



Äripäev

Kinnisvara

16. november 2017 | nr 9 (100) | kinnisvarauudised.ee | Kinnisvarafirmade TOP

NIIDU TEE 1 JA 2 RIDAELAMUD, JÄRVEKÜLA, RAE VALD

Telli oma isiklik
KLIENDIPÄEV

- 6 korteriga ridaelamu;
- 3 magamistoaga läbi kahe korruse korterid pinnaga 100,0 m²/korter;
- energiaklass B, individuaalne gaasiküte, soojustagastusega ventilatsioon;
- 2 parkimiskohta igale korterile, laste mänguväljak, korteriomandid;
- **VIIMASED KORTERID!**

Hind al 165 000 €/korter

 **ALG
KINNISVARA**

kinnisvara.alg.ee

Müügiinfo: Hirvo Lukas, tel 508 9234, hirvo@alg.ee

Kinnisvarafirmade TOP

Võidu taga kolme aasta eest valminud laiendus

Ülemiste kaubanduskeskust majandava osaühingu Ülemiste Center juht Guido Pärnits tunnistab, et 2016. aasta käibe ja kasumi hüpe kaasnes otsustega, mille tulemusel kujundati keskuse varasem äri ümber ning võeti kasutusele laiendusega valminud pind.

ANNE OJA
anne.oja@aripaev.ee

Äripäev



Pärnits märgib, et ajal, mil Ülemiste keskus laienemist kavandas, olid kaubanduskeskustes kasutusel veel boksid, mida ühest poest teise liikumiseks eraldasid kitsad koridorid. Sellist lähenemist, nagu Ülemiste keskus kasutusele võttis ja kus laiadesse koridoridesse toodi meelelahutust ja elu, ei olnud veel nähtud.

“Mida iganes me keskusele lisame, kas head disaini või istekohti, peab olema ka võimalikult hea kaupluste koosseis. Oleme täiesti tasemel ja meil on selgelt parim kaupluste koosseis Tallinnas,” lisab ta. Ühtlasi võttis Ülemiste keskus pärast laienduse avamist 2014. aastal kasutusse rahustava muusika, et konkreetseid kiireid oste tegema tulnud inimesi maha rahustada. Üldiselt võib Pärnitsa sõnul loota, et kiirustamise unustanud ja hetkeks pingil või kohvikus istet võtnud inimene ostab rohkem, kui- gi otsest statistikat selle kohta ei ole.

Kauplused klastritesse

Sageli heidetakse suurtele kaubanduskeskustele ette, et ostjad ei jaksa keskuse ühes otsas asuvast poest teises servas paiknevasse poodi käia. Aga ei peagi, sest kui inimene tuleb ostma näiteks laste mänguasju, on mänguasjapoed koondatud lähedikkude. Ka kingapoed ja muud spetsiifilist kaup müüvad poed on teineteise läheduses, räägib Pärnits. “Meil on ühes koridoris 23 jalatsipoodi, mis on keskus suure keskuse sees,” on ta uhke.

Ülemiste City areng on büroolinnaku ja Tallinna lennujaama vahele jäävale Ülemiste keskusele mõjunud hästi. Pärnits räägib, et kui Ülemiste Citysse ehitatakse kortermajad ning Tallinna lennujaama liiklus suureneb, kajastub see kohe ka nende äris. Lisaks on lähiaastatel oodata Rail Balticu terminali. Ühistranspordi ühendus Tallinna kesklinnaga on juba olemas – liiguvad nii busid kui ka tramm.

“Midagi erilist ja üldhuvitavat siin ei ole, kõik lepingupartnerid on meil samad,” selgitab Pärnits majandusaasta aruandest nähtuva halduskulude kahekordse vähenemise kohta.

Kuna Ülemiste keskuse laiendamisel arvestati BREEAM sertifikaadi nõuetega, vahetati kogu valgustus LEDide vastu, ventilaatorid, kütte ja jahutus integreeriti. Aasta jooksul pärast ehitustööde lõppemist toimus betooni “kuivatamine” ja tarkade süsteemide häälestamine, mille tõttu tuli temperatuuri tavapärasest pisut kõrgemal hoida. Nüüd on lisakütte välja lülitatud.

Pidev töö võlglastega

“Töö võlglastega ei ole meie jaoks väga koormav, kuna keskusel läheb hästi. Keskuse kaupluste maksedistsipliin on üldiselt väga hea,” ütles Pärnits. Kui kauplus hilineb üürimaksuga, võtab ta telefonitoru ja helistab, uurib, mis on põhjuseks. “Kas see on siis teiste maksete eelistamine, ükskõiksus või unustamine, tegeleme iganädalaselt ja ise. Inkassofirmade kasutamine pigem halvendab üürisuhteid,” teab ta kogemust jagada. Küll aga on maksjatele mõjunud motiveerivalt võlgu oleva kaupluse elektri väljalülitamine üheks-kaheks päevaks.

VÕITJA
Ülemiste Center OÜ

Haldab Ülemistel asuvat samanimelist kaubanduskeskust Tallinnas

Omanik Norra firma AS Linstow

Käive 2016. aastal 12,5 mln eurot, kasv aastaga 4,5%

Ärikasum mullu 17,5 mln eurot, kasv aastaga 35%

Töötajaid 9

Ehkki nõuded üürnike vastu on vähenenud, lõovad need vahel siiski üles. “Näiteks Seppälä oli meil väga suure pinnaga sees. Osa rahast saime kätte, kuid midagi tuli ka maha kanda. Kui keegi läheb ikka pankrotti, ei ole midagi teha,” lausub Pärnits.

Ka suure kaubanduskeskuse käivitamine ei lähe kergelt ja omal ajal tuli Pärnitsal mitmeidki kaupmehi veenda, et ostjad tulevad. Kaupmeeste meeleheitel leevendamiseks tuli tal sõlmida üüri tasumiseks erikokkuleppeid ja teha maksegraafikuid.

Ostjad lõpuks kohal

Kuigi muljet avaldavate numbrite ni jõudmiseks kulus tervelt kolm aastat, on ostjad nüüd kohal. Tänavuseks Ülemiste kaubanduskeskuse külastajate arvaks kujuneb 7,2

miljonit ehk ligikaudu 20 000 inimest lahtioleku päeva kohta.

Võrreldes eelmise aasta käibega prognoosib Pärnits üürnikele 8%-list käibe kasv. Keskusel endal mingit suurt üleshüpet enam ei tule, üürilepingud on pikaaajalised ja seetõttu lisandub Ülemiste Centerile käivet vaid 5%. Osa käibekasvust tuleneb sellest, et üürimaksed on seotud kaupluste läbimüügiga ning kui poodidel läheb hästi, kajastub see ka kinnisvaraomaniku majandustulemustes.

Praeguse kaubanduspinna mahu kohta arvab Pärnits, et seda on, kuid mitte liiga palju. Isegi kui üüripinda tuleb juurde, on 2018. aasta kaubandusele hea aasta. Isegi T1 avamine aasta lõpus ei mõju konkurentidele kohe. “Kui aga 2019 avatakse veel mõni keskus, võib tulla kaupluste ja väiksemate kaubanduskeskuste pankrotte,” selgitab ta.

Pärnits märgib, et ei saa nende keskuste nimesid välja öelda, millel on juba praegu nõrgad külastatavuse ja käibe tulemused. Küll aga võib tema hinnangul hapralt minna seal, kus 50% keskuse pinnast on kehva käibega toidukaupluse all. Riias elasid suured kaubakeskused Prisma kinnipane-ku üle, kuid väike kaubanduskeskus on pärast suurpoe lahkumist sama hästi kui tühi. “Võideldakse aga kindlasti lõpuni,” on Pärnits veendunud.



▲ Martin Lember lubab, et suured üüriprojektid on alles tulekul. FOTO: ANDRES HAABU

Teisel ja kolmandal suured plaanid alles ees

Tänavuses Kinnisvarafirmade TOPis teisele kohale tulnud Kompakt Kinnisvara peab suuri plaane Peetri keskuses, Tallinnas Vabaduse väljaku ääres ja koostöös Tuule gruppi kuuluva majatehasega. Kolmandal kohal olev Bonava on aga kanda kinnitanud pea kõigis Tallinna magalapiirkondades.

Portfellis on erineva arendusfunktsiooniga kinnistuid, rääkis Kompakt Kinnisvara juhatuse liige Martin Lember.

“Oleme peagi alustamas Peetri aleviku keskel uue kontseptsiooniga keskuse rajamist, milles põimunud toitlustus, teenindus, tervishoid, kontorid, sport ja vaba aja veetmise võimalused. Keskuses hakkab olema üüritavat pinda ca 8000 ruutmeetrit,” selgitas Lember.

Vabaduse väljaku teise arendusetaapi ettevalmistamiseks on ettevõtte lähiajal kohtumas mitme rahvusvahelise arhitektuuribürooga, sh Zaha Hadid

Architects. “Tegemist on Tallinna lähiaastate ühe suurima eraarendusprojektiga, mille maht küündib paarisaja tuhande ruutmeetri,” ütles Lember. Projekteerimisfaasis on ka mõned korterelamud, mis kavandatud nii müügiks kui üürivoo objektidena. Koos Tuule gruppi kuuluva majatehasega kavandatakse innovaatilist elamuarendust noortele peredele.

Bonaval on praegu arenduses ja müügis 250–350 korterit.

“Selline maht eeldab 4–6 samaaegselt arenduses oleva projektiga portfelli. Ja see omakorda projektidega kohalolekut kõrgis suuremates Tallinna linnasades,” ütles Bonava Eesti tegevjuht Timo Riismaa.

Riismaa lisas, et kõige suuremad positsioonid on Bonava sisse võtnud Lasnamäel ja Mustamäel. “Need on Tallinna kaks suurima elanike arvuga linnaosa ja seega meie Affordable-strateegia elluviimiseks vä-

ga sobilikud,” kommenteeris ta. “Neis on head transporditühendused kesklinnaga, lasteaiad-koolid ja kaubanduskeskused olemas. Kõik taoline taristu koos vaba aja veetmise võimalustega on noortele lastega peredele, meie peamisele sihtgrupmale, eluliselt olulised.”

LOE VEEBIST

Täispikad intervjuud Martin Lemberi ja Timo Riismaaga
www.kinnisvarauudised.ee



◀ Ülemiste keskuse laienduse avamise päeval 2014. aasta lõpus seisis Guido Pärnitsal (keskel) pool tööd alles ees - tuli ka ostjate massid igapäevaselt kohale meelitada.
FOTO: RAUL MEE

RESCOVAL
MEIE PAIGALDAME SINU REKLAAMI

 rescoval.ee

Mustamäe tee 6b
Tallinn, 13619
info@rescoval.ee
(+372) 5645 4368

Edukad kinnisvaraettevõtted 2016. aa

koht	firma nimi	punkte	käive, €	ärikasum, €	koht mullu juhatus	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga	
1.	Ülemiste Center OÜ	75	12 550 000	17 535 000	12	Frode Grønvold, Guido Pärnits	Ülemiste Holding Nederland B.V 93,88%
2.	Compakt Kinnisvara OÜ	87	8 615 901	2 893 500		Maik Teiv, Martin Lember	Holostovi Kinnisvarahaldus AS 100%
3.	Bonava Eesti OÜ	93	16 684 657	2 312 536	37	Maret Väljaots, Timo Riismaa	Holdco Residential 1 AB100%
4.	U.S. Real Estate OÜ	98	3 464 271	6 343 963		Anneli Jakobi, Martin Ühtegi	Urmas Sõõrumaa 100 %
5.	Aqua Marina AS	101	7 749 775	4 784 858	38	Antti Moppel	Antti Moppel 50%, Andres LinnAS 50%
6.	Astlanda Kinnisvara OÜ	102	13 074 436	2 875 624		Kajar Kruus, Kaupo Kolsar	Markwend OÜ 25,8%, Dinero Invest OÜ 11,3%, Kristobal OÜ 25,8%, Van Der Gynth OÜ 11,3%, Frame Consult 11,3%
7.	Technopolis Ülemiste AS	107	12 853 941	8 796 260	31	Gert Jostov, Martin Robert Seppälä	Technopolis Baltic Holding OÜ 51%, Mainor Ülemiste AS 49%
8.	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	116	13 174 000	13 657 000	2	Peeter Kütt	Tallinna Kaubamaja Grupp AS 100%
9.	Rocca Al Mare Kaubanduskeskuse AS	119	17 005 591	13 713 229	29	Mati Pops	MontalBAS B.V, Vre 100 %
10.	Capfield OÜ	120	14 150 726	16 539 017	3	David Gordon Summerfield, Ruben Gornischeff	Satnam Europe OÜ 59,97%
10.	E.L.L. Kinnisvara AS	120	41 992 000	22 079 000	15	Taavi Ojala, Indrek Moorats, Toomas Aak	Riverito AS 100%
12.	Realway OÜ	123	3 241 992	3 353 795	68	Meelis Aab	Moonrider OÜ 97,93%
13.	Endover KVB OÜ	128	15 182 053	1 422 323	61	Kristel Laud, Robert Laud, Endo Tõnuver, Oliver Makko	Endo Tõnuver 100%
14.	Vallikraavi Kinnisvara	130	7 340 179	2 324 306	71	Indrek Rentel	Raivo Rand 50%, Aivar Tuulberg 50%
15.	Viru Väljaku Arenduse AS	133	6 367 870	5 100 488	13	Taavi Ojala, Timo Tapani Kokkila	E.L.L. Kinnisvara AS 50%, Parmalo Invest OÜ 50%
16.	Merko Tartu AS	134	7 578 896	982 853		Juhan Varik, Mihkel Mugur	Merko Ehitus Eesti AS 100%
17.	Hotell Viru AS	140	6 128 582	10 311 036	21	Timo Tapani Kokkila	Pontos Baltic AS 100%
17.	Raadiku Arendus OÜ	140	9 304 725	10 021 556	14	Louise Angela Sheward, Edward Vincent La Puma	Lcn Estonia 1 B.V, 100%
19.	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	141	6 632 560	6 099 510	4	Toomas Määrits, Tõnu Samm	Tõnu Samm 50%, ToomAS Määrits 50%
20.	Järve Kaubanduskeskus OÜ	145	8 062 677	3 614 450	25	Key Kunman, Vello Kunman	Esraven AS 100%
21.	Björkhamnen Invest OÜ	151	6 870 958	1 068 083	18	Janno Parik, Einar Entsik	Hausers Kvk 41,67%, Holderstone OÜ 18,59%, Cross Holdings AS 29,74%, Cross Holdings OÜ 29,74%, Langsom Investeeringud OÜ 10%
22.	Kinnisvaravalduse AS	152	17 432 000	4 424 000	7	Vaido Padumäe	ICA Baltic Ab 100%
23.	Port Artur Grupp OÜ	153	3 969 837	2 394 113	76	Viljo Vetik, Kaido Kruusoja	Kaido Kruusoja 50%, Viljo Vetik 50%
24.	Kawe AS	157	11 310 596	6 433 635	6	Jaanus Kosemaa	Garda 100%
25.	Saku Korteriid OÜ	161	3 181 495	575 233		Peeter Oja, Reimo Metsküll	TM Investor OÜ 20%, Tomart Vara OÜ 20%, Karl Kapitalid OÜ 20%, Gerderon OÜ 10,02%, Vaba Vara OÜ 29,98%
26.	Riigi Kinnisvara AS	166	90 188 000	16 171 000	10	Tanel Tiits, Piia Kallas	Rahandusministeerium 100%
27.	Tasku Keskus AS	171	5 425 925	2 329 081	36	Veiko Keerberg	Emajõe Ärikeskus AS 100%
28.	Riigiressursside Keskus OÜ	173	4 748 118	3 662 322	53	Tiit Karu	Estonia Capital OÜ 100%
29.	Arkaadia Halduse AS	178	4 652 032	129 741	66	Alo Rauk, Toomas Laan	Arkaadia Investeeringute OÜ 100%
30.	Sunbeam OÜ	185	3 733 000	3 659 000	26	Martti Talgre, Toivo Ninnas	Infortar 100%
31.	Sikupilli Keskus OÜ	187	3 457 282	3 344 916	19	Peter Gage Morris, Hindrek Leppsalu	Reval Property B.V, 100%
32.	City Plaza OÜ	189	4 385 425	1 261 099	54	Rein Kvell, Rein Tallermo, Angel Andla	RLT Invest OÜ 71,84%, Kvere Invest 22,62%
33.	Kaamos Kinnisvara AS	190	19 846 454	5 834 718	1	Ivar Vahter, Priit Uustulnd	Kaamos Group OÜ 92,37%
34.	Kinnisvara Info	192	3 868 734	1 946 203	47	Mati Trink, Eveken Valmann	Ando Aron 100%
35.	Papiniidu Projekt AS	194	4 444 623	2 431 457	28	Ivar Pinsel, Külli Tapupere	Tristafan OÜ 50%, Fcm Grupi AS 50%
36.	Kristiine Keskus OÜ	195	12 038 689	6 175 924	35	Mati Pops	MontalBAS B.V, 100%
37.	Mainor Ülemiste AS	196	5 241 000	3 498 000	30	Ursel Velve, Margus Nõlvak, Rein Suurväli	Smart City Group AS 83,84%, Logit Eesti AS 16,16%

ÜÜRILE ANDA BÜROOPINNAD UUES ÄRIHOONES RAKVERES, LAADA 22



SKANTON
KINNISVARA

KRISTI LEIDSAAR
Kinnisvaramaakler
Gsm: +372 5560 3055
E-post: kristi@skanton.ee

stal

koht	firma nimi	punkte	käive, €	ärikasum, €	koht	mulu juhatus	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
38.	Fogarty OÜ	197	6 077 594	-28 346		Valdek Kaurit	Valdek Kaurit 50%, Katrin Kaurit 50%
39.	Perton Ehitus	205	4 595 073	207 709	41	Marko Bäärs, Matti Tilk	Marko Bäärs 50%, Matti Tilk 50%
40.	Famar-Desi Grupp AS	206	3 883 921	1 962 248	34	Valeri Gridnev	Famar-Kauba AS 50%, Desintegraator AS 50%
41.	Kroonikeskus OÜ	211	3 015 950	1 449 175	22	Urmas Sardis, Elmo Ehrlich	Vergi Invest 100%
42.	Arealis AS	214	9 092 142	4 541 391	17	Toomas Luman	Elle Capital 50%, Nordic Contractors AS 50%
43.	Brem Kinnisvarahaldus OÜ	219	3 409 094	248 616	73	Risto Mägi	Toomas Tool 100%
44.	Gmp Grupp AS	222	16 696 296	327 067		Ants Juhani	Ants Juhani 20%, Kalle Sults 80%
45.	M&A AS	231	9 400 714	144 585		Andreas Metsamaa	Andreas Metsamaa 100%
46.	Balti Teenused OÜ	236	3 113 823	1 815 798	39	Lily Tambek, Erik Plaan, Tiit Onga	Impala AS 18%, Peterburi Arendus OÜ 82%
47.	Hõbevara AS	240	3 648 319	1 151 303	64	Juhan Raudam	Silberauto AS 100%
48.	Pan-Estonian OÜ	242	4 197 107	1 477 981	20	Roberto De Silvestri	Estonian Investments Holding OÜ 50, 04 %
49.	Premier Investments OÜ	242	3 822 795	632 537		Roberto De Silvestri	Five Star Assets OÜ 25%, Lisa Holding OÜ 20%, Kendall Investments OÜ 15%, Okey Holders OÜ 10%, Primus Balticum OÜ 10%, Siniorul OÜ 10%, Dalia Development OÜ 10%
50.	Tarmeko Kv OÜ	246	11 376 576	726 616	59	Jaak Nigul, Ago Nigul	Nerep 100%
51.	Brem Kinnisvarahoidus	247	4 016 204	138 033	77	Risto Mägi	SIA Baltic Real Estate Management 100%
52.	Metro Holding OÜ	254	9 389 006	1 834 443	5	Rain Pärn, Ain Kivisaar, Mart Habakuk, Sulo Nigul	Black Box OÜ 36 %, Estonian Business School Group AS 29, 61 %
53.	Pro Kapital Grupp AS	255	20 652 000	-309 000	51	Allan Remmelkoor, Edoardo Preatoni, Paolo Michelozzi	Nordea Bank Ab 46,59%, Eurofiduciaria S.R.L. 12,44%, Svalbork Invest OÜ 11,05%
54.	Hd Forest AS	266	3 391 902	173 171		Toomas Kams, Külli Hint	SIA HD Festforest Holding 100%
55.	AStri AS	278	7 926 925	447 873		Anne Aland	Domex Group 20%, Väino Põllumäe 15%, Ülo Hage 12,5%, Hannes Kirs 18%, Eve Toots 14%, Mitval 14,5%
56.	Euro Kinnisvaraarendus OÜ	283	4 211 237	-153 614		Marko Süld, Küllike Namm, Raivo Tamm	Marko Süld 34%, Elsa Tamm 66%, Toomas Tamm 66%
57.	Eferelt AS	293	5 746 267	-377 536		Igor Pihela	Igor Pihela 91,43%
58.	Arco Vara AS	297	9 747 000	-115 000	49	Tarmo Sild	Alarmo Kapital OÜ 15, 61%, Nordea Bank Ab Finland Branch-Non-Treaty Clients 13,26%
59.	Brendon Invest	301	6 006 587	22 137		Peep Lööke	Peep Lööke 100%
60.	Luiste Mõis OÜ	309	3 798 319	-805 276		Christoph Kohler, Christian Humer, Dejan Mansfeld-Rupnik	Varandus Beteiligungs Gmbh 100%
61.	Expresso OÜ	310	5 985 755	-225 196		Elmo Ehrlich, Riho Maurer	Keio-E AS 80%, Rimakon Invest OÜ 20%

METOODIKA

Valdkonna TOPi pääsemine

Vastava valdkonna tegevuse osakaal ettevõtte käibest pidi olema vähemalt 51%. Äripäev võttis äriregistrist eelmise aasta majandustulemuste põhjal valdkonna müügitulult suuremate ettevõtete andmed. Osalesid ettevõtted, kelle majandustulemused olid äriregistris andmete kogumise ajaks sisestatud ja ettevõtte tegutsenud kahel viimasel majandusaastal.

Pingerea koostamine

Ettevõtted seati valdkonna pingeritta kuue näitaja põhjal: 2016. aasta müügitulu, müügitulu kasv võrreldes 2015. aastaga, 2016. aasta ärikasum, kasumi kasv võrreldes 2015. aastaga, rentaablus ja varade tootlikkus aastal 2016. 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 kas ei olnud ettevõtetel aktiivset majandustegevust kahel täielikul majandusaastal (2015–2016), ettevõtte viimase või kahe viimase aasta keskmine omakapital oli negatiivne või edetabeli koostamise ajal puudus äriregistris majandusaasta aruanne, ettevõtte oli kustutatud, likvideerimisel või pankrotis või siis on ettevõttel EMTA andmetel suured maksuvõlad. Emaettevõtte andmete

konsolideerides tütarfirmad samas edetabelis osaleda ei saa.

TOPi andmeid on võimalik osta

Äripäeva TOPid koostatakse Äripäeva Infopangas. Kui soovite osta endale TOPi andmefaili koos ettevõtete kontaktandmetega, siis kirjutage oma soov e-posti aadressile: info@infopank.ee



KADAKA 4 ÄRIHOONE

www.kadaka4.ee

VIIMASED VABAD PINNAD!

ÜÜRIINFO:

Ahti Silk
5561 6332
ahti@hammerhead.ee

Kristjan Ploompuu
5683 2434
kristjan.ploompuu@uusmaa.ee

brokerkris

PRIISLE ÄRIPARK

www.priisle.ee

PRIISLE 16 HOONE ON VALMIS!

ÜÜRIINFO:

Ahti Silk
5561 6332
ahti@hammerhead.ee

Kristjan Ploompuu
5683 2434
kristjan.ploompuu@uusmaa.ee

brokerkris



◀ Valmis kohv ootab kandidul. Näotuvastussüsteem ütleb, et uksest astus just sisse 36-aastane Mathias Black, kes tuli kell 9 algavale kohtumisele ning sööb kell 12 lõunat. FOTOD: ISS

Andurid võimendavad rahulolu ja efektiivsust

Kui ühelt on poolt võimu tehnoloogiale üle andmine kallis lõbu, siis teisalt aitavad ärihoone andurid minna kinnisvara korrashoiu ning klienditeeninduses üle vajaduspõhisele teenusepakkumisele.

ANNE OJA
anne.oja@aripaev.ee

Et tavalise ja üksnes madalamale hinnale konkureeriva allhankija staatusest pääseda, on ISS hakanud erinevates maades, näiteks Leedus, pakkuma klientide rahulolu suurendamiseks haldus- ja hooldusfirmadele tavatuid teenuseid. Näiteks korraldatakse büroohoonetes lastehoiuteenust, et IT-spetsialistidest lapsevanemad saaksid murdult oma tööle keskenduda.

See on teenindamine vastavalt nõudlusele, selgitas ISS Baltikumi ostu- ja müügidirektor Margus Välling Ärikinnisvara halduse konverentsil. Ühe tulevikulahendusena, mis lennult klientide vajadusi aimata laseb, näeb ta ärihoonete varustamist anduritega.

Aitab optimeerida tööjõudu

Kui tarkade hoonete energiasäästu võimekusest on siiani üsnä palju räägitud, siis tööjõuvajaduse optimeerimise võimalustest mitte. Suurtes ärihoonetes ja neis riikides, kus tööjõudu napib või on tööjõud äär-

miselt kallis, aitab anduritega varustatud ja kõigis teenustes integreeritud hoone tööjõuvajadust olulisel määral kokku hoida.

Ühtlasi võimaldavad andurid kohandada töökeskkonda inimeste erivajadustega ning tõstavad nii töötajate rahulolu kui ka ruumikasutuse efektiivsust. Andurite abil ülitõhusaks tuunitud ja töötajatele lisamugavusi andva hoone näitena saab tuua ISSi peakorterit Kopenhaagenis, märkis Välling. Seda integreeritud tehnikaga maja võib praegu pidada maailma kõige efektiivsema töökoha kasutusega büroohooneks.

Külalise soovid juba parklas teada

ISSi hinnangul tuleks nende energiatõhusasse peakorterisse suhtuda kui elavasse integreeritud teenusdisaini laborisse. Hoonet tutvustavast videost on näha, et andurid registreerivad külalise tuleku parklasse ja teavitavad administraatorit. Juba parklas saab külaline sõnumi, kus temalt küsitakse, mida ta juua soovib.

Videos ISSi kontorisse kohtumisele töt-



▲ Anduritelt ja ruumide kasutajailt kogutud info jookseb graafikule ja moodustab rahulolu taset näitava kõvera (ülemisel pildil). Söögisaaits ootab 197 portsu, kuid lõunastajaid ei ole veel käinud.



◀ ISS Baltikumi ostu- ja müügidirektor Margus Välling soovib keskenduda klientide vajadustele. FOTO: RAUL MEE

tav klient, kes just oma elektriautoga parklasse sõitis ja sõiduki laadima sätis, valib kohvi. Kui ta hoonesse siseneb, ulatab administraator juba kuuma joogi. Uksel skannib interaktiivne kaamera siseneja näo. Administraatori arvutiekraanile ilmuvad isikuandmed: foto, nimi, vanus, kelle juurde saabub, mis põhjusel.

Kohtumise kokku leppinud ISSi töötaja saab samal ajal teavituse, et tema külaline on kohal ning on vaja vastu minna. Ühtlasi informeerib süsteem teenindavat personali, et majas on üks inimene rohkem, kes kohvi joob ja lõunatab. Näeme, kuidas teenindaja katab saadud info põhjal koosolekuruumis lauda, asetab lauale salviridid ja kohvitassid. Süsteem jälgib teda. Kui teenindaja lõpetab töö, fikseerivad andurid, et tööülesanne on täidetud.

Nii kogub arvutisüsteem andurite ja interaktiivsete kaamerate abil andmeid kõigalt üle kogu hoone. Lisaks reageerivad põrandakattes olevad andurid survele ja hoone omab infot, kus inimesed parasjagu paiknevad või kuhu suunduvad.

Tagasiside igal ajahetkel

Tark hoone ootab kõikjal ruumide kasutajailt tagasisidet. Puuteekraani vahendusel küsib maja, milline on konkreetses ruumis viibija rahulolulase. Ruumi kasutajad saavad kohe märku anda, kui on liiga külm või palav või kui nende ümbrus vajab näiteks koristamist. Nii võimaldab kasutajate tagasiside minna graafikujärgselt koristamisel üle ruumide vajaduspõhisele koristamisele.

Igal ajahetkel on teatud protsent töökohati vabad – kui inimesed laua tagant koosolekuruumi suunduvad, fikseerib süsteem töökoha vabanemise. Vajadusel saab kolleeg samale kohale tulla ja arvutisse logida. Koosolekuruumi sisenedes loeb näotuvastussüsteem kokku, mitu inimest ruumis viibib. Selle info põhjal tuuakse koosolekuruumi kohvi ja muud vajalikku.

Anduritelt kogutav info võimaldab kulutada aega niisama sebumise asemel hoopis olulisemale. Samuti on võimalik vastu tulla töötajate individuaalsetele vajadustele valgustugevuse, laua kõrguse, temperatuuri ja muu suhtes. Lihtne on kohale viia pakki, sellest saajat teavitades ja paludes tal oma asukohainfot jagada. Kui töötaja peakorterist lahkub, saab ta administraatorilt kätte õhtuks tellitud toidu. "Olen seda võimalust isegi kasutanud, kui Taanis käin," kommenteeris Välling kokkuvõtteks.



FINEST

BÜROOD • PARKIMINE • KAUBANDUS



ehitab

Võites aega. Väärtustades mugavust.

Suur parkimismaja
koos autopesulaga



Mugav
supermarket



Liftid avanevad
kontorisse



Interneti kiirus jääb endiselt sõltuma asukohast

Suuremate linnade kõrval, kus võrku juba kaasajastatakse, sihivad telekommunikatsioonifirmad internetiühenduse kaasajastamist ja olemasoleva võrgu laiendamist asulates ning külates.

ANNE OJA
anne.oja@aripaev.ee

Isegi kui valguskaabel veetaks nii elektripostidele kui ka vanadele telefoniliinidele, ei jõua lairibaühendus majanduslike ning tehniliste piirangute tõttu ilmselt siiski kõikjale.

Telia Eesti võrgu- ja infrastruktuuri arenduse allüksuse juht Toivo Praakel ütles, et riigi lairiba toetusmeede on mõeldud lairibaühenduste väljaehitamiseks operaatorite poolt katmata aladele: "See tähendab, et kui maapiirkonnas on külates ja asulates operaatorite huvi võrku rajada olemas, siis kõik sellest väljas asuvad majapidamised peaksid saama välja ehitatud lairiba toetusmeetme rahadest." Mis hajaasustuse puhul edasi saab, sõltub Praakeli sõnul paljuski majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumis ettevalmistatava määruse ja hanke tingimustest.

"Valged" alad jäävad

Telia praktika näitab siiski, et mobiilsidega hajaasustuse alasid vallutavad viimase paari aasta jooksul 4G võrgus pakutavad internetiteenused. Samas tõeliselt "valged" alad on ja jäävad, sest need paiknevad looduslikult rasketes tingimustes, nt suurte metsade ja soode keskel, kuhu ei lähe elektritegeline telefoniliine ning kuhu ei jagu ka traadita interneti mõjuala.

Siinne kõigi aegade suurim kaabelvõrgu moderniseerimise projekt läheb Teliale maksma 50 miljonit eurot ja parandab internetiühendust sadadel tuhandetel Eesti elanikel.

Suurprojekti ühe osana alustas Telia juba oktoobri lõpus tehnoloogia testimist, mis lubab juba uuel aastal kuni 10 korda kiiremat interneti vaskvõrgu klientidele. Kui testimine möödub edukalt, plaanib Telia tösta vaskvõrgu internetiühenduse kiiruse kuni 200 Mbit/s.

Paralleelselt vahetab Telia erinevates Eesti piirkondades vaskaablit valguskaabli vastu. Praakel selgitas, et Telia ei raju võrgu moderniseerimise käigus uusi optilisi magistraale kui selliseid, vaid juurdepääsuvõrgu optikat. "Samuti ei tihenda me kuidagi olemasolevat kaablivõrgustikku. Telia interneti püsivõrgu moderniseerimisel asendame liiga pikad kliendiliinid osaliselt optikaga," lausub ta.

Valguskaabel postidel

Elektrilevi tootearenduse ja teenuste osakonna juht Taavo Randna ütles, et näeb lairiba internetivõrgu arendamises võimalust kasutada efektiivsemalt oma elektrivõrgu õhuline. "Planeerime pilootprojekti, mis aitaks analüüsida, kuidas mitme eri liiki funktsiooni haldamine oma taristul tegekkuses välja näeb," rääkis ta.

Randna lisas, et tehnilistest detailidest on projekti nii varajases faasis ennatlik rääkida. Millises Eesti piirkonnas ja millal pilootprojekt läbi viiakse, ei saa Elektrilevi samuti praegu veel avalikustada.

Praakel märkis samas, et Telia võib tulevikus valguskaablit paigaldada nii endale kuuluvatele telefonipostidele kui ka elektripostidele, kui piirkonnas on huvi interneti vastu ning koostöömodelid sobivad.

Kliendihuvi ja piisava nõudluse olemasolu korral ei välista Telia ka täiesti uute kliendiühenduste väljaehitamist. "Üldjuhul me hajaasustusega piirkondades, kus puudub kaablivõrk, uusi optikavõrke ei raju. Samas ei välista, et ülekoormatud mobiilvõrgu piirkondades oleme sunnitud teatud mahu optikavõrke paigaldama," ütles Praakel. Teisi teenusepakkujaid Telia



Palju poliitkära

N-õ viimase milli internetiühenduse väljaehitamise riikliku toetuse ümber on juba mõnda aega käinud suur kära.

Toetuse maksmist kohalikele omavalitsustele takistavad Euroopa Liidu piirangud, mis keelavad riigiabi andmise sinna, kuhu eraettevõtted oma raha investeerivad. Kogu vajaliku investeeringu suuruseks on samal ajal hinnatud vähemalt 100 miljonit eurot.

Riigieelarves oleva 20 mln euro kasutamiseks kuulutatakse tuleval aastal välja riigihange.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister Urve Palo lubas, et üle-eestilise kiire internetivõrgu rajamise riigihankega sum-

mas 20 mln eurot kaetakse kõik Eesti maapiirkonnad kiire internetiga juba järgmise viie aasta jooksul. Palo märkis, et hanke võitja peab lubama oma valguskaablit kasutada ka teistel operaatoritel.

Riigikogu liikme Erki Savisaare ettepanekul võiks elektrivõrgu eeskujul eristada taristu ja teenuse ning avada internetiühenduse kõigile teenusepakkujatele. Kiire internetiühenduse vallas plaanivad praeguse seisuga investeeringuid teha kaks suurettevõtet, milleks on Elektrilevi ja Telia. Viimane on välja öelnud, et ei taha teisi teenusepakkujaid oma kaablisse lasta.

oma kaablimagistraalidesse lasta ei taha, kuna peab oma rajatavas ja hallatavas võrgus prioriteediks enda teenuste pakkumist.

Kus internetikiirus kasvab?

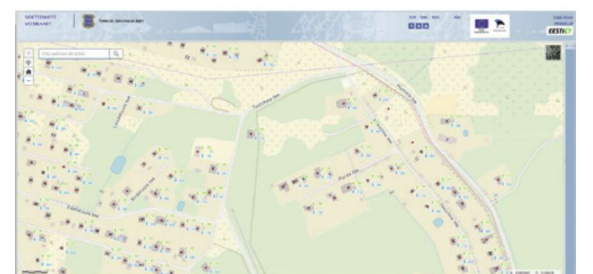
Lähema paari aasta jooksul parandab Telia vaskvõrgu võimekust üle kogu Eesti. Moderniseerimine toimub järk-järgult erinevate piirkondade kaupa. Aastaks 2020 lu-

Internetiühendused kaardil

Ülevaate saamiseks kiire interneti levikust töötas tehnilise järelevalve amet välja kaardirakenduse netikaart.ee, kust saab aadressi- ja piirkonnapõhiselt vaadata, milliseid internetiühenduse võimalusi on.

Netikaart on esimene kogu Eestit hõlmav internetiühenduse kaardistus, mis automaatselt sisaldab ligi miljoni aadressiobjekti andmeid. Praegu vaid suuremate sideettevõtete andmeid sisaldavat kaarti täiendatakse lähiajal.

Päringutest näeb, milline on kaabelühenduse andmesidekiirus ning seejärel kuvatakse rohelised täpid majadele, kus just sellise kiirusega teenus saab. Tä-



▲ Kui netikaarti lähemalt uurida, võib selguda, et kiiret interneti ei ole isegi mitte kõigis viimase viie aasta jooksul valminud uuesarendustes.

pile klõpsates näeb avanenud hüpikaknas täpsemat infot juba teenuste lõikes. Süsteem näitab tehnilist maksimaalset kiirust, mida sideettevõtjad on valmis konkreetsel aadressil kaabli kaudu pakkuma. 3G ja 4G puhul on kuvatavad kiirused hinnangulised.

MIS ON MIS Lairibaühendus

Valgus- ehk fiiberoptiline kaabel.

Eeliseks traat- ja raadioside ees eelkõige häirekindlus ja sideliini suur läbilaskevõime, mis võib ühel kiul olla vahemikus 1-100 Gbit/s (võrdluseks üldkasutatavas telefonivõrgus 64 kbit/s ja mobiilivõrgus 13 kbit/s.)

Võeti kasutusele esmalt kohtvõrkudes, hiljem telefoniside magistraalliinides. Tänapäeval kasutatakse heli- ja videosignaali jm andmete edastamiseks. Levinud linnade- ja mandritevahelistes võrkudes ning võib ulatuda sadade kilomeetrite taha. Plaanide kohaselt vahetab tulevikus välja suure osa traatsideliinidest.

Üheks puuduseks hind: kasutamine ja hooldamine on vaskaablitest oluliselt kallim.

Kombineeritakse üha enam traadita lahendustega: ühe kaabli otsa ühendatakse raadiolainete abil korraga palju kasutajaid, kes võivad samal ajal ruumis ringi liikuda. Wifi suurmaks puuduseks on leviala piiratus 100 meetrini õues ja 50 meetrini hoones. Raadioühendus toimib mitme ruutkilomeetri ulatuses vaid siis, kui kogu alale on paigaldatud vajalik arv kattuvate levialadega wifi seadmeid ning signaali ei riku teele jäävad ehitised, mets, udu jms.

ALLIKAS: WIKIPEDIA,
KINNISVARAUUDISED.EE

◀ Valguskaablit pidi liiguvad kiirelt nii heli, pilt kui ka muud suured andmemassiivid.
FOTO ELMO RIIG/SAKALA/SCANPIX

juba 2018. aasta jõuludeks viia enamikesse Nõmme, Pirita ja Viimsi kodudesse valguskaabli, mis kasvatab koduinterneti alla- ja üleslaadimise kiiruse kuni 1 Gbit/s.

Mujal Eestis on suuremad Telia arendustööd käsil Tartus Supilinnas, Tammelinna, Ropka ja Ihastes. Samaaegselt parendatakse võrku ka Pärnumaal, Võrumaal, Läänemaal, Ida- ja Lääne-Virumaal.



Jälgi oma kodu nutiseadmest - igal ajal.



► **smartalarm.ee**

**Leiate Sinu kodule sobiva lahenduse,
tegutseme üle Eesti.**

Võta ühendust: info@smartalarm.ee | 620 6868

► Hiiumaa Keramaja on muutunud ekskursioonide ja välisdelegatsioonide sihtpunktiks. Fotol uudistavad Keramaja külalised Keeniast. FOTO: ERAKOGU

Tavatu säästumaja muutus rahva lemmikuks

Aastaid erinevates kinnisvaravaldkondades tegutsenud inseneriharidusega Tõnis Kasemägi astus traditsioonilise ehituse mõttes kastist välja ning projekteeris võimalikult täpselt kaasaegsetele vajadustele vastava ja tehnoloogia abil kompaktsesse vormi mahutatud hoone.

ANNE OJA
anne.oja@aripaev.ee

Tulemuseks on Hiiumaal rahva lemmikuks kujunenud Keramaja, mille konstruktsioonielemendid ja tehnika on rakendatud tööle mitmesse funktsiooni.

“Iga asi teeb mitut tööd. Päikesepaneel on nii avatäide, tuuletõkkeplaat, fassaadi-element kui ka elektri andja,” rääkis Kasemägi Kinnisvarauudised.ee-le. Ka kogu maja sisekujundus on rakendatud tal mitmes funktsiooni. Näiteks kõiki kommunikatsioone sisaldav merekonteineri mõõtu kandiline osa, vineerist sisekujunduselementid ning isegi köögimööbli tammest töötasapind, mis stabiliseerivad ülejäänus kuplikujulist kergkonstruktsiooniga hoonet.

Tarviliku tehnikaga varustatud interjööri, mis tagab tänapäevastele nõuetele vastava elukeskkonna, areneb seest väljapoole. Just seest väljapoole loodud maja tekitab hoonete poolkera kuju. On ju keral vähima pindala juures suurim ruumala, materjali kulub ehitamiseks vähem ja hoone kubatuuri saab viia miinimumini. See omakorda annab kokkuhoidu kütte- ja jahutuseenergialt, puuduvad üldpinda raiskavad koridorid, kuid samas annab teise korruse ruume vajadusel siiski eraldada.

Kokku on poolkerakujulise maja kahel korrusel pinda 100 ruutmeetrit, millest võtab esimesel korrusel asuv avatud köök elutoaga 50 ruutmeetrit.

Umbusu ületamine võtab aega

Hiidlased on konservatiivne rahvas ja neil oli Keramaja suhtes algul teatud umbusk. Funktsioonide ühitamine ei olnud Keramaja ehitusel seega ainus väljakutse. Kui Kasemägi kohalikust omavalitsusest vajalikke kooskõlastusi hankis, ütles üks ametnik poolnaljatades koguni nii: “Mis kuradi pärast kõik imelikud tüübid meie valda tulevad? Üks tahab ehitada maja puu otsa, teine ümmargust...?”

Kuna hoone on ehitatud tol ajal kehtiva seaduse järgi ja põhjapindala on vaid 60 ruutmeetrit, vajas ehitamine ainult ko-

Villa asemel päikesepaneelid

Inseneriharidusega Tõnis Kasemägi juhtis erinevate energiatõhususe lahenduste aruteluringi tänavusel Ärikinnisvara halduse konverentsil.

Üheks tema küsimuseks aruteluringis osalenud energia-tõhususe ekspertidele Mikk Saarele ja Mikk Maivelile oli, kas võiks võrdse ehitushinna puhul säilitada hoonete loomuliku ventilatsiooni ning loobuda majade n-ö pakkimisest villa ja kilesse.

Kui vill ja päikesepaneel maksavad sama palju, soovib Kasemägi suurendada hoonete energiatõhusust mitte soojustuskihi lisamisega, vaid hoopis täiendavate päikesepaneelidega katustel ja fassaadidel.

► Normid on kehtestatud traditsioonilisest ehitusest lähtuvalt. Selliste majade ehitamine vajab mõtteviisi muutust.

Keramaja projekteerinud Tõnis Kasemägi

haliku omavalitsuse nõusolekut. Volikogu koosolekul tekitas projekt pisut rõõmsat elevust, kuid sai ehitamiseks vajaliku nõusoleku.

“Kui ehitama hakkasin, uudistati külla peal, et oo, mis kollast kasvuhoonet see mees siia ehitab,” meenutas Kasemägi. Hoone oli selles etapis kaetud kollase tuuletõkkeplaadiga. “Alguses oli võõristus suur, aga nüüd, kui Hiiumaale tulevad külalised ning delegatsioonid välismaalt, tuuakse nad enamasti ka Keramaja vaatama.”

“Tahtsin alguses ehitada maja rohkem mere äärde, Soonlepa mõisa varemest kaugemale, sest need on muinsuskaitse all. Siin on ka looduskaitseala, mis tähendab, et ehitamine tuleb kooskõlastada keskkonnametiga,” rääkis Kasemägi.

Kui valla ja keskkonnametiga sujus asjaajamine ladusalt, siis Tallinnas asuva muinsuskaitseametnikuga läks Kasemägi endalegi üllatuseks vaidlema. Samas oli algusest peale teada, et tegemist on ühe tollase ametniku vastuseisu ja hiljem suisa kinnismõttega, sest tõsised vastuargumendid puudusid, aeg ja energia siiski kulusid.

Lõpptulemusena kerkis Keramaja Soonlepa mõisale tükk maad lähemale, kui algul

plaanitud. Maja on omaniku sõnul aga õnnestunud niimoodi ära peita, et inimesed, kes on vaid mõne meetri kaugusel, ei pane seda tähele ning küsivad teed.

Eest kuplikujulise maja tagumine külg on taotluslikult kaetud raudkloriidiga pleegitatud laudisega, et hoone sarnaneks läheduses paiknevatele vanadele ehitistele. Terrakota värvi aknad-uksed, mis annavad tooni ka maja sisekujunduses, püüavad kokku sobitada naabriks oleva ajaloolise magasida kivikatuses.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et tihedalt on läbipõimunud kolm ajaloolist kooslust: vanad mõisalaudad, palkidest taluhooned ja moodsa arhitektuuri ning tehnikaga Keramaja.

Otsimist ja sobitamist palju

Kasemägi rääkis, et väljakujunenud standardite murdmise, erinevate lahenduste kohandamise ja hinnalt jõukohaste pakumiste otsimisega tuleb targa hoone ehitamisel pidevalt kokku puutuda.

“Käisin kogu maailma läbi ja jõudsin lõpuks Lõuna-Koreasse,” kirjeldas Kasemägi näiteks päikesepaneelide otsingut. Kus öeldi kohe, et erikujulisi päikesepaneeli ei tehta. Saksamaal küll lubati, kuid küsiti selle eest hinge hindu. “Lõpuks leidsin, et erikujuliste päikesepaneelide valmistaja tehas oli minu Tallinna kodumajast läbi metsatuka kolme kilomeetri kaugusel. Ka olid kohalikud paneelid mujalt leitudega võrreldes korraldada odavamad. Olen väga tänulik koostöö eest selle firmaga.”

Keramaja oli algselt mõeldud uut tüüpi maamajaks, kus on nii vähe asju kui võimalik, kuid olemas kõik hädavajalik. Päikesepaneelid jaksavad võimsusena välja anda kolm faasi ja 5,5 kilovatti, mis on miinimumi viidud kubatuuri juures piisav, et hoonet ära majandada.

“Küsimus ei ole mitte küttes, vaid hoopis maja jahutamises,” märkis Kasemägi. Ka tuleb kõik targa süsteemid omavahel niimoodi integreerida, et need looduselt saadavat õiget ajahetkel koguksid ja säilitak-

sid ning kui vaja, elukeskkonna tasakaalus hoidmiseks kiirelt ära annaksid.

Keramajade rajamise vastu on huvi tundnud ka üksjagu ehitusfirmasid. “Ehitusfirmal on lihtsam ehitada 150 korteriga elamut kui Keramaja, sest normid on kehtestatud traditsioonilisest ehitusest lähtuvalt. Selliste majade ehitamine vajab mõtteviisi muutust,” leiab Kasemägi.

Ta lisas selgituseks, et firmadel on raske leida kõrgtehnoloogiast aru saavaid töömehi.

Mis Keramaja sees on?

Keramaja koosneb kahest üksteise otsa laadustatud merekonteineri moodi kuubikust ning kuplist selle ümber. Konteinerites on kõik kommunikatsioonid. Seal on isegi kamin ja kuubikutest tulevad välja elektri-, vee- ja kanalisatsiooni otsad. Tänu hoone kujule on tarvilike võrkude kogupikkus väike. Näiteks kanalisatsiooni peatras on vaid 2,5 meetri pikkune. Toru otsa on ühendatud kaks WCd, dušš ja kööginurk.

Kupliosa on valmistatud tehases ning kohapeal kokku pandud. Kui maja ära viia, jääb maha sile maa, sest hoone on püstitatud 26 kruvivaiale ning maasse rajatud vundamenti ei ole.

Tegemist on aktiivmajaga, mis suudab juhul, kui hoone on elektrivõrguga ühendatud ja omab tagasimüügilepingut, enast 100% ära majandada. Praegu kasutatakse Keramaja offgrid-lahendusena ehk võrguühenduseta, kus toodetud energia salvestatakse akudesse. Nii suudab Keramaja oma praeguses asukohas, kus puud varje tekitavad, toota umbes 80 protsenti tarvilikust energiast.

“Nüüdseks on Keramaja püsti olnud üle kaheksa aasta ja võib öelda, et on ennast igati õigustanud. Selline “mulli sees” elamine on eriti mõnus talvel, kui väljas laiub paks lumi. Metsloomad ei kardaks maja sees liikumist ja julgevad tulla väga lähedale. Ka see on üks märk hoone sobitumisest loodusesse,” tõdes hoone projekteerinud Tõnis Kasemägi.

Laiemat kindlustuskaitset tuleb osata küsida

ANNE OJA
anne.oja@aripaev.ee

Suuremate lepingumahtude korral saab kinnisvara kindlustamise tingimustes läbi rääkida ja vältida näiteks kahjunõude pööramise hooletuse tõttu tule valla päästnud büroohoone üürikliendi vastu.

Esmases pakkumises näeb kindlustusvõtja seltside standardtingimusi, mis erinevad üksteisest suhteliselt vähe, rääkis IIZI Kindlustusmaakleri otsemüügi- ja äriklendiosakonna juht Kaido Konsap Ärikinnisvara halduse konverentsil.

“On võimalik kaks erinevat lähenemist: te kas võrdlete erinevaid tooteid ja leiate, mis on teile kõige sobivam või te saate aru, mida te kindlustada tahate ja lähete ning küsite seda,” ütles Konsap. “Kui hakkate tooteid võrdlema, siis Eestis on seitse varakindlustust pakkuvat seltsi ja nende lepingute omavahealine vältistuste võrdlus on 45 lehekülge. See on suhteliselt keeruline maailm.”

Konsap ütles, et kahju korral sõltub hüvitise saamise sujuvus sellest, kui hea on kindlustusleping. “Markeerin vara riskiprofiili. See ei ole kunagi standardne, kuid kindlustusleping on esimese hooga standardsed, paketeeritud tooted. Kusagilt on kindlustuskaitset liiga palju, kuid mingites olulistes osades on seda liiga vähe.”

Tasub aga teada, et soovi-



▲ Kaido Konsap juhtis ettevõtjate tähelepanu kindlustusvõimalustele, mille lepingusse lisamist tasub läbi rääkida. FOTO: RAUL MEE

tud kindlustuskaitse saamiseks tuleb panna kindlustuseltsid omavahel võistlema. Et kindlustusvõtja nimel rebimiseks läheks, on muidugi vaja üsna suurt lepingumahtu, näiteks 3000–5000 eurot aastas. Sellises suurusjärgus maksab büroohoonete kindlustus.

Ärikinnisvara kindlustamisel on ka kindlustusmaakler jõud, millega kindlustusseltsid arvestama peavad, märkis Konsap. IIZI Kindlustusmaakleri vahendusel liigub 17% kogu Eesti kindlustusturu rahast.

Kõik standardseis kindlustuslepinguis välistatud riskid on läbiräägitavad ja kindlustatavad lisaraha eest. Tallinna kesklinn on Konsapi sõnul täis vara, mille puhul on terrorismikahjud kindlustatud lisaraha eest.

Tavaliselt ei kata kindlustusleping kahjusid, mis tekkisid

kolmanda isiku varale, mis oli kindlustusvõtja ruumides. Näiteks, kui maja koristab kolmas osapool ja tolmuimejad, pönnimismasinad jms või oma töötajate vara saab kahjustada, ei kuulu see hüvitamisele. Lepingusse saab aga jällegi kaubelda erandit.

Äriplaani ja rahavoogude kindlustamine ei ole Eestis veel kuigi levinud. Standardina kindlustatakse 12 kuu üüritulu kaotuse vastu, kuid suurkahju korral taastub kinnisvaraomaniku rahavoog kuni kaks korda pikema aja jooksul, sest aega kulub nii koristamisele, ehitamisele kui ka hoone uuesti väljatuimisele.

Meie ellu tulevad ka täiesti uued riskid, sest maailm muutub. Lihtne näide, mille vastu end kindlustada – kui keegi lülitab häkkerluse korras majal funktsioonid välja või kui häk-

ÜKS KÜSIMUS Kui palju kinnisvara kahjujuhtumeid on seotud laenu tagatisvaraga?

ERKO MAKIENKO
ERGO kindlustuse varakahjude osakonna juht

Kui me räägime üleüldiselt kinnisvaraga seotud juhtumitest, on enamik kahjusid seotud koduse varaga, mitte ehitisega.

Laenu tagatiseks oleva kinnisvara kahjujuhtumite eristamine on keerukas, kuid kindlasti moodustavad need juhtumid enamiku, kuna pangalaenu võtmisel nõuab pank ka kindlustust.

330

mln eurot on Eesti kahjukindlusturu preemiate maht, neist makstakse hüvitisena välja umbes 60%. Ettevõtete varakindlustus moodustab sellest suhteliselt väikese osa, umbes 10–11%.

ker piirab ligipääsu kliendiandmetele ning küsib ligipääsu taastamise eest raha.

Konsap pani kinnisvara omanikele ja korrashoiu ettevõtetele südamele, et kui vara omanik ei täida riigis kehtivaid normatiive, saab kindlustusselts hüvitise maksmisest loobuda või hüvitist vähendada. Selle tõttu tasub alati järgida tuleohutuse ja muid ohutuse nõudeid.

TASUB TEADA Mida arvestada kinnisvara kindlustamisel

Hind sõltub vara seisukorrast. Nagu finantsteenused üldse, on kindlustus praegu kõigi aegade odavam. Seda on näha nii võrdlusobjektidest kui ka sellest, kui palju tuleb ühe kindlustatava euro eest välja anda kindlustuspreemiat. Nt kontorihoone ja kaubanduskeskuse kindlustus on läinud kaks korda odavamaks. Praegu tasub küsida, kas kindlustust saaks osta kolmeks aastaks ette. Kuna seltsid ei taha agressiivselt turuosa võtta, on halvas olukorras vara kindlustamine varasemast kallim ning on ka sellist kinnisvara, mida enam ei kindlustata.

Lähtutakse lepingusse kirjutatust. Kindlustusseltsid juhivad efektiivsusest. 10–15 aastat tagasi läks ettevõtja kindlustusseltsi töötaja juurde lepingut sõlmima ja kui juhtus kahju, sai suhelda lepingu tegijaga. Nüüd on suur osa kogu protsessist – nii riskide hindamine, kahju käsitlemine kui ka advokaadi teenused – sisse ostetud. Kahjude hüvitamisel ja vaidlustes lähtutakse sellest, mis on kirjas, mitte sellest, mida lepingu sõlmimisel räägiti.

Raha nõutakse sisse kahju tekitajalt. Kui olete hoone omanik või haldaja ja tekitate kahju üürnikule, tuleb üürniku kindlustusselts teid regressima. Aga ka vastupidi, kui üürniku süül tekkis hoonele kahju, minnakse teie üürniku regressima. Suurte lepingumahtude puhul saab kokku leppida, et nõudeid ei pöörata kindlustusvõtja kliendi vastu.

Alakindlustatud kahju hüvitatakse osaliselt. Kindlustusseltsid eeldavad teadlikkust ja tarkust, sh et neile esitatakse õiged andmed nt taastamisväärtuse kohta, selts ei pea vara ega taastamisväärtust hindama. Kui kindlustate 10 mln eurose taastamisväärtusega vara 5 mln euro peale, hüvitatakse kahju samas proportsioonis. See tähendab, et kui juhtub 100 000 eurone kahju, ei saa te hüvitisena mitte 100 000, vaid ainult 50 000 eurot. Sama mõju tekib hüvitisele ehitushinna indeksi pidevast tõusust, kui hoiate kolm-neli aastat tagasi sõlmitud kindlustussummat samal tasemel. Samas on võimalik alakindlustatust lepingus välistada.

ALLIKAS: IIZI KINDLUSTUSMAAKLER

Ärihoone

KASSISILMA TN 12 4158m²
94901:005:1461

SINU ÄRI UUS KODU?
WWW.TEHNOPARK.EU

Arendusturul kogunevad pinged

Tallinna aktiivne kinnisvaraturg on konkurentsi-tihe, mis ei luba hindu tõsta. Küll aga suruvad kasvavad arenduskruntide hinnad ja ehitusteenuse kerkiv maksumus lõpptoodete hindu tõususuunas.

TÖNU TOOMPARK
Kinnisvarakool.ee

See loob korteriturul pingeid, mis viivad madalama hinna nimel korterite suuruseid väiksemaks. Aeg näitab, kas löögi alla sattub ka ehituse kvaliteet.

Statistikaameti andmetel väljastati tänavu kolmandas kvartalis Eestis kokku 601 ehitusluba, mis annab võimaluse 1820 eluruumi ehitamiseks. Ehituslubade enamik ehk 484 olid ühepereelamute rajamiseks. Ülejäänud 117 ehitusluba võimaldavad rajada kokku 1336 eluruumi kaksikelamutes, ridaelamutes ja korterelamutes. Eesti 1820 ehitusse lubatud eluruumist 1162 ehk 64% asuvad Harjumaal, neist omakorda 604 ehk kogu Eesti mahust 33% asuvad Tallinnas.

Hoone tüübilt ülekaalus kortermajad

Tallinna ehituslubade statistikat analüüsid võib selgelt märgata, et viimase aasta jooksul on oluliselt suurenenud ehituslubade väljastamine suurte korterelamute rajamiseks. Suurte korterelamute all võiks

silmas pidada kolme ja enama korrusega korterelamuid, mis on valdavalt jõukohane ettevõtmine suurematele ja tugevamatele kinnisvaraarendajatele ehk neile, kel on parem juurdepääs kapitalile ja tugevam müügi võimekus.

Kolmandas kvartalis väljastati üks ehitusluba 141 korteriga elamu rajamiseks 9- ja enamakorruselises elamus, lisaks kolm ehitusluba kokku 133 korteri ehituseks 6- kuni 8korruselistes ning 13 ehitusluba kokku 271 korteri rajamiseks 3- kuni 5korruselistes elamutes.

Professionaal veab projekti lõpuni

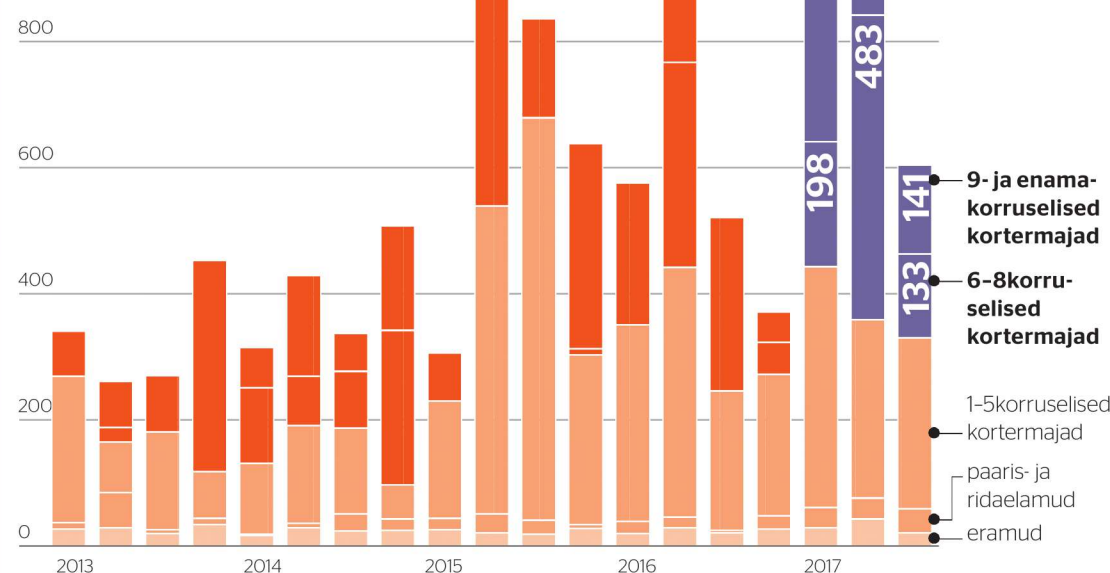
Suuremaid korterelamuid suudavad rajada professionaalsed kinnisvaraarendusele keskendunud ettevõtted. Nende ettevõtete jaoks on tavapärane, et ehitusloa väljastamine on üks osa protsessist.

Ehitusloa taotlejad professionaalsed arendajad siis, kui põhimõtteline otsus arendusprojekti käivitamiseks on juba sisuliselt tehtud. Teisisõnu on ehitusloa protsessiga paralleelselt korraldatud

STATISTIKA

Tulekul viimaste aastate rekordarv suuri kortermaju

Tallinnas ehitusloa saanud eluruumide arv hoone tüübi alusel



ALLIKAS: STATISTIKAAMET, EESTI PANK

projekteerimine, arenduse finantseerimine, ehitushange, eelmüügiga seonduv ja muud vajalikud tööd.

Olukord, kus professionaalne kinnisvaraarendaja pärast ehitusloa saamist ümber mõtleks ja otsustaks kas turukonjunkturi muutumise või näiteks ehitusteenu kallinemise tõttu mitte jätkata, on pigem erandlik.

Sellest tõdemusest võib järeldada, et konkurents kinnisvaraarenduste turul on vaatamata üsna suurele pakkumisele veelgi kasvamas. Arendajad on pigem optimistlikud ja otsivad tuge hea baasiga kinnisvaranõudlusest, mida pealinnas toetavad neli vaala – madal tööpuudus, kõrge tööhoive, jätkuvalt kasvavad palgad ja soodsad laenu tingimused.

Tihedas konkrentsis otsivad kinnisva-

raarendajad võimalusi eelise tekitamiseks. Enamasti on koduostja jaoks hind üks olulisemaid kriteeriume, mille põhjal ostuotsus langetatakse. Pakkumiste paljususe ei võimalda lõpphinda alla suruda sellega, et materjale kergekäeliselt odavamate vastu vahetada. Samuti ei ole võimalik kokku hoida müügi korralduse pealt, sest tuleb pingutada ostjale silmajäämise ja meeldimise nimel.

Nii näevad kinnisvaraarendajad ühte võimalust korteri hinna alandamiseks korterite suuruse vähendamises. Kui ühepereelamuid, kaksikelamuid ja ridaelamute kortereid mitte arvestada, näitab 2017. a. esimese kolme kvartali ehituslubade statistika korterelamuse asuvate korterite keskmise pindala vähenemist 62,4 ruutmeetrile. Tegemist on viimase seitsme aas-

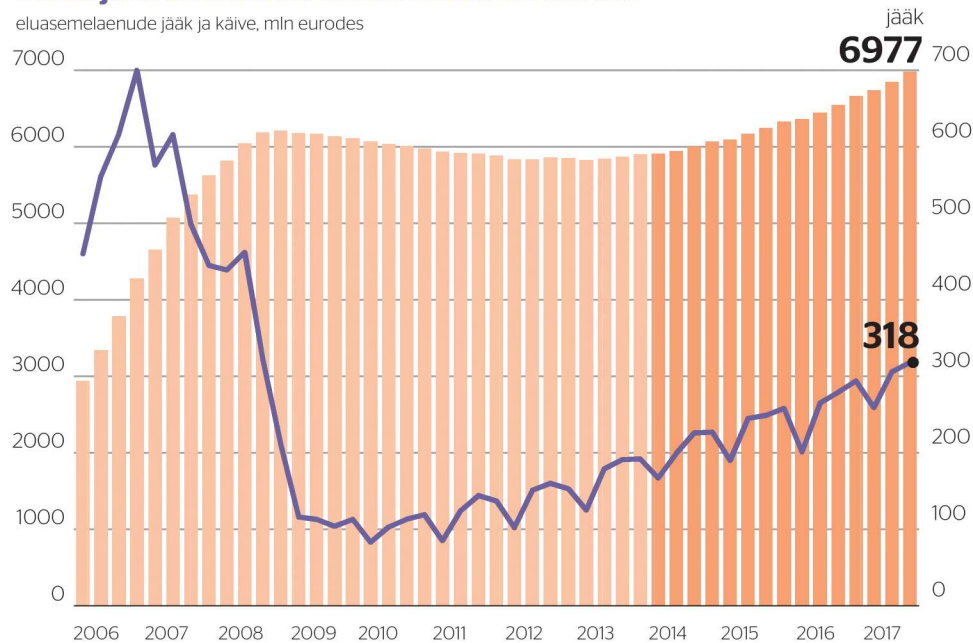
Liputehas.ee

LIPUD PARIMA HINNAGA

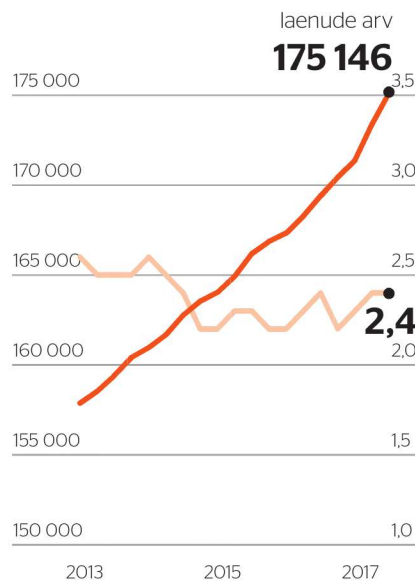
MAKSA LIPPUDE EEST ÕIGLAST HINDA!

Laenujääk kolmandat aastat stabiilses kasvus

eluasemelaenude jääk ja käive, mln eurodes



väljastatud eluasemelaenude arv ja keskmine intressiprotsent



Aastaga lisandus 5755 uut eluasemelaenu

Eluasemelaenude turg jätkab aktiivse kinnisvaraturu toel tormakalt. Aastataguse ajaga võrreldes on hoogsalt kerkinud nii eluasemelaenude jääk kui käive, aga ka eluasemelaenude arv.

2017 kolmanda kvartali seisuga oli Eesti Panga andmetel eluasemelaenude jääk pea 7 miljardit eurot. See on aastatagusest märkimisväärselt ehk 6,6% rohkem. Uusi eluasemelaene väljastati 2017 kolmandas kvartalis 318 miljoni euro eest, mida on eelmisest aastast 14% enam.

Laenukäibe kasvu taga ei ole niivõrd mitte kinnisvara-

hindade tõus, kui just elamis-pindade ostu-müügitehingute arvu jätkuv kasv ja uute eluasemelaenuvõtjate turule tulemine. 2017 kolmandas kvartalis oli Eestis teenindamisel 175 146 eluasemelaenu, mida on eelmisest aastast 5755 ehk 3,4% rohkem.

Uute laenuvõtjate turule lisandumise taga on endiselt suhteliselt head laenuitingimused, kõrge tööhoive ja kasvavad palgad. Samuti on oma osa Tallinna ja selle ümbruse heal kinnisvarapakkumisel, mis annab kodutsijale rikkalikuma võimaluse sobiliku uue eluaseme leidmiseks.

ta kõige väiksema näitajaga ehitusloa saanud eluruumi keskmise pindala kohta.

Aasta tagasi oli ehitusloa saanud eluruumi keskmine pindala 4 ruutmeetrit suurem ehk 66,4 m². Eeldades, et ühe Tallinna elamispinna ruutmeetri keskmine müügihind on 1800–2000 €/m², võimaldab korteri üldpinna vähendamine arendajal hoida kokku 6000–8000 eurot korteri kohta. See on summa, mis muudab oluliselt tarbija eelistusi.

Peatöövõtja võimekus kriitilise tähtsusega

Kulude kokkuhoiu tähtsus suureneb veelgi olukorras, kus ehitushind kerkib. Ehitajad ei taha küll väga tunnistada, et praegu ei ole enam võimalik ehitusteenust tellida sama hinnaga, mis aasta tagasi, kuid nii see tegelikult on. Ehitushinnaindeks näi-

tab paariprotsendilist tõusu. Praktikum kinnitavad samas, et ehitushinnad on aastatagusega võrreldes kasvanud 5–10%.

Alati ei ole ehitushind peamine probleem. Sellest tähtsam on võimeka ehitaja leidmine, kes suudaks kokkulepitud hinnaga projekti tähtaegselt lõpule viia ega peaks poole ehituse pealt käsi püsti tõstma ja allaandjana ehitusplatsilt taanduma. Peatöövõtja võimekus väljendub alltöövõtjate leidmises ning hoidmises. Alltöövõtjate leidmine ja ehitusplatsil hoidmine on muutunud tõeliseks peavaluks. Alltöövõtjate värbamiseks tuleb samas pidevalt kaaluda, kas saab neile pakkuda tööd eest varasemast rohkem raha või mitte.

Surve hindadele järjest tugevneb

Nii oleme jõudnud olukorda, kus tugeva

ehitusteenuse nõudluse ning allhankijate defitsiidi tõttu on ehitushindadel surve jätkuvaks kasvaks. Tihe konkurents korteripakkumiste poole peal aga on tegur, mis ei luba lõpptarbijat hindu ehitushinnaga samas tempos kergitada.

Odavamate materjalide ning saadaolevate ehitustööliste varasemast madalamate oskuste tõttu tekib siit omakorda surve kinnisvaraarenduste ehituslikule kvaliteedile.

Paratamatult meenub 2006. a., mil valdavalt räägiti, et kinnisvarahinnad ei saa kukkuda, sest ehitushinnad ja maa hinnad järjest kasvavad. Nii nagu toona, on ka praegu nõudlus tugev ja ostjad võiksid põhimõtteliselt mõningase kinnisvara hinnatõusu alla neelata. Nii nagu toona ei paistnud kinnisvaraturu taevast ühte-

gi pilve, purjetame praegugi soodsas pärituules ja näeme kinnisvaraturu aktiivsuse muretut tõusu.

Oluline erinevus kümne aasta taguse ajaga on see, et toona kerkisid kiiresti nii tehingute arv kui ka hinnad, praegu oleme tunnistajaiks ainult tehingute arvu kasvule.

Kokkuvõtteliktult võib öelda, et kinnisvaraturul kogunevad teatavad pinged, mis haakuvad konkurentsi, pakkumise ja ehitushindade ning ehitusteenuse kvaliteediga. Eeldades sisemajanduse positiivsete trendide jätkumist, kinnisvaraturule suuri muutusi ennustada ei saa. Oleme aga väikse ja ekspordist sõltuva majandusena mõjutatud sellest, mis toimub väljaspool Eestit, näiteks Rootsi kinnisvaraturu väbelduste järelmõjudest.

24h
1881

OÜ Brem Kinnisvaraholdus on üks Eesti suurimaid kinnisvarahaldusettevõtteid, mille kaubamärgi all pakutakse teenuseid alates avarii- ja puhastusteenustest ning lõpetades kinnisvaravahenduse ja -haldamisega.

Meie klientideks on nii eraisikud, riigiasutused ja eraettevõtted kui ka kodu- ning välismaised investorid.



PAKUME ÄRIKINNISVARA KORRASHOIU KOMPLEKSTEGEVUSI

- HALDAMINE
- TEHNOHOOLDUS
- HEAKORRATÖÖD (sise-välikoristus, muru niitmine, lumelükkamine)
- REMONDITÖÖD
- TARBIMISTEENUSTE TAGAMINE
- TUGITEENUSED (24h avarii-dispetšerteenus)
- ÜÜRIMISE MAAKLERTEENUS
- VÕLGADE SISENÕUDMINE

Vaata meie tegevusi ka www.brem.ee

ÜKS KÜSIMUS

Mida kinnisvaraettevõtjad
tohivad omavahel rääkida?

EVELIN KANTER

Arco Vara juurilise osakonna juht



Põhiseadus näeb ette ettevõtlusvabaduse. Oluline on aru saada, et ettevõtlusvabadus ei ole absoluutne ja millised need piirangud on.

Kui infovahetusel ei ole mõju turule, on see lubatud. Kui info puudutab aga hindu ja mahtusid, on oluline teada, et sellist infot konkurendid omavahel vahetada ei tohi. Isegi Eesti kinnisvarafirmade liidu konverentsil, kui satute vestlema ja räägite mitteavalikel teemadel, tuleks väga viisakalt lahkuda ning kolleegile öelda, et te ei soovi sellist infot saada. See tundub küll imelik, kuid kui räägime konkurentsioiguse kontekstis, on see nii. Et rikkumist toime panna, ei pea olema juhatuse liige. Võib olla ükskõik mis ameti peal, et ettevõtet vastutusele võtta.

KALEV ROOSIVÄLI

Pindi Kinnisvara seniiorpartner



Olen konsultatsioonisektoris juba 20 aastat ja oleme kogu selle aja omavahel infot vahetanud.

Väikesi nagistamisi on muidugi kogu aeg olnud, kui keegi on inimesi üle meelitanud või tahtnud kasvada. Aasta tagasi tekkisid aga leerid seoses ühe kuulutusportaali ja nüüd ei ole aru saada, mida tohib omavahel rääkida ja mida mitte. Kui loeme näiteks käreka, kütuse või pangaintresside tõusust, ei ole seal taga midagi, kuigi paratamatult tekib kahtlus, et see on kartellikokkulepe. Kui koordineeritud ühistegevuse kaudu kaitstakse nt lapsevanemate huviseid, kõik aplodeerivad. Kui me aga kasutame sama terminit seoses kinnisvaraportaali, selgus, et tegu on kartellikokkuleppega.

MARIANA HAGSTRÖM

Advokaadibüroo Teder vandeadvokaat



Minevikuandmete avaldamine, kus räägitakse kuus kuud tagasi sõlmitud tehingutest ja tingimustest, ei ole keelatud.

Eesti ettevõtjatele on meeldinud, et konkurentsiamet ei ole olnud väga aktiivne. Oleme aga oma praktikas täheldanud, et konkurentsiametit kasutatakse käepikendusena, et saada omale paremat hinda või kokkuleppeid. Võib juhtuda kahetsusväärne olukord, kus ühe menetluse raames kogutavad andmed satuvad teise menetluse. Sellest üleskutse: mõelge ja analüüsige, millist infot avaldate telefonivestlustes ja sotsiaalses suhtluses. Kusjuures, alati tuleb vestlustes vastata ja öelda, et ei osaleta keelatud kokkulepetes. Kui ei vasta, käsitletakse seda nõustumisena. Kui avaldate arvamust, et hinnad on liiga odavad ja siis hinda tõstate, on see käsitletav konkurentsioiguse rikkumisena.



ILLUSTRATSIOON: ANTI VEERMAA

JUHTKIRI

Aja kasutusluba korda!

Räägitakse, et eestlased on ehitaja rahvas. See on jumala tõsi – me kipume midagi mõtlemata ja paberile joonistamata kohe ehitama.

Ja kui naine või naaber tuleb ning kritiseerib, ümber ehitama ning seejärel on sunnitud kasutusloa saamiseks veel kord oma elamist ümber ehitama. Kui selleks muidugi jaksu ning raha jätkub.

Ei ole hullu, kui ehitad oma maa peale sara, aga uhkem muidugi, kui kuskilt seebiseriaalist nähtud välimusega villa ja hakkad kohe pärast viimase naela seinälöömist selles elama. Halb on, kui elutegevuse käigus kuskilt kõrgemalt korruselt läbi lae alla sajad või kipakasse ahju tuld tehes kodu põlema pistad. Veel halvem, kui sellest saavad kahju sinu naabrid kortermajas ja nende kindlustusselts sind regressima ehk hüvitatud kahju süüdlaselt sisse nõudma hakkab.

Keegi ei tea täpselt, kui palju omatahtsi ümberehitatud eluasemeid on – ehitisregistris puuduvad enamasti ümberehituste kohta andmed. Samuti on raske öelda, millal kasutusloa olemasolu ehitamisest juba niigi kurnatud kinnisvaraomanikule elutähtsaks küsimuseks muutub.

Kuni ei ole vajadust kinnisvara müüa, kasutusloa puudumine ennast reeglina meelde ei tuleta. Müügi alguses ei tundu kasutusloa puudumine ilmselt ka probleem, kuid häda tuleb kätte alles siis, kui ostuhuvilised järjest loobuvad.

„Kuni ei ole vajadust kinnisvara müüa, kasutusloa puudumine ennast reeglina meelde ei tuleta.“

Kinnisvarausku ehitusrahval on valus aru saada sellest, et nende oma kätega loodud vara ei olegi võimalik soovitud hinna ning ajaga maha müüa. Põhjus on proosaline. Valdav osa eluasemeid ostetakse tänapäeval laenuga. Ja juba paar-kolm aastat ei anna pangad kasutusloata vara ostuks eluasemelaenu. Või kui annavad, kirjutavad lepingusse mustvalgelt, mis ajaks tuleb kasutusluba muretseda.

Vaidlust põhjustab, kes peab kasutusloa korda ajama ning kulutuste eest maksma. On see müüja või ostja, kinnisvaraarendaja, ehitaja või hoopis korteriühistu? Või peaks iga küsija kasutusloa saama ise midagi protsessi panustamata ning vahel mõõdapäasmatuid ümberehitusi tegemata, lihtsalt niisama, n-ö ilus olemise eest?

Kasutusloata korterid ja eramud ongi ilusad, vähemasti vara omanike meelest. Oma kätega ja kalli raha eest tehtud. Asja-

tundja pilguga vaadates võib neil esineda siiski olulisi puudusi, sh ehitusnormide ja ohutuse poole pealt.

Vilunud silm peilib kasutusloata eluasemeid kiirelt välja ka kinnisvarakuulutustest. Probleemide olemasolule võivad viidata asumine soklikorruusel või keldris, planeering läbi kahe korruse, ebatavalise kõrguse ja suurusega aknad, akna puudumine mõnes toas, maa 100%-line äriotstarve, elutuppa avatud köök või muul moel muudetud planeering tüüpkorris jms.

Kui asju n-ö õigesti teha ja ajada, võib ümberehitatud kinnisvarale teatud tingimuste täitmisel kasutusloa saada. Kinnisvarauudised.ee kutsus Tallinna linnaplaneerimise ameti ehituskontrolli ja kasutuslubade peaspetsialisti Aare Kaisi rääkima, kuidas ehitusi ja pabereid korda teha.

Ehituslase haridusega Kaisil on ehitusjärelvalve ja kasutuslubade menetlemisel kokku 17 aastat kogemust.

Tema kasutuslubade koolitus annab ühest küljest hüva nõu kasutusloa tegemiseks, kuid teisalt valed investeerimisotsuste ärahoidmiseks. Kus ei paista ühtki majanduslikult mõistlikku lahendust, oskab kuulaja hiljem kas õigel ajal ostust loobuda või riski enda kanda võttes jõuliselt vara hinda alla tingida.

REPLIIK

Laenuga ostetud üürikorter ajab käpakile

Kuna praegu on õhus nii riigi kortermajade ehitus kui ka pensionifondide üürimajad, võib väikeinvestori Peeter Pärteli otsuse heaks kiita, millega ta laenu tagatiseks olnud üürikorterid maha müüs.

Väikeinvestorite aeg saab üriturul peagi ümber. Juba alanud muutused on ohtlikud eelkõige neile, kes on üürikorterid soetanud pangalaenu. Kui oled ostnud vara omavahendidega, ei ole probleemi, kui teenid tootluseks vaid 3%. Kinnisvara on sul vaatamata kõigele ikka olemas ja pikemas perspektiivis liiguvad kinnisvarahinnad tõusujoones. Vara pealt tiksub ka üüriraha vaikselt edasi.

AGUR TAMMISTU
Domus Kinnisvara
vanemkonsultant

„Kui oled üürikorteri soetanud pangalaenu, üürid langevad ja sinu investeeringu tootlus kukub järsult, samal ajal võivad aga laenuintressid tõusta, läheb raskeks.“

Kui varem ootasid fondid kinnisvarainvesteeringuist vähemalt 7%-list üüritootlust, siis nüüd on turule tulemas need, kes lepivad ka 5%-ga. Lisaks on kinnisvaraarendajad saanud aru investeerimiskorterite ehitamise kasulikkusest.

Võin kinnitada, et lähema paari aasta jooksul on turule tulemas ligikaudu 500–1000 ühe- kuni kahetoalist korterit suuruses 12–25 ruutmeetrit. Nende müügihinnad võivad olla järele- turu korterite hinnast vaid pisut kõrgemad.

Olgu täpsustuseks välja toodud, et kui praegu tuleb Akadeemia tee või Sõle tänava ti- batillukese korteri eest maks-

ta ligikaudu 26 000 eurot, siis kinnisvaraarendajad suudavad 12ruutmeetrise korteri turule tuua vaid 4000–5000 eurot kallimalt. Seda juhul, kui ei ole vaja rajada maa-alust parklat. Maa- aluse parkimiskorruse välja- ehitamise korral kujuneb väike- se investeerimiskorteri hinnaks vähemalt 40 000–50 000 eurot.

Ettevalmistamise faasis arendusprojektide najal julgen öelda, et kui keegi ostab praegu vana- ma hoone investeerimiskorteri 26 000 euroga, on ta tõenäoliselt juba aasta pärast käpakil. Uus sama suur korter võib siis müügis olla vaid 30 000 euroga, kuid peamine müügiargument on, et see korter on uus.

Kinnisvara

Toimetaja: Anne Oja,
tel 667 0111,
e-post: anne.oja@aripaev.ee
Reklaami projektijuht:
Romek Ilves,
tel 56 91 9889,
e-post: rome.ilves@aripaev.ee
ftp.aripaev.ee/incoming/Rekl
Kujundaja: Margit Toovere,
OÜ Kujundusvabrik

Äripäev

Peatoimetaja: Meelis Mandel
Väljaandja: AS Äripäev
Pärnu mnt 105, 19094 Tallinn
telefon:
(372) 667 0195,
(372) 667 0222
Toimetus:
e-post: aripaev@aripaev.ee
tel: (372) 667 0111

Reklaamiosakond:

e-post: reklaam@aripaev.ee
tel: (372) 667 0105
Tellimine ja levi:
e-post: register@aripaev.ee
tel: (372) 667 0099
Tellimine internetis:
www.aripaev.ee/tellimine
Äripäeva tellija eelised -
ostukeskkond privileeg.aripaev.ee ja
soodsaim võimalus soetada
Äripäeva raamatuklubi raamatuid.
Äripäev veebis: **www.aripaev.ee**
Trükk AS Kroonpress

Toimetus võtab endale õiguse kirju ja kaastoid vajaduse korral lühendada. Toimetuse kaastoid ei tagasta. Kõik ajalehes Äripäev ja tema lisades avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika (sh päevakajalised, majanduslikul, poliitilisel või religioos- sel teemal) on autoriõigusega kaitstud teosed ning nende reprodutseerimine, levitamine ning edastamine mis tahes kujul on ilma ASI Äripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuste korral ajalehe sisu kohta võtte pöörduda Pressiohkogusse, pn@eal.ee või tel (372) 646 3363.

Äripäeva radio 92,4

Ausalt ja kartmatult

Uus Maa kinnisvarasaade

Saade on eetris üks kord kuus reedeti ja räägib kinnisvara teemadel laiemalt ehk trendidest, hindadest, arendustest, investeerimisest, säästmisest ja muust valdkonnaga seonduvast.



Parimad kinnisvaratehingud aitab teha kinnisvarabüroo Uus Maa – meid kliendid soovivad!

radio.aripaev.ee

PRIVILEG

AINULT ÄRIPÄEVA LUGEJALE

PRIVILEEG ON EKSKLUSIIVNE OSTUKESKKOND JUST SINULE, ÄRIPÄEVA LUGEJALE. VAATA PAKKUMISI WWW.PRIVILEEG.EE

Avasta Privileegi sügispakkumised!

Teid ootab eksklusiivne valik unikaalseid tooteid ja teenuseid!



Alates
120 €

Imeline kingitus ja aegumatu mälestus. Tule üksi või koos perega ja lase teha vahva fotoseeria, mida on ka aastate pärast mõnus meenutada.



Vaid
147.75 €

Aktiivsusmonitor Polar Loop 2 Crystal. Polar Loop Crystal on stiilselt kaunistatud Swarovski® kristallidega. Privileegi kliendile kuni 52 eurot soodsam!



Alates
29.75 €

Imetoode Islandilt- BIOEFFECT.. BIOEFFECT EGF SEERUM, mis on võitnud Iluauhind Marie Claire France 2017, sisaldab unikaalset epidermise kasvufaktorit, mis taastab näonaha noorusliku sära, uuendab naharakke ning vähendab oluliselt naha vananemise märke.



Vaid
28.25 €

Brauni juuksehari Satin-Hair 7. Juukseharjas Satin Hair Brush™ on kasutatud murrast uut tehnoloogiat, tänu millele kahjustab harjamine juukseid vähem ning jätab juuksed tunduvalt läikivamaks ja siledamaks.



Alates
22 €

Mahe kingitus Nobenaps'lt. Oma lihtsas ja naturaalses headuses naps sai jõuluaja saabudes ümber elegantse ja silmapaistva kinkekarbi ning kõrvale maitavad lisandid gurmeemete turustajalt Artisan Honey, millega on äripartnerid, sõpru või lähedasi veelgi uhkem üllatada. Tähelepanu! Tegemist on alkoholiga. Alkoholi võib kahjustada teie tervist.



Vaid
21.90 €

Vasta kõnele üheksa sekundit kui madalal temperatuuril. Ilma külmetamata! Saage tuttavaks elegantse disaini ja nahast randmekinnitusega uue põlvkonna Mujjo nutikinnastega. Privileegi kliendile eriti soodsalt!



Alates
36.75 €

Tõhusam puhastus Braun Oral-B elektrihambarjaga. Privileegi kliendina soeta hambahari kuni 45,65 eurot soodsamalt! Hambaharjad toome sulle tasuta koju!



Alates
44.30 €

Limiteeritud kogus parimat konjakit Grande Champagne Colombard. Avasta uut Maxime Trijol konjakit, mis on valmistatud eksklusiivselt 100% Colombard viinamarjasordist. Tähelepanu! Tegemist on alkoholiga. Alkoholi võib kahjustada teie tervist.

Vaadake kõiki pakkumisi: www.privileeg.ee



Maitsev sisu, kaunis vorm

Kikase kiievi kotlet - number 1 Eestis juba 22 aastat!

Kiievi kotlet on slaavi köögi hõrgutis, mille valmistamisel on Kikasel pikaajalised traditsioonid. Ehtne kiievi kotlet on Kikase poolt broileri rinnafileest valmistatud võitâidisega kanaliharull, mida ei aja ühegi teisega segamini.

Selle õige kiievi kotleti leiad Kikase tootevalikust Konsumi, Maksimarket, Prisma, Rimi, Stockmanni, Maxima, Kaupmehe ja Comarketi kauplustes.

