



Äripäev

Kinnisvarauudised

november 2020 | nr 4 (112) | Kinnisvarafirmade TOP | Kinnisvarabüroode TOP | kinnisvarauudised.ee



VESKIMÖLDRE

**Uued modernsed
ja isikupärase
disainiga elamud
Eesti hinnatuimas
elukeskkonnas
Veskimöldres!**

**Majad on
projekteerinud
tunnustatud arhitekt
Rait Kallus.**

Elamute suurused jäävad
vahemikku 115-230 m².

Õigesti elatud elu!

Tekkis huvi?
kristel@nordicbrokers.ee
5390 8693
veskimoldre.ee

TOIMETAJA VEERG

Mullune jäätis
ei maitse enam
samamoodi

Sel korral esitleme koguni kahte TOPi: nii kinnisvaraettevõtete kui ka firmade oma.

TOPid on toredad. Siiski ei tasu unustada, et tegemist on tagasivaatega tulemustele.

Mina soovitaksin vaadata koos TOPi järjestusega ka Äripäeva Infopanga raporteid, mis viitavad tulevikule.

Praeguses maailmas, kus vanad reeglid enam ei kehti ja uusi pole kehtestatud, on need kindlasti pidepunktiks.

Mullused tulemused olid nii kinnisvara müügis kui arenduses head, kuid need jäävad tänavu õhkõrnaks unistuseks. Maailm on turbotempos muutunud.

Usun, et mullusest lumest huvitab meid rohkem see, mis lähiajal juhtuma hakkab.

Samuti see, kuidas keegi antud olukorraga toime tuli ja millistel viisidel jätkata kavatses. Sellele oma pingeridade teemalistes artiklites ka keskendume. Arvamused on seinast sein, kaotajad ja võitjad.

Kinnisvaras ennustati kiiremat ja enamat muutust. Kuidas see elus välja nägi, saad teada tegijate kommentaaridest.

Mingil moel toimub hetkel paljude jaoks õhus elamine.

Jalge all pole nagu midagi ja kuskilt kinni hoida ka enam pole.

Seda nii ärikinnisvaras kui erakinnisvaras. Mille piir on muutunud sama häguseks kui spordiriietuses Zoomi koosolekul osalemine.

Või mis vahet seal enam ongi: ka korteri rentimisest saab ju äri teha.

Igasuguseid ennustusi lendab sinna ja tänna. Olgem ausad: suur osa neist ei ole ei targad, põnevad ega täpsed. Ütleksin pigem, et tüütu targutamine.

Seega ei tasu liiga palju arvamusliidritele ja TOPide võitjatel saeiskohtadele lootda. Lootkem ikka iseenda tervele mõistusele. Nii eraelus, ärielus ja kinnisvaras.

EVA KIISLER
Kinnisvarauudised.ee toimetaja



Kinnisvarauudised.ee



» Usun, et mullusest lumest huvitab meid rohkem see, mis lähiajal juhtuma hakkab. Samuti see, kuidas keegi antud olukorraga toime tuli ja millistel viisidel jätkata kavatses.

Kinnisvarauudised

Toimetaja: Eva Kiisler,
tel 5660 0050, e-post: eva.kiisler@aripaev.ee
Reklaami projektijuht: Rivo Habakuk
tel 5836 1474, e-post: rivo.habakuk@aripaev.ee
ftp.aripaev.ee/incoming/Rekl
Kujundaja: OU Kujundusvabrik

Äripäev

Peatoimetaja: Meelis Mandel
Väljaandja: AS Äripäev
Vana-Lõuna 39/1, 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 kaastöid vajaduse korral lühendada. Toimetus kaastöid ei tagasta. Kõik ajalehes Äripäev ja tema lisades avaldatud artiklid, fotod, teabegraafika (sh päevakajalised, majanduslikul, poliitilisel või religioosel teemal) on autoriõigusega kaitstud teosed ning nende reprodutseerimine, levitamine ning edastamine mis tahes kujul on ilma ASI Äripäev kirjaliku nõusolekuta keelatud. Kaebuga korraldaja sisu kohta võtte pöörduda Pressiohukogusse, pn@eal.ee või tel (372) 646 3363.

► Tehinguhindade loodetud langust toimunud pole.
FOTO: ANDRAS KRALLA



Kauplemisest sai kinnisvaras uus rahvasport

2019. aasta tulemused olid kinnisvarasektoris igati positiivsed. Tänavusi tulemusi prognoosida on tänamatu, kuid võib öelda, et pikema vinnaga mõju jõuab lähitulevikus kinnisvarasektorini läbi teiste, pandeemias rohkem kannatada saanud sektorite.

2020. aasta on olnud igas mõttes teistmoodi ja ettearvatu – seda kindlasti ka kinnisvara sektoris. Mis oli eile, ei pruugi olla homme, turgu iseloomustavad näitajad võivad kvartalite lõikes märkimisväärselt kõikuda ning prognooside tegemine on tänamatu.

Samas on kinnisvaraturg üllatuslikul kombel mõne teise sektoriga võrreldes osutunud märkimisväärselt stabiilseks kui võiks arvata ja tugevam raputus eeldaks pikemat kriisiperioodi. Kas pikem kriis ka tuleb, ei tea praegu ilmselt keegi, mistõttu säilitataksegi oma seniseid positsioone.

Hinnatase kasvutrendis

Praegust ebakindlat olukorda arvestades tunduvad kinnisvarafirmade ja -büroode 2019. aasta tulemused tagantjärele vaadates igati positiivsed. Enamik ettevõteteid suutis oma käivet võrreldes 2018. aastaga koguni 5–10% kasvutada.

Tehingute arv turul oli 2019. aastal maa-ameti kinnisvaraturu ülevaate andmetel 2018. aastaga võrreldes samas suurusjärgus. 55% tehingutest tehti korterimanditega ning lõviosa tehingutest toimus ootuspäraselt Harjumaal (43% kõikidest tehingutest ning 69% tehingute väärtusest). Hinnatase oli nii eluaseme kui ka ärikinnisvara turul jätkuvalt kasvutrendis.

2020. aasta algas positiivsemalt kui sellele eelnenud aastad, mil üldjuhul olid aasta esimesed kuud tehingute arvukuse



HELEN VEETAMM
KPMG Baltics OU vandeaudiitor

» Ootamatu ja ennustamatu olukord tõi üüriturul kaasa uutmoodi nähtuse – hinnasoodustuste kauplemise.

mõttes pigem rahulikud. Käesoleva aasta jaanuari ning veebruari tehingute arv oli 5% kõrgem kui varasematel aastatel.

Odavmüüke ei tulnud

Teame juba, mis toimus tugevale algusele järgnenud kuudel. Ootamatu ja ennustamatu olukord tõi peaaegu koheselt, eelkõige üüriturul, kaasa uutmoodi nähtuse – hinnasoodustuste kauplemise.

Ühest küljest tuleb siinkohal tinnustada eestlaste reaktsioonikiirust ja lähendustele orienteeritust, kuid teisalt tundub,

et kohati sai allahindluse küsimisest omaette eesmärk. Ennustati ka odavmüüke, kuid statistikat vaadates seda siiski ei tulnud ei elamu- ega ärikinnisvaras. Tehingud pandi pigem lihtsalt ootele ning see tõttu taastus turu aktiivsus kolmandas kvartalis kiiresti, jõudes maa-ameti andmetel isegi 6–7%-lise kasvuni võrreldes 2019. aasta sama perioodiga.

Seega oodatud või ennustatud tehinguhindade langemist seni saabunud pole ning entusiasm uue rahvaspordi suhtes on jahtunud.

2020 tuleb huvitav

Paari järgmist kvartalit hakkab kindlasti mõjutama pandeemia teine laine, mis üha uute piirangute kerkides on taas Euroopa endaga viinud. Raha ei ole investeringute ja kinnisvara turult kuhugi kadunud ning suuremast kriisist pole põhjust rääkida, samuti pole puudust klientidest uusarendustel ja ärikinnisvara turul.

Pikema vinnaga mõju jõuab lähitulevikus kinnisvarasektorini läbi teiste sektorite, mis on pandeemias rohkem kannatada saanud ning kus ettevõtteid on olnud sunnitud tegema palgakärpeid ja koondamisi.

Samuti ei saa välistada, et kindluse ja selguse huvides pannakse nii eraisikute kui ka ettevõtete investimisotsused kevadeni ootele. Kindlasti jälgime huviga, kuidas reageerivad võimalikele turu ümberkorraldustele kinnisvarasektori ettevõtted.



DEL MAR RESIDENCE MEREÄÄRSED RIDAELAMUBOKSID JA KORTERID

<https://delmar.ee/>



PEETRI PREMIUM VILLAGE KOLM PREMIUM KLASSI ERAMAJA PEETRI ALEVIKUS

<https://peetripremium.ee/>



Wingmacht
arendus

www.wingmacht.ee
+ 372 511 4476

Kinnisvarafirmade TOP

Koroona pole äri lammutada suutnud



► Gert Jostov usub, et suurem osa ettevõteteid hakkab katsetama hübriidkontorit.
FOTO: ANDRAS KRALLA

Heade tulemustega kinnisvarafirmade edetabeli etteotsa jõudnute kinnitustel pole käibe- numbrid vaatamata pandeemiale tänavu langenud. Kevadel oli sekeldusi, ebaselgust ja närvikulu siiski palju.

URVE VILK
kaasautor



TOPi võitnud Ülemiste City ühe arendaja ja haldaja Technopolis Ülemiste juhatuse esimehe Gert Jostovi sõnul neile turul toimuv kiiret ja kohest mõju ei avalda. "Sellel osal meie teenustest, mis on otseselt inimeste teenindamisega seotud, oli kevadel tulude langus, aga põhiäris olulist muutust olnud ei ole," kommenteerib ta, et kinnisvaras tehakse lepingud suhteliselt pikaks ajaks.

"Kuigi lühemalt, kui varem, aga aastastest tsüklis rääkides on need siiski pikemaajalised. Näha on, et kliendid teevad otsuseid kontoriruumide kohta alles pärast seda, kui on selgeks saanud, kuidas nende põhiäri tänastes tingimustes toimima hakkab."

Osad kliendid on Jostovi sõnul öelnud, et neil on kodus töötamine välistatud, samas kui teistel pole probleem kodus töötada ja polegi püsivat kontorit enam vaja: minnakse vajaduspõhise kontori peale üle

VÕITJA

Technopolis Ülemiste AS

Asutatud 2010

Omanikud 48% AS Mainor Ülemiste, 49,8% Technopolis Baltic Holding OÜ

Käive mullu 17,6 mln eurot, kasvas aastaga 15%

Ärikasum mullu 20,5 mln eurot, kasvas aastaga 60%

Töötajaid mullu 20, tänavu III kvartalis 21

15%

kasvas mullu kinnisvarafirmade TOPis osalenud 60 ettevõtte koondkäive, olles 972 miljonit eurot. Suurima, 178 miljoni eurose käibe tegi City Service SE.

12%

kasvas aastaga edetabeli ettevõtete koondärikasum, tõustes üle 330 miljoni euro. Suurima, 36 miljoni eurose kasumiga lõpetas aasta Riigi Kinnisvara AS.



Äripäeva TOP 2020
peatöötaja:



Hübriidkontori populaarsus kasvab

Technopolis Ülemiste juhatuse esimees Gert Jostov usub, et tõenäoliselt hakkab enamik ettevõteteid katsetama tulevikus rohkem hübriidkontorit.

Sel juhul on kontor rohkem hub või keskus, kus tehakse tegevusi, mida kodukontoris teha pole võimalik – nagu *brainstorming* või projektide koos läbi arutamine, mida tehnilised kanalid nii hästi ei toeta ja mis eeldab vahetumat kontakti.

"Usun, et büroopinda vähenetakse 20–40% ulatuses, katsetades, millise mahuga toime tulla. Mudeleid katsetatakse erinevaid, aga hübriidkontori mudel on kindlasti tulnud, et jääda. Kontoreid sätitakse ümber, et seal oleks midagi sellist, mida kodus ei ole."

See tähendab, et kõigile enam kontoris oma lauda ette ei nähta ja küsimus on, kas mahate vähendades proovitakse hak-

kama saada 70, 80 või 90 kohaga sajast. "Alles katsetatakse ja need otsused tulevad paari aastaga," usub Jostov.

Samas on tema sõnul suurenenas kontoripinna hulk ühe töökoha kohta, mis on seni üle 10 aasta vähenenud. "Distsantsi hoidmise mõttes kasvavad ruutmeetrid. Need kaks trendi tasakaalustavad teineteist. Kumb jääb peale, seda veel ei tea."

Jostovi sõnul hübriidmudel

üliselt meeldib töötajatele. "Inimestele meeldib vabadus, et nad saavad töötada sel hetkel, kui neile sobib, aga üks kodus on sellised tavapärased segajad nagu külmkapp, televiisor, diivan ja voodi," jätkab ta, et kõigile ei pruugi distantsilt töötamine sobida.

Lisaks soovivad paljud, et töö saaks tehtud töö juures, ilma et see inimesega 24 tundi kaasas käiks.

► Mudeleid katsetatakse erinevaid, aga hübriidkontori mudel on kindlasti tulnud, et jääda. Kontoreid sätitakse ümber, et seal oleks midagi sellist, mida kodus ei ole.

Gert Jostov trendist kontoripindade turul

Samas pole tulemused kõikides segnem-
tides ühesugused. "Restoraniteenused ja ko-
ristusteenus, kus tipus oli kukkumine ku-
ni 90%, on taastunud poole peale, aga mit-
te sinna, kus varem olid. Põhiäri ei ole ku-
kunud. Ettevõtted pole kiirustanud otsus-
tega, mis on ka õige, sest kontori tegemine
ja tagasiandmine on küllaltki kapitalima-
hukad ettevõtmised, nii et need otsused ta-
sub läbi mõelda."

Ta lisab, et Faustol on rentnikeks enamas-
ti esmatarbekaupu pakkuvad kauplused,
mis on suhteliselt aktiivsed. "Lidl ja Pris-
ma laienevad ja ehitavad uusi pindu, mis

Varese sõnul pole praegu aru saada, kas tunda annab juba järgmise koroonalaine mõju või on neil, kel oli kevadel väike varu ja kes soodustust ei küsinud, nüüdseks puhvrid

Kaarsilla koondnumbrites sel aastal kukumist oodata ei ole. "Kuna oleme arendusi juurde ehitanud ja ka praegu tööd käivad, oleme kogu aeg edasi arenenud. Kui vaadata sama baasi, mis oli mullu, siis langus on

“Samamoodi söögikohtadega – Tallinnas pidid need vanalinnas üsna tühjad olema, samas kui Tartu kohta sama öelda ei saa, meil on need pigem inimesi täis.”

LAAM
KINNISVARA

KINNISVARA TERVIKTEENUS

www.metsakastikrundid.ee

Kati - 553 3665, Jekaterina - 517 2833

www.vesivarava9.ee

Mart - 503 1070

www.kantrikodud.ee

Tarvo - 5645 7567

**KUI SOOVID MÜÜA, SIIS MEILT SAATE OSTJA!
OTSIME UUSI KODUSID OMA KLIENTIDELE**

www.laam.ee

Edukad kinnisvaraettevõtted

2019. aasta majandustulemused. Arvutatud ettevõtetega, kellel oli 2019. aasta kohta aruanne edetabeli koostamise ajaks esitatud.

koht	firma nimi	punkte	käive, €	ärikasum, €	koht mullu	tegevjuht, juhatus	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
1.	Technopolis Ülemiste AS	64	17 567 747	20 504 896	7	Martin Robert Seppälä, Gert Jostov	Technopolis Baltic Holding OÜ 49,76%, Mainor Ülemiste AS 47,81%
2.	Ülemiste Center OÜ	77	12 466 000	21 776 000	24	Guido Pärnits, Frode Grønkvold	Ülemiste Holding Nederland B.V. 100%
3.	Astlanda Kinnisvara OÜ	88	23 731 509	6 851 520		Kajar Kruus, Kaupo Kolsar	Kristobal OÜ 25,8%, Markwend OÜ 25,8%, Frame Consult OÜ 11,3%, Dinero Invest OÜ 11,3%, Van Der Gynth OÜ 11,3%, rahandusministeerium 100%
4.	Riigi Kinnisvara AS	93	136 234 000	36 262 000	30	Kati Kusmin, Andrus Ait	Sven Mihailov 33,33%, Kenneth Karpov 66,67%
5.	Fausto Capital OÜ	98	7 268 152	29 077 933	2	Kenneth Karpov, Sven Mihailov	Tondi Kvartal AS 100%
6.	Marsi Elu OÜ	102	19 239 959	3 378 356	10	Edoardo Axel Preatoni, Paolo Vittorio Michelozzi	Bioinvest OÜ 15,21%, Mainor AS 76,79%
7.	Smart City Group AS	103	10 564 000	14 879 000	8	Guido Pärnits, Andrey Strizhalov	Smart City Group AS 83,84%, Logit Eesti AS 16,16%
8.	Mainor Ülemiste AS	104	10 564 000	14 889 000	17	Ursel Velve, Rein Suurvälä, Margus Nõlvak	Tõnu Samm 50%, Toomas Määrts 50%
9.	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	110	7 398 452	7 296 335	6	Peeter Kütt	Tallinna Kaubamaja Grupp AS 100%
10.	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	122	13 999 000	16 184 000	16	Hannes Tall, Martin Rekor	Luxembourg Investment Company 341 S.A.R.L. 100%
11.	Raadiku Arendus OÜ	123	10 047 612	14 454 522	26	Timo Tapani Kokkila	Pontos Baltic AS 100%
12.	Hotell Viru AS	127	6 548 980	11 232 677	61	Mehis Maltzar, Helen Metsvaht	Montalbas B.V. 100%
13.	Kristiine Keskus OÜ	136	11 489 068	6 745 243	4	Anne Aland	Domex Group AS 20%, Väino Põllumäe 15%, Ülo Hage 12,5%, Hannes Kirs 18%, Mitval OÜ 14,5%, Eve Toots 14%
14.	Astri AS	137	11 958 223	7 217 020			Carolyn Holding OÜ 10%, Irumari Holding OÜ 10%, Jürgen Holding OÜ 10%, JBJM Holding OÜ 10%, Teele Holding OÜ 10%, Carmen Holding OÜ 10%, Kaido Jõelett 40%
15.	Kaamos Holding OÜ	140	77 741 716	15 588 058		Kaido Jõelett	Alla Šuba 17,72%, Aligrana OÜ 82,28%
16.	Alekon Property AS	142	14 731 397	3 529 273	32	Aleksei Šuba, Juri Šuba	Merko Ehitus Eesti AS 50%, BLRT Grupp AS 50%
17.	Kodusadam OÜ	145	19 940 326	3 531 328	13	Tiit Kuusik, Ivar Piirsalu	Ica Baltic Ab 100%
18.	Kinnisvaravalduse AS	149	13 722 000	3 970 000	40	Vaido Padumäe	Meelis Tomberg 14%, Mh Ettevõtte OÜ 86%
19.	Colordia AS	151	8 615 485	1 450 726	22	Laur Laaneleht	Viru Center AS 50%, Kapitel AS 50%
20.	Viru Väljaku Arenduse AS	155	6 768 656	5 440 547	23	Taavi Ojala, Timo Tapani Kokkila	Urmas Sõõrumaa 100%
21.	Rotermann City OÜ	161	5 609 034	6 938 614	50	Anneli Jakobi, Martin Ühtegi	Enok Dahl Hansen AS 100%
22.	Arca Nova OÜ	161	4 759 816	345 437	34	Knut Albert Jenssen, Ruben Dahl Hansen, Timo Trilljäv	Alarmo Kapital OÜ 27,98%
23.	Arco Vara AS	168	13 109 000	950 000	62	Miko-Ove Niinemäe	Garda 100%
24.	Kawe AS	168	13 701 411	15 271 950	52	Jaanus Kosemaa	Jaak Nigul 50%, Ago Nigul 50%
25.	Tarmeko KV OÜ	169	10 634 342	1 641 572	44	Ago Nigul, Jaak Nigul	ECBPF III EST 1 (Netherlands) B.V. 100%
26.	Nehatu Logistics OÜ	171	4 344 286	4 945 767	20	Martin Otsa	Estonia Capital OÜ 100%
27.	Riigiressursside Keskus OÜ	172	6 884 641	4 547 267	43	Ivar Pinsel, Karla Polli	Tristafan OÜ 100%
28.	Papiniidu Projekt AS	173	4 833 503	3 354 737		Kaire Krevald	TTK Investeeringud OÜ 46,67%, VIK Kinnisvara AS 53,33%
29.	Eedeni Keskus AS	173	4 128 413	2 201 333	27	Vello Kunman, Key Kunman	Esraven AS 100%
30.	Järve Kaubanduskeskus OÜ	173	8 470 054	4 004 541		Rainer Hinno	Rainer Hinno 100%
31.	Favorte OÜ	174	18 853 150	2 844 916			



Aadli Puhastusteenused

... ET SINU KODU JA KONTOR LÄIGIKS



Koristusteenused

- Hoolduskoristus
- Ehitus- ja remondijärgne koristus
- Aknapesu
- Vaipkatete keemiline puhastus
- Koduvaipade keemiline puhastus
- Pehme mööbli keemiline puhastus
- Kontoritoolide keemiline puhastus
- Kivipõranda masinpesu
- PVC-põranda pesu ja kaitsevahatamine

Küsi kindlasti ka personaalset hinnapakumist!

KONTAKT

Aadli Puhastusteenused OÜ | Tel: +372 53 427 007, info@aadli.ee
Kuldkinga tee 30, Saku, 75506 Harju maakond



OÜ POTIPOISS

TEIE TULEOHUTU KODU HEAKS!

- ♦ korstnapühkija
- ♦ lõõriummistuste likvideerimine
- ♦ lõõride puhastamine kettpuhastiga
- ♦ lõõriuuringud kaamera ja suitsuküünaldega
- ♦ katuseredelite paigaldus

info@potipoiss.ee | www.potipoiss.ee

KÜTTESÜSTEEMIDE EKSPERTHINNANG MAJA KASUTUSLOA SAAMISEKS

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

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

koht	firma nimi	punkte	käive, €	ärikasum, €	koht mullu	tegevjuht, juhatus	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
32.	Liivalaia Kodukauba OÜ	175	16 361 441	530 220		Vadim Butovtšenko	Vadim Butovtšenko 100%
33.	Endover KVB OÜ	175	26 576 441	404 604		Oliver Makko, Endo Tõnuver, Robert Laud, Uku Tint	Endo Tõnuver 100%
34.	1Partner Kinnisvaragrupp OÜ	181	8 259 101	489 714	31	Tanel Tarum, Martin Vahter	Tanel Tarum 47,5%, Martin Vahter 47,5%
35.	Rocca Al Mare Kaubanduskeskuse AS	182	17 387 185	9 809 135	5	Helen Metsvaht, Mehis Maltsar	Montalbas B.V. 100%
36.	Viru Center AS	183	4 943 640	3 534 894	36	Timo Tapani Kokkila	Pontos Baltic AS 100%
37.	Kaamos Kinnisvara AS	183	35 438 617	6 519 854	47	Priit Uustulnd, Ivar Vahter	Kaamos Group OÜ 91,46%
38.	Ttk Kultuurikeskus OÜ	187	6 898 475	4 261 678	42	Kaire Krevald	VK Kvartal OÜ 51%, VIK Kinnisvara AS 15%, TTK Investeeringud OÜ 34%
39.	Strantum OÜ	191	4 804 887	2 176 975	57	Meelis Härms	Harku Vallavalitsus 100%
40.	City Service Se	201	178 020 000	3 560 000	38	Tomas Kleiva, Artūras Gudelis, Dalius Šimaitis, Vytautas Turonis	Krajowy Depozyt Papierow Wartościowych S.A, 13,79%, Dnb Nord Bankas Ab Clients 84,91%
41.	Prategli Invest OÜ	202	5 182 333	3 720 223		Kristjan Pappa, Ahti Meriniit	Fruitrade OÜ 25,11%, Garela Projekt OÜ 20,17%, Tai Kapital OÜ 24,68%, Gracile Projekt OÜ 20,17%
42.	Solaris Keskus AS	206	8 459 211	4 927 329	19	Jaanus-Janek Juss	Solaris Holding B.V. 100%
43.	Mident OÜ	212	9 139 700	2 337 067	3	Priit Pöld	U.S. Invest AS 45%, Capitalia OÜ 55%
44.	Pan-Estonian OÜ	221	4 985 963	2 716 070	14	Roberto De Silvestri	Okey Holders OÜ 10%, Raf 1 OÜ 10%, Five Star Assets OÜ 10%, Estonian Investments Holding OÜ 50,04%
45.	Famar-Desi Grupp AS	228	4 112 194	2 188 606	41	Igor Prokopets	Famar-Kauba AS 50%, Desintegraator AS 50%
46.	Eften Sky OÜ	231	4 012 977	3 855 477	9	Tõnu Uustalu, Viljar Arakas	Eften Kinnisvarafond li AS 100%
47.	Realway OÜ	233	4 269 563	2 291 912	35	Meelis Aab	Moonrider OÜ 97,93%
48.	Spa Varad OÜ	239	16 159 134	926 788	33	Kalle Kuusik	Kalle Kuusik 23,99%, Ironclad OÜ 76,01%
49.	Kinnisvara Info AS	246	4 645 406	1 816 480	21	Eveken Valmann, Mati Trink	Ando Aron 100%
50.	Mudaravila Investeeringud OÜ	250	4 558 805	1 153 920	15	Margus Kangur, Martin Kangur, Andres Rätsepp, Kenneth Andrew Lewis	AT Rally Invest OÜ 50%, Malore OÜ 30,37%, Pärnu Ranna Invest OÜ 19,63%
51.	Bonava Eesti OÜ	259	13 464 898	628 797	58	Maret Väljaots, Timo Riismaa	Holdco Residential 1 Ab 100%
52.	SRV Real Estate OÜ	261	6 512 000	-2 505 786		Jussi Taneli Tuisku	Srv Ehituse AS 100%
53.	Tasku Keskus AS	262	4 802 544	1 550 416	53	Annika Oja, Kristo Seli	Emajõe Ärikeskus AS 100%
54.	HD Forest AS	265	5 054 569	237 156	25	Küllli Hint, Toomas Kams	HD Forest Holding SIA 100%
55.	Tallinna Moekombinaat AS	269	9 486 369	-19 382 452		Allan Remmelkoor, Kristjan Kask	Pro Kapital Eesti AS 93,35%
56.	Port Artur Grupp OÜ	271	4 777 880	595 711	56	Kaido Kruusoja, Viljo Vetik	Kaido Kruusoja 50%, Viljo Vetik 50%
57.	LLG Invest OÜ	283	7 120 920	919 036		Ervin Luur, Jüri Lebedev	Ervin Luur 50%, Jüri Lebedev 50%
58.	Vana Peetri OÜ	299	8 081 983	27 710		Elmo Sarapuu, Kristjan-Thor Vähi	Finaco Capital OÜ 30%, Opnet OÜ 70%
59.	Kiikri Kodu OÜ	328	6 066 171	-46 406		Ain Kivisaar, Riin Vähk, Reijo Kerdmann	Metro Holding OÜ 100%
60.	Vega Residents OÜ	328	6 730 363	-74 043		Endo Tõnuver, Robert Laud	Endo Tõnuver 94%



LASKI TEHNIKAGA KIIRELT KORDA kinnistud, pargialad, metsatukk või mistahes haljasalad!

LEHEIMUR-HEKSELDID PROFIKASUTUSEKS VÕI NÕUDLIKULE KLIENDILE

Kinnitatavad, ratastel või treilerina järelveetavad mudelid.

LASKI – EESTI TURUL END JUBA TÕESTANUD TEHNIKAVALIK!



MÜÜK – GARANTII – HOOLDUS – KULU- JA VARUOSAD



Tuleviku tee 10, Peetri
Tel 5558 5709
info@aiaaht.ee

www.laski.ee
www.laski.cz



Teie Elektritöid
Realiseerivad Asjatundjad

ELEKTRITÖÖD

- Sisepaigaldustööd
- Hooldus ja elektripaigaldise käit
- Päikeseelektriijaamad

29 aastat AS TERA

www.tera.ee info@tera.ee

Kinnisvarabüroode TOP

Bürood valmis käibe kukkumiseks

Ehkki kevadine eriolukord viis kinnisvarabüroode käibed kuni poole võrra alla, on turu aktiivsus suures osas nüüdseks taastunud ja meeleolu isegi optimistlik.

URVE VILK
kaasautor

Mulluste tulemuste põhjal TOPis esimeks tulnud Lahe Kinnisvara Hindamine on 2017. aastal loodud ettevõtte, mille peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraala tegevus, peamiselt elu- ja ärikondliku kinnisvara hindamis- ja konsultatsiooniteenused.

Ettevõtte juhatuse liikme Taavo Vainomaa sõnul olid märts ja aprill kogu nende grupi jaoks rahulik aeg, mil valitses liiksaks palju teadmatust, aga üldiselt on selle aasta numbrid rahuldavad. Muidugi arvestades meil ja mujal toimuvat.

"Teine kvartal oli nõrgem, tõmmati käsipidur peale ja teadmatust oli suur, samas kolmas kvartal oli paljudel jälle tavaline," jagab ta kogemust, et käimasolevaga arvestades midagi väga hullu ei ole. "Müügid on suhteliselt samal tasemel, kuigi eks kogu käive on mullusega võrreldes ikka natuke ne kannatada saanud. Kinnisvarasektor, hindamine ega vahendusteenus pole nii hullult pihta saanud kui mõni teine."

Kuigi drastilist langust pole, on Vainomaa sõnul teatud mõju aastatulemustele siiski oodata. "Kui võrrelda selle aasta oktoobri eelmise aasta oktoobriga, on tulemus veidi nõrgem, aga vahe pole väga suur," sedastab Vainomaa, et aasta kokkuvõttes võib grupi peale tulla langust 10–15%. "Tõenäoliselt 10% ringis."

Tuleviku osas ei tundu Vainomaa, et kardetaks eriolukorraaegse olukorra kordumist. "Tundub, et enam sellist seis, kui oli teises kvartalis, praegu ei kardeta ega ei oska ma ka suuremat majanduskriisi hetkeolukorras prognoosida, seda enam, et tundub, et koroonaga on asi palju selgem ja haigus rohkem kontrolli all. Ega kunagi ette ei tea ju."

Investeerimiskorteri saab odavamalt

Rääkides elukondlikust kinnisvarast ei saa Vainomaa sõnul öelda, et ostjad ootaksid võimaliku majanduskriisiga kaasnevat hinnalangust või et tehinguid oleks praegu vähem. Ta nendib, et müügiturg toimib meil normaalselt.

Vainomaa lisab, et vaid investeerimiskorteri puhul võib märgata mõningast hindade alanemist ja ka tehingute arvu vähenemist. "Turism on maas, Airbnb korterid on tulnud pikaajalisele üüriturule, mis on omakorda langetanud üüripindade tootlust, tuues kaasa ka nõudluse languse. Minu hinnangul on seal hinnad all."

Teiseks tulnud OÜ Recentral peamiseks tegevusalaks on kinnisvara vahendamine maakleriteenuseks. Töötatakse frantsiisivõrgustiku alusel. Ettevõtte juhatuse liikme Erko Vaksi sõnul on koroonaga mõjutatud kõiki ja ei saa nemadki öelda, et käesolev aasta oleks sama hea, kui oli eelmine.

"Korra oli langus isegi 50%. Teisest küljest tehinguid jätkuvalt tehakse ja juulist alates on turg jälle suhteliselt aktiivne olnud," leiab ta, et kuigi nakatumine on taas tõusuteel, pole selle otsest mõju nad veel tundnud.

"Natukene on mõju nagu tunda olnud,



▲ Mulluselt viiendalt kohalt kolmandaks kerkinud Partner Kinnisvaragrupi juhatuse liige Martin Vahteri sõnul on nad kriisidega juba harjunud. FOTO: ANDRAS KRALLA

Aripäeva TOP 2020
peatootaja:

12

protsenti kasv mullu edetabelis osalenud 35 kinnisvarabüroo koondkäive, ulatudes üle 65 miljoni euro. Suurima, 35miljonilise käibe tegi Kaamos Kinnisvara.

9,2

miljonit eurot oli kokku edetabeli büroode ärikasum, jäädes 16 protsendiga alla aasta varasemale. 6,5 miljonit teenis seejuures üks büroo – Kaamos Kinnisvara.

et on vaiksem, aga samas tuues minu enda viimase kogemuse Mustamäe tüüpkorteriga – huvi oli väga suur ja mitu inimest, kes osta soovisid, jäid korterist ilma." See-ga palju sõltub objektist.

Hea aeg ettevalmistusteks

Vaksi sõnul kasutas Recentral kriisi ära inimeste koolitamiseks. "See on meie kaubamärgi puhul olnud alati oluline, kuna olemasolev rahvusvaheline ettevõtte. Aprillis-mais sai vaadata ülemaailmseid tippkoolitajaid, kes veebiseminare tegid – kuidas näiteks kriis käituda ja ümber orienteeruda."

Ta lisab, et nende eesmärgiks on lisaks olnud oma tiimi laiendamine ja ka meeskonna kasvatamiseks on olnud praegu hea aeg – huvitatuid on tavalisest rohkem ja tul-lakse ka väiksematest büroodest.

Vaksi sõnul paanikaks praegu põhjust pole. "Mõnel turul Euroopas on oluliselt raskem. Kui investorid on ehk rohkem ootel, siis kodu ostjate puhul seda tunda pole, et oodataks hinnalangust. Tundub, et inimestel on kindlustunne hea ja ka pangad on soosivad."

Recenteri juhi hinnangul ollakse teatud objektide puhul pigem nõus enampakkumisi tegema, et objektist mitte ilma jääda, eelkõige Tallinnast ja Harjumaast rääkides.

Vaksi sõnul on praegu küsimus kõige rohkem selles, kui palju mõjutab meid globaalne aspekt. "Tehingute statistika põhjal turg veel päris sealmaal ei ole, kus see oli enne koroonat, aga arendajad, kes kevadel panid arendused seisma, on nüüd taas nendega jätkanud," toob ta välja, et optimismi tundub jätkuvat.

Ka asjaolu, et pangandusturul ei tundu probleeme olevat, hoiab turgu üleval. "Meie turg on kindlasti väga palju mõjutatud laenu saamise võimalusest – kui finantskriisi pole, hoiab see turgu aktiivsena."

Trumbiks kiire reageerimine

Napilt pjedestaalilt välja jäänud Uus Maa Kinnisvarabüroo juhatuse esimehe Jaanus Lauguse sõnul oli selle aasta algus nende büroos suhteliselt rõõmus, siis läks kevadel

korra raskeks, nüüd on turg taastunud ja läheb päris kenasti. "Meil on õnneks kogunud konsultandid ja juhtivtöötajad on varemgi kriisi näinud."

Nii oli Lauguse sõnul Uus Maa trumbiks kiire tegutsemine. "Tõmbasime aprillis ettevõttes kulud maha – eeskujuks olid omanikud ja juhid, kes vaaatasid kohe kulud üle ja hindasid, kust kokku hoida saab."

Jälgiti 30%list põhipalga alandamist ning saadi ka riigilt toetust, mis oli palju abiks, kui käive aprillis-mais 50% kukkus. "Käive on kenasti taastunud ja suures plaanis võime märgata isegi kasvu. Muidugi eks elu näitab, mis edasi saab – tuleb võtta päev korraga ja suurt optimismi veel ei ole, aga kui vaadata eelmise aasta seisuga võrreldes tulemusi, on numbrites tõus."

Ka kolmanda koha omaniku 1Partner Kinnisvaragrupi juhatuse liikme Martin Vahteri sõnul on nad kriisidega juba harjunud – käimas on kolmas-neljas kriis 2004. aastal asutatud kinnisvara komplekstee-nust osutava büroo jaoks. Majanduse sulgemine tuli büroole Vahteri sõnul siiski šokina ja ettevõtte käive kukkus samuti poole võrra. "Notarid olid kinni ja inimesed ei liikunud. Ja kui inimesed ei liigu, siis midagi ei toimu. See oli kõikides valdkondades nii, kus tegu inimeste äriga."

Loksutakse majandusega samas rütmis

Vahteri sõnul tuleb selle aasta koondkäive neil mullusega võrreldes veidi kehvem, kuigi juulis oli pool kukkunud käibest taastunud ja selle aasta september oli juba täiesti tavalise septembri meele, nagu oktoobergi. "Vaid septembri põhjal on raske öelda, mis edasi saama hakkab, isegi normaalse oktoobri taustal. Ega meil pole kunagi kuud päris sarnased: kui on ilus suvi, annab see kohe tunda, nagu paljud teisedki arengud," selgitab ta äri iseärasusi.

Mis tulevikku puudutab, elatakse Vahteri sõnul kuu korraga. "Suvel valitses optimism – päike paistis, käidi Lätis ja Leedus. Samas sügisel, kui lähevad nakatumisnäitajad üles nii meil kui mujal Euroopas, on selises uduses situatsioonis raske plaane teha

Teine kvartal oli nõrgem, tõmmati käsipidur peale ja teadmatust oli suur, samas kolmas kvartal oli paljudel taas tavaline.

OÜ Lahe Kinnisvara Hindamine juhatuse liige Taavo Vainomaa

VÕITJA

OÜ Lahe Kinnisvara Hindamine

Asutatud 2017

Omanikud 49% Tangaro OÜ (Virgo Laansoo), 36% Cloud Grupp OÜ (Taavo Vainomaa), 15% Lahe Kinnisvara Valdused

Käive mullu 562 000 eurot, kasvas aastaga 73%

Ärikasum mullu 93 000 eurot, kasvas aastaga 149%

Töötajaid mullu 2, tänavu III kv 3

ja midagi prognoosida. Eks liigume majandusega ühes rütmis."

Samas on Vahteri sõnul selge, et inimestel on eluaset siiski igal ajal vaja, nagu on alati neidki inimesi, kes soovivad oma elukohta vahetada. Ehk asi pole kunagi lootusetu.

Mis puudutab büroopindasid, siis see, et ollakse kodukontorites, mõjutab tema sõnul muidugi ka büroopindade turgu. Samas ei saa jällegi öelda, et büroopindu üldse ei võetaks. "Kuna lepingud on viieks aastaks, tuleb neid ikka täita. Ka uued büroohooned kerkivad, sinnagi leitakse inimesi," kirjeldab Vahter. "On suur segaduste aeg. Igapäevased toimingud toimuvad, kuigi kindlasti jäävad teatud tehingud koroonakriisi tõttu ka ära, kasvõi välismaiste investorite osas," võtab ta toimuva kokku.

Edukad kinnisvarabürood

2019. aasta majandustulemused. Arvutatud ettevõtetega, kellel oli 2019. aasta kohta aruanne edetabeli koostamise ajaks esitatud.

koht	firma nimi	punkte	käive, €	ärikasum, €	koht mullu	tegevjuht, juhatus	põhiomanikud, koos osalusprotsendiga
1.	Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ	46	562 370	105 219		Taavo Vainomaa, Virgo Laansoo	Cloud Grupp OÜ 30%, Lahe Kinnisvara Valdused OÜ 34%, Tangaro OÜ 36%
2.	Recentral OÜ	54	597 142	55 448	19	Heiti Karafin, Aivar Vilbo, Erko Vaks	Palor OÜ 23,99%, Aivar Vilbo 33,27%, EV Consulere OÜ 33,27%
3.	1Partner Kinnisvaragrupp OÜ	62	8 259 101	489 714	5	Tanel Tarum, Martin Vahter	Tanel Tarum 47,5%, Martin Vahter 47,5%
4.	Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ	64	2 987 280	594 340	12	Jaanus Laugus, Meelis Tammre, Mika Erik Sucksdorff, Kaie Kass Agcay	House-Erik OÜ 26,23%, Dimension OÜ 66,28%
5.	Pindi Kinnisvara OÜ	65	3 297 784	147 799	38	Peep Sooman, Darja Sudarinen, Julia Leeman	Realia Group OÜ 100%
6.	Laam Kinnisvara OÜ	67	1 006 800	83 580	35	Aivar Villemson, Mart Saa	Martaas Grupp OÜ 50%, A&A Kinnisvara OÜ 50%
7.	Uus Maa Tartu Büroo OÜ	68	718 448	113 499	7	Kristi Tobreluts, Sven Jalakas	Rosmar OÜ 50,05%
8.	Domus Kinnisvara Vahendus OÜ	74	2 060 321	107 376	32	Rando Vanaveski, Toomas Vaks, Ingvar Allekand, Raul Reino	Domus Kinnisvara OÜ 100%
9.	Uus Maa Kadriorg OÜ	78	339 292	47 436	11	Margit Sild	Margit Sild 100%
10.	Kinnisvaraekspert OÜ	87	395 921	37 611	20	Aive-Riin Tiis, Aivar Roosik, Aivar Tomson	Aivar Tomson 33,33%, Aivar Roosik 33,33%, Aive-Riin Tiis 33,33%
11.	Uus Maa City OÜ	88	612 081	42 090	9	Ivo Lukk, Erki Sepa, Siim Serka	Siim Serka 33,31%, Erki Sepa 33,31%, Ivo Lukk 33,39%
12.	EH Konsult OÜ	89	151 612	130 764		Elje Hinno	Elje Hinno 100%
13.	Uus Maa Pluss OÜ	94	528 137	31 274	30	Margus Mölder	Property Mediation OÜ 33,31%, Margus Mölder 61,69%
14.	Filirand Invest OÜ	95	154 330	101 039		Artjom Filippov	Artjom Filippov 100%
15.	Paruni Residentsid OÜ	96	529 009	23 380	39	Ingvar Allekand, Raul Reino	Domus Kinnisvara OÜ 100%
16.	Kaamos Kinnisvara AS	96	35 438 617	6 519 854	28	Priit Uustulnd, Ivar Vahter	Kaamos Group OÜ 91,46%
17.	Aerop Invest OÜ	102	287 103	131 234	6	Alari Palumaa	Alari Palumaa 100%
18.	Uus Maa Capital OÜ	102	338 323	29 700	37	Pille Sild, Leena Kreitner	Pille Sild 33%, Leena Kreitner 34%, Ponteco OÜ 16,52%, Neagaia OÜ 16,48%
19.	Dolopan Invest OÜ	103	922 110	43 150	4	Jevgeni Deikin	Jevgeni Deikin 100%
20.	Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa OÜ	106	229 560	53 064	15	Jaanus Laugus, Margus Punane	Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ 100%
21.	Lahe Kinnisvara Kesk-Eesti OÜ	113	171 967	5 802		Karin Lapp	Lahe Kinnisvara Valdused OÜ 34%, Festar OÜ 66%
22.	Oldevara OÜ	118	246 333	50 438	22	Andreas Saarem, Gert-Erik Linikoja	Gert-Erik Linikoja 50%, Andreas Saarem 50%
23.	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	122	596 458	40 407	24	Tarmo Kase	Ober-Haus Real Estate Advisors AS 100%
24.	Igvez Kinnisvara OÜ	122	485 469	27 603	25	Igor Vezbin	Igor Vezbin 100%
25.	Liven AS	123	1 323 956	124 692	1	Andero Laur, Mihkel Simson	Verdale OÜ 33, 33%, Bkk Holding OÜ 33, 33%, Laur & Partners OÜ 33, 33%
26.	Aatrium Kinnisvara OÜ	125	154 805	50 861	17	Toomas Mustimets	Toomas Mustimets 100%
27.	A&A Kinnisvara OÜ	128	209 131	49 075	21	Aivar Villemson	Aivar Villemson 100%
28.	Ober-Hausi Kinnisvara AS	133	839 460	-28 169	36	Tarmo Kase	Ober-Haus Real Estate Advisors AS 100%
29.	Eri Kinnisvara OÜ	137	158 522	5 341		Andres Teder, Kalev Roosiväli	Realia Group OÜ 100%
30.	Skanton Kinnisvara OÜ	146	597 510	-5 556	29	Evelin Teas, Lars Teas	Broker Consult OÜ 100%
31.	Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ	163	167 866	12 368	26	Herkki Suurman, Rünno Sulg, Urmas Tehver	Urmas Tehver 33,33%, Herkki Suurman 33,33%, Rünno Sulg 33,33%
32.	Eurohaus Invest Kinnisvara OÜ	165	478 576	15 430	14	Raivo Päiviste	Raivo Päiviste 100%
33.	Borg Kinnisvara OÜ	168	191 603	-12 428		Kalli Uibokand	Põllumees OÜ 100%
34.	Bluestar OÜ	190	161 858	570	23	Roland Kore	Küllil Kore 100%
35.	Uus Maa Pirita Büroo OÜ	191	261 745	-15 943	13	Jevgeni Semjonov, Valery Semenov	Valery Semenov 100%

PROFESSIONAALNE PUHASTUS ILMA PIIRANGUTETA!

Innovaatilisus, jätkusuutlikus ja lihtsus — need on omadused, mis iseloomustavad meie poolt pakutavaid puhastusmasinaid, puhastusaineid ja -tarvikuid.

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



Lumeranta OÜ | Aadress: Vinkli 4, C-korpus, 12618 Tallinn
Telefon: (+372) 5667 4345 | info@puhastusmasinad.ee | www.puhastusmasinad.ee

Pärnits Porto Franco laenust: konkurentidel tuli kadedus peale

Tallinna mõistes olulist ja olulise koha peal olevat objekti ei saa mingi võsasse tehtud elamurajooniga võrrelda, ütleb mullu ülihea tulemuse teinud ja tänavu maineka kinnisvaraauhinna võitnud Ülemiste kaubanduskeskuse juht Guido Pärnits.

EVA KIISLER
Eva.Kiisler@aripaev.ee

Septembri lõpus Äriplaani konverentsil ütlesite, et Porto Franco soodustingimustel riikliku laenu andmine oli õige mõte. Seda on avalikkuses hoopis teravalt kritiseeritud ja nüüd isegi Euroopa Komisjonile kaevatud. Minu arvates on mereääre korda tegemine mereäärses linnas nagu Tallinn A ja O. Mereääre peab korda tegema, sest turistidel peab olema atraktiivne siia tulla. Näiteks kohviku- ja restoranikultuuri juures on vesi inimestele väga tähtis, vaadake kasvõi Oslot, kus inimesed istuvad mereäärsetes kohvikutes. Kui Tallinna kõige olulisemale mereäärsele alale, kus on sadam ja lähisel vanalinn, jääb mingisugune vare püsti, pole see meile kellelegi hea.

Mina olen Porto Francosse alati uskunud ja minu arvates see äriplaani peab. Kesklinn väärib palju rohkem kaubandust kui äärelinn. Näiteks T1, Panorama City ja Tallink City pole minu meelest kunagi õiged projektid olnud. Üks ehitas ja kõrbes, teistel tuli tarkus enne pähe.

Ka EBRD ja Luminor tunnistasid Porto Franco laenuküpseks, aga nad löid suure laenu osas natuke põnnama. Olen absoluutselt veendunud, et pikas perspektiivis on see vettpidav asi.

Miks Porto Franco vastu hakati sõda pidama: teistel arendajatel tuli kadedus peale ja see läks nagu lumepall.

Tallinna mõistes olulist ja olulise koha peal olevat objekti ei saa mingi võsasse tehtud elamurajooniga võrrelda. Ilusad elamuarendused on ka vahvad, aga ei ole linna jaoks strateegiliselt tähtsad nagu vanalinn ja mereäär. Kõike ei saa taandada sellele, et üks erakapital sai raha ja teised mitte.

Minu arvates läks see laen õigesse kohta. Kõige hullem, kui Porto Franco oleks jäänud seisma või rahapuudusel tehtud selle asemel midagi koledat. Võib-olla oleks omanikud lõõnud asjale lihtsalt käega? On hea, mida rohkem raha ettevõtlusse panakse, olgu see era- või riiklik ettevõtlus, see tuleb meile lõpuks tagasi.

Ülemiste Keskus pälvis hiljuti Baltikumi olulisimal ärikinnisvaraobjektide konkursil Baltic Real Estate Awards parima kaubanduskeskuse tiitli. Kui oluline selline tunnustus ettevõttele on? Minu jaoks oli täielik üllatus, et auhinna saime. Võttes puht visuaalselt, oli Riia Akropolis parem ja ka mastaapsem projekt. Samas ei ole see ainult missivõistlus ja ju olime muudes aspektides silmatorkavamad.

Töö, mida tuli oma projekti presenteerimiseks sellel konkursil teha, oli päris suur. Võib arvata, et meil on väike konnatiik ja kõik nagunii teavad, kus midagi tehakse. Aga nii väikesed, kui me ka oleme, peame selliseid konkursse korraldama: kui minusugused arendajad loovad käega ja ei osale, kas siis vähesest huvist või teadmistest, et nagunii ei võida, jääb kogu emotsionaalne pool ära. Taomegi ainult oma EBITAD.

Kui 2016. aastal Euroopa kaubanduskeskuste konkursil (European Shopping Centre Awards – toim) võitsime, siis oli põnevust rohkem, sest ei teadnud, kes ja kust osaleb.

Samas ei saa seda ka üle hinnata. Ma ei oskagi öelda, kes võiks järgmisel aastal samal konkursil konkureerida. Ehk Jurmala outlet-küla või veel mõned väiksemad projektid? Meie *catchment*-ala on päris väike ja siin ei toimu mahuliselt kuigi palju.

Kui palju see keskust igapäevases töös aitab? Näiteks paremaid brände kohale tuua? Absoluutselt aitab. Mõnel ajal lihtsalt on prestiiži. Seda tiitlit ei võta meil enam keegi ära.

Ka pärast seda, kui saime Euroopa parima kaubanduskeskuse tiitli, pidime kindlasti mõnele potentsiaalsele rentnikule enast vähem müüma või selgitama.

Ka olümpiavõitjaks saamine ei tähenda tohutut ärilist edu. Tiimil on tohutult parem enesetunne järgmistel aastatel töötada.

Kuidas rentnikega käsi käib? Võib eeldada, et kaubanduskeskuste jaoks on koroona-mõju läbi ja asjad hakkavad korda saama? Ülemiste keskus töötab hästi. Koroonaekvade mõju on ammu möödas. Juuli, august ning pool septembrit olid väga head. Inimesed tulid hästi kiiresti poodi tagasi, et täita oma vahepealseid vajakajäämisi.

Septembri teine pool läks natuke hapuks, mitte mõne kindla rentniku võttes, vaid üleüldse. Siin on mõjutama hakanud võib-olla üle võimendatud, aga võib-olla ka põhjendatud hirmud: teine laine tuleb, tipp ei ole veel käes ja nii edasi. Inimesed on pelglikud ja hoiavad raha rohkem. Kartus töökohtade kaotuse pärast on praegu suurem kui 2008. aastal. Suvel polnud seda veel näha.

Vaadates viimaseid nädalaid, siis on numbrite pärast veidi häbi: sellised külastavuse numbrid olid meil viimati 2014. aastal, kui keskus polnud veel laienenudki. Käibed on aktsepteeritavad, aga kaubandusettevõtete puhul veel kriisi ilminguid tuleb.

Tegime kevadel rentnikele allahindlusi



» Kõik me nurisime, aga tegelikult on väga hea, et viirusekriisi tuli. Praegu langesid normaalne majanduskriisi aeg ja viirusekriisi ühte auku. Saame üle ja järgmised 10 aastat võime jälle ülesmäge rühkida.

Guido Pärnitsa sõnul oleks majanduskriis tulnud niikuinii.

omal ettepanekul, ka jääd meile võlgu, sest likviidsust polnud. Nüüdseks oleme saanud hästi tagasi järje peale. Nüüd on hakanud jälle õrnalt tulema allahindluste soove. Ühed küsivad, teised kaubagrupid pole ühe vitsaga löödud.

Meid on aidanud tervena läbi kriisi tulla hea koostöö rentnikega ja kiire lahendusleidmine. Laiemalt võttes parandas kriis suhteid, mitte ainult meil, vaid kogu Euroopas. Rendileandjad said aru, et kui jama majas, peab vastu tulema: muidu pole sinu suures investeringul üldse mõtet.

Kevadel räägiti palju, et kauplused peaks orienteeruma suurte keskuste asemel hoopis tänaväärsetele pindadele, kus on eraldi sissepääs. Võib-olla kuskil seda oli.

Kindlasti polnud kevadine kaubanduskeskuste kinnipanek õige samm. Kui tõmmata paralleele Lätiga, kus keskused töötasid, oli olukord veel hullem, sest tööjõukulud jäid. Käibed ju kukkusid pärast eriolukorra välja kuulutamist nagu noaga lõigatult: inimeste arv oli kohutavalt väike. Mõnele kaupmehele oli kinniolek isegi parem.

Ehk oleks pidanud selle olukorra lahendamada nii, et anda võimalus. Kes tahab, olgu lahti, kes leiab, et nende äri seda välja ei kannata, kes tahab, võib kaubelda. Selliseid oli küll.

Siit majast polnud küll kedagi, kes otsinuks lahtioleku huvides uut pinda. Mis mõte on hoida kauplust lahti näiteks Pärnu maanteel, kus samuti inimesi pole?

Eks JOKK-asju mõeldi välja ja otsiti n-ö tagaukse võimalust.

Kui õige samm oli Tallinnal vanalinna äridele üürisoodustust teha? Minu arvates oli see õige.

Turism on eksporditartikkel, Eestis ei ole Eesti SKPs nii olulisel kohal, kui näiteks Itaalias, aga mingi 10% ikka.

Vanalinnas on puhas turismiäri: palju

sul on pubisid, palju sa saad inimesi siia pidutsema tuua ja nii edasi. Inimesed ei tule siia turistina ainult uhke vanalinna pärast, eriti kui kõik ukSED on suletud. Suuremaid ja uhkemaid on Euroopa täis.

Toetus oli mõeldud selleks, et vanalinn oleks elus ka järgmise poole aasta pärast, mitte selleks, et keegi rikkaks saaks. Kui tahame turismi hoida, peame suutma seda ka toetada. Alati pole nii, et kui üks läheb kinni, tuleb teine kohe asemele.

Iseasi on kuskil Mustamäe maja all keldris olev putka: see võib-olla ei peaks tõesti toetust saama. Kesklinnas toimuv on turismi ekspordivõimekuse hoidmine.

Milliseid samme Ülemiste sügis- ja talvekuude ootuses astub? Eks meil ole eelarved ja *forecast* id, kui palju planeerime vakantsust või potentsiaalseid allahindlusi, kui kriis nüüd mööda ei lähe. Oleme siiski üsna positiivsed ja usume, et järgmise aasta esimeses kvartalis oleme vanadel rõõbastel pöördumatult tagasi. Erilist ohtu ei näe me ka e-kaubanduses ja inimeste harjumuste muutumises.

Me ei ole erinevatele stsenaariumidele väga palju mõelnud. Koristamise tempo ja taseme tõstmine üles ja selles pole alla andnud, desovahendid on igal pool olemas, kas-sadele klaasid ette pandud. Kõik see on juba tehtud.

Paljudes kauplustes on klientideenindajatel juba maskid ees, ehk hakkavad ka keskustes käijad neid rohkem kandma.

Ega need meetmed on paljuski tunnetuslikud, üle me kindlasti pingutada ei kavatse. Kui võrrelda näiteks Leedu ja Norraga, oleme kaubanduskeskustega käitunud väga erinevalt: Leedus nõutakse maske, meil olid keskused kinni, Norras pole need kunagi kinni olnud.

Meie meetmed ei teinud meid paremaks kui teised riigid. Kui inimesed ise püüavad kontakte vältida, siis mitte väga intensiiv-



sete kontaktidega kaubanduskeskuste sulgemine viiruse vastu suurt midagi ei tähenda. Alguspunkt on see, et meie rahvastikutihedus Põhjamaades on oluliselt väiksem ja annab parema võimaluse viirust kontrolli all hoida.

Kevadel muutusid mitmed puhastusteeniduse ja tehnohalduse ettevõtted päris nukraks. Kui kaubanduskeskused ja meelelahutusasutused on suletud ja inimesi kontorites pole, ei ole ka midagi puhastada. Kliendid hakkasid lepingulisi mahte vähendama. Kuidas teil oli? Lockdown'i aeg oli suhteliselt lühike – poolteist kuud – ja iga normaalne haldusfirma oleks pidanud selle aja üle elama. Kui inimesi keskuses ei olnud, siis ka meie ei tahtnud loomulikult puhastamise eest maksta. Tõmbasime üldkulud nii alla ka saime, aga mitte nulli. Ka meie kandsime kulusid, sest maja tuli ventileerida, teatud elementaarne puhastus ja turvateenistus pidid toimima, sest näiteks hüpermarketi töötas.

Maksime osa üldkulust kinni, sest rentnikelt ei pidanud õigeks raha küsida. Aga kelle teeneid me ei vajanud, tõesti raha ei saanud.

Kõik me nurisesime, aga tegelikult on väga hea, et see viirusekriis tuli. Muidugi mitte terviseaspektist. Kriisid ikka käivad, olles seotud majanduse ühe või teise aspektiga. Nii mõnigi ettevõtja on õelnud, et märke oli näha juba 2019. aasta lõpus, kriis oleks tulnud igal juhul. Kujutame ette, kui hull oleks asi olnud siis, kui oleksime majanduskriisi üle elanud ja siis oleks viirus lahti pääsenud? Siis oleks olnud topeltkriis. Praegu langesid normaalne majanduskriisi aeg ja viirusekriis ühte auku. Saame üle ja järgmised 10 aastat võime jälle ülesmäge rühkida. Ei olnud nii, et tõmbad majanduskriisiga ettevõtluse rihmaks ja siis tuleb viirus peale. See oleks majandusele ka mentaalselt väga halvasti mõjunud.

▲ On hea, et viirusekriis tuli praegu, leiab Guido Pärnits. FOTO: ANDRAS KRALLA

64 protsenti kasvas mullu Ülemiste Keskuse äri- kasum aasta varasemaga võrreldes ja 11 protsenti käive. Praeguseks on aga käive Guido Pärnitsa sõnul kukkunud 2014. aasta tasemele, kui keskus polnud veel laienudki.

Pakub kaks kriisiplaani T1 käimatõmbamiseks

Küsimusele, mida Ülemiste naaber T1 peaks tegema, et ennast käima tõmmata, vastab Guido Pärnits muheledes, et seda küsitakse ta käest ikka, kes rohkem, kes vähem.

Tal on kaks kriisiplaani. Üks võimalus oleks lasta see maja õhku. “Ma päriselt mõtlen seda. Seda on hästi raske käima panna, kes iganes ka omanik oleks. Investeering on niikui nii juba hävinud, aga ka uuel ostjal on seda äärmiselt keeruline äriliselt hästi ära kasutada vaatamata Tallinna mõistes superheale asukohale. On räägitud, et teeme kontoriteks või eluruumideks ümber, aga üm-

berringi on nii palju spetsiaalselt nendeks otstarveteks ehitatud hooneid. Sellest tohutust kolossist midagi võrreldavat teha...,” rääkis Pärnits.

Eestis pole tema sõnul ka nii palju inimesi ja operaatoreid, et T1 toimivat meelelahutust täis panna. “Kui ma ise tahaksin midagi veel juurde teha, lihtsalt ei leia inimest ja firmat, kes on nõus investeerima. Meelelahutus pole Eestis teps mitte hästi renti maksev ettevõtlus.”

Teine mõte on Pärnitsa enda sõnul tõenäoliselt teostatamatu. Aga kui Tallinna-Helsingi tunnel kunagi tuleb – kuigi ta arvab, et seda ei tule, aga ehk

siiski kunagi tuleb –, võiks mõelda Las Vegase liinis. Võiks teha korraliku hotelli ja tohutu mängupõrgu. “Mitte nii, et 200 ruutmeetrit kasiinomasinaid, vaid koridorid täis, nagu Las Vegas. Panna sinna ka mõõdukalt määral kvaliteetset kaubandust. Teha spaabasseini, nagu praegu planeeritakse.”

Sihtgrupiks võiks võtta kogu Venemaa ja Baltikumi, kogu Põhjale, kus midagi sellist ei ole. “Siis võiks see töötada, sest siis on 50 miljonit inimest, kes võiks neisse lainetesse kukkuda. Tuleksid ja lõbutseksid. See nõuaks muidugi tohutult poliitilist tahet, aga oleks kihvt mee-

lelahutus täiskasvanud inimestele. Ma ei arva, et kasiinos käimine on maailma kõige patusem asi. Kasiinondus paneb mõned alad arenema, nagu juba mainitud Las Vegas ja Macau,” ütles Pärnits.

Muidugi nõuab see ka tohutu investeringut. “Aga teades, et pärast pankrotti on omanikud ameeriklased, mine tea, mis raha sealt tulla võib. Kui tulevad paremad ajad, ega siis maailmast raha otsas pole.” “Eks ülevõtmist ole ka meile pakutud, aga ... mõni asi lihtsalt ei toimi hästi, näiteks Nordica, mis on sisuliselt mõeldud teenindama 500 000 inimest.”



RIPPLAED

LAI VALIK TOOTEID LAOS

VOLLER KAUBANDUS OÜ
Graniidi tee 4, Rae küla, Rae vald, 75310 Harju maakond, +372 6718 880,
voller@voller.ee, www.voller.ee

Koroonauhiselamust tänapäevase tehnoloogiani

8. oktoobril toimunud “Ärikinnisvara haldus 2020” oli hariv ja silmiavav konverents huvitavast kinnisvarasektorist, mis koroonapandeemias on saanud täiesti uue näo.

FRED LINNUKÜTT
Uus Maa Kinnisvarabüroo äripindade juhtiv
maakler ja kliendisuhete juht

Koroon mõjul on mitmed väiksemad haldusettevõtted oma ukseid sulgenud, koristajad on üldiselt alarahastatud, rääkis Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidu juhatuse liige Heikki Lind, kes tegi päeva alustades ülevaate liidu tegevusest.

Pidev hinnasurve ei lase korrashoiusektoris kvaliteetset tööd teha, sest tööjõud vahetub pidevalt. Positiivse asjana saab välja tuua, et eestlased on hakanud Soomest tagasi tulla ja turule on tekkinud kvaliteetset tööjõudu. Haldusteenus on muutunud läbi aja järjest professionaalsemaks.

Stell Eesti juhatuse esimees Mikk Sillamaa tõdes, et klientide ootustes ja nõudmistes toimus kevadel sisuline nihe. Sellega kohanemiseks peavad teenusepakkujad olema proaktiivsed ning paindlikumad kui kunagi varem. Kliendid hakkasid väga põhjalikult vaatama, mida nad igakuise arve eest tegelikult saavad, sooviti kulude vähendamist, aga samas tõusid nõudmised desinfitseerimisele. Stell tegi töökorralduse ettevõttes ringi, sest sellises olukorras polnud keegi enne



▲ Ka kinnisvarahaldus on pandeemia tuules muutunud.

olnud. Õnneks on ettevõtte hästi kapitaliseeritud ning tehakse uuendusi tööprotsessides. Käes on uuenduste ja uute vaadete aeg.

P. Dussmann Eesti kinnisvara korrashoiuteenuste divisjoni juhi Tanel Tiitsi ettekanne oli konverentsi üks põnevamaid. Tiits rääkis, mida tõi kaasa Tartu ühiselamus toimunud koroonajuhtum. See avas silmad haldusteenusest kui uue operatiivüksuse osast, mis vastutas inimeste eraldamise eest hoones ja toidu ning esmatarbekaupade organiseerimise eest hoonesse, sest hooned suleti peaministri käsul.

Lisaks üürnike olmeasjadele ga varustamisele ja toitmisele tuli tegelda igapäevaselt kogu hoone desinfitseerimisega, kaamerate seadistamisega otsepildina nii valvelauda kui politseikeskusesse. Tuli kontrollida kogu majas toimuvat liiklust, kes, millal ja kus käis. 24/7 tuli tagada pidev valmisolek erinevate riiklike üksuste ligipääsuks ja liikumiseks. Kõige tipuks tuli isoleeritud tsoonis tegeleda ka toruummistusega: ükski torumees sinna vabatahtlikult minna ei tahtnud. Kuna olukord algas väga järsku, siis reorganiseeriti ja isoleeriti kogu maja – reor-

ganiseeriti 24 h jooksul. Tiitsi ettekandest jäi kõlama selline märksõna: rasketes oludes loevad head suhted. Seda ettekanne oleks pidanud iga inimene, kes kinnisvarahaldusest midagi ei tea, kuulama. Õnneks saab seda ka järele vaadata.

Europark Estonia juhatuse liige Karol Kovanen tõdes, et kõige paremini töötavad parkimismärgid. Tõkepuud on kallid ja otstarbetud, inimesed on märgid omaks võtnud. Igasugused uuenduslikud äpid ja muud tehnoloogilised uuendused parkimisaja määramisel on suhteliselt mõttetu kulutus, sest laias laastus pargivad inimesed ikkagi sõnumiga või läbi äpi.

Uus Maa kinnisvarabüroo äripindade juhtiva maaklerina tegin büroode ja lao- ning tootmispindade turuülevaate. Rääkis koroon mõjust vastavale sektorile ning üürileandjate käitumisest, kui üürnikud koroonale rõhudes tulid hinda langetama. Muutustest üürilepingutes tootsin välja pandiõiguse lisandumise ja lepinguperioodide lühenemise muutuvates ja ennustamatutes majandusoludes. Paindlikkus üürileandjate poolt tähendab uut turvalisust üürnikule.

Puhastuseksperdi juhataja Helge Alt tegi väga põhjaliku ülevaate tulemuslikkusele suunatud koristusest. See avas silmad teenuse kvaliteedi osas, mida inimene, kes sellega igapäevaselt kokku ei puutu, ei oska isegi aimata. Puhastuseksperdi kontrollteenus viib haldusettevõtte täiesti uuele tasemele.

Hotellide kurb saatus

Ibis Tallinn Center hoteli tegevjuht Madis Laid rääkis võrdlemisi kurva loo: valitsus otsustas mitte toetada hotelle, kui Hotellide Liit käis toetusmeetmete kohta uurimas. Isegi oli visatud jabur kild, et olete valinud vist vale äri.

See repliik näitab hästi meie valitsuse suhtumist hotellinduse sektorisse: seda oli valus kuulata. Laid mainis, et kui koroon ehk kogu olukord isegi päevapealt lõppeks, lähaks sektoril 1,5 aastat enne, kui sellest välja tulla. Kõlama jäi nukker toon, sest praegu on koroon paratamatult võimul ja hotellindus ei pruugi niipea taastuda. Igaüks võib sellest välja lugeda, mis nendega lähiajal toimuma hakkab.

Õnneks siiski on hotellid suutnud samuti enda majan-

damist reorganiseerida. Uskumatult tähtsal kohal on selles just haldusteenus, kus on tehtud väga põhjalik ümberhindamine ning kulude kokkuhoid maksimaalse tulemuse saavutamiseks.

R8 Technologies partner Kristo Peerna pidas väga huvitava ettekande, kuidas tarkvara abil hoitakse suurte hoonete kõrvalkuludelt 31% kokku.

R8 tarkvara on maailmas innovaatiline: Eestis on see tarkvara pandud uuele kohtumajale Lubja tänaval. Lühidalt kokku võttes saab selle tarkvara külge ühendada kogu hooned kütte ja jahutuse punktid ning tarvara analüüsib ning reguleerib kogu maja erinevaid ruume, et hoida soovitud temperatuuri, vähendades või suurendades vastavates ruumides kütet või jahutust inimeste töölooleku ajal. See annab võimaluse piirata ventilatsiooni, kütet ja jahutust sektorite kaupa, kui ruumides kedagi parajasti ei viibi.

Toon välja veel ühe haldajate põhimure, mida peaksid iga uue hoone arendajad arvestama: kaasake projekteerimise faasis haldusettevõtte kohe, sest nii väldite hilisemaid kulutusi ja ümberehitusi.

Grandhaus

- Kinnisvarahaldus
- Kinnisvarahooldus
- Puhastusteenused
- Eripuhastustööd
- Välikoristus



www.grandhaus.ee

Grandhaus OÜ, Lõotsa 2b, Tallinn
tel: 617 7305, 55 44 777, info@grandhaus.ee

Sisuturundus on oma kauba, teenuse, firma tutvustamine huvitavate lugude jutustamise kaudu. ST teenib alati tellija turunduslikke eesmärgi.



▲ Töötukassa haldusosakonna spetsialist Raivo Terras kiidab Valnes WebLocki *online*-süsteemi, tänu millele kulub tal töötajakaardi vormistamiseks oluliselt vähem aega.



Töötukassa uues karjäärikeskuses saab majahaldur uksi avada ka distantsilt

Tallinna bussijaama vahetus läheduses Fahle kvartalis alustas tegevust töötukassa karjäärikeskus. Hoone läbipääsulahendus valiti riigihanke tulemusena lukufirmalt Valnes. Kohtume töötukassa haldusosakonna spetsialisti Raivo Terrasega, et uurida, kuidas Valnes WebLocki pilvepõhise lukustuslahendusega rahul ollakse.

Rännak läbi töötukassa karjäärikeskuse pakub erinevaid emotsioone – ajalooline tööstushoone on ühendatud moodsa ja praktilise töökeskkonnaga. Põnev hoone peidab erilisi eksponaate ja atraktsioone, mis aitavad toime tulla muutustega tööturul. Avar aatrium, läbimõeldud sisekujundus, milles aimub ka kunagi hoones tegutsenud tselluloosi- ja paberivabriku aegset hõngu. Meie kohtumine toimub endises tselluloosileotusvannis asuvas koosolekuteruumis. Algatuseks näitab Raivo Terras selle nurga taga asuvat vana pressit ja siis juhib tähelepanu kahhelplaatile seinal.

Raivo Terrase käes on virtuaalne kuldvõtmeke, mis avab töötukassa erinevate kontorite uksi.

“Viimastel aastatel on Valnes võitnud mitmeid riigihanked, seega saan päris paljude kontorite sissepääsu hallata oma arvutist või mobiiltelefonist,” räägib Terras ja näitab kinnituseks nutitelefoni ekraanilt, kuidas objektide uste ja uksekaartide haldamine käib. Kõik ühest kohast, sõltumata sellest, kus hal-

“Valnes WebLocki pilvelahenduse puhul tegeleb nii lukustuse füüsilise kui ka tarkvara hoolduse ja arendamisega Valnes.

dur parajasti asub, sest süsteem toimib pilvelahenduse kaudu.

Ta toob näite, et uuele töötajale uksekaardi vormistamiseks kulub aega umbes viis minutit. 15 aastat haldusvaldkonnas töötanud Terras omab võrdlusmomenti ka lokaalsete lukustusüsteemidega. Pole harv, et uksekaarte on võimalik vormistada ainult ühes konkreetses arvutis, mis asub näiteks sama hoone keldris: “Kindlasti on see turvaline, kuid nõuab ka rohkem inimressurssi,” lisab ta. Samuti on sellisel juhul lahendatud kaartide saamine enamas- ti halduri ja sellele teenust pakkuva turvafirma kaudu. Valnes WebLocki pilvelahenduse puhul tegeleb nii lukustuse füüsilise kui ka tarkvara hoolduse ja arendamisega Valnes.

Valnes WebLocki eelisena toobki Terras välja just võimaluse uksi avada ja kasutajatega seondult hallata kõikjal. Tema hinnangul võib küll pidada turvalisemaks konkreetses kontoris kohapeal sissepääsusüsteemi haldust, kuid arvestades kontorite arvu ei ole see praktiline. Jutt käib ju sadadest udest – koosolekuruumid, priva-

boksid, kabinetid ja kõik muu. Haldusele lisaks on uste avamine veebi kaudu mugav. Terras toob näite: “Kui näiteks IT-mehed lähevad Lihulasse või Räpinasse mõnda tööd teostama, lepime kokku, et nad helistavad mulle, kui kontori ukse tahha jõuavad. Avan siis neile vajalikud ukseid ilma kohalikke kaasamata.” Valnes WebLocki süsteem võimaldaks ka personaalsete või ühekordsete koodidega uste avamist, kuid tööspeitsiifkalt tulenevalt töötukassas seda võimalust ei kasutata ja uksi saab avada vaid isikustatud uksekaartide abil. Kaardiga või distantsilt avamise võimalust ei kasutata ka hoonete välisustel.

Kuna töötukassa kõigis kontorites pole kasutusel ühtne lukustusüsteem, on Terras kokku puutunud teenusepakkujatega, kes ei paku mitte ise terviklikke lukustuslahendusi, vaid lahendusi, mis võimaldavad juhtida kõigi teiste teenusepakkujate süsteeme. See kõlab tema sõnul küll mugavalt, kuid arvestades, et igasuguse elektroonika töös tuleb ette tõrkeid, tuleks põhimõtteliselt iga rikke korral kohale kutsuda mõlema teenuse-



▲ Valnes WebLock võimaldab uksi avada ja kasutajatega seondult hallata kõikjal.

pakkujate tehnikud. Valnese puhul viimasel ajal tõrkeid tihti ette pole tulnud, eriti just peale seda, kui hakati tihemini lukustusüsteemi tarkvara uuendama.

Valnes WebLocki kohta saab täpsemalt lugeda siit: valnes.ee

Valnes AS
Pärnu mnt 139 E/4, Tallinn
tel 6565 485
e-post: sales@valnes.ee

valnes®

Trumbid jagatakse ostjate kätte

Septembrikuine Tallinna korteritehingute arv oli üllatuslikult kõrge. Kas see annab põhjust optimistlikuna loota, et koroonast on kinnisvaraturult mööda läinud? Või peaks keskenduma suurema pildi näitajatele ehk töötute arvu suurenemisele, mis tõmbab kinnisvaraturul nõudlust vähemaks? Millised võiksid olla edasised prognoosid elamispindade tehingute osas?

TÖNU TOOMPARK
kinnisvaraanalüütik, Kinnisvarakool.ee

Kinnisvaraturu muutuste ajal on oluline hoida silm peal kinnisvaraturu likviidsusel ehk tehingute arvul. Kinnisvarapakkumine lühikeses perspektiivis ei muutu. Täna müügiks pakutavaid kinnisvaraobjekte ei võeta enamasti homseks müügist maha isegi, kui turuolukord peaks oluliselt muutuma. Samuti ei ole üle öö võimalik kiiresti kinnisvarapakkumist suurendada.

Kinnisvaranõudlus ehk ostjad võivad aga ümber mõelda väga kiiresti. Näiteks inimese, kes hommikul otsustas alustada uue kodu otsingutega, kuid lõunal sai koondamisteate, on juba pärastlõunaks nõudluse seast pidulikult välja arvatud.

Kinnisvaratehingute arvul ja dünaamil silma peal hoidmine annab võimaluse hinnata, kas paindumatu kinnisvarapakkumine ja kiirelt reageeriv kinnisvaranõudlus leiavad ostu-müügitingimuste, eelkõige hinna osas ühise keele.

Kui ostjaid peaks turul äkiliselt vähemaks jääma, on ostjate tehingu tegemisele tagasi peibutamiseks enamasti ainus võimalus hindade alandamine. Või kui ostjaid peaks turule kiiresti juurde lisanduma, annab see võimaluse kinnisvaramüüjatele küsida sama kauba eest kõrgemat hinda.

Kinnisvaraturg reageerib majanduselus toimuva teatava ajalise inertsiga. Nii võib öelda, et kinnisvaratehingute hinnad liiguvad samas suunas, mille näitab ette tehingute arvu liikumise suund. Tehingute hinnad järgivad tehingute arvu trendi tavapärastelt 3–5 kvartalit pikkuse viitajaga.

Täna tehingute arvu jälgimine annab vihjeid edasiste tegevuste osas kõikidele turuosalistele. Kui ostjad peaksid turu hülkama, ei ole tõenäoliselt väga mõistlik mahukaid arendusprojekte pakkumise tuua. Kui ostjaid on palju, tähendab see enamasti jälle hindade tõusu ootust. See omakorda võiks ostjate jaoks olla soovitus tehingu tegemisega kiirustada.

Suvine Tallinna turg oli mõõdukalt tugev

Täna kolmandas kvartalis tehti Eestis maa-ameti andmete alusel 5784 korteritehingut. Neist 2141 toimusid Tallinna korteritega. Kogu majandust, sh kinnisvaraturgu on mõjutanud koroonasokk. Nii pole imeks pandav, et tänavune tehingute arv jäi aastatagusele alla. Kolmandas kvartalis oli Tallinna korteritehingute arv eelmisest aastast 12% väiksem.

Märgitud olgu, et teises kvartalis, mida koroonast kõige enam mõjutas, oli tehingute arv eelmisest aastast isegi 33% väiksem. Arvestades aga, et tegemist oli perioodiga, mida iseloomustas teadmatus ja peataolek, ei ole neljandas kvartalis olles mõistlik aasta esimesse poolde jäänud kaugeid äärmuslikke numbreid ületähtsustada.

Arvestades majandusolude väga kiiret muutumist, juba aasta esimeses kvartalis saabunud majanduslangust, kasvanud töötute arvu ja üldist halvenenud majanduskonjunkturi võib öelda, et korteritehingute 12-protsendiline langus on isegi üllatavalt positiivne number.

Kas optimisimipuhang on jätkusuutlik?

Veelgi enam. Kui minna tehingustatistikasse kvartalite asemel kuude lõikes, näeme, et juulis-augustis oli Tallinna korteritehingute arv koroonast hoolimata ajaloolise keskmise tasemel. Neil kahel soojal suvekuul tehti Tallinnas vastavalt 668 ja 629 korteritehingut. Septembris aga kasvas te-



▲ Pole parata, konkurents püsib pinevana.
FOTO: LIIS TREIMANN

hingute arv 844 tehingule. See tehingute hulk ületas isegi aastatagust näitajat.

Üllatuslikult kõrge tehingute arvu baasilt võiks väita, et kinnisvaraostjate julgus ostutehingut sooritada on täielikult taastunud ja koroonast kevadel tulnud pelg on unustusse vajunud. Järgmine küsimus on, kas ühe väga optimistliku kuu tehingute arvu statistika baasilt saab teha üldiseid kaugemale ulatuvaid järeldusi.

Septembri kõrge tehingute arvu taga ei paista piirkondlikke või korterite vanuse struktuurist tulevaid anomaaliaid. Teisisõnu ei erine septembrikuine tehingute struktuur olulisel määral eelnevatest perioodidest.

Mõne ideena, mis on korteristostjate optimisim põhjus, võiks välja tuua suvisest koroonaseisu. Juulis ja augusti alguses oli koroonalaine mõõnas. Haigestunudid praktiliselt ei olnud. See andis alust loota, et koroonaga ja selle negatiivse mõjuga kinnisvaraturule on kriips peal. Nii tulid kevadel kinnisvaraturult tagasitõmbunud ostjad augustis-septembris tagasi tehinguid tegema.

Teine selgitus on Euroopa jätkuv rahatrükk ja avaliku sektori kulutuste massiivne suurendamine. Tavalloogika lähtub endisest majandusõpikute ja näeb ette, et olulises mahus rahapakkumise suurendamine peab varem või hiljem viima inflatsioonini. Kinnisvara on traditsiooniline vahend, kuhu investeerides saab raha inflatsiooni eest peita ja kaitseda. Teisisõnu on värske raha turule paiskamise keskkonnas majanduslikult mõistlikum omada laenu, mitte sularaha. Võib öelda, et faktid mõnevõrra toetavad raha inflatsiooni eest peitmise teooriat – professionaalsed investorid on jätkuvalt huvitatud üüriinvesteeringute tegemisest.

Tehingute arvu mõjutavad eri tegurid

Kinnisvaratehingute ehk elamispindade turu likviidsuse hindamise prognoosimisel tuleb arvesse võtta hulka tegureid. Paraku peab tõdema, et nii koroonast kui ka avaliku sektori ja keskpankade tegevusest ning majandusstruktuuri faasist tulenevalt on prognooside eeldustes hulk küsitavusi.

Elamispindade turu suurima nõudluse rühma moodustavad eraisikutest koduostjad. Koduostjate võimekus kinnisvaratehinguid teha on mõnevõrra löögi all. Üks oluline põhjus on töötute arvu ehk tööpuuduse määra suurenemine. Kui töötuid tuleb juurde, jääb potentsiaalseid turuosalisi vähemaks.

Töötute armee kasv mõjutab ka Eesti inimeste teenitavat palkade kogusummat ehk rahasummat, mis inimestel on võimalik kulutada. Kui töötuid tuleb juurde ehk tööga hõivatuid jääb vähemaks ja keskmine palk on kiire kasvu asemel pöördunud langemisele, jääb kogu süsteemis raha vähemaks. Tarbijate käes oleva rahasumma vähenemine on teine oluline tegur, mis mõjutab majandust üldisemalt ja selle kaudu elamispindade turu nõudlust.

Koduostu tehingute tegemise juures on tähtis tegur pankade valmidus koduostu tehinguid finantseerida. Hea on siin tõdeda, et pankade poolt on laenuvõttepakkumine täiesti olemas. Sõltuvalt statistika pigem kinnitab faktipõhiselt, et laenuvõtjate arv on aastataguse ehk koroonaeelse ajaga võrreldes olulisel määral muutunud. See on oluline positiivne tegur, mis aitab kinnisvaraturul jalge püsida.

Pangad on koduostu tehingute kõrval jätkuvalt valmis finantseerima üüriinvestorite korteristostusi. 2019. aastal oli juriidiliste isikute korterite ostude osakaal kogutehingutes on Tallinnas olnud ligikaudu 15–20%. Seega on üüriinvestorite näol tegemist igati märgatava nõudluse toetava turujõuga.

Pakkumise poole pealt olulisi probleeme ei ole. Tallinna korteriturul on pakkumise üsna piisavalt nii uusi kui vanu kortereid. Uute korterite ehitusega alustamine on vähenemise trendis. Sellest siiski ei peaks kartma turule defitsiidi teket. Pigem on pakkumine ja uute projektidega alustamine viimaste aastate jooksul nõudluse muutustele ehk müügitempole üsna sujuvalt reageerinud. Ehk kui on piisavalt nõudlust, küll siis kinnisvaraarendajad uued projektid pakkumisse toovad.

Küll peab arvestama, et vähem uusi korteriprojekte tähendab vähem tehinguid nii uute, aga ka vähem tehinguid vanemate korteritega. Rusikareeglina võib väita, et ühe uue korteri ostu-müügitehing toob teisele turule kaasa 0,5–0,7 vanema korteri tehingut.

Kinnisvaraturu muutub ostjaturuks. Võttes prognoosimisel aluseks eeltoodud nõudlust ja pakkumist mõjutavaid tegureid, tooks eriti välja tööturru puudutavad näitajad, sh töötute arvu. Töökoha olemasolu on tarbijate kindlustunnet kõige enam mõjutav tegur.

Üldine majanduse foon ei ole hea. Oleme majanduslanguses, kõik prognoosid näevad ette jätkuvat töötute arvu kasvu ja majanduslanguse jätku. Positiivsema vaatega prognoosijad näevad üldise majanduspildi paranemise algust 2021. aastal. Need prognoosid on aga tehtud enne septembri-oktoobri koroonahäda purustavat mõju Euroopas. Tahes või tahtmata sõltub Eesti majanduskonjunktuur Euroopas asuvate kaubanduspartnerite elustolust.

Hinnates nõudlust ja pakkumist mõjutavaid tegureid ja majanduse üldist liikumise suunda on keeruline anda hinnang, et septembrikuine optimisimipuhang korteriturul saab olla väga jätkusuutlik. Viimased viis aastat on elamispindade turu aktiivsus olnud üle ajaloolise keskmise. Paratamatusena ei saa ju kinnisvaraturu (ega ükski teine näitaja) olla kogu aeg keskmisest ülevalpool. Nüüd on konjunkturi tulenevatel põhjustel käes aeg, mil aktiivsus võiks loogiliselt võttes olla alla ajaloolise keskmise.

Korteriturg muutub ostjaturuks

Nii võib prognoosida, et tehingute arvul on keskkonda arvestades loogilisem tee vähenemise suunas. Tänavune tehingute arv võiks eelmisele aastale jääda alla 15–25%. Tehingute arv võiks tõusuhoo taas leida tööturu taastumise järel. Loodetavasti hakkab töötute arv vähenema ja tööhõive kasvama tuleval aastal valge laevana oodatava majanduskasvu saabumise ajal. Seega ei peaks uue aasta esimesel poolel veel tehingute arvule kasvu ootama.

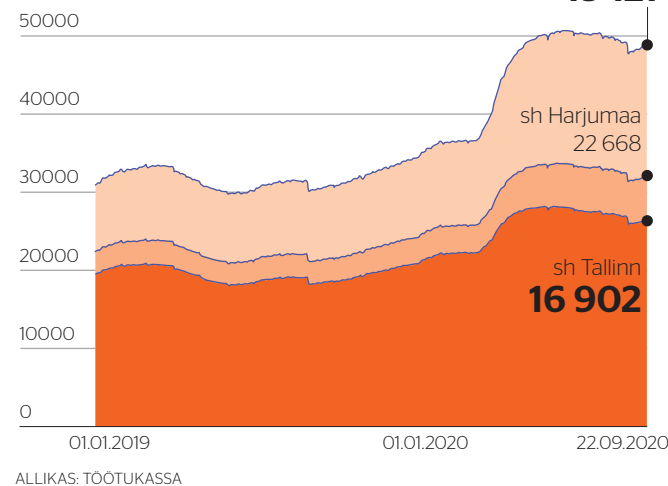
See tähendab, et konkurents kinnisvaramüüjate vahel püsib olevikus ja lähitulevikus pinevana, olgu tegemist professionaalsete kinnisvaraarendajate või oma vana korterit müüvate eraisikutega.

Tehingute arvu prognoositud langus ei tähenda olukorda, kus korterituru likviidsus analoogselt 2009. aastale täielikult kaob. Pigem võib öelda, et enne koroonat müüjatele kuulunud turg muutub turuks, kus tugevamad trumbid on kinnisvaraostjate käes.

VÕRDLU

Tööpuudus hakkas taas kerkima

registreeritud töötute arv



KIILI VILLAD RIDAELAMUD, PAARISMAJAD JA ERAMAJAD

<https://kiili.wingmacht.ee/>



JÜRI PAARISMAJAD

<https://juri.wingmacht.ee/>



Caverion

Building Performance

Vajad professionaalset teenust 24/7

Saada hinnapäring:

hind@caverion.com

Caverion Eesti AS pakub järgmiste tehnosüsteemide hooldusteenust:

- Elektrisüsteemide ehitus, hooldus ja remont kesk -ja madalpingel
 - Ventilatsioonisüsteemide hooldus ja remont
 - Jahutussüsteemide hooldus ja remont
 - Küttesüsteemide hooldus ja remont
 - Hooneautomaatika ehitus ja hooldus ja remont
 - Tuleohutussüsteemide (ATS, Sprinkler, tulekustutid, voolikusüsteemid) hooldust ja remonti

**Meie ei vaja pakutava teenuse jaoks alltöövõttu,
meie oskame kõike ise teha!**