



Tallinna kinnisvaraturu trendid kevad 2002

Kaks korda aastas ilmuv ülevaade Tallinna büroo-, kaubandus-, tootmis-, lao- ja elamispindade ning kinnisvarainvesteeringute turust

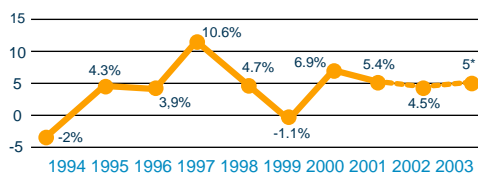
SISUKORD

- Majandusindikaatorid 2
- Büroopindade turg 3
- Kaubanduspindade turg 6
- Tootmis- ja laopindade turg 9
- Kinnisvarainvesteeringute turg 10
- Haldamisteenuse turg 11
- Elamispindade turg 12
- Kontakt 16

Maailmamajanduse oodatust väiksema negatiivse mõju tõttu Eestile oli 2001 aasta SKP 5,4%-line kasv positiivseks üllatuseks enamikele kohalikele analüütikutele. SKP oodatust kiirema kasvu üks põhjuseid oli sisenõudluse suurenemine kogunõudluse rahuldamisel.

Samas on nõudluse tugev kasv kaasa toonud inflatsiooni püsimise mõõdukalt kõrgel 4-5 %-sel tasemel. Maailmamajanduses toimuvaid positiivseid arenguid ning sellega seoses ekspordi kasvutempo märgatavat kiirenemist arvestades prognoosivad kohalikud finantsasutused 2002. ja 2003. aasta SKP kasvuks Eestis jätkuvalt 4-6%.

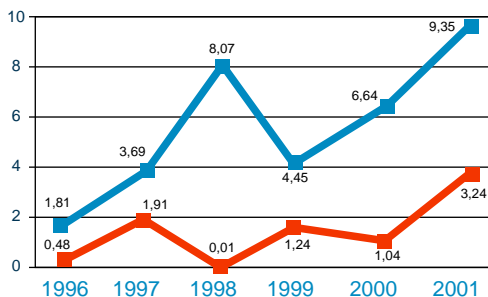
Sisemajanduse kogutoodangu kasv



*prognoos
Allikas: Statistikaamet

Välismaised otseinvesteeringud Eestisse ulatusid 2001. aastal Eesti Panga andmeil rekordilise 9,35 miljardi kroonini. Välisinvesteeringute kiire sissevoolu jätkumist toetab Eesti järjekindel lähenemine Euroopa Liidule, mis tõstab usaldusväärset Lääne ning atraktiivsust SRÜ ja Venemaa partnerite silmis.

Otseinvesteeringud Eestist ja Eestisse



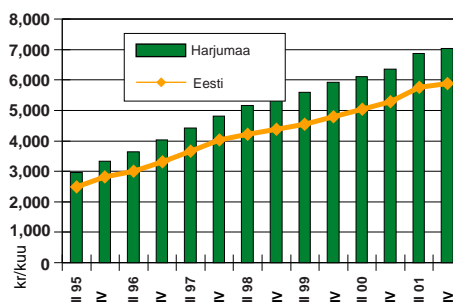
Allikas: Eesti Pank

2001. aasta viimases kvartalis kerkis Eesti keskmine brutopalk 5879 kroonini kuus, mis on 11,4% kõrgem

kui aasta tagasi. **Harjumaal kerkis keskmine palk 7036 kroonini kuus.**

Elanikkonna tarbimine on aastaga kasvanud 6% ning hinnanguliselt ei ületa varimajanduse kaupade ja teenuste osakaal 10% kogutarbimisest.

Keskmise palga areng



Allikas: Statistikaamet

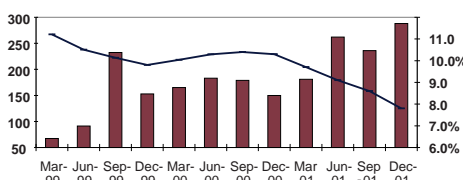
Eluasemelaenude käive kasvas 2001. aastal 2000. aastaga võrreldes 46% ning kõik kohalikud kommerts pangad planeerivad käesoleval aastal töusta väljastatavate eluasemelaenude mahtu veelgi 40-100%.

Laenude reaalintressid on Euribori ning pankade intressilisa vähenemise tõttu kahanenud 6-7%-ni.

Majanduskasvu hoogustumisega on taas oodata intressimäärade tõusu, kuid USA ja Euroopa Liiduga võrreldes peaks Eestis riskipreemiate osakaal intressides vähenema hakkama, mistõttu ei pruugi intressid tõusta sama palju. Samuti pidurdab intresside kasvu kohalike pankade tihed konkurents võitluses maksejõuliste klientide eest.

Kuna intressilangus enam laenude väljastamise kiirust ei toeta, on pangad asunud valikuliselt langetama omafinantseerimismäära kuni 15%-ni varasema 34% asemel.

Väljastatud eluasemelaenude maht (milj. kr/kuus) ja intressimäär (EUR)



Allikas: Eesti Pank

Kvaliteet	Rendi muutus poolaastaga	Vakantsuse muutus poolaastaga	Rendihinna prognoos	Vakantsuse prognoos
A+	→	→	→	→
A	→	→	→	→
B	→	→	→	→
C	↘	→	↘	↗

A+ kvaliteediklassi kuuluvad uued büroohooned (ehitatud 1990-ndate teisel poolel või hiljem), kus on olemas kõik kaasaegsed tehnoseadmed nagu kliimaseadmed, sidevahendid, valve jne.

A kvaliteediklassi kuuluvad enamasti renoveeritud büroohooned, mille kvaliteeditase on mõnevõrra madalam, planeering ebaefektiivsem jne.

B kvaliteediga on peamiselt nõukogudeaegsed administratiivpinnad, mis ei vasta kaasaja nõuetele.

C kvaliteediga hooned on täielikult amortiseerunud ehitised.

Pakkumine

Viimase poolaasta jooksul pole büroopindade turul märkimisväärseid muutusi toimunud, uusi pindasid on lisandunud üksikuid (Lemoni ärikeskus ning paar väikesemahulist büroohoonet kesklinnast väljaspool). Suurematest projektidest on sügiseks valmimas Eurex'i Ärimaja kesklinnas Liivalaia tänaval, millest tänaseks on rendilepingutega kaetud 50-60%. Sõlmitud lepingute mahud hoones ei ületa 600 m² ning enamik soovijatest piirdub ca 150 m² suuruse pinnaga. Tõenäoliselt ei suudeta hoone ca 100%-list täituvust saavutada enne 2003. aasta kevadet.

Kuigi rendihinnad on stabiliseerunud ning vakantsus püsib viimaste aastate madalaimal tasemel, ei ole arendajad ja pangadebaselge nõudluse tõttu huvitatud suurema koguse uute kontoripindade turuletoomisest. Lähiaastatel on planeeritud rajada kesklinna piirkonda 3-4 suuremat büroohoonet (Ahtri 6A, Kaarli pst 8, Viru Väljak jt.), kuid ebaselge nõudluse tõttu ei alustata ehitustöid tõenäoliselt enne 2003. aastat. Uutest hoonetest on turule oodata peamiselt polüfunktsionaalseid ehitisi (büroo, hotell, kaubandus, korterid), mitte

terviklikke büroohooneid. Pigem suunatakse vahendid hea asukohaga nõukogudeaegsete kontorihoonete kaasajastamisele, mis on veel renoveerimata. Taolisi hooneid on turule

tulemas nii erinevate riigiasutuste kui Riigi Kinnisvara AS-i vahendusel.

Nõudlus

Senisest enam on nõutud keskmisest väiksemad (15-40 m²) büroopinnad, mis on tingitud väikeettevõtjate soovist ja vajadusest omada esinduslikku kontorit. Seetõttu on edukaks osutunud näit. möödunud aasta teisel poolel valminud ärihoone Narva mnt. 11d, kus keskmisest väiksemate büroopindade ning soodsa hinnataseme tõttu on hoone stabiilselt 100% rentnikega kaetud.

Suuremate ankurrentnike seas pole viimasel ajal olulisi liikumisi toimunud, pigem vahetavad asukohta soodsamate tingimuste otsingul keskmise ja keskmisest väiksema suurusega ettevõtted. Kuna uusi pindasid lisandub turule vähe, toimub aktiivne liikumine olemasolevates, mis on viinud varasemast selgema hinnadiferentsini büroopindade asukoha ja kvaliteediklasside lõikes. Näiteks on rentnike silmis tekkinud prestiižne imidž Kawe Plaza ja Šveitsi Majale, mistõttu neisse soovitakse rajada oma esinduskontoreid.

Järjest enam hakkavad kinnisvaraturul nõudlust mõjutama riigiasutused ja Riigi Kinnisvara AS. Ruumipuudusel soovivad ca 1000 - 2000 m² suuruseid rendipindasid näit. Maksuamet, Haigekassa, Migratsiooniamet, Majandusministeerium jne. Suure pinnavajaduse tõttu võib neist kujuneda mitme büroohoone uus ankurrentnik, viies neis hoonetes vakantsused nulli.

Mõnevõrra toetab nõudluse kasvu ka välisfirmade kasvav huvi kulusid kokku



6500 m² rendipinnaga Euroxi Ärimaja on 2002. aastal valmivatest büroohoonetest suurim

hoida. Sarnaselt Hiltoni ja SAS-i broneerimiskeskustega on oodata mitmete välismaiste suurfirmade raamatupidamistoimkondade Eestisse kolimist. Peale soodsate rendihindade leiavad välismaised ettevõtted ka piisavalt kohalikke hästi kvalifitseeritud töötajaid, mis võimaldab kokku hoida ka tööjõukuludelt. Ühinemise lähenemine EL-iga tõstab välisfirmade huvi Eestisse ümberkolimise vastu veelgi.

Möödunud aasta ca 13 000 – 16 000 m² suurune kesklinna A ja A+ kvaliteediklassi büroopindade nõudluse juurdekasv (take up) kahaneb käesoleval aastal hinnanguliselt poole väiksemaks (kuni 8 000 m²). Põhjuseks uute pindade aeglane juurdekasv ning rentnike liikumine kesklinnast väljapoole, kus pole parkimisprobleeme ning on soodsamad rendimäärad.

Vakantsus

Enamik olemasolevatest A+ ja A kvaliteediklassiga büroohoonetest on stabiilselt 90-95%-lise täituvusega. 2001. aasta sügisega võrreldes on keskmine vakantsus siiski paari protsendi võrra kasvanud. Võrreldes kaasaegsete büroomajade keskmisi vakantsuseid Tallinna kinnisvaraturust arengus paari sammu võrra ees olevate Praha ja Budapesti näitajatega (vastavalt 11% ja 22%), on perspektiivis ka meie vakantsustel tõusuruumi. Lähiajaks võib siiski prognoosida vakantsuse püsimist praegusel tasemel, kuna kaasaegseid büroopindu on turule vähe tulemas.

take up* - Nõudluse juurdekasv on defineeritud kui valminud büroopinnad miinus nende vakantne pind

Jätkuvalt on rentnike leidmisega suurimaid probleeme vaid kahel kesklinna uues city's paikneval ärihoonel – VE-majal ja SAS Radissonil. Aasta tagasi valminud hoonetes on täitmata ca pooled büroopindadest, kuigi Radissonis on rendihinnad langenud juba 200 kr/m²-ni. Tegemist pole siiski üldise huvi puudumisega tippkvaliteediga büroopindade vastu, vaid kahe valesti planeeritud projektiga. Pikalt ülikõrge hinnaga turul pakutud pindade vastu on potentsiaalsed rentnikud huvi kaotanud, mistõttu on hilisemast hinnakorrektsioonist hoolimata uusi rentnikke väga raske leida.

Enamikes kesklinna büroohonetest ei ületa vakantsuse tase reeglina 10% ning ca kolmandik hoonetest on täielikult välja renditud. Uutel büroohonetel on kasvanud konkurentsi tõttu paremad perspektiivid pigem soodsa hinnataseme ja hea kesklinnaühendusega piirkondades kui kesklinnas endas. **Kesklinna rajatavatele hoonetele on võimalik rentnikke leida peamiselt konkurentide olemasolevate rentnike hulgast, mistõttu tõstaksid uued hooned otseselt piirkonna üldist vakantsust.**

Rendihinnad

Viimase aasta jooksul on rendihindasid allapoole korrigeeritud vaid üksikutes kesklinna varem selgelt ülehinnatud büroohonetes. Kesklinnast väljaspool on märgatav minimaalne hinnatõus hea asukohaga kaasaegsete büroopindade osas, kuna pakkumist on suhteliselt vähe. Erinevaid pakkumisi on siiski üha raskem võrrelda, kuna ühtse standardi puudumise tõttu sisaldub pakutavas rendihinnas erinev hulk lisateenuseid.

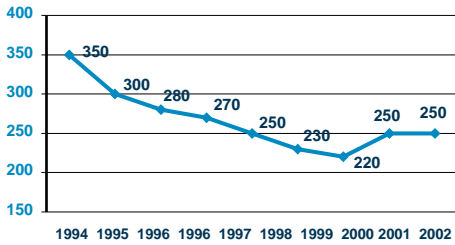
Lähima poole aasta perspektiivis pole rendihindadele ette näha pakkumise ega nõudluse poolset survet. Hindasid ei mõjuta tõenäoliselt kuigi palju ka paari uue hoone turuletulek, kuna osaliselt on need juba enne valmimist välja renditud ning lisapakkumine

Suuremad A-kvaliteedi büroohooned

Kesklinn, uus city	Büroopinda kokku	Netorent*	Piirkonna keskmine vakants*
Büroohoone, Rävåla pst 2	3 600 m ²	210 kr/m ²	ca 3 %
Endine Hoiupanga peahoone, Rävåla pst 5	6 100 m ²	220 kr/m ²	
Rävåla pst. 6	3 500 m ²	180 kr/m ²	
Postimehe maja, Maakri 23a	8 500 m ²	200 kr/m ²	
Ühispanga hoone, Tornimäe tn 2	16 000 m ²	200 kr/m ²	
SAS Radisson, Rävåla pst 3	3 000 m ²	220 kr/m ²	
VE-Maja, Tartu mnt. 18	1 600 m ²	250 kr/m ²	
Muu kesklinn			
Ühispanga (endine Tln Pank) hoone, Roosikrantsi tn 2	8 000 m ²	200 kr/m ²	ca 10 %
Optiva Panga hoone, Narva mnt 11	5 500 m ²		
Sampo hoone, Pronksi tn 19	4 400 m ²		
Pro Kapitali hoone, Narva mnt 13	7 300 m ²	160 kr/m ²	
Sveitsi Maja, Roosikrantsi tn 11	4 000 m ²	220 kr/m ²	
Kawe Plaza, Pärnu mnt 15	4 600 m ²	250 kr/m ²	
Hobujaama Kv. Büroohoone, Hobujaama tn 4	5 000 m ²		
Narva mnt. 9a	3 000 m ²	165 kr/m ²	
Seesami maja, Vambola tn 6	3 000 m ²		
Narva mnt. 11d	2 300 m ²	180 kr/m ²	
Toompuiestee 33	2 200 m ²	170 kr/m ²	
Ajakir.maja, Pärnu mnt 67a	8 000 m ²	145 kr/m ²	
Euroxi Ärimaja, Liivalaia tn 13/15	6 500 m ²	190 kr/m ²	
Astrodata maja, Liivalaia tn 20/22	3 000 m ²	220 kr/m ²	
Väljaspool kesklinna			
Ärimaja, Pärnu mnt 105	5 000 m ²		ca 5 %
Büroohoone Pärnu mnt 160	2 500 m ²	150 kr/m ²	
Estconde-E büroohoone, Pärnu mnt 158	5 900 m ²		
Peterburi tee 47 (valmiv)	5 000 m ²	110 kr/m ²	
“Siemensi” maja, Pärnu mnt 139	4 000 m ²		
Pennu maja, Järvevana tee 9	5 200 m ²		

*Andmed on antud seisuga aprill 2002 ning on ligikaudsed.

Bürooruumide tipprendid (kr/m²/kuu)



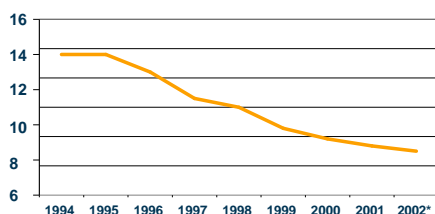
© UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Ostu-müügitehingud

2002. aasta alguses toimus enampakkumine Tallinna ühe atraktiivseima büroohoone – Kawe Plaza – müügiks. Ostuks tehti kaks pakkumist, millest kvalifitseeriti vaid üks. Tehingu lõplikuks väärtuseks kujunes ca 100 miljonit krooni, mis teeb investeringu oodatavaks tootluseks (IRR) ca 14%. Suuremaid kaasaegseid büroooneid rohkem hiljuti teadaolevalt müüdud pole. Enamike kvaliteetsete büroooneite müügipakkumised küünivad tasemeni 10-11%, mis on investorite ootustest paari protsendi võrra madalamad. **Mitmetes teistes EL-iga liituda soovivates riikides on büroooneite tootlused langenud ca 8-9%-ni, mistõttu on paari aasta perspektiivis oodatavad tootlused langemas ka Eestis 9-10% tasemele.**

Üha enam soovivad osta kontori- ja teeninduspinda stabiilse klientuuri ja väikese kasvupotentsiaaliga ettevõtted (notari- ja advokaadibürood, hambaravikabinetid, jne.). Eelistatud on potentsiaalsele klientuurile hästi ligipääsetavates asukohtades paiknevad uued ehitised. Suuremate kontorihoonete ostjatena on oodata eelkõige skandinaavia institutsionaalsete investorite (fondide) erainvestorite huvi kasvu.

Kontoripindade keskmine tootlus Ida-Euroopa pealinnades (Budapest, Praha, Varssav, % aastas)



*proгноос Allikas: DTZ



1. Büroohoone, Rävalla pst 2
2. Endine Hoiupanga peahoone, Rävalla pst 5
3. Rävalla pst. 6
4. Postimehe maja, Maakri 23a
5. Ühispanga hoone, Tornimäe tn 2
6. SAS Radisson, Rävalla pst 3
7. VE-Maja, Tartu mnt. 18
8. Ühispanga (endine Tln Pank) hoone, Roosikrantsi tn 2
9. Optiva Panga hoone, Narva mnt 11
10. Sampo hoone, Pronksi tn 19
11. Pro Kapitali hoone, Narva mnt 13
12. Sveitsi Maja, Roosikrantsi tn 11
13. Kawe Plaza, Pärnu mnt 15
14. Hobujaama Kv. Büroohoone, Hobujaama tn 4
15. Narva mnt. 9a
16. Seesami maja, Vambola tn 6
18. Toompuiestee 33
19. Ajakir.maja, Pärnu mnt 67a
20. Euroxi Ärimaja, Liivalaia tn 13/15
21. Astrodata maja, Liivalaia tn 20/22

Pakkumine

Viimase kahe aasta jooksul on Tallinna kaubanduspindade turule tulnud ca 100 000 m² uut pinda s.t. ca kolmandik kogu olemasolevast müügipinnast. Käesoleval aastal on valmimas veel ca 80 000 m² ning järgmise paari aasta jooksul planeeritakse rajada veel vähemalt sama palju (mastaapsematest Linstowi keskus Tartu mnt-l ca 50 000 m² ja Viru väljaku kaubanduskeskus ca 25 000 m²). **Üldistades võib öelda, et kaasaegsete kaubanduspindade juurdekasv Tallinnas on aastatel 2000 - 2002 keskmiselt 2-3 korda elanikkonna realsissetulekute kasvust kiirem.** Varasemate aastate alapakkumise tõttu võib see mõnda aega kesta, kuid juba praegu on etteruttav arendustegevus kärpinud jaemüügi kasumlikkust. Kaubanduspindade hoogne ja spontaanne rajamine ning hiljutine Spari pankrot on pannud muret tundma nii kaupmehi kui ehituse finantseerijaid, mistõttu maksetähtaegu ületavate partnerite vastu ollakse eriti umbusklikud

Tallinnas on kaubanduspinda ühe elaniku kohta ca 0,9 m². Euroopa keskmiseks kaubanduspindade kontsentratsiooniks loetakse ca 2 m² elaniku kohta. Kuigi erinevus kohaliku ja Euroopa keskmise tarbija maksejõus küünib mitmete kordadeni, kulutavad välismaalased tarbimiseks oma sissetulekutest proportsionaalselt väiksema osa. **Seetõttu pole veel meie kaubanduspindade hulk jõudnud Euroopa mõistes optimaalsele tasemele.**



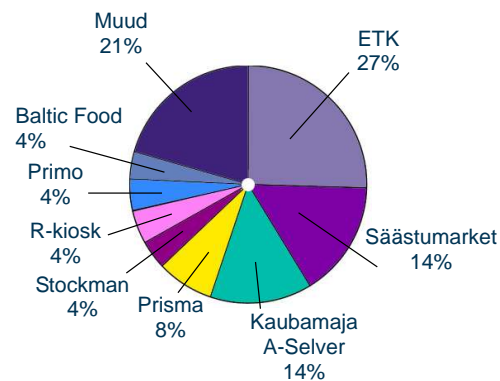
Sügisel 2002 valmiv Norde Centrum on osa valmivast sadamaala kaubandus- ja meelelahutuskeskusest

2002 – 2004 valmivad ja planeeritavad uued kaubanduspinnad Tallinnas

Prisma, Kadaka turu laiendus Tammsaare teel
Kaubanduskeskus Lasnamäel
Laagna teel (Ober Haus)
Kristiine Keskuse laiendus
Sõpruse pst 174/176 kaubanduskeskus
Viru väljaku uus kaubanduskeskus (SRV)
Kaubamaja juurdeehitus
Teenindusmaja renoveerimine
Kaubanduskeskus Tartu mnt. alguses
Silikaadi Kaubahoovi laiendus
Norde Centrum Lootsi tänaval (Ober Haus)
Pro Kapitali Peterburi tee kaubanduskeskus
Linstowi Kaubanduskeskus,
Tartu mnt/Suur-Sõjamäe
Merimetsa Selver, Paldiski mnt. 56
Citymarket Haaberstis, Rannamõisa tee
Ehitusmaailm Haaberstis, Paldiski mnt.
Kaubanduskeskus Peterburi teel
(Nehatu naabruses)

Aasta-poolteist tagasi alguse saanud kinnisvaraarendajate kõrgendatud optimism Lasnamäe suhtes on UUS MAA möödunud aastaste prognooside kohaselt tänaseks taandumas. Kuigi Lasnamäel on kaasaegset kaubanduspinda elaniku kohta ülejäänud piirkondadega võrreldes oluliselt vähem, on elanikkonna tarbimisharjumused ja maksevõime ülejäänud piirkondadest ca paar aastat arengus maas. Samuti puudub mastaapsema ostukeskuse rajamiseks sobiv logistiline asukoht. Seetõttu planeerivad arendajad riskide hajutamiseks uusi keskusi eelkõige olemasolevate lähinaabruses kesklinnas ja Haaberstis ning Lasnamäe veerele Sikupillil.

Toidu- ja esmatarbekaupu müüvate võtme kaupluste ja ketikaupluste osakaalud %-des müügimahtude alusel (ketistunud kaubandus=100%)



Tõenäoliselt jäävad paljud planeeritud projektidest kohalike pankade mitterahastamise tõttu paremaid aegu ootama. Konkurentsi tihenedes on kaupmehed asunud varasemast enam arendustööle, püüdes leida uusi läbilöögivõimelisi niššitooteid. Lähiaastatel avastatakse tõenäoliselt ka meil tööstuskaupade kauplus-ladude kontseptsioon.

Nõudlus

Kaubanduskeskuste rohkusest hoolimata on vakantsused neis praktiliselt nullilähedased. Samuti on raske leida vaba müügipinda kesklinna aktiivsetes jalakäijate tsoonides. Reeglina on ca 15 000 – 30 000 m² suuruses kaubanduskeskuses ajutist vakantsust kuni paarsada ruutmeetrit. Vähesed vakantsused tõttu on keskuste operaatorid rentnike suhtes äärmiselt valivad, mistõttu uuritakse põhjalikult iga uue rentniku tausta ning kauba sortimenti. **Samas on maaklerite sõnul kadumas veel pool aastat tagasi tuntav rentnike agressiivne nõudlus uute pindade järele.** Turg on jõudmas tasakaalupunkti.

Tihed konkurents jaekaubandusturul on sundinud kõiki kohalikke müüjaid tegema suuri arengu- ja arendusväljaminekuid, mistõttu töötasid paljud kohalikud suurmüüjad möödunud aastal kahjumlikult.

Kesklinn ja lähipiirkond	Aadress	Suurus
1. Stockmann	Liivalaia tn 53	19 700 m ²
2. Tallinna Kaubamaja	Gonsiori 2/Kaubamaja tn 1	17 400 m ²
3. Viru Keskus	Viru väljak 4	5 500 m ²
4. Viru Keskuse laiendus ²	Viru väljak 4	25 000 m ²
5. WW Kaubamaja	Aia tn 3 / V-Viru tn 10	3 400 m ²
6. Rotermanni Ärikeskus	Mere pst 4	3 000 m ²
7. Merekeskus	Mere pst 10	2 800 m ²
8. De La Gardie Kaubam.	Viru tn 13/15	1 600 m ²
9. Denimi kaubamaja	Viru tn 1 / Vene tn 2/4	1 400 m ²
10. Sikupilli Keskus	Tartu mnt 87	16 800 m ²
11. Kristiine Keskus ²	Endla tn 45	29 500 m ²
12. Sadamarket	Sadama tn 8	6 000 m ²
13. Kaubanduskeskus Lemon	Estonia pst 1/3	2 700 m ²
14. Norde Centrum ²	Lootsi tn 7	10 000 m ²
	Kokku:	144 800 m²
Mustamäe		
15. Kadaka turuhoone ²	Tammsaare tee 116	26 000 m ²
16. Magistral Kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201 / 203	12 000 m ²
17. Kadaka Selver	Kadaka tee 56a	5 000 m ²
18. EKS Kaubamaja	Mustamäe tee 12	4 000 m ²
19. Tondi Selver	Tammsaare tee 62	5 000 m ²
	Kokku:	52 000 m²
Lasnamäe		
20. Maksimarket 2	Vesse tn 3	10 100 m ²
21. Meka Ärikeskus	Punane tn 52	5 100 m ²
22. Punane Selver	Punane tn 46	1 100 m ²
23. Säästumarket	Kärberi	600 m ²
24. Säästumarket	Läänemere tee	600 m ²
25. Kaubanduskeskus	Vikerlase tn	2 000 m ²
	Kokku:	19 500 m²
Haabersti		
26. Rocca Al Mare Kaubanduskeskus	Paldiski mnt 102	22 500 m ²
27. Merimetsa Selver ²	Paldiski mnt 56	5 000 m ²
28. Ehitusmaailm ²	Paldiski mnt	8 000 m ²
	Kokku:	41 200 m²
Nõmme		
29. Konsum	Tihniku tn 5	7 100 m ²
30. Laagri Maksimarket	Pärnu mnt. 558a	9 000 m ²
31. Nõmme Keskus	Jaama tn 2	3 100 m ²
	Kokku:	19 200 m²
Pirita		
32. Pirita Selver	Rummu tee 2	5 000 m ²
33. Regati Maja	Merivälja tee 1	1 500 m ²
	Kokku:	6 500 m²
Järve		
34. Silikaadi Kaubahoov ²	Pärnu mnt 236	32 000 m ²

Pikema perioodi jooksul suudab kahjumiga töötada vaid väliskapital, mistõttu ülevõtmised ja liitumised pole tõenäoliselt veel lõppenud.

Suure tõenäosusega on pikemas perspektiivis hääbuv ETK. Kindlakäelise omaniku puudumine, vananenud juhtkond ning moraalselt vananenud struktuur ei suuda võistelda skandinaavia *know how'd*. Tõenäoliselt toimub paremate Konsumi ja Maksimarket kaupluste ülevõtmine mõne suurem konkurendi poolt (näit. Eestisse sisenev Lidl) ning ülejäänud struktuuri järk-järguline likvideerimine.

Olukord jaemüüjate omavahelises konkurentsisis on kujunemas sarnaseks paari aasta taguse hinnasõjaga bensiinimüüjate vahel. Piisava kapitalibaasiga välismaised tanklaketid hoidsid hindu madalal ning laienesid agressiivselt seni, kuni kohalikud bensiinimüüjad piisava finantsressursi puudumisel olid sunnitud oma tegevust koondama/lõpetama ja parima asukohaga tanklad suurematele turuosalistele maha müüma. Sama tendents on ilmnemas ka kaubanduspindade turul, kus suur osa kohalikest väikekettidest on konkurentsisis püsimiseks ennast suurematele maha müünud või müümas. Suurus saab konkurentsisis püsimisel üha määravamaks ning kodumaised tegijad pole suutnud akumulierida piisavalt know-how-d ja kapitali, et väliskettidele konkurentsisis vastu panna. Kohaliku päritoluga suurkauplejad ootavad ees rasked ajad sest turgu haaravad suured välismaised kaubandusketid on suutelised töötama aastaid kahjumiga, lootes seeläbi haarata ja kindlustada oma turuosa. **Seega on kohalikud suurkauplejad kaduv nähtus - varem või hiljem jagatakse turg suurte peamiselt skandinaavia päritolu kaubanduskettide vahel.**

Tihenened konkurentsisis on suurimad eeldused edukaks läbilöögiks hinnatundlikule klientuurile orienteeritud müüjatel, mille ostjaskond on kõige laiapõhjalisem ja lojaalsem. Klientuuri võitmiseks/säilitamiseks peavad nii valmivad kui vanemad kaubanduskeskused olema ostjatele senisest atraktiivsemad, mille

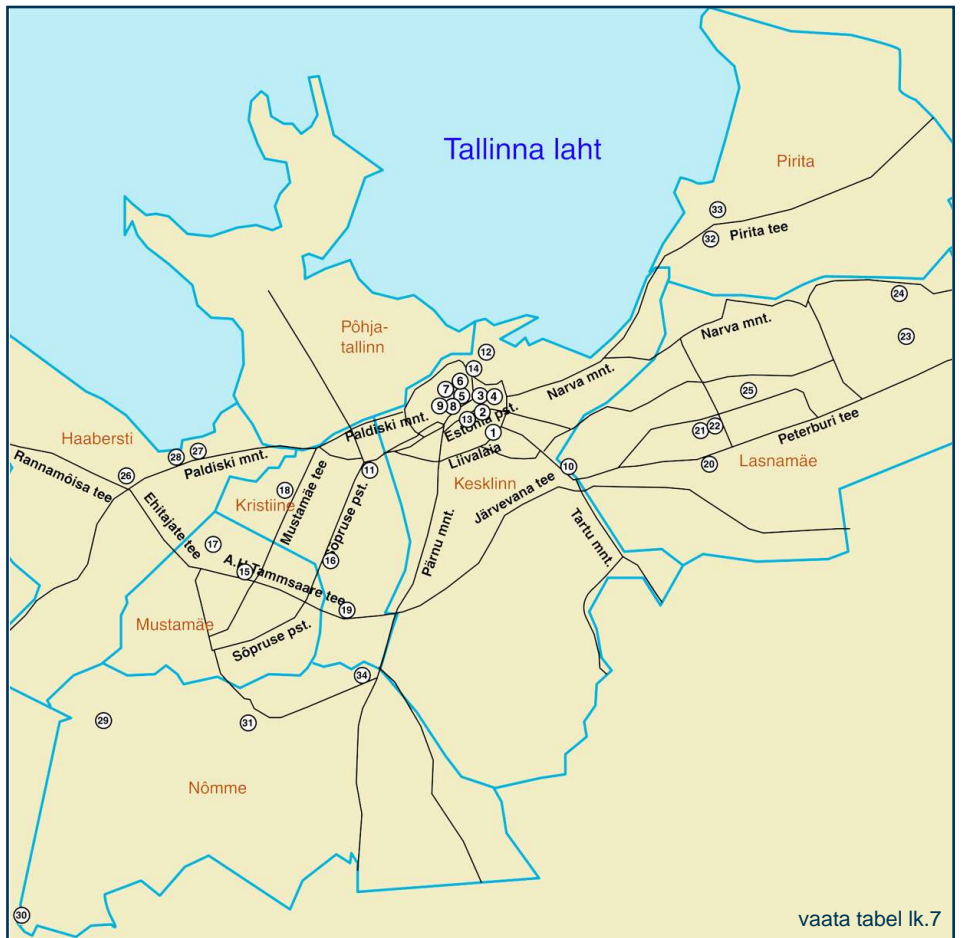
saavutamiseks on soodne hinnatase kindlaim vahend. Uusi ostjaid on võimalik üle võtta peamiselt avaturgudelt, kes on eriti hinnatundlikud. Juba praegu on keskmisest kõrgema hinnatasemega kaubandusketid ennast ümber positsioneerimas soodsamatele kaubagruppidele (näit. Kaubamaja), mis on trend. **Tallinn saab endale lubada ainult ühe Stockmanni!**

Peamine nõudluse kasv lisapinna järele tuleb lähiaastatel ostjate ümberjagamisest s.t. *mix*’iga kaubanduskeskuste ostjaskonna suurenemisest turgude arvelt (turgude osakaal peamise ostukohana on paari viimase aasta jooksul kahanenud 55%-lt 30%-ni). Samas pole see ressurss ammendamatu, kuna turukaubanduse täielik kadumine on ebatõenäoline.

On igati põhjendatud uskuda, et suurte ja kaasaegsete, õige asukoha ja rentnike *mix*’iga kaubanduskeskuste osas (nende tingimustele vastavad lõviosa uutest ja rajatavatest keskustest) pankrotte lähiajal kindlasti oodata ei ole. Samas on väiksema hulga jaekaupmeeste kätte koondunud suhteliselt suur osa müügiturust varasemast tundlikum majanduse ja tarbimise tagasilöökidele, mistõttu kaubanduspindade turgu võib pidada kõige kergeimini haavatavaks kinnisvarasektoriks.

Rendihinnad

Kaasaegsetes kaubanduskeskustes pole rendihinnad viimase aasta jooksul märgatavalt muutunud ja jäävad hetkel sõltuvalt asukohast hoones ja pinna suurusest reeglina vahemikku 100 – 500 kr/m², erinedes seega maksimaalselt 5 korda. Parima asukohaga kaubanduskeskustes maksavad rentnikud kuni 800 kr/m² kuus. Euroopa ja maailma praktika kohaselt on selline hinnadiferents liiga väike. Erinevate kaubagruppide käibeootuste (s.t. ka erineva marginaali) tõttu võib lähiaastatel eeldada hindade senisest suuremat diferentseerumist ka meil.



vaata tabel lk.7

Rendimäära ja pinna suuruse sõltuvus kaubakeskuses

20 – 60 m ²	400 - 550 kr/m ²
60 – 100 m ²	300 – 400 kr/m ²
100 – 200 m ²	250 – 350 kr/m ²
200 – 500 m ²	200 – 250 kr/m ²
500 - 1000 m ²	150 – 250 kr/m ²
1 000 m ² ja enam	100 – 175 kr/m ²

Kuna kaubanduse kontsentreerumine keskustesse jätkub, pole neis ette näha rendimäärade langust. Rendihindade alandamiseks tekib surve tõenäoliselt alles pärast turu ümberjagamist. Väikese arvu suurtelise palju rendipinda, mistõttu nad saavad senisest mõjukamalt esitada nõudmisi kaubanduskeskuste omanikele. Eeldatavasti toimub siiski

reaalrendiste langus läbi inflatsiooni, kuna pindade omanikel pole võimalik rendimäärasid tõsta.

Kaubanduspindade rendihinnad aprill 2002. a. (ca 100 m², I korrus)

Kaubanduskeskused, kaubamajad, kesklinna piirkond	350 kr/m ²
Kaubanduskeskused äärelinna piirkonnas	250 kr/m ²
Kaubanduspinnad jalakäijate tänavatel	450 kr/m ²
Muud kaubanduspinnad kesklinnas	250 kr/m ²
Muud kaubanduspinnad väljaspool kesklinna	200 kr/m ²

Pakkumine

Uusi lao- ja tootmispindasid on viimase paari aasta jooksul enim ehitatud Pärnu mnt äärde Laagrist Saueni ning Peterburi tee äärde. Uued pinnad on rajatud peamiselt oma tarbeks, mistõttu on nende täituvus toimunud varem linna piirides asunud rentnike arvelt. **Kiireim areng on siiski kandumas Tartu mnt äärde.**

Käesolev aasta on kujunemas Tallinna tootmis- ja laopindade turul murranguliseks. Ootuspäraselt on tõusmas Tartu mnt populaarsus, mis oma logistilise asukoha poolest on nii tootmiseks kui ladustamiseks igati soodne (kesklinna lähedus, hea ligipääs kõigile tugimaanteedele ja sadamale). Käesoleva aasta 01. augustiks valmib Jüris 5 300 m² suurune ABB kaasaegne tootmiskompleks. Samuti planeerib oma tootmise üleviimist Tartu mnt äärde Kalev, kus uued tootmishooned peaks lõplikult valmima 2003. aasta sügiseks. Peale Kalevi saavad samas kompleksis uued rendipinnad ka mitmed teised ettevõtted. Samuti on Tartu mnt äärde linna piiri ja Jüri vahele soetanud maatükke mitmed kohalikud tootmisfirmad, kes planeerivad sinna üle viia oma pealaod. **Seega on turul toimumas aktiivne liikumine, kus (osaliselt eurodirektiivide mõjul) suurfirmad rajavad oma uued tootmis- ja laokompleksid logistiliselt ja maa hinnalt enam sobivatesse asukohtadesse.**

Käesoleval ajal on kinnitamisel detailplaneering esimese kaasaegse mastaapse logistikakeskuse rajamiseks Tartu mnt äärde Jüri lähedal. Plaani kohaselt alustatakse trasside ja infrastruktuuri rajamisega 2003. aasta alguses ning ehitustöödega aasta teisel poolel. Terviklik kompleks on planeeritud kuni 100 000 m² suuruseks, hõlmates tootmis-, lao-, äri- ja elamispindasid. Hetkel pole veel teada kompleksi esimese etapi maht, mis sõltub otseselt rentnike huvist uue keskuse vastu. **Spekulatiivset (s.t. ilma kindla rentnikuta) pinda ei soovi arendaja rajama hakata.**

Hetkel turul pakutavatest pindadest domineerivad jätkuvalt amortiseerunud või osaliselt renoveeritud pinnad, mis on halvasti ligipääsetavad ja teenindatavad. Taolistele pindadele on isegi hinnaklassis 15-20 kr/m² kuus huvilisi vähe. Uusi rendipindu on turul minimaalselt ning enamasti on tegemist suurettevõtete oma tarbeks rajatud hoonetes paiknevate keskmisest väiksemate pindadega (kuni 500 m²).

Nõudlus

Turul on jätkuvalt kõige enam nõutud

kuni 300 m² suurused ladu-kontor tüüpi rendipinnad, kus rentnikeks on enamasti väikeettevõtjad, kes soovivad nii säilitada hinnaelist suuremate konkurentidega võrreldes. Keskmise suurusega ja suurettevõtetele on stabiliseerunud majanduskeskkonnas tekkinud selge ülevaate oma pinnavajadustest, mistõttu on asunud otsima oma nõudmistele vastavat eraldiseisvat hoonet või hakatud seda ise ehitama.

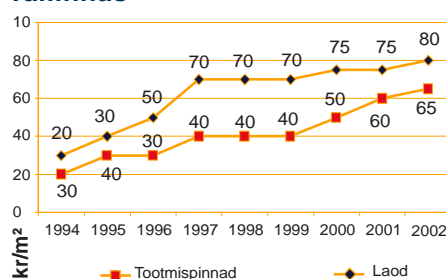
Rentnike seas on varasemast enam tähtsustunud logistika. Väga raske on leida rentnike isegi uutele (või kapitaalselt renoveeritud) ruumidele halvasti ligipääsetavates asukohtades Kalamaja-Kopli ja Tihniku piirkonnas. Jätkuvalt on kõrgelt hinnatud "Kalevi" piirkond Pärnu mnt-I (jaekaupmehed ja väiksemad hulgimüüjad) ning Peterburi tee (suuremad hulgimüüjad, tootmisettevõtted).

Rentnike kasvavad nõudmised pindade kvaliteedi ja lisateenuste osas loovad head eeldused rajatavate logistikakeskuste eduks. Peamiselt nõutakse, et renditavad laopinnad oleksid soojustatud, varustatud kütte(või jahutus-)süsteemiga, sileda põrandapinnaga, avarate uste ning hea juurdepääsuga suurveokitele. Samuti hinnatakse üha enam turvalisust (suletud territoorium, mehitatud valve jne) ja esinduslikku ümbrust.

Rendihinnad

Rentnike maksevõime pole jõudnud kiirelt tõusvatele standarditele ja soovidele järele. Turg on küll tervikuna liikumas kvaliteetsema pinna suunas, kuid enamik rentnikest on väga hinnatundlikud. Eriti ilmneb see suuremate pindade puhul, kus rentnikud pole suutelised maksma 2 000 – 3 000 m² suuruse pinna eest renti 80-90 kr/m² kuus. **Aasta esimese poolega võrreldes pole üldine hinnatase ega tipp hinnad siiski muutunud ning väiksemate pindade eest kaasaegsetes keskustes küsitakse kuni 100 kr/m² kuus.** Kuna nii nõudlus kui pakkumine on tänaseks saavutanud optimaalse taseme ning kasvavad enam-vähem võrdses tempos, pole olulisi hinnamuutusi ette näha ka lähima aasta jooksul.

Tootmis- ja laopindade tipprendid Tallinnas



Ostu-müügitehingud

Käesolevaks ajaks peegeldab tootmis- ja laohoonete rajamiseks sobilike kruntide hinnatase juba nende perspektiivset väärtust. **Vabade ja perspektiivsete asukohtade piisava pakkumise tõttu pole lähiajal nende üldist hinnatõusu oodata, küll aga on tõusnud ja tõusmas logistiliselt soodsas asukohas paikneva maa likviidsus (eelkõige kiiresti arenevates piirkondades Pärnu ja Peterburi mnt ning Tallinna ümbritseva ringtee ääres näit. Tartu mnt lähiumbruses Jüris).**

Kuna tootmispindu kasutatakse reeglina pikaajalisemalt ning sageli on nõudmised sellele suhteliselt spetsiifilised, eelistatakse neid erinevalt ladudest pigem osta kui rentida. Kaasaegseid laohooneid on müüdnud väga vähe ja müügihindade aluseks on olnud jääkasendusmaksumus ning alternatiivkulud.

Tõusnud varustustaseme tõttu on toimunud kaasaegsete laopindadega tehinguid vahemikus 4 500 – 6 000 kr/m². Perspektiivis võib eeldada müügihindade kujunemist ehitusmaksumustest lähtuvalt (miinus minimaalne amortisatsioon), mis on samas suurusjärgus eelnimetatud hindadega. **Vanemate pindade suhteliselt kõrge hinnatase (1 800 – 3 000 kr/m²) ning logistiliselt perspektiivitu asukoht teeb neist enamiku renoveerimise majanduslikult mõttetuks.**

Lao- ja tootmispindade rajamiseks sobivate kruntide hinnad (ca 3 000-10 000 m²)

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi tee*	300-700 kr/m ²	100-350 kr/m ²
Tartu mnt	100-350 kr/m ²	50-200 kr/m ²
Pärnu mnt	100-250 kr/m ²	50-150 kr/m ²

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

*Peterburi tee ääres paiknevad maatükid on keskmisest mõnevõrra väiksemad ning sageli varustatud juurdepääsute ja vajalike kommunikatsioonitrassidega, mistõttu on nende müügihinnad keskmisest olulisemalt kõrgemad.

Eesti tänasel kinnisvaraturul tehakse investeringuid peamiselt järgmiselt:

*Ettevõtete omakasutuseks soetatav/ehitatav kinnisvara.

*Residentidest eraisikute rahapaigutused peamiselt arendusperspektiiviga kruntidesse ning korteritesse (välja üürimise eesmärgil).

*Välismaalastest eraisikud, kes soetavad peamiselt kesk- ja vanalinnas paiknevaid kortereid, vähesel määral investeeritakse ka arendusprojektidesse.

*Üksikud välismaised institutsioonilised kinnisvarainvestorid, kes tegelevad nii kvaliteetse kommertsinnisvara soetamise kui ka arendustegevusega näit. Swiss Re.

*Kinnisvaraarendusega tegelevad kohalikud või osaliselt väliskapitalil baseeruvad ehitusfirmad, kinnisvaraarendajad jt, kes investeerivad peamiselt arendusperspektiiviga ehitistesse ja kruntidesse. Kasum teenitakse lisaväärtust luues.

*Investeeringu läbi osaluse omandamise kinnisvaraturul aktiivselt tegutsevas ettevõttes näit. Pro Kapital või Arco Kapitali investeerimisfond.

Investeeringu kinnisvaraturul aktiivselt tegutsevatesse firmadesse on hetkel suhteliselt piiratud, kuna Pro Kapital on väärtpaberibörsilt kõrvaldatud ning Arco Kapitali investeerimis-programmi käivitamine on investorite huvi vähesuse tõttu sügiseni edasi lükatud. Kuigi Arco Kapital valis

esimeseks investeeringuobjektiks Rocca al Mare Kaubanduskeskuse, mis oleks investeerimisperioodil taganud 21,5%-lise arvestusliku tootluse (IRR), ei suudetud koguda projekti käivitamiseks vajalikku 50 miljonit krooni. Ebaedu põhjusteks võib pidada:

- fondi uudsust, mistõttu potentsiaalsetel investoritel polnud võimalik tugineda ajaloolisele kogemusele;
- segadused Pro Kapitali tegevuse ümber, mis kahandas ka teiste sama valdkonna ettevõtete usaldusväärust;
- kõrge tootluse tagamiseks vajalik suur laenukoormus, mis võimalike tagasilöökidega korral mõjuks fondile negatiivse võimendusega;
- emissiooni liiga lühike märkimisperiood, mis ei võimaldanud mitmel institutsionaalsetel investoritel projektis osaleda.

Teadaolevalt on viimase poolaasta jooksul realiseeritud vaid üks mastapne kaasaegne büroohoone – Kawe Plaza. Ostjaks oli norralastest omanikele kuuluv firma Arador, kes maksis hoone eest koos olemasoleva laenu refinantseerimisega ca 100 miljonit krooni. Investeeringu oodatavaks tootluseks (IRR) kujunes ca 14%.

Enamike kvaliteetsete büroohoonete müügipakkumised küünivad tootlustasemeni 10-11%, mis on investorite ootustest paari protsendi võrra madalamad. Mitmetes teistes EL-iga liituda soovivates riikides on

büroohoonete tootlused ca 8-9%, mistõttu on paari aasta perspektiivis **oodatavad tootlused langemas ka Eestis 9-10% tasemele.** Käesoleva aasta esimeses kvartalis jõudis õpule ka viimaste aastate üks suurimaid riigi kinnisvaratehinguid –

TOP müüdi 210 miljoni krooni eest. Uued omanikud plaanivad kuni 2005. aastani kompleksi renoveerimisse ja ümberehitusse investeerida veel ligi miljard krooni, mille tulemusena tekiks Eesti suurim kaasaegne puhke- ja meelelahutuskeskus. Keskuses paikneksid hotell, veekeskus, ööklubi, jahisadam ning büroo-, kaubandus- ja teeninduspinnad.

Välisinvestorite huvi on jätkuvalt koondunud põhiliselt kaasaegsete kaubanduskeskuste ja poekettide rajamisele nii Tallinna kui mujale Eestisse. Käesoleva aasta lõpul asutakse tõenäoliselt rajama Eesti suurimat - üle 600 miljoni krooni maksvat 50 000 m² suurust - kaubanduskeskust Tartu mnt äärde. **Kuna uusi pindasid on turule tulemas veelgi, on kaubanduspindade turul esimest korda Eesti lähiajaloo tekkimas mõningane ülepakkumine, mis tõenäoliselt avaldab survet ca 18-22%-ni küündivate tootluste alanemiseks.**

Uus Maa kinnisvaraspetsialistide arvates kujuneb lähima paari aasta **atraktiivseimaks kinnisvara-investeeringuks soodsa hinnaklassiga korterite/eramute rajamine** või nende rajamiseks sobivate kruntide soetamine koos detailplaneeringu koostamisega. Alapakkumise tõttu müüakse hetkel 90%

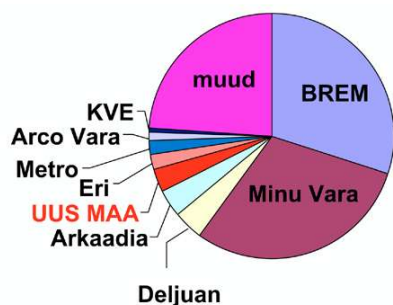
korteritest hinnaklassis 11 500 – 12 500 juba ehituse algaasis. Vanemate korterite tõusnud hinna tõttu on tekkinud väga laiapõhjaline nõudlus korteritele hinnaklassis kuni 12 000 kr/m² ja eramutele hinnaklassis kuni 1 miljon krooni. Isegi konkureerivate pakkumiste olemasolul tagab nimetatud hind projektide kiire läbimüügi. Jätkuvalt heaks investeerimisobjektiks on ka Tallinna mereäärne maa ning peatänavate ja magistraalide äärsed ärimaa krundid.



Enampakkumisel müüdü TOP-i kompleksist peaks lähiaastatel kujunema Eesti suurim vaba aja ja puhkekeskus.

Olukord Tallinna haldusturul on sarnane pangandusturuga 1990-ndate keskel – toimumas on aktiivne konsolideerumine ja ühinemine, mistõttu on turule jäänud kaks selgelt domineerivat suurfirmat ning suur hulk väiketegijaid. Aktiivse müügitöö ning väikefirmade ülesostmise tulemusena toimub turu jõuline ümberjagamine, mistõttu suured haldusfirmad haldavad üha suuremat osa pinnast.

Haldusturu jaotus Tallinnas 2002 kevad (hallatavate m² arvestuses)*



*andmed pärinevad haldusfirmadelt ja avalikest infoallikatest
Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Endiste majavalitsuste müük ja massimeedia selgitustöö on kiirelt kasvatanud korteriomanike teadlikkust ja soovi aktiivselt osaleda oma kinnisvara haldusküsimuste lahendamises. Varasemast enam uuritakse hooldusrahade kasutamist, konkreetsete teenuste maksumust ning nõutakse head teenindust. See on tõstnud ka haldusfirmade professionaalsust ja konkurentsivõimet.

Korteri- ja elamuühistuid on Tallinnas aktiivselt loodud viimase viie aasta jooksul. Sageli võetakse aktiivsemate korteriomanike eestvedamisel elamu haldamine endiselt majavalitsuselt või haldusfirmalt üle ja organiseeritakse tööjaotus elamu sees. Kokkuvõttes saadakse entusiastlike elanike arvelt, kes töötavad tasuta või sümboolse tasu eest. Kogemustele tuginedes kestab entusiasm keskmiselt 2-3 aastat, pärast mida otsustatakse haldusteenus tellida taas professionaalselt firmalt. Kuna enamik korterelamuid on hetkel alles nn. isetegemise faasis või sinna alles sisenemas, on elamute haldusteenuse turg kahanev – teenus kaob keldrites



Roosikrantsi tänaval paiknevat Sveitsi Maja haldab UUS MAA

Haldusteenuse korraldus tüüpilises korterelamus



asutatud kommuunidesse. Uutes korterelamutes on elanikkond vähem hinnatundlikum ning rohkem mugavust hindav, mistõttu reeglina tellitakse teenus kohe haldusfirmalt. Teenuse pakkuja valitakse enamasti konkursiga. Kuigi uuselamud moodustavad kogu elamufondist vaid marginaalse osa, korrastab ja tasakaalustab taoline protsess haldusturgu.

Uueks suunaks turul on haldusteenuse korraldamine uuseramurajoonides. Kuna elanike kiire eluviis ei soosi endiste ühistulaadsete heategevuslikus korrast toimivate struktuuride järjepidevust, on teenuse tellimine haldusfirmalt üha eelistatavam. Perspektiivis võib prognoosida enamike rajatavate eramukvartalite üleminekut haldusfirmade teenusele.

Siiani on ärihoonete omanikud korraldanud majade korrashoiu teenust enamasti ise, palgates selleks vajaliku personali. Suund on siiski keskendumine oma põhitegevusele ja vastava teenuse sisseostmine (näit.

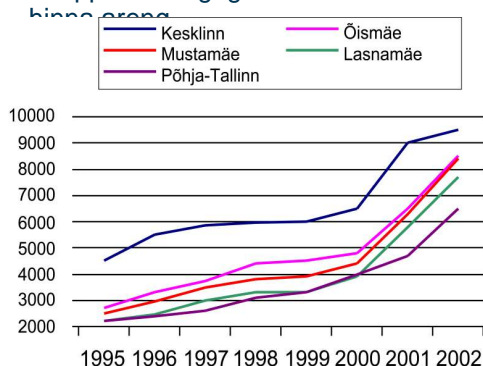
Šveitsi Maja, Kawe Plaza, Rävåla pst 2 jt). Lähiaastatel on oodata eelkõige pankade ja teiste suurfirmade loobumist (majanduslikel kaalutlustel) omanikustaatuselt ning uute omanike senisest efektiivsemat lähenemist hoonete majandamisel s.h. haldusteenuse korraldamist professionaalsete haldusfirmade vahendusel. Seega on ärihoonete haldusturu tekkimine otseses sõltuvuses hoonete müügiaktiivsusest.

Haldusturu mahtu kasvatab Tallinna elamumajanduspoliitika soosiv suhtumine vabaturult teenuste tellimisse isetegemise asemel. Näiteks on hiljuti korraldatud riigihankeid sotsiaalmajade haldamiseks. Perspektiivis võib eeldada ka teiste linnale kuuluvate kinnisvaraobjektide haldusturule tulemist. Kuigi Riigi Kinnisvara AS on hetkel võtnud suuna kõigi kinnisvaraobjektide isehaldamisele, ei saa tulevikus välistada ka riigile kuuluvate haldusosakondade likvideerimist või vähendamist.

Äärelinna korterid

Viimased kaks aastat kestnud pakkumist oluliselt ületav nõudlus viis 2001. aasta teisel poolel korterituru olukorrani, kus korterite müügihindasid korrigeeriti ülespoole isegi nädalate lõikes. Vähesse pakkumise ning kiire hinnatõusu tingimustes tehti palju tehinguid põhjendamatult kõrgete hindadega (remontimata tüüpkorterid kuni 10 000 kr/m²). **Tänaseks magalarajoonide väiksemate korterite kuni 9 000 kr/m² küündivad keskmised hinnad on paljudele seni korteri müügiga viivitanud omanikele piisavalt atraktiivsed, mistõttu müügipakkumiste arv on hüppeliselt kasvanud.** See on võimaldanud paljudel seni sobivat eluaset otsinud ostjatel see leida.

Tüüpplaneeringuga 2-toalise korteri m² hinnad



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Kiire hinnatõusu mõjul muutusid ostjad suhteliselt vähetundlikuks korteri asukoha suhtes, mistõttu vähenes hinnavahe magalate siseselt enim ning vähem hinnatud piirkondade vahel. Stabiliseerunud turul on taas oodata ostjate teadlikkuse kasvu, mistõttu on võimalik mõningane hinnalangus keskmisest vähem hinnatud piirkondades paiknevate korterite osas nagu näit. Astangu Haaberstis, Priisle Lasnamäel ja Akadeemia tee Mustamäel. **Magalate üldine hinnalangus on ebatõenäoline.**

Pole päris adekvaatne võrrelda vanemate korterite hindu, kapitaalremondi maksumust ning uusi kortereid. Sugugi mitte kõik ei plaani vana korterit koheselt euronormidele vastavalt ümber ehitama hakata, mistõttu on neile ka 3 000 kr/m² hinnavahe uutega (kapitaalremondi maksumus) piisavaks motivaatoriks vana ostmisel. Kuigi majanduslikult ei

pruugi see piisavalt põhjendatud olla, seab maksevõime kriitiline piir ranged kitsendused. Pigem on alternatiiviks edasi üürikorteris elamine, mille majanduslik kasutegur on veelgi madalam.

Kasvanud pakkumine on võimaldanud mõnevõrra vähendada aastaid kuhjunud nõudlust, kuid soodsate laenu tingimuste ja elanike sissetulekute kasvu mõjul on nõudluse juurdekasv jätkuvalt väga kiire. Vanemate korterite hindu hoiab kõrgel ostjate valikualternatiivide vähesus uute soodsa hinnaga eluruumide osas, milles pole muutusi ette näha ka lähima poolaasta jooksul.

Uus Maa spetsialistide arvates on Tallinna magalarajoonide hinnad praeguseks saavutanud oma tippaseme, mistõttu lähiajal suuremaid hinnakorrektsioone oodata ei ole. Müügipakkumiste hüppelise suurenemise mõjul pole välistatud kinnisvara kiirelt realiseerida soovivate omanike poolt nn. tingimisruumi kaotamine müügihindades, mis võib lühiajaliselt negatiivselt mõjuda pakkumishindadele, kuid mitte reaalsetele ostu-müügihindadele. Pakkumise kasvust hoolimata pole enamik kinnisvaraomanikke nõus oma korterit praegusest hinnatasemest odavamalt müüma, mistõttu võivad mõnevõrra pikeneda realiseerimisperiodid.

Tüüpkorterite keskmised hinnad, mai 2002 (kr/m²)

	1-toal	2-toal	3-toal	4-toal
Öismäe	8 700	8 500	7 600	6 800
Mustamäe	8 500	8 400	7 500	6 500
Lasnamäe	8 200	7 700	6 600	6 000
Kopli	6 500	6 200	5 500	5 100
Pelgulinn, Pelgurand*	7 600	7 600	7 700	6 300

*suhteliselt kõrge m² hind tuleneb keskmisest väiksema üldpinnaga korteritest (nn. hruštšovkad)

Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Kesklinna korterid

Kesklinnas paiknevate korterite hinnakasv on olnud äärelinnast märgatavalt tagasihoidlikum, kuna see jõudis juba möödunud aastal uute korteritega samasse suurusjärku. Kuigi paljud ostjad oskavad hinnata eesti- ja

staliniaegsete hoonete miljööväärtust ning väljakujunenud elukeskkonda, eelistab enamik siiski uuslamuid. **Seetõttu on hinnakasvuperspektiiv vaid vähestel eriti eksklusiivsetel ja unikaalsetel vanematel korteritel/elamutel, mille eest küsitakse juba praegu üldisest hinnatasemest ca 20-50% kõrgemat hinda.**

Viimase paari aasta jooksul on hinnavahe kesk- ja äärelinnas paiknevate korterite vahel kahanenud keskmiselt 20-25 %-ni, mida arenenud Euroopa riikidega võrreldes võib pidada anomaaliaks. **Tallinnaga võrreldavates asumites on normaalne hinnavahe süda- ja äärelinna korterite vahel pigem kordades kui mõnekümnes protsendis.** Pikemas perspektiivis on oodata hinnadiferentsi suurenemist ka meil, mis toimub eeldatavasti kesklinnas paikneva maa hinnatõusu kaudu.

Kesklinna korterite ostjad on varasemast teadlikumad, mistõttu tähtsustatakse ühistu olemasolu ja selle aktiivsust. Edukalt toimiva ühistuga elamud, kus elanikud aktiivselt parandavad maja üldist heakorda ning vahetavad amortiseerunud tehnosüsteeme, konkureerivad hinnatasemelt otseselt uute korterelamutega. Kõik elamu parendamiseks tehtud investeeringud tõstavad otseselt korterite turuväärtust vähemalt tehtud investeeringutega võrdses matus. Seetõttu eelistavad ostjad aktiivsete ühistutega elamuid, milles paiknevate korterite hind on ka tulevikus kindlal tõusutrendil.

Kesklinna ja lähipiirkonna korterite hinnad kevadel 2002 (kr/m²)

1. Kõrgelt hinnatud piirkonnad: Roosikrantsi tn, Rävåla pst, Tõnismägi, Kentmanni, Lauteri, Lembitu, Kaupmehe tn	
remontimata	10 000 - 12 000
remonditud	12 000 - 16 000
2. Kadriorg ja elava liiklusega teede ääres: nt Raua tn, Gonsiori tn, Narva mnt, Pärnu mnt, Tartu mnt, Liivalaia tn.	
remontimata	9 500 - 10 500
remonditud	11 000 - 12 500
3. Muud kiviellamud (kesklinn ja selle lähipiirkonnad): Kassisaba, Uus-Maailm, Torupilli, Kelmiküla	
remontimata	9 000 - 10 000
remonditud	10 500 - 12 000
4. Puitelamud: kesklinn ja Kadriorg	
heas seisukorras	8 000 - 10 000
amortiseerunud	5 500 - 6 500

Heas seisukorras, unikaalse asukoha ja arhitektuuriga korterite keskmine pinnaühiku maksumus võib olla oluliselt kõrgem eeltoodud vahemikest.

Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

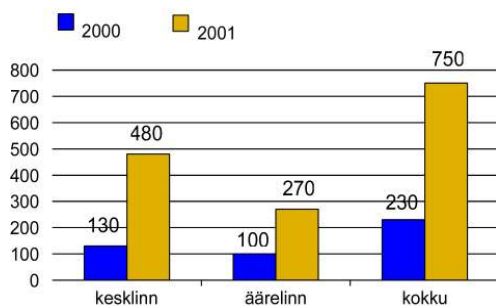
Tallinna lähipiirkonna korterid

Tallinna lähipiirkonna asumites paiknevate korterite kallinemine on olnud otseses sõltuvuses magalate hinnatõusust. Kuna peamise ostjateringi moodustavad samas asulas elavad või pärit erihuvidega ostjad, ollakse valmis korterite eest maksma suhteliselt kallist hinda. Näiteks on vähese pakkumisega ja kohati Õismäe hinnatase ületavas **Tabasalus UUS MAA spetsialistide arvates korterid üle hinnatud, mistõttu praeguse hinnatasega korteristjad peavad arvestama võimaliku hinnalangusega uute projektide turule tulles.** Meeldiv elukeskkond ning ühendusteede paranenud kvaliteet on tõstnud kinnisvaraarendajate huvi ka Viimsi vastu, mistõttu uute projektide rohkuse tõttu seal vanematel korteritel enam kasvuruumi ei ole.

Uued korterid

Vanemate korterite kiire hinnakasv möödunud aastal kergitas hüppeliselt nõudlust uute korterite järele. **2001. aastal müüdi uusi ja renoveeritud kortereid Tallinna arendusprojektides kokku ca kolm korda rohkem kui 2000 aastal**, mis ületas kõik prognoosid. Kesklinna piirkonnas kasvas korterite läbimüük koguni 3,7 korda. Piirkonna siseselt kasvatasid müüginumbreid kõige enam südalinna hinnatud asukohtades paiknevate uute keskmisest kallimate korterelamute kiire läbimüük (Tuvit tn 12, Sakala tn 18, Tartu mnt 16b jt). Varasemast märgatavalt rohkem müüdi kortereid ka vanalinnas ja Kadriorus.

Uute ja renoveeritud korterite müük Tallinnas



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Kasvanud nõudlus hea asukohaga korterite järele on tõstnud südalinna uute korterite miinimumhinna ca 14 000 – 15 000 kr/m² tasemele. Seetõttu on mitmed seni kahtleval seisukohal olnud kinnisvaraarendajad tulnud turule uute

Tallinna lähipiirkonna korterite hinnatase kevadel 2002*

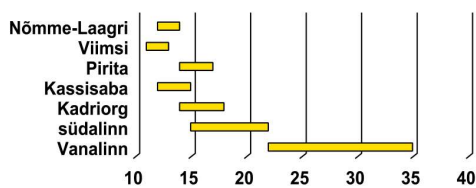
	1-toaline krt.	2-toal. krt.	3-toal. krt.
Tabasalu	250 000 - 320 000	340 000 - 450 000	390 000 - 600 000
Jüri	230 000 - 280 000	290 000 - 400 000	350 000 - 490 000
Saku	230 000 - 290 000	300 000 - 400 000	360 000 - 480 000
Loo	220 000 - 280 000	290 000 - 390 000	330 000 - 450 000
Saue	200 000 - 280 000	240 000 - 380 000	320 000 - 500 000
Keila	160 000 - 220 000	250 000 - 350 000	300 000 - 400 000

*Korterite väikese arvu, erineva seisukorra ja suuruse tõttu lähtuvad ostjad eelkõige nn. tüki-, mitte ruutmeetri maksumusest. Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

projektidega. Viimastest on mastaapseim uues äricity's ehitatav 19-korruseline Maakri tänava korterelamu, mille turule toomist on nõudluse vähesuse kartuses pidevalt edasi lükatud.

Lähiajal planeeritakse alustada veel teisei kõrgelamu rajamist - Pirita tee (16 korrust). Kuna hinnatase ja sihtgrupid elamutes olulisel määral kattuvad (nn. avara vaate ostjad), võib ca 200 keskmisest kallima korteri üheaegset turuletoomist julgeks ettevõtmiseks pidada. Siiski näib võetud risk end õigustavat, kuna Maakri Maja esimese müügikuuga on leitud ostuhuvilised 75 %-le 109-st korterist.

Uute ja renoveeritud korterite keskmine hinnatase (tuhat kr/m²)



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Korterite kiirest läbimüügist hoolimata pole aastataguse olukorraga võrreldes planeeritavate projektide hulk muutunud – aastaga realiseerunud ja lisandunud projektide hulk on püsinud võrdsel tasemel.

Valik uusi korterelamuid Tallinnas (kevad 2002)

aadress	arendaja-müüja	valmimis-aeg	krt suurused	m ² hind
Kohtu 2 / Piiskopi 2	UUS MAA	2002 lõpp	46-110	27 000 - 35 000
Süda tn 10	UUS MAA	2002 aug.	37-88	14 000 -18 400
Maakri 36	FKSM / UUS MAA	2003 kevad	45-170	14 000 -30 000
Juhkentali 8	Juhkentali Maja / UUS MAA	2001 okt	49-116	14 000 -18 200
Sakala 22/Tatari 8	Cassel Grupp	2002 dets.	37-134	14 000 -25 000
Ilmarine, Põhja pst 21	Pro Kapital	2000 kevad	35-110	16 000 -20 000
Tartu mnt 16	Skanska	2002 aug	40-95	16 000 -26 000
Faehlmanni 6	Harju Ehitus	2002 kevad	39-94	13 000 -16 200
Viimsi, Nelgi tee 3	UUS MAA	2002 lõpp	24-65	12 000 -14 000
Viimsi, Nelgi tn 4	UUS MAA	2002 sügis	45-97	13 500 -14 500

See on selgitav ajalise nihkega nõudluse kasvu ning projektide planeerimise/realiseerumise vahel. **Arvestades rohkem kui kolmekordistunud nõudlust ning uute projektide turuletoomise aeglust, on tekkimas uute korterite alapakkumine.** Eriti tõenäoline on see kardetud majanduskasvu märgatava aeglustumise mitterealiseerumisel, kui nõudlus uute korterite järele püsib praegusel tasemel või kasvab veelgi.

Nõudluse juurdekasv korterite järele tuleb rahvastiku vähenemisest hoolimata elamispinna suurenemisest. Näiteks on Eestis elamispinna keskmiselt vaid 23 m² inimese kohta (1999 a. statistika), mis on ligi poole vähem kui Põhjamaades. Siiski on nõudlus absoluutarvudes uute korterite järele suhteliselt piiratud ja jääv suurus. **Võttes arvesse Tallinna elanikkonna vähenemist (loomulik iive, väljaränne naabervaldadesse jne) ning eramajades elamise populaarsuse kasvu, pole praegusest märgatavalt suurema aastase kogunõudluse saavutamise elanikkonna väiksust ja maksevõime taset arvestades reaalselt võimalik.** Seepärast peaks prognooside ja hinnangute andmisel säilitama konservatiivsust ja mitte olema liigselt optimistlik.

Viimase poolaasta jooksul on toimunud ca 10-15%-line hinnatõus 1930-60-ndatel ehitatud eramute osas. Linna piires algavad eramute hinnad ca 800 – 900 tuhandest kroonist ja linna lähiumbruse asulates ca 500 – 600 tuhandest kroonist. **Hindu on tõstnud vähene pakkumine ning suuremate korterite hinnavahe kahanemine vanemate eramutega, mistõttu üha suurem hulk ostjaid otsustab eramu kasuks.** Kuna uuemate eramute hinnad jõudsid juba paar aastat tagasi ehitusmaksumuseni, pole nende osas märkimisväärseid hinnamuutusi toimunud.

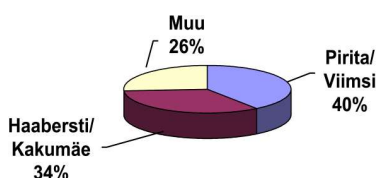
Hoonestamata kruntide vähesuse tõttu on traditsioonilistes elamurajoonides (Nõmme, Merivälja, Pirita) krundi soovijad valmis maksma kuni 1 000 000 krooni, mistõttu paljud selle hinnaklassiga vanemad eramud lähevad lammutamisele. Nii on kujunenud kruntide keskmiseks müügihinnaks ca 600 – 800 kr/m², mis sisaldab liitumisi elektri-, vee- ja (rajatava) kanalisatsioonisüsteemiga.

Uuselamurajoonid

2001. aastal müüdi Tallinnas ja selle lähiumbruses paiknevates suuremates arendusprojektides üle 500 elamukrundi s.t. keskmiselt üle 40 krundi kuus. Eriti aktiivne oli kruntide läbimüük aasta teisel poolel, kui turule tulid mitu suuremahulist soodsa hinnaklassiga arendusprojekti. Hinnanguliselt ulatus suve lõpu/sügise alguse kõrgperioodil kruntide läbimüük enam kui 100 ühikuni kuus.

Müügistatistika põhjal on täheldatav Haabersti/Kakumäe suunal müüdud kruntide osakaalu suurenemine. Peamiste põhjustena võib välja tuua uute keskmisest suuremate arendusprojektide rohkuse viimastel aastatel ning Piritaga võrreldes soodsamat hinnataset. Trend on tõenäoliselt jätkuv, kuna Haabersti suunal on hästi ligipääsetavat hoonestuskõlblikku maad ülejäänud piirkondadega võrreldes märgatavalt rohkem.

Piirkondliku statistika järgi jagunesid 2001 aastal müüdud elamukrundid:



Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Elamute müügihinnad vanemates eramupiirkondades

1. Viimsi, Merivälja, Pirita, Maarjamäe, Nõmme, Hiiu, Pääsküla, Lilleküla, Veskimetsa, Kakumäe	
1930.-1960. aastate eramud	600 000 - 1 200 000 kr
1970.-1980. aastate eramud	900 000 - 1 500 000 kr
1990. aastate alguse eramud	1 200 000 - 1 900 000 kr
kaasaegsed eramud	1 800 000 - 3 000 000 kr
2. Muuga, Mähe, Randvere, Laagri, Tabasalu	
1950.-1960. aastate eramud	400 000 - 650 000 kr
1970.-1980. aastate eramud	550 000 - 1 200 000 kr
1990. aastate alguse eramud	900 000 - 1 500 000 kr
kaasaegsed eramud	1 500 000 - 2 000 000 kr
3. Saue, Saku	
1950.-1960. aastate eramud	550 000 - 800 000 kr
1970.-1980. aastate eramud	700 000 - 1 000 000 kr
1990. aastate alguse eramud	800 000 - 1 300 000 kr
kaasaegsed eramud	1 300 000 - 2 000 000 kr

Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Tehnovõrkudega varustatud eramukruntide müügihinnad Tallinnas ja selle lähiumbruses (s.t. kuni 15 km)

Merega piirnevad krundid	kuni 1 500 kr/m ²
Merivälja, Pirita	650 – 1 200 kr/m ²
Maarjamäe	700 – 1 000 kr/m ²
Viimsi, Rohuneeme, Mähe	200 – 500 kr/m ²
Nõmme, Pääsküla, Kakumäe	300 – 800 kr/m ²
Lilleküla	400 – 550 kr/m ²
Tiskre	350 – 450 kr/m ²
Tabasalu	150 – 350 kr/m ²

Uutes elamurajoonides pakutavate kruntide hinnad on ranges sõltuvuses asukohast (linnaosa, ühendus kesklinnaga), mere lähedusest ja (kõrg)haljastuse olemasolust. Tiheda konkurentsi tõttu erinevate uuselamurajoonide vahel (Tallinnas ja selle lähiumbruses ca 50 arendusprojekti)

on praktiliselt kadunud projektid, kus küsitakse põhjendamatu ülikõrget hinda – olemusvõitluses ei suuda nad püsima jääda (näit. pankrotistunud Merirahu).

Tipphindadega (900 kr/m² + ...) elamurajoonide viimase aja suhteliselt tagasihoidlikud



Kakumäest on saamas kiiremini arenev elurajoon Tallinnas."

Valik arendusprojekte (kevad 2002)

Asukoht	Arendaja / müüja	Projekti kogumaht	Hind
Viimsi, Leppneeme	Kodumajagrupp	37	100- 260 kr/m ² + liitumised 100 000 kr.
Viimsi, Kivineeme elurajoon	Linnakujunduse Arendusbüroo	29	775-925 kr/m ² + el. liitumine
Viimsi/Muuga, Aigrumäe elurajoon	UUS MAA	100	150 kr/m ² +liitumised 150 000 kr.
Pirita, Merivälja ² elurajoon	Arco Invest	2002	670 kr/m ² + liitumised 162 000 kr.
Pirita, Puki tee ja Kaasiku	TTP Ehitus	Ca 220	Elamuga al.14000kr/m ² s.h. krunt1000kr/m ² +liitumised
Kloostrimetsa / Kodu 2001	Wicom	64	550 kr/m ² liitumistega
Pirita, Puki tee ja Kaasiku	TTP Ehitus	Ca 240	Elamuga al. 14 000 kr/m ² s.h. krunt 1 000 kr/m ² + liitumised
Kakumäe, Kasemetsa kinnistu	Majaekspert	75	300 kr/m ² + liitumised 200 000 kr.
Haabersti, Gilde elurajoon	EHT Projekt	44	295-595 kr/m ² + liitumised 165 000 kr.
Harku vald, Mäeranna	UUS MAA	29	Ca 100 kr/m ² , enamik ainult koos eramutega
Harku vald, Otsa-Miko	UUS MAA	100	170 kr/m ² + el. liitumine

müügitulemused lubavad arvata, et pakkumises on hetkel saavutatud maksimaalne tase. Uute projektide turuletulek kahandaks otseselt olemasolevate müüginumbreid. Uue trendina on täheldatav jõukama elanikkonna soov rajada eluase mitte vahetult mere äärde (tuuline ja niiske keskkond), vaid looduskaunitesse kõrghaljastusega elurajoonidesse. Seda kinnitavad vähene ostuhuvi Merirahu elurajooni vastu, Puki tee eramute edukas müük, Nõmme suusakooli territooriumi müük

kohalikele suurärimeestele elamukruntideks jne. Seega pole selgete konkurentsieeliste, unikaalsete tegurite ning sobiliku hinna korral kallimate elurajoonide turunišš uutele projektidele suletud.

Tallinna sisemaa poolisel küljel võib prognoosida arendajate huvi kasvu Tartu mnt suunal Ülemiste järve ümbruses paikneva maa vastu. Tõenäoliselt ei alustata seal mastaapsemat arendustegevust enne 2003. aastat, kuna seniste projektide ebaedu on teinud

kinnisvaraarendajad ettevaatlikuks. Samuti puuduvad Ülemiste ümbruses asukohalojaalsed ostjad, mis tõstab projektide ebaõnnestumise riski veelgi. Hea ühendustee kesklinnaga, sujuvad liiklusvood ning soodne hinnatase on siiski pikemas perspektiivis head eeldused uute elurajoonide arendamiseks. **Samuti kujuneb arendajatele atraktiivseks Nõmme-Laagri suund, kus pärast Veskimöldre projekti lõpetamist puuduvad arvestatavad konkureerivad pakkumised.**

UUS MAA Kinnisvarabüroo Rävala pst 6, Tallinn 10143 – kinnisvara vahendus	Telefon Faks e- mail	627 2600 627 2601 uusmaa@uusmaa.ee
UUS MAA Kinnisvarakonsultandid Rävala pst 6, Tallinn 10143 - hindamine, konsultatsioonid, analüüsid	Telefon Faks e- mail	660 7862 660 7863 konsult@uusmaa.ee
UUS MAA Kinnisvarahaldus Rävala pst 6, Tallinn 10143 - kinnisvara haldamine	Telefon Faks e- mail	660 7862 660 7863 haldus@uusmaa.ee
Tartu büroo Ülikooli 6a, Tartu 51003 - kinnisvara vahendus, hindamine, haldamine	Tel/Faks e- mail	07 441 144 Uus-Maa.Tartu@uusmaa.ee
Rakvere büroo Tallinna 21, Rakvere 44311 - kinnisvara vahendus, hindamine	Telefon Faks e- mail	032 23 601 032 23 559 uus.m@neti.ee
Jõhvi büroo Uus 8, Jõhvi 41533 - kinnisvara vahendus, hindamine	Telefon Faks e- mail	033 71 193 033 71 193 uusmaajohvi@hotmail.ee
Pärnu büroo Homniku 1, Pärnu 80013 - kinnisvara vahendus, hindamine	Telefon Faks e- mail	044 20 380 044 20 385 parnu@uusmaa.ee

Käesolev materjal on koostatud UUS MAA Kinnisvarakonsultantide poolt. Turuülevaade on ette valmistatud informatsiooni jagamise eesmärgiga ning ei pretendeeri veatule turu ning sündmuste kirjeldusele. Informatsioon, millele ülevaade baseerub, on hangitud allikatest, mis meie arvates on usaldusväärsed, kuid me ei garanteeri nende õigsust.

UUS MAA Kinnisvarakonsultandid või temaga seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva materjali või mõne selle osa kasutamisel tekkinud otseste või kaudsete kahjude korral.

Tallinna kinnisvaraturu trendid kevad 2002 omab kõiki autorikaitse õigusi. Kogu materjali tervikuna või mõne osa sellest levitamine, reprodutseerimine, kopeerimine või muul viisil kasutamine on lubatud vaid UUS MAA Kinnisvarakonsultantide OÜ kirjalikul loal.