eesmärk. Lisaks tasuvusele on meil LAEVi eduka realiseerimise korral olemas referents ehk praegu saame seda nimetada investeinguks tulevikku,” täiendab Kuldar Gil.

**KINNISVARA
EKSPERT**

Õhtu-põik 3

www.kinnisvaraekspert.ee/saksaseltsikvartal

Meelis Tammer

+372 5646 0010



Maido Sein

+372 510 4242

Pardi 15 / Karusselli 66

www.kinnisvaraekspert.ee/pardi



Väike-Veski 24

www.kinnisvaraekspert.ee/vaikeveski

Helen Loo

+372 551 5646



Uued korterid Pärnus!

Madalad intressimäärad ei lase lootusel kustuda

LAURI LEET
lauri.leet@aripaev.ee

Kinnisvaraturg Euroopas on erilmeline, selgub maine-ka Ameerika kinnisvaraettevõtte RE/MAX elukondliku kinnisvara esimese poolaasta turuülevaatest. Peamiseks ühisjooneks on madalad intressimäärad.

Enamik riikides on madalad intressimäärad tähendanud astmelist nõudluse kasvu ja mõõdukat hinnatõusu, seisab aruandes. Selle parimateks näideteks on aruande põhjal Soome ja Itaalia, kus elukondliku kinnisvara hind on poolaasta jooksul tõusnud võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vahemikus 0,5–1,8%. Austrias ja Prantsusmaal on hinnad püsunud stabiilsena ning RE/MAX eksperdid ennustavad säärase olukorra jätkumist.

Tšehhis ja Rumeenias hakkab silma üürituru hinnatase paigalseis, aga samas on seal aastaga elukondliku kinnisvara hinnad 5% kasvanud. Hispaanias on tehingute keskmine hind tõusnud koguni 6,6%, üürihinnad aga oluliselt vähem, vaid 1,4% võrra.

Erinev on olukord Saksamaal, Portugalis ja Türgis, kus kinnisvara hinnatase on tõusnud viimase 12 kuuga enam kui 10%. Põgenikekriis on neis riikides üldiselt kasvatanud nõudlust ning tekitanud mõnes piirkonnas sobiliku kinnisvaradefitsiidi.

Kreekas, Slovakkias ja Šveitsis on hinnatase muutunud oluliselt vähem.

Paljudes Euroopa riikides nimetatakse hinnataset mõjutavatest teguritest oluliseks nii kohalikku poliitikat kui ka rahvusvahelisi sündmusi.

RE/MAX analüütikud ennustavad kokkuvõttes Euroopa kinnisvarale käesoleva aasta teises pooles kerget hinnatõusu jätku.

Kesk-Euroopa optimism. Austrias tehti poolaasta jooksul elukondlikus kinnisvarasektoris kokku 500 miljoni eest tehinguid. Kinnisvara osa riiklikust koguproduktist moodustab seal 8,9%.

Esimesel poolaasta keskmise ruutmeetri hind oli Austrias 2800 eurot, üürihind maandus 7,10 euro peal. Huvitava faktina on austerlased tippinud Google'i otsingusse 33% enam mõistet "kinnisvara ostmine" kui "müümine".

Veduriks linnapiirkonnad. Soomes müüdi poolaasta jooksul kokku 363 miljoni eest kinnisvara. Riigis on pärast eelmise aasta hinnalangust RE/MAXi analüüsi kohaselt taaskord näha kerge hinnatõusu eeldusi. See on põhjustatud enneolematult madalatest intressimääradest ning kindlasti ka paranenud olukorrast töajooturul.

Üheprotsendiline kinnisvara hinnakasv tähendab seda, et keskmine eluaseme ruutmeetri hind oli käesoleva aasta esimesel poolaastal Soomes 2426 eurot. Üüriturul on hinnatase aastaga tõusnud veidi enam, 2% ning



maandunud 12,6 eurole ruutmeetri eest.

Kergest optimismi Soome kinnisvaraturu arengu kohta veavad just linnapiirkonnad – Helsingi, Kuopio, Oulu, Tampere jne. Huvitava faktina on kolmandikul Soome peredest oma kinnisvarale seatud hüpoteek, mille keskmine suurus on 94 00 eurot.

↑ **HELSINGI** kalasadamasse rajatakse uut elurajooni. Just Helsingi on teiste linnapiirkondade kõrval Soome kinnisvaraturul veduriks.

FOTO: LEMMINKÄINEN

Lõuna-Euroopa murelaps. Kreeka kinnisvarasektor võitleb koos muu majandusega juba kaheksandat aastat stabiilsuse saavutamise ja kriisist väljumise nimel. Seda ei ole veel suudetud, aga lootus jääb, seisab RE/MAX analüüsis.

Eelmise aasta sama perioodiga võrreldes on elukondliku kinnisvara keskmine hind käesoleva aasta esimeses pooles langenud 2%. Hind on nüüd 980 eurot, eksperdid ennustavad käesoleva aastal langust veel 3% võrra.

Üürituru suhtes ollakse optimistlikumad, usutakse, et need hinnad võivad stabiliseeruda.



1908

eurot oli elukondliku
kinnisvara keskmine
ruutmeetri hind Eu-
roopas tänavu esime-
sel poolaastal.

8,08

eurot on keskmine
üüri ruutmeetri hind
Euroopas.

91%

eurooplastest unis-
tab oma kodust.

PARIM JA SOODSAIM VALIK EHTUSPLAATE

KIVEX
FASSAADI- JA SOKLIPLAAT

KIVEX
FASSAADI- JA SOKLIPLAAT

- Välisseintele • Soklitele
- Rõdupiiretele • Lagedele

Meie plaate saab paigaldada
ka talvel jaheda ilmaga.

CEMBRIT

- Tsementkiudplaadid
- Tuuletõkkeplaadid
- Krohviausplaadid
- Veekindlad plaadid
- Tuletõkkeplaadid

www.ehitusplaat.ee

Tel 653 3739, 515 5119, info@ehitusplaat.ee

Sügis on tippaeg. Kooli algus suurendab üüripindade nõudlust

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakool OU

Sügisel algab kooliaasta ja ärihooaeg, mis paneb nii mõnegi inimese vajaduse ette leida omale uus elukoht. See aktiveerib üürituru ehk suurendab iga-aastaselt üürinõudlust. Tavapärast astub sügisel üürihind nõudluse kasvu tõttu pika sammu tõususuunas. Üürikorteri leivad need, kes on oma kokkulepped varakult sõlminud või valmis maksma tavapärasest mõnevõrra enam.

Viimastel aastatel on väikeinvestorid jõudsalt üürikortereid soetanud. See on kasvatanud pakkumist turul. Nii on igasügisene üürihullus küll toimunud, kuid aasta-aastalt järjest tagasihoidlikumas tempos, sest pakkumine on järjest kasvanud.

Mõningane ülepakkumine. Alates 2011. aastast rääkisime üürikorterite defitsiidist ehk olukorrast, kus nõudlus ületas pakkumist. Alates 2015. aastast võime rääkida juba mõningasest, siiski veel tagasihoidlikust ülepakkumisest.

Pakkumiste arv on samuti ka üürihindadel kasvul hoo maha võtnud. Üürihindade parimaks turul saadaolevaks indikaatoriks võib pidada portaali KV.EE pakkumishindade statistikat. Pannes üüripakkumiste hinna kõrvuti ostu-müügitehingute hindadega näeme, et need kaks näitajat liiguvad täiesti paralleelselt.

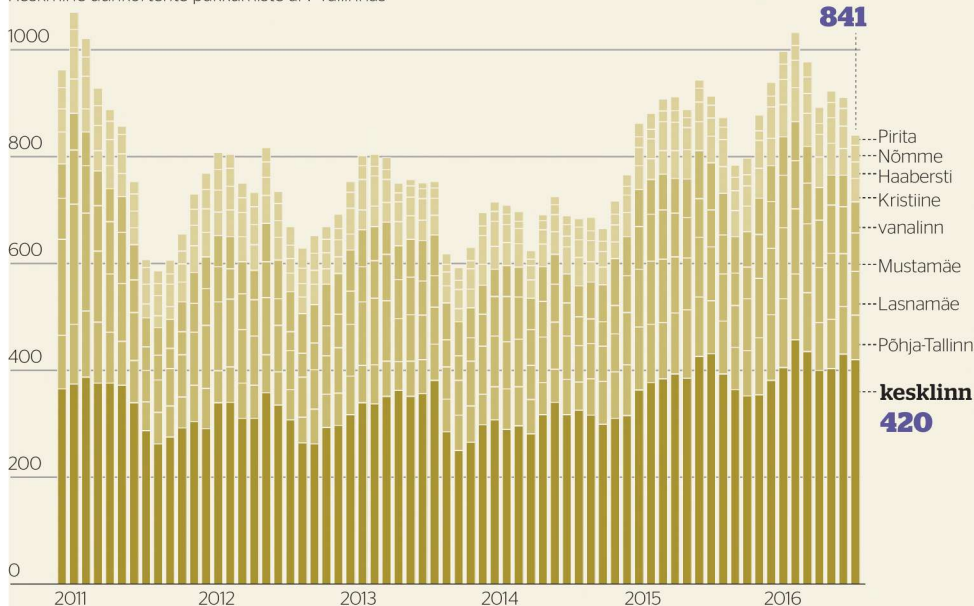
Nii võime stabiilsete ostu-müügihindade tingimustes eeldada, et üürihinnadki jäävad vähemalt mingiks ajaks paigale.

Ä Vördlus

Kerkinud pakkumiste arv on hinnatõusu pidurdanud

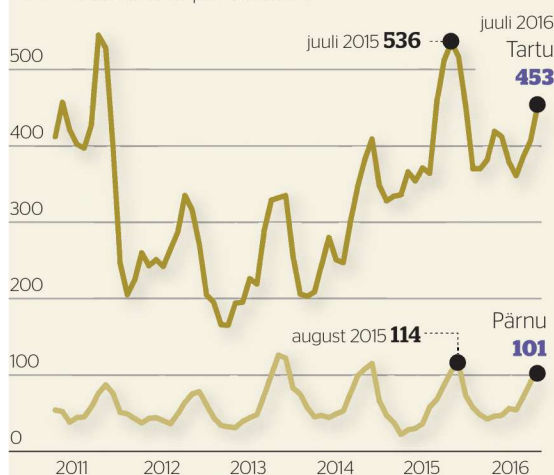
Pealinnas pooled pakutavad korterid kesklinnas

Keskmine üürikorterite pakkumiste arv Tallinnas



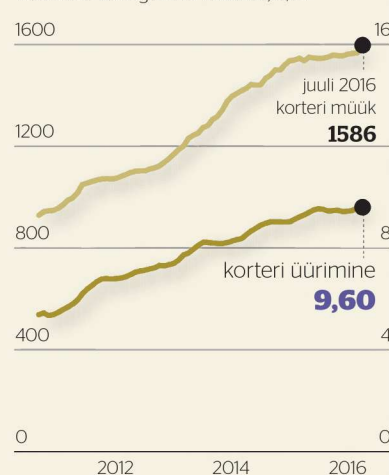
Pärnus ja Tartus püütakse suvitajaid ja elamispinda otsivaid tudengeid

Keskmine üürikorterite pakkumiste arv



Üürihind kerkib visamalt kui müügihind

Keskmine tehinguhind Tallinnas, €/m²

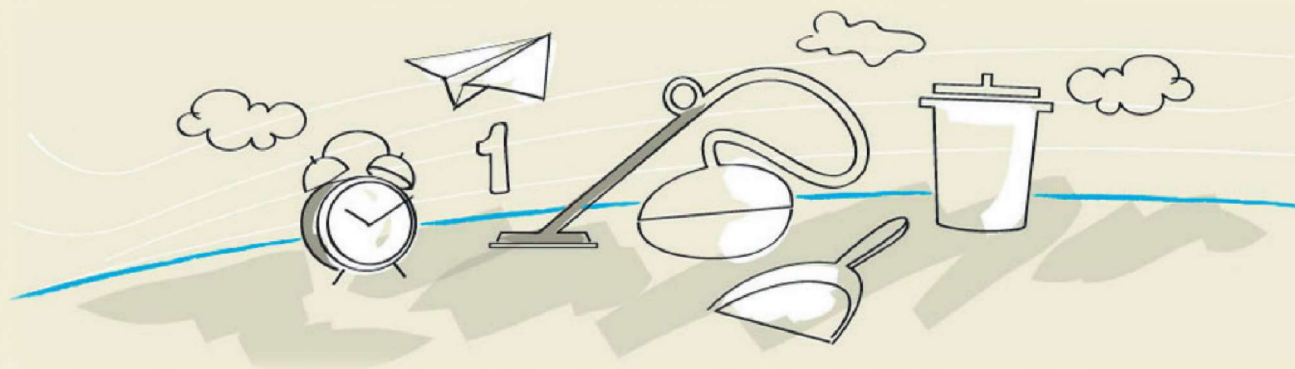


ALLIKAS: KV.EE, MAA-AMET

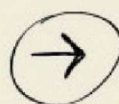
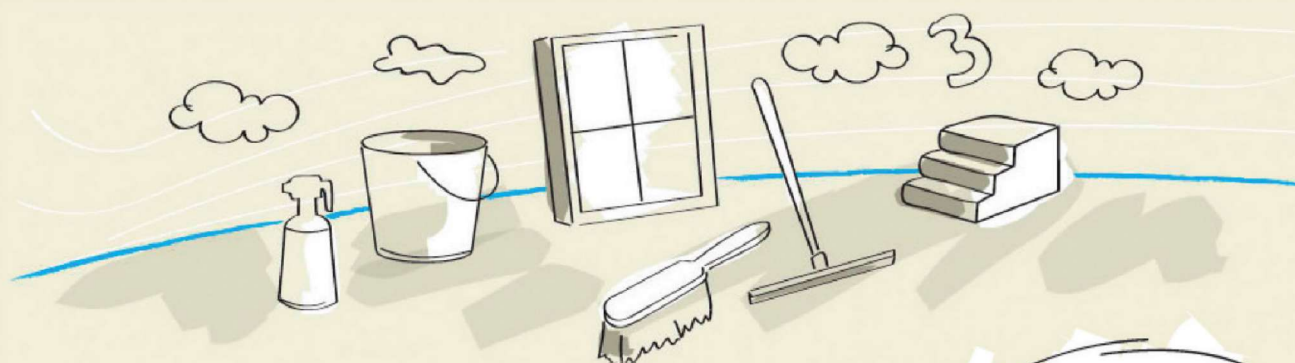
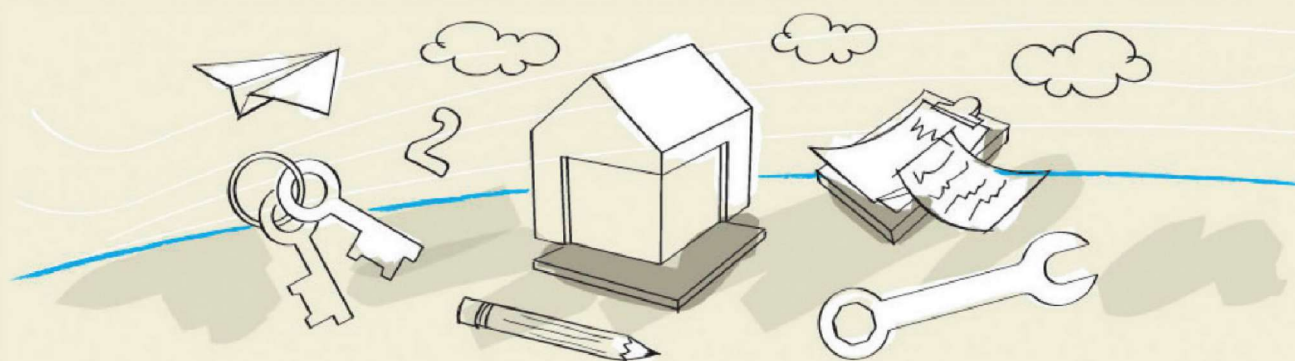


Ekspert
puhastusalal

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification



SPS Grupp tänab kõiki
koostööpartnereid eduka aasta eest



HELISTA MEILE

+372 662 3328

Küsi pakumist



www.spsgrupp.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

