

s ü g i s 2004



Tallinna kinnisvaraturu trendid

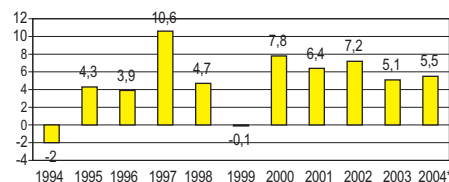
Kaks korda aastas ilmuv ülevaade Tallinna büroo-, kaubandus-, tootmis-, lao- ja elamispindade ning kinnisvarainvesteeringute turust

SISUKORD

Majandusindikaatorid	2
Büroopindade turg	3
Kaubanduspindade turg	6
Tootmis- ja laopindade turg	8
Kinnisvarainvesteeringute turg	10
Haldusteenuste turg	12
Elamispiindade turg	13
Kontakt	16

laenuvõtjate vähese teadlikkusega intressitaseme tõusuga kaasnevatest ohtudest.

SKT reaalkasv

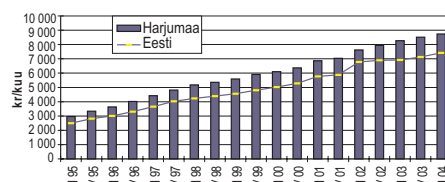


*proгноosis
Allikas: Statistikaamet, Eesti Pank

2004. aasta esimeses kvartalis jätkus tööhõive kasv, mis suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 2,2%. Hõive kasvas eelkõige ehituses (7 400 uut töökohta), veanduses, laonduses ja sides (kokku ca 5 800 uut töökohta). Toodud arengute üheks oluliseks põhjustajaks on eeldatavalt nõ. musta palga maksmise vähene-mine, milleks avaldab tugevat survet inimeste vajadus legaalse palga järele (laenamamine) ning maksuameti tõhus töö ümbrikupalkade vastu võitlemisel.

Eesti keskmine palk 2004. aasta teises kvartalis kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ca 7,3% ning Harjumaal ca 5,7%, Seega on tendents Harjumaal ja ülejäänud Eesti palgatasemetel ühtlustumise suunas, mis pikemas perspektiivis peaks vähendama ka hinnavahe-sid Tallinna ja ülejäänud regioonide vahel.

Keskmise palga areng



Allikas: Statistikaamet

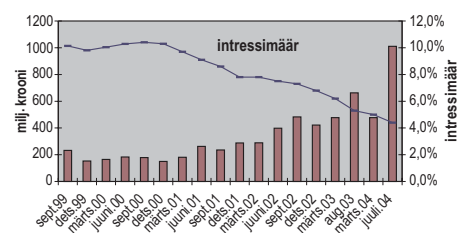
Statistikaameti esialgsetel andmetel ehitasiid ehitustevõtted Eestis 2004. aasta teises kvartalis ca 23% rohkem, kui aasta tagasi. Turul jätkavad edukat tegutsemist enamik suurematest ehitusfirmadest, kelle kinnisvara- osakonnad ostavad kokku vabu krunte. Suuremad ning edukamad, st ka suurema kapitali kaasamise võimalusega arendajad on planeerimas üha enam terviklikke elurajoone varasema ühe hoone projektide asemel. Samas jätab suurte tegijate fookuse muutumine väiksematele arendajatele paremad

võimalused tegeleda väiksemate projektidega. Siiski on väike-arendajatel võõrkapitali kaasamine märksa keerulisem, sest pankade sõel laenuaotluste rahuldamisel on üsna tihe ning uuel ja tundmatul tegijal on projektide finantseerimine raskendatud.

2004. aasta esimeses kvartalis jätkus laenu- ja liisinguturu kiire kasv. Laenu- ja liisingsektori aktiivne tegevus suurendas Eesti Panga andmetel kodumaise reaalsektori võlgnevust pankade ja liisingettevõtete ees 3,4 miljardi krooni võrra, ehk ca 28% võrreldes mullu sama perioodiga. Juurdekasvust rohkem, kui kolman-diku moodustas majapidamiste osa ning ülejäänud ettevõtete osa. Majapidamiste laenukoormuse suure-nemise põhiliseks allikaks olid jätkuvalt eluasemelaenud.

Hetkel kehtivaid soodsaid laenu-tingimusi silmas pidades võib majapidamiste laenuvõimet pidada heaks, kuid intressitõusust tulenev laenuteeninduse kulude kasv võib nii mõnegi laenuvõtja tulevikus seada raskesse olukorda. Tänapäevases laenu-buumis ei pööra inimesed sageli intressitõusu ohule erilist tähelepanu, mida kinnitab pankade poolt pakutavate fikseeritud intressi-määraga laenuvõtete vähene müük.

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



Allikas: Eesti Pank

Väljastatud eluasemelaenude jääk on aastaga suurenenud ca 59%, so 11,5 mld kroonilt 18,3 mld kroonini, mis näitab turu jätkuvalt kõrget aktiivsust. Aktiivne olukord laenuvõtjate hulgas ka intressimäärade. Samuti on madalate intressimäärade taga jätkuvalt madal Euribor. Juulis 2004. oli europõhjaliste eluaseme-laenude keskmine intressimäär 4,4%, mis tähendab 0,6 protsendipunktilist langust võrreldes aastataguse perioodiga.

- vakantsused vähenevad
- turg toimib tasakaalupunkti läheduses
- majanduse kasv põhjustab nõudluse suurenemist
- bürooruumide ostuhoovi jätkuvalt aktiivne

Kvaliteet	Üüri muutus poolaastaga	Vakantsuse muutus poolaastaga	Üürihinna prognoos	Vakantsuse prognoos
A+	→	→	→	↗
A	→	↘	→	↗
B	→	→	↘	→

Kvaliteet

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

A kvaliteediklassi kuuluvad enamasti kesklinna uued ja renoveeritud büroohooned, mille kvaliteeditase on mõnevõrra madalam või asukoht vähemhinnatud kui A+ büroopindadel.

B kvaliteediga on peamiselt kesklinna nõukogudeaegsed administratiivpinnad, mis on renoveeritud, kuid ei vasta kõigile kaasaja nõuetele ning äärelinna renoveeritud ja uued büroopinnad.

*kvaliteediklassid on määratud välisinvestorite hinnangutest lähtuvalt, mis kajastab lisaks hoone vastavusele kaasaja tehnilistele ja kvaliteedi-nõuetele ka ehitise asukohta.

Tallinn ja Eesti tervikuna on väike turg, mistõttu mõne üksiku keskmisest suurema projekti edu või ebaedu mõjutab turgu tervikuna oluliselt. Seetõttu on võimalikud turusituatsiooni kiired muutused. Kui 2004. aasta alguses valitses büroopindade turul ülepakkumine, mis oli tekkinud mõne üksiku suurema objekti turuletoomisest, siis sama aasta sügiseks on ülepakkumine likvideerunud ning turg on toimimas tasakaalupunkti läheduses.

Pakkumine

Kesklinnas ei alustatud 2004. aasta jooksul uute büroohoonete ehitamist. Jätkusid pikale veninud Rävalla Neli ärihoone ehitustööd, kuhu praeguste plaanide kohaselt rajatakse kaubandus-, teenindus- ning bürooruumid. Hoone ehitustööde lõpetamise uueks tähtjaks on 2005. aasta suvi.

2004. aasta alguses moodustasid

olulise osa kesklinna büroopindade pakkumisest vakantsed pinnad (nt Astlanta, Eurox Ärimaja). Täna on vakantsused vähenenud enamuses hoonetes minimaalsetele tasemetele ning seetõttu ei saa sellisel kujul eksisteerivast pakkumisest enam rääkida. Analüüsides vakantsete pindade hulka turul, võib järeldada, et viimastel perioodidel on nõudluse kasv olnud kiirem pakkumise kasvust, mistõttu on büroopindade turg toimimas tasakaalupunkti läheduses. Kesklinnas on endiselt oluliseks argumendiks parkimisprobleemide lahendamine nii hoonete üürnikele, kui ka nende klientidele.

Kesklinna büroopindade turule uue suuna - büroopindade müümise - andnud Admiral Maja on osutunud edukaks projektiks - enne hoone lõplikku valmimist on ostjad leitud enamusele büroo- ja äriruumidele. Admiral Maja edukas realiseerimine annab kindlasti julgustust ka teistele arendajatele sarnaste toodetega turuletoomisega, mistõttu võib oodata selles sektoris pakkumise kasvu.

Sarnaselt kesklinna büroopindade

turule on ka äärelinna bürooruumide turul vahe pakkumise ja nõudluse vahel vähenenud pakkumise kasv olnud aeglasem nõudluse kasvust. Kevadel valminud büroohoone Paldiski mnt 27/29 ning Susi bürookeskuse juurdeehitus on tänaseks valminud ja leidnud endale sellisel hulgal üürnikke, et nende vakantsustase on miinimumilähedane. Kasvavat nõudlust on uue tulijana rahuldavas adressile Mustamäe tee 46 ehitatav büroohoone, milles asuvaid pindu pakutakse nii müügiks, kui üürile. Nimetatud hoone peaks valmima 2005. aasta veebruaris-märtsis ning lisama turule ca 5 000 m² äri- ja büroopinda. Mustamäe tee 46 hoone müügiga tegeleva Arco Vara maakleri informatsiooni kohaselt, ületab ostuhoovi ruumide vastu oluliselt üürihoovi. Kuigi hoone on hetkel ehitusjärgus, on potentsiaalsed huvilised olemas ca pooltele ruumidele.

Äärelinnas paiknevad varem renoveeritud büroohooned (nt Mustamäe tee 44 ja Pärnu mnt 139c) on jätkuvalt kõrge täituvuse tasemel ning seetõttu olulist osa vabade büroopindade pakkumises ei oma.

Nõudlus

Pakkumisest kiiremini kasvanud nõudlus on nihutamas büroopindade turgu taaskord mõnevõrra üürileandjakesksemaks. See ei tähenda, et üürileandja võiks pakkuda mitterahuldavat teenust, sest üürnikud ootavad endiselt korralikku teenust.

Ca aasta tagasi alustatud ärihoonete arendamisega on arendajad tabanud märki ning suutnud ennetada



Rävalla pst 5

Suuremad A+, A ja B kvaliteedi büroohooneid Tallinnas

Kesklinn, uus city	Büroopinda kokku	Ehitus-/renoveerimis-aasta	Netoüür*	Piirkonna keskmine vakants*
Büroohoone, Rävalla pst 2	3 600 m ²	1997	180-190 kr/m ²	ca 6%
Endine hoiupanga peahoone, Rävalla pst 5	6 100 m ²	1997	210 kr/m ²	
Rävalla pst 6	3 500 m ²	2001	170 kr/m ²	
Postimehe maja, Maakri 23a	8 500 m ²	2000	190 kr/m ²	
Ühispanga hoone, Tornimäe tn 2	16 000 m ²	1999	200 kr/m ²	
Astlanda büroohoone, Rävalla pst 3	2 500 m ²	2001	180 kr/m ²	
VE-Maja, Tartu mnt 18	1 600 m ²	2001	220 kr/m ²	
Muu kesklinn				ca 4%
Ühispanga (Endine Tln Pank) hoone, Roosikrantsi tn 2	7 100 m ²	1997	190 kr/m ²	
Sampo hoone, Narva mnt 11	5 500 m ²	1997	-	
Sampo hoone, Pronksi tn 19	4 400 m ²	1998	-	
Pro Kapitali hoone, Narva mnt 13	7 300 m ²	1997	160 kr/m ²	
Sveitsi maja, Roosikrantsi tn 11	4 800 m ²	1998	190 kr/m ²	
Kawe Plaza, Pärnu mnt 15	4 600 m ²	1998	230 kr/m ²	
Hobujaama Kv. Büroohoone, Hobujaama tn 4	5 000 m ²	1999	200 kr/m ²	
Narva mnt 9a	3 000 m ²	1998	155 kr/m ²	
Seesami maja, Vambola tn 6	1 300 m ²	2000	180 kr/m ²	
Narva mnt 11d	2 300 m ²	2001	180 kr/m ²	
Toompuiestee 33a	2 000 m ²	2001	165 kr/m ²	
Ajakir. maja, Pärnu mnt 67a	8 000 m ²	2000	140 kr/m ²	
Astrodata maja, Liivalaia tn 20/22	3 000 m ²	1999	190 kr/m ²	
Euroxi Ärimaja, Liivalaia tn 13/15	6 500 m ²	2002	170 kr/m ²	
Väljaspool keslinna				ca 4%
Ärimaja, Pärnu mnt 105	5 000 m ²	1998	180 kr/m ²	
Büroohoone Pärnu mnt 160	2 500 m ²	1998	150 kr/m ²	
Estconde Ärikeskus, Pärnu mnt 158	3 600 m ²	1999	160 kr/m ²	
Pärnu mnt 139c, Vasara maja	3 000 m ²	2002	150 kr/m ²	
"Siemensi" maja, Pärnu mnt 139	4 000 m ²	1999	170 kr/m ²	
Mustamäe tee 44	2 000 m ²	2002	150 kr/m ²	
Laferme Keskus, Pirita tee 20	1 770 m ²	1997/2002	160 kr/m ²	
Peterburi tee 47	5 000 m ²	2002	115 kr/m ²	
Pennu maja, Järvevana tee 9	5 200 m ²	1997	160 kr/m ²	
Tolarami keskus, Laki tn 12	30 000 m ²	1995	120 kr/m ²	

keskmine laenuintress augustiks 2004 alanenud ca 0,5 protsendipunkti võrra olles jõudnud tasemele 5,22%. Nimetatud trend on suurendamas nende firmade osakaalu, kes äripinna üürimise asemel seda hoopis osta soovivad. Ostusoovi põhjustajaks on lihtne matemaatika, kui võrreldakse üüri- ja laenu/liisingmakseid, mis tänaste üürhindade ning laenu-tingimuste juures on sageli samas suurusjärgus. Enam on ostusoovid levinud väiksemate ja kiire laienemise ambitsioonita ettevõtete hulgas, kelle töötajate hulk lähiaastatel märkimisväärselt ei muutu. Kõige suurem nõudlus valitseb kuni 100 m² suuruste äriruumide vastu. Äripinna ostmises näevad paljud ettevõtted soodsat võimalust investeerimiseks, säästes sellisel üürimisele ning teenides ruumide turuväärtuse kasvult. Kui veel aasta-kaks tagasi oli müügiks pakutavate äriruumide hulk marginaalne ning kinnisvaraarendajatel puudus usk selliste toodete turuletoomiseks, siis tänaseks on olukord oluliselt muutunud. Ärihooned, kus ruume müügiks pakuti, näiteks Sadama tn 25a, Admirali Maja jt, on olnud edukad, mida tõestavad huviliste rohkus ning lühikesed müügi-perioodid.

Sarnaselt 2003. aastaga on enim nõutud kuni 100 m² suurused hea ligipääsuga keslinna esinduslikes hoonetes paiknevad parkimisvõimalusega büroopinnad, kus üürhind ei ulatu üle 170-180 kr/m²/kuus. Samuti eksisteerib nõudlus äärelinna hiljuti kapitaalselt renoveeritud või ehitatud hoonetes paiknevate kõigile kaasaja kvaliteedi ja tehnilistele tingimustele vastavate pindade järele hinnaklassis 150-160 kr/m²/kuus. Oluliseks tingimuseks on seejuures vahetult suurtee äärne asukoht, mis oleks klientidele hästi leitav ning parkimisvõimalustega nii töötajatele kui klientidele.

Vakantsus

Tallinna citys paiknevate büroo- hoonete vakantsused on viimase poole aasta jooksul mõnevõrra vähenenud jõudes keskmise tasemeni ca 5%. Piirkonna keskmise vakantsuse alanemise üheks oluliseks põhjustajaks on City Plaza, mis sügiseks 2004 on saavatanud kõrge täituvuse vakantsed on üksikud ruumid. Muude piirkondade vakantsustasemetes olulisi muutusi toimunud ei ole - äärelinna A ja B-klassi büroohooneid jätkavad endiselt madalate vakantsustega. Madalad vakantsustasemed ning city piirkonna vakantsuste vähenemise põhjus- tajaks on eelkõige majanduse üldine

*Andmed on antud seisuga sügis 2004 ning on ligikaudsed.
Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid ja avalikud infoallikad

kasvatav nõudlust. Kui 2003. aasta lõpus 2004. aasta alguses esinesid märke, mis viitasid kuhjuvale pakkumisele ning sellest tingitud probleemide tekkele, siis majanduse üldise arengu tõttu, mida kindlasti on mõjutanud ka liitumine EL-ga ja 2004. aasta sügisel on kasvanud nõudlus viinud olukorra büroopindade turul tasakaalupunkti lähedale.

Põhiliseks nõudluse kasvu tekitajateks on täna olemasolevate ettevõtete laienemine, juurde tekkivad kohalikud ettevõtted, Eestis tegutsemist alustavad välisettevõtted ja diplomaatilised asutused. Eluasemelaenu pidev hinnalangus on kaasa toonud sarnased arengud ka ettevõtlusalaenude turul, kus 2004. aasta jaanuariga võrreldes on

areng, mille tõttu kasvavad olemasolevad firmad ning juurde tekib uusi. Samuti mõjub vakantsuse alanemisele välisfirmade kasvav hulk.

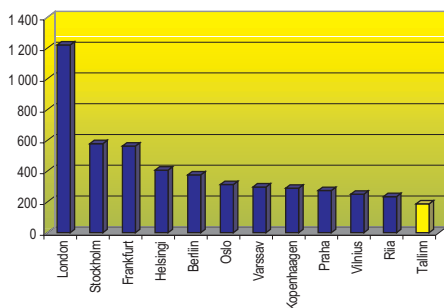
Äärelinna büroohoonete vakantsuste muutumise trend on sarnane kesklinnaga, st vakantsused näitavad langustrendi. Enamus äärelinna kaasaegsetest büroohoonetest on stabiilselt vähemalt 90%-lise täituvusega, ca kolmandik on 100%-liselt hõivatud. Bürooruumide turul on märgata kaubanduspindadega sarnast trendi - üürihinnad koonduvad suurematesse hoonetesse, olles seega aktiivse tegevuse keskmes.

Üürihinnad

Büroopindade turusituatsioon, mis täna on liikumas tasakaalupunkti läheduses ei ole viimasel pooleaastal bürooruumide üürihinnale olulist mõju avaldanud, mistõttu hinnatasemed ei ole muutunud. 2003. aasta lõpul oli küll märgata mõningast pakkumise kasvust tingitud survet üürihindade langusele, kuid majanduse ning ettevõtete kiire kasv tasakaalustasid suhteliselt kiirelt suurenenud pakkumise.

Ka kesklinnast väljaspool pole kaasaegsete kontoripindade osas viimase kahe-kolme aasta jooksul märkimisväärseid hinnamuutusi toimunud. Stabiilse tempoga jätkunud endiste administratiivhoonete kaasajastamine on seadnud hinnapiiri ca 150-160 kr/m²/kuus, üksikutes uutes spetsiaalselt tellija jaoks rajatud nn mittespekulatiivsetes ehitistes kuni 180 kr/m²/kuus. Kuigi äärelinnas on rajamisel mõned uued hooned, ei ole sellest tulenev mõju üürihindadele märkimisväärne, mistõttu muutusi üürihindades ei ole oodata ka äärelinna kaasaegsetes büroohoonetes.

Büroopindade tippüürid, kr/m²/kuus



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid, Colliers International

Võrreldes büroopindade üürihindasid Tallinnas ja teiste lähiümbruse riikide pealinnades on märgata Tallinna büroopindade üürihindades tõusupotentsiaali. Üürihindade tõusuks avaldab survet ka tõusnud ehitushind ning maa hinna kasv.

TURG	Vakantsus määr, %	Keskmine üür, kr/m ² /kuus	Kapitalisatsiooni määr, %
Bratislava	10	200	10
Bukarest	13,3	250	11,5
Budapest	20	200	9
Istanbul	13	200	10
Kiiev	3,3	350	14
Moskva	6,8	580	13
Praha	12	275	8
Belgrad	13	345	13-15
Sofia	21,3	190	12-14
Varssav	18,7	250	8,5
Riia	19	190	11-12
Vilnius	18	200	10-11
Tallinn	6	190	9-10
Kopenhagen	8	295	6,25
Stockholm		540	6,75
Oslo	11	260	8
Helsingi	8	315	7

Allikas: Colliers International

Ostu-müügitehingud

2004. aasta esimesel poolel toimus tehing ühe suurema büroohoonega Rävåla pst 5 (endine Hoiupanga peahoone), mis leids endale uued omanikud 136 miljoni krooniga. Nimetatud objekti üüritulude ja müügihinna baasil arvatav tootlus jäi suurusjärku 8-9%. Septembrikuus vahetus 46 miljoni kroonise müügihinnaga Toompuiestee 33 kinnistu omanik, mis tähendab samuti tootluse suurusjärku ca 9-10%.

Sarnaste objektide tehingute vähesuse taga on ühelt poolt potentsiaalsete objektide suhteliselt väikene hulk ning situatsioon, kus müüjate ootused on endiselt mõni protsent madalamal tootlustasemel, kui seda on enamuse ostjate valulävi. Pakutava 8-9% tootlusega kvaliteetkinnisvara ostjal on arvestatavaks

alternatiiviks kinnisvara ostmine tunduvalt atraktiivsemates Euroopa linnades.

Eelkirjeldatud objektide tehingunäited annavad aimu ostjatepoolselt nõ järelandmisest ning tähendavad Uus Maa poolt varasemalt prognoositu realiseerumist, so kvaliteetkinnisvara tulumäärade langust tasemele 8-9%. Kuigi nimetatud üksikutele tehingutele toetudes ei saa teha kaugeleulatuvamaid järeldusi, võib siiski eeldada, et toimunud tehingud on indikatsiooniks olukorrast turul.

Uus Maa on jätkuvalt seisukohal, et lähemate aastate perspektiivis mõjub potentsiaalsete ostuhuviliste arvu kasv (kohalikud pensionifondid, välismaised institutsionaalsed ja erainvestorid) ning riskifaktorite (seadusandlik risk, poliitiline risk, likviidsusrisk) vähenemine büroohoonete müügihindadele positiivselt.



Rävåla 4 ehitustööd

- uusi spekulatiivseid kaubanduskeskusi lähitulevikus ei ehitata
- keskmised üürihinnad langevad
- turg muutub üürnikukeskseks
- jaemüüjad soovivad teenida kasumit

Pakkumine

Kaubanduspindade turg on saanud "täis", st jõudnud tasakaalusituatsiooni, mistõttu uute keskuste arendamist ei ole lähitulevikus oodata, seda nii tiheda konkurentsi kui ka pankade tõttu, kes hoiduvad kaubanduskeskuste arendamise finantseerimisest. Turu täitumisest annavad tunnistust kevadel valminud Ülemiste keskuse stardiraskused, mis väljenduvad selles, et keskuse külastatavus on jäänud alla prognoositu, mis aga omakorda alandab survet keskuse üürihindade alanemiseks.

Võimalikku arendustegevust võib oodata lähitulevikus vaid erinevatelt toidukaupluste kettidelt, nt Citymarket, Säästumarket, kuid selliselt lisanduv pind ei ole kvalifitseeritav spekulatiivse pinnana, vaid sisuliselt oma tarbeks ehitamisega.

Kevadel valminud Viru Keskus ja Ülemiste Keskus lisasid kaubanduspindade turule kokku ca 75 000 m² spekulatiivset kaubanduspinda. Enne nimetatud keskuste valmisturul valitsenud olukord, kus üürnikud olid nõukse taga järjekorras, võimaldas mõlema keskus arendajatel kõik pinnad enne keskuste avamist täita. Täna hakkab realiseeruma Uus Maa poolt varasemalt prognoositu, mille kohaselt logistiliselt vähemsoodsates asukohtades paiknevad kaubanduskeskused on sunnitud alandama üürihindu ning tegema muid olulisi pingutusi oma keskuste atraktiivsuse säilitamiseks.

Erinevalt Ülemiste Keskusest on Viru Keskuse olukord parem prognoositud. Siiski ei ole ka Viru Keskuse kõikide üürnike olukord ideaalne tänavatega piirnavate kaupluste üürnikud kurdavad klientide vähesuse üle, sest nt Laikmaa tänavast ei ole saanud aktiivset jalakäijate tsooni.

Kesklinna ja muude piirkondade aktiivse jalakäijate vooga piirkondades paiknevate esimese korruse

Suuremad kaubanduspinnad Tallinnas*

Kesklinn ja lähipiirkond		
Stockmann	Liivalaia tn 53	19 700 m ²
Tallinna Kaubamaja	Gonsiori 2/Kaubamaja 1	17 400 m ²
Viru Keskus	Viru väljak 4	5 500 m ²
Viru Keskuse laiendus	Viru väljak 4	25 000 m ²
WW Kaubamaja	Aia tn 3/V-Viru tn 10	3 400 m ²
Rotermanni Ärikeskus	Mere pst 4	3 000 m ²
Merekeskus	Mere pst 10	2 800 m ²
De La Gardie Kaubamaja	Viru tn 13/15	1 600 m ²
Denimi kaubamaja	Viru tn 13/15	1 400 m ²
Sikupilli Keskus	Tartu mnt 87	16 800 m ²
Torupilli Selver	Vesivärava 37	5 000 m ²
Kristiine Keskus	Endla tn 45	29 500 m ²
Sadamarket	Sadama tn 8	6 000 m ²
Melon	Estoni pst 1/3	2 700 m ²
Norde Centrum	Lootsi tn 7	13 500 m ²
Ülemiste keskus	Suur-Sõjamäe 4	50 000 m ²
Kokku:		203 300 m²
Mustamäe		
Kadaka Keskus	Tammsaare tee 116	26 000 m ²
Magistral Kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203	12 000 m ²
Kadaka Selver	Kadaka tee 56a	5 000 m ²
EKS Kaubamaja	Mustamäe tee 12	4 000 m ²
Tondi Selver	Tammsaare tee 62	5 000 m ²
Sõpruse pst Citymarket	Sõpruse pst 174/176	5 500 m ²
Kokku:		57 500 m²
Lasnamäe		
Maksimarket 2	Vesse tn 3	10 100 m ²
Meka Ärikeskus	Punane tn 52	5 100 m ²
Punane Selver	Punane tn 46	1 100 m ²
K-Rauta-Kesko	Peterburi tee 61	10 000 m ²
Mustakivi Citymarket	Mustakivi tee 13	10 000 m ²
Kokku:		38 300 m²
Haabersti		
Rocca Al Mare Kaubanduskeskus	Paldiski mnt 102	28 200 m ²
Merimetsa Selver	Paldiski mnt 56	5 000 m ²
Ehitusmaailm	Paldiski mnt	8 000 m ²
Citymarket	Rannamõisa tee	12 000 m ²
K-Rauta-Kesko	Paldiski mnt 108a	8 000 m ²
Kokku:		61 200 m²
Nõmme		
Nurmiko	Tihniku tn 5	7 100 m ²
Laagri Maksimarket	Pärnu mnt 558 a	9 000 m ²
Nõmme Keskus	Jaama tn 2	3 100 m ²
Kokku:		19 200 m²
Pirita		
Pirita Selver	Rummu tee 2	5 000 m ²
Regati Maja	Merivälja tee 1	1 500 m ²
Kokku:		6 500 m²
Järve		
Silikaadi Kaubahoov	Pärnu mnt 236	32 000 m ²

*andmed on ligikaudsed
Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

kaubanduspindade järele on nõudlus jätkuvalt suur ületades pakkumist. Vähegi aktiivsemates piirkondades paiknevatele kaubanduspindadele on huvilisi palju, mis võimaldab vabaneva pinna lühikese ajaga uuesti üürile anda. Eelnevast tulenevalt on selliste pindade turul erinevalt mittemtest kaubanduskeskustest tingimuste dikteerijateks veel üürileandja.

Tulenevalt sarnaste pindade juurdekasvu puudumisest ei ole oodata selliste pindade vakantsustasemete tõusu ega üürihindade langust.

Jätakuvalt on kaubanduskeskustest tugeval positsioonil Kristiine Keskus ja Rocca al Mare Keskus. Uutest tulijatest on oluliseks tõmbekeskuseks kujunenud Viru Keskus. Pärast mitmete marketite ja müügi-



Ülemiste keskus

keskuste valmimist Lasnamäel oma positsioone loovutanud Sikupilli Keskus ei ole viimasel poolaastal suutnud varem käestantut tagasi võita. Samuti ei ole oluliselt paranenud Kadaka Keskuse külastatavus.

Nõudlus

Viimaste kaubanduskeskuste avamisega seoses on lõppemas jaemüüjate "võidujooks" igale avatavale kaubanduskeskusele. Täna on enamus kaubanduskeskusi kõrgete täituvustasemetega (keskmiselt 95%), mis võiks anda tunnistust piisava nõudluse olemasolust turul, kuid eelnevalt kirjeldatud üürihindade alanemise trendid ning osade keskuste raskused piisava külastatavuse saavutamiseks on selged indikaatorid sellest, et turg hakkab jõudma tasakaalupunkti, mistõttu on oodata nõudluse kasvu pidurdumist. Varasematel perioodidel toimunud tunglemine kaubanduspindade turul oli tingitud eelkõige jaekaupmeeste soovist haarata turgu. Täna ollakse aga jõudnud punkti, kus soovitakse alustada saagikoristust so teenida kasumit, sest vabade vahendite vähesuse tõttu pole valdaval osal müüjatest võimalik teha pikaajalisi investeerimiskulutusi ilma kasumit teenimata. Seetõttu on lähiperioodil oodata müügikohtade sulgemist vähemtasuvates keskustes, mis paneb vähempopulaarsete kaubanduskeskuste omanikud silmitsi tõsiste vakantsusprobleemidega.

Jätuvalt on väljaspool kaubanduskeskusi heades asukohtades paiknevate kaubanduspindade järele nõudlus turul püsiv, mistõttu on seal veel tegemist nõ üürileandja turuga.

Üürihinnad

Uus Maa poolt koostatud varasemad turuülevaated prognoosisid üürihindade senisest suuremat diferentseerumist. Kaubanduspindade turul

on märgata sarnast trendi mõne aasta taguse büroopindade turuga - üürileandjate turust on saamas üürnike turg. Täna on selge, et vähematraktiivsete kaubanduspindade omanikud on sunnitud tegema järelandmisi üürihinna suhtes. Kaubanduspindade turul positsioone hoidnud kaubanduspindade omanikeni ei ole tänaseks selline trend jõudnud, mistõttu ollakse seal oma tingimustes veel üsna jäigad. Küll aga on muutused jõudnud vähematraktiivsete äärelinna keskuste omanikeni, mistõttu üürihinnad seal on muutunud enam kaubeldavamaks ning omanikud on muutunud painduvamaks, st hinnad sisaldavad üha suuremat kauplemisruumi. Samuti on alanenud mitmete üüripindade pakkumishinnad 10-15% võrra.

Varasemat Uus Maa poolt välja toodud kaubanduspindade suurim oht, elanike suur laenukoormus ei ole veel fataalset mõju kaubandusele kaasa toonud, kuid elanike rahakoti tühjenemist on juba märgata. Laenumahtude jätkuva tempoka kasvu puhul, mis ületab oluliselt keskmise sissetuleku kasvu, saab aga toodud tegurist lähitulevikus oluline kaubanduse mõjutaja, mis aga omakorda ei lähe kaubanduspindade turust vaikselt mööda. Samuti pidurdab ostujõu kasvukiirust tulumaksumäära alandamise edasilükkamine, mis oleks suurendanud tarbimisse mineva raha hulka. Seega pole oodata jaemüüjate käivete olulist suurenemist, mis ei lase kasvada ka üldisel üürihindade tasemel. Üürileandjate huvi muuta üürilepingud üürnike jaoks siduvamaks on kasvamas, sest siduvad lepingud tähendavad üürile antud objektile üldjuhul kõrgemat turuväärtust. Peamiselt tähendavad siduvad lepingud lisanduvalid üürnikupoolseid kohustusi ja garantiisid lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral.

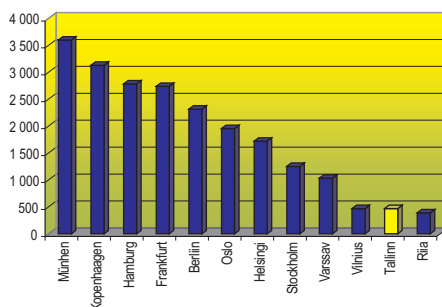


Valminud Viru Keskus



Valminud Viru Keskus ja Hotell Tallink

Kaubanduspindade keskmised üürihinnad, kr/m²/kuus



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid, Colliers International

Parimad võimalused tingimuste karmistamiseks on uutel keskustel, mis reeglina sõlmivad kõigi üürnikega suhteliselt standardised kokkulepped. Lepingutingimuste karmistamist võib pidada positiivseks trendiks, hoides ära vähemtõsiste katsetajate üritused ning parandades kogu kaubanduskeskuse üürnike kvaliteeti.

Kaubanduspindade üürihinnad sügis 2004.a. (ca 100 m², I korrus)

Kaubanduskeskused, kaubamajad	
kesklinna piirkond	380 kr/m ²
Kaubanduskeskused	
äärelinna piirkonnas	240 kr/m ²
Kaubanduspinnad	
jalakäijate tänavatel	425 kr/m ²
Muud kaubanduspinnad	
kesklinnas	270 kr/m ²
Muud kaubanduspinnad	
väljaspool keslinna	200 kr/m ²

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

- eelistatakse osta või ise ehitada
- areng toimub põhimagistraalide ja tehnoпаркide ümbruses
- tootmisettevõtted liiguvad Tallinna lähedusest kaugemale
- üürihinnad ei muutu lähima 3 aasta jooksul
- maa hind tõuseb
- nõutuimad on ca 5000 m³ krundid

Pakkumine

Uusi ja kaasaja nõuetele vastavaid tootmis- ja laohooneid on küll viimasel ajal müüdnud, kuid sellisel juhul on tegemist olnud üürilepingutega koormatud objektidega, mida müüdi rahavoogu tootva objektina. Lõpp-tarbijale sobivate uute tootmis- ja laohoonete müügipakkumine praktiliselt puudub. Samuti on kaasagevete pindade üüripakkumised vähesed. Pakutavad tootmis- ja laohooned pärinevad valdavalt 1960-80-ndatest aastatest ning on väga erinevas seisukorras, amortiseerunud hoonetest üsna hästi säilinud, kuid mitte kaasaja nõuetele vastavate, hooneteni. Selliste objektide tehinguhinnad on jäänud valdavalt madalamale tasemele, kui seda on nende asendusmaksumused. Hoonete hea logistilise asukoha korral on ostu- ja üürihuvi püsiv, kuna sageli on vanemate tootmis- ja laohoonete müügihinnad madalamad, kui nende jääkasendusmaksumus.

Kuna tootmis- ja laohoonete nõudlus ületab hetkel pakkumist ning sageli ei ole sobivat hoonet võimalik leida, jätkub trend, kus lõpptarbivad ehitavad hooned ise, saades sellisel endale täielikult sobivad hooned. Iseehitamist ning turu liikumist üüriturust müügituru poole on soodustanud ettevõtluslaenude intressitaseme jätkuv langus. Lao- ja tootmispindade ehitustegevuse aktiivsusest annab tunnistust arendatavate tehnoparkide/külade edukas müük ning peamagistraalide äärsete maadega toimuvate tehingute ja alustatud/kehtestatud detailplaneeringute hulk.

Kaasagevete tootmis- ja laohoonete nõudluse jätkuv kasv ei saa jääda märkamata kinnisvaraarendajate poolt, mistõttu võib eeldada, et hetkel alapakkumisega sektoris on oodata pakkumise kasvu. Senist pakkumise kasvu on tagasi hoidnud asjaolu, et lao- ja tootmispindade tarbijad vajavad sageli spetsiifilistele nõuetele vastavaid hooned, mistõttu ilma konkreetse tellijata spekulatiivse hoone rajamine on olnud seotud

PIND*	NÕUDLUS*	PAKKUMINE*	TURG*
kuni 300m ²	kõrge	vähene	nõudlus ületab pakkumist
300 - 1000 m ²	keskmine	keskmine	mahult tasakaalus, kuid pakutav hind, suurus ja kvaliteet ei vasta nõudlusele
üle 1000 m ²	madal	puudub	nõudlus ületab pakkumist

*kaasaja kvaliteedinõuetele vastavad lao- ja tootmispinnad
Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

suurema riskiga. Kaasagevete spekulatiivse laohoone üheks esimeseks projektiks oli 2004. aasta kevadel Tánassilla tehnoarki rajatud laokompleks. Nimetatud ruumide üürimise vastu oli selle ehitamise ajal suhteliselt suur huvi, mis võimaldas sinna ka üürniku leida. Kirjeldatud objekt annab tunnistust spekulatiivsete lao- ja tootmispindade turu elujõulisusest.

Nõudlus

Tootmis- ja laopindade turul ületab nõudlus pakkumist nii vanemate, kui päris uute hoonete sektoris. Uute hoonete pakkumise puudumise tõttu ehitatakse üha massilisemalt ise. Uute hoonete ehitusvõimalused on paranenud seoses laenuitingimuste lihtsustumise ning arendamiseks sobivate kruntide arvu kasvuga.

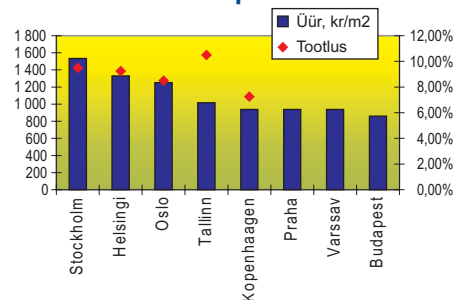
Lähimatel perioodidel on põhiliseks nõudluse kasvu tekitajaks majanduse üldine areng, mis võimaldab ettevõtetel investeerida ning seeläbi jõudsalt areneda. Kuigi täna on parimad võimalused uute hoonete ehitamisel suurettevõtetel, kellel ei ole probleeme võõrkapitali kaasamisega, on võimalused paranenud ka väikefirmadel.

Jätkub üürnike teadlikkuse kasv. Üha meelsamini ollakse valmis sobiva pakkumise korral senisest üüripinnast loobuma, mis on kliendivoogusid lao- ja tootmispindade turul mitmekordistanud. Soodsama hinna asemel väärtustatakse pigem kvaliteeti, mistõttu ollakse valmis maksma ka senisest kõrgemat hinda. Uus Maa prognoosib endiselt nõudluse ja maksevalmiduse kasvu uute pindade turul 1-2 aasta pärast, mil hakatakse selgelt tunnetama eurodirektiivide mõju ning vajadust liikuda kvalitaativselt uuele tasemele. Tõenäoliselt on selleks ajaks kasvavale nõudlusele jõudnud reageerida ka kinnisvaraarendajad.

Varasematel perioodidel koondusid tootmisettevõtted selgelt ümber suuremate linnade, eriti Tallinna. Täna on selline suundumus

asendumas arenguga, kus tootmisettevõtted viivad oma tootmisüksusi Tallinnast ja teistest suurematest linnadest eemale sisemaale. Sellise tegutsemise üheks põhjuseks on eelkõige maapiirkondade tootmisotstarbelise kinnisvara marginaalne hind, mis on kordades madalam, kui seda on sarnaste hoonete jääkasendusmaksumused ja hinnatase med suuremate linnade läheduses. Tootmisüksuste kolimisel maapiirkondadesse on põhiliseks teguriks piisava tööjõu olemasolu lähipiirkonnas.

Tootmis- ja laopindade üürid ja tootlused Euroopas



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid, Colliers International

Üürihinnad

Kuigi uute pindade arendamine eeldab survet üürihindade tõusuks, on selge, et tänases ostmise ja iseehitamise tuhinas ei ole võimalik saavutada uusi tipphindu. Uute tipphindade saavutamine võib olla võimalik vaid sellisel juhul, kui kinnisvaraarendaja rajab mingile konkreetsele tellijale tema vajadustele vastava hoone, kuhu siis tellija jääb üürnikuks. Üldise tootmis- ja laopindade ressursi uuenemise kaudu tõuseb küll lao- ja tootmispindade keskmine üürihind, kuid sektoriteks jaotatuna ei ole olulisi muutusi hinnatasemetes oodata.

Sarnaselt büroopindade turuga on üürilepingud lao- ja tootmispindade turul muutumas pikemaajalisteks ning siduvamateks. Selline suundumus on tingitud ühest küljest üürniku kartusest võimaliku hinnatõusu ees ning teisest küljest kaasagevete lao- ja tootmiskinnisvara muutumisest raha-

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

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi tee*	300 - 1000 kr/m ²	100 - 400 kr/m ²
Tartu mnt	150 - 600 kr/m ²	50 - 250 kr/m ²
Pärnu mnt	150 - 600 kr/m ²	50 - 200 kr/m ²

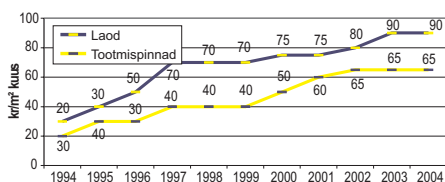
*Peterburi tee ääres paiknevad maatükid on keskmisest mõnevõrra väiksemad ning sageli varustatud juurdepääsuteede, detailplaneeringu ja vajalike kommunikatsioonitrassidega, mistõttu on nende müügihinnad keskmisest olulisest kõrgemad.

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

voogu tootvateks objektideks.

Lähima kolme aasta jooksul ei ole tootmis- ja laopindade üürihindade muutumist oodata. Hinnatõusu perspektiivi puudumist kinnitavad võrdlusandmed teiste Euroopa riikide tootmis- ja laopindade üüritasemete kohta. Hinnalangus ei saa aga toimuda tänu kasvavatele ehitus- ja maahindadele ning langevatele tootlusnormidele.

Tootmis- ja laopindade tippüürid Tallinnas



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Ostu-müügitehingud

Ostu-müügitehingute hulga osakaal on sarnaselt büroopindade turul toimuvaga jõudsalt suurenenud võimalusel eelistab enamus ettevõtteid üürimise asemel ruumid/hooned endale osta. Kuigi selliselt kaotab ettevõtte mõnevõrra võimet turusituatsiooni muutudes kiirelt strateegiat ja suunda muuta, kaaluvad omanikuks olemuse plussid sageli eelnimetatud miinused üles. Seda enam, et laenuitingimuste leevendamise tõttu on üürimakse ja laenu/liisingu tagasimakse sageli üsna samas suurusjärgus.

Ostu-müügitehingute arvu suurenemise tõttu on tootmis- ja laohoonete likviidsus viimastel perioodidel

paranenud. Müümisega ei ole erilisi probleeme, kui tegemist on vähegi universaalsema objektiga või logistiliselt soodsas asukohas paikneva objektiga. Eriotstarbelise kinnisvara müümine on endiselt keskmisest oluliselt keerulisem ning sõtlub olulisel määral otsja äriplaanist ja/või objekti asukohast.

Väheste kaasaegsete lao- ja tootmispindadega toimunud ostu-müügi-tehingute hinnad on kujunenud ehitusmaksumuselt lähtuvalt (miinus minimaalne amortisatsioon) so hinnavaheks 4 500 - 9 000 kr/m². Üha olulisem osakaal on seejuures krundil, mille hind näit. Peterburi mnt ääres, võib küündida kuni 1 000 kr/m². Laohoonete ostjateks on peamiselt kohalikud ettevõtted, kes erinevalt lääne kapitalil baseeruvatest eelistavad võimaluse olemasolul jätkuvalt olla pigem omanikud, kui üürnikud.

Täna peavad investorid rahavoogu tootvate tootmis- ja laopindade riskitaset oluliselt kõrgemaks, kui kvaliteetsete büroohoonete oma. Võrreldes kvaliteetsete büroohoonete ja industriaalkinnisvara tootlustasemeid Eestis ja mujal Euroopas, on vahe Eesti kvaliteetsete büroohoonete ja industriaalkinnisvara tootlustasemetes suurem, mistõttu võib eeldada selle vähenemist tulevikus. Tootlustasemetes alanemine muude tingimuste samaksjäämisel omakorda tõstab vara turuväärtust.

Krundid

Tallinna lähiümbrusesse rajatud tehnopargid-külad on olnud müügi-tegevuses suhteliselt edukad. Parima

positsiooni on tänaseks saavutanud Tánassilma tehnopark, kus enamus kruntidest on leidnud endale ostjad ning kus käib aktiivne uute hoonete ehitamine. Jüri tehnoküla arendustegevus ei ole Tánassilmaga võrreldes olnud sama kiire, kuid ka seal on huviliste arv suur. Tánassilmas on eelnevast edust tingituna tõusnud veel müügiks pakutavate kruntide hinnad. Samuti avaldab olemasolev koostlus piirkonna arengule positiivset mõju, väärtustades lähipiirkonna krunte. Seetõttu on lähitulevikus oodata samalaadse tegevuse laiendamist piirkonnas. Arendustegevust tulevikus soodustab samuti ka juba rajatud kommunikatsioonide võrk, millega liitumine on lihtsam, kui päris uute trasside rajamine. Pärnu mnt äärsete alade nõ kuum tsoon lõpeb Saue ristmikuga. Lähiaastate arengu oluliseks mõjutajaks on uue Paldiski mnt ühendustee ja piirkonda planeeritava raudtee ehitustööde edenemine. Nimetatud teede rajamine toob nõ tagahoovist välja mitmed täna lootusetult teedest eemal asuvad maatükid andes sellega tõuke piirkonna arengule.

Sarnaselt Pärnu mnt piirkonnaga on aktiivne arendustegevus toimumas kõigi teiste suuremate trasside ääres. Viimase poolaastaga on selgelt aktiveerunud Tartu mnt äärsete kruntide müük ja arendustegevus. Tartu mnt ääres on "kuumaks tsooniks" piirkond Tallinnast Jürini ning eriti aktiivne on tegevus nõ esimesel rindel, so vahetult Tartu mnt-ga piirneval alal. Võrreldes 2004. aasta algusega on hinnatase piirkonnas tõusnud 50-60% ning jõudnud ka suuremate maa-alade puhul tasemeni kuni 300 kr/m². Piirkonna kinnistutest on enamus vahetanud omanikku ning on enamuses jõudnud lõpptarbijani. Spekulantidel on Tartu mnt piirkonnas hetkel väga keeruline leida objekti, mida lühemas perspektiivis kasumlikult maha müüa, sest üldine hinnatase on tõusnud kõrgeks ning on mõnevõrra ajast ees.

Ka Peterburi mnt-ga piirnevatel aladel on enamus hoonestamata kruntidest vahetanud hiljuti omanikke ning jõudnud lõpptarbijate omandisse. Lähema aasta jooksul on sellest tulenevalt oodata 3-4 uue lao- ja/või tootmisotstarbelise hoone kerkimist piirkonda.

Nõutavaimaks suuruseks tootmis- ja laohoone ehitamiseks sobival krundil on täna 5 000 m².



Pärnu mnt Laagris

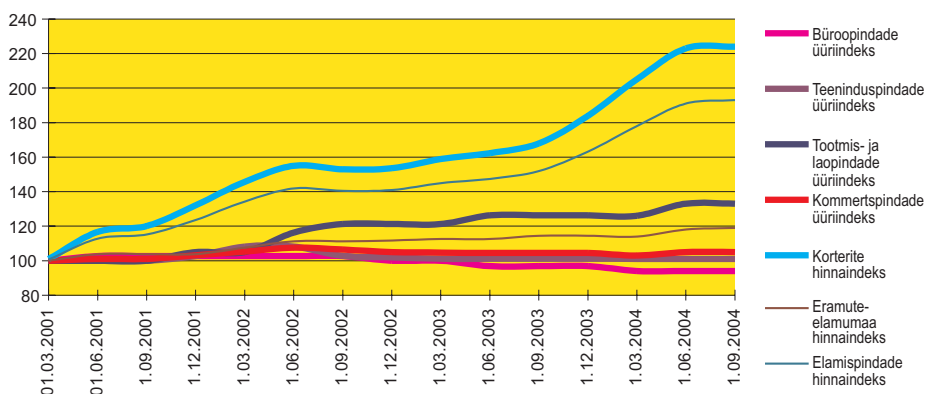
- ostjate "valulävi" alaneb
- arendusprojektid muutuvad mastaapsemaks
- arendusprojektide kasumlikkus alaneb
- rahavoo ostmisega oodata ei tasu
- kaubanduskeskused vahetavad omanikke

UUS MAA kinnisvaraindeksid	1.12.00	1.03.01	1.06.01	1.09.01	1.12.01	1.03.02	1.06.02	1.09.02	1.12.02	1.03.03	1.06.03	1.09.03	1.12.03	1.09.04
Büroopindade üüriindeks	100	100	103	103	103	103	103	103	100	100	97	97	97	94
Teenindustpindade üüriindeks	100	100	100	100	103	108	108	103	102	101	101	101	101	101
Tootmis- ja laopindade üüriindeks	100	100	100	100	105	105	116	121	121	121	126	126	126	133
Kommertspindade üüriindeks	100	100	101	101	103	105	108	106	105	105	104	104	104	105
Korterite hinnaindeks	100	101	117	120	132	146	155	153	153	159	162	168	184	224
Eramute- ja elamumaa hinnaindeks	100	100	104	104	104	108	111	111	112	113	113	114	114	119
Elamispindade hinnaindeks	100	101	113	115	124	134	142	140	141	145	147	152	163	193

Kinnisvarainvesteeringute turg on saavutamata järjest efektiivsemat toimimist, mis tähendab hüppeliste hinnatõusude ja suurte spekulatiivsete kasumite perspektiivi puudumist. Seetõttu jätkub trend, kus spekulatiivsed rahapaigutajad asenduvad järk-järgult strateegiliste investoritega ja seda nii kodumaiste, kui välismaiste investorite näol. Välisostjateks on endiselt enamikus Soome-Rootsi-Taani taustaga investorid, kes on Eesti turusituatsiooniga hästi kursis ning näevad meid osana laienevast Skandinaaviast.

Ülevaate kinnisvaraturul toimunud hinnamuutustest annavad Uus Maa poolt koostatavad kvartaalsed indeksid. Kõigi olulisemate kinnisvarasektorite kohta koostatavad indeksid on rajatud traditsioonilisele 100 baaspunkti süsteemile, kus aluseks on võetud 2000. aasta 01.detsembri hinnatasemed. Seega kajastavad väljastatavad indeksid adekvaatselt muutuseid nominaalhindades ning võimaldavad pikemas perspektiivis teha hinnamuutuste tehnilist analüüsi. Uute äripindade arendamist lähitulevikus eeldatavalt oodata ei ole. Küll on räägitud mitmete ärihoonete püstitamist võimaldavate planeeringute kehtestamisest, sh kõrghooned Tallinna *citys*. Lähema poole aasta jooksul siiski tõenäoliselt mastaapsemate projektidega ei alustata.

UUS MAA Kinnisvaraindeksid



Büroohood

Enne EL-ga liitumist tõusnud kvaliteetkinnisvara omanike ootused, mis alandasid müügiks pakutavate kvaliteetsete büroo- hoonete tootlusi tasemele 8-9% on tänaseks leidmas endale üksikuid ostjaid. Tunnistust sarnasest trendist annab kevadel Rävälä pst 5 hoonega toimunud tehing tootlustasemel 8-9%. Samas on selge, et nimetatud üksikule tehingule tuginedes ei saa teha kaugeleulatuvaid järeldusi. Suurema arvu tehingute toimumist hoiab endiselt tagasi ostjaid ja müüjaid lahutav 1-2% vahe tootlusnõuetes, mis tõenäoliselt ei kao ka lähimate aastate jooksul. See hoiab tagasi turu aktiveerumist. Täna sees situatsioonis pakuvad investoritele üldiselt huvi kvaliteetkinnisvara objektid, mille tootlusnumber on kahekohaline, so minimaalselt 10%. Toodud tootlustasemel ollakse valmis tehingut sõlmima juhul, kui müügiks pakutav objekt on hästi majandatud ja madala riskitasemega. See eeldab suhteliselt pikaajalisi lepinguid, mida ennetähtaegselt lõpetada ei saa või on

keeruline, ning piisavaid garantiisid (ema-firma käendus, panga- garantii vms) üürnikepoolsete lepingukohustuste täitmiseks.

Kaubanduskeskused

2004. aasta esimeses pooles ei toimunud teadaolevalt ühtegi tehingut kaubanduskeskustega. Uus Maa poolt koostatud turu- ülevaates talv/kevad 2004, ennustasime, et esimesed tehingud uute kaubanduskeskustega toimuvad 2004. aasta jooksul. Nimetatud ennustus läks täppi, sest 2004. aasta teise poole alguses müüdi Torupilli Selver ja Merimetsa Selver hinnaga 126 miljonit krooni. Ostjaks oli Baltic Property Trust. Ametlikku infot toimunud tehingu tootlustasemete kohta teada ei ole, kuid arvestades BPT nõudeid ostetavale kinnisvarale, võib eeldada, et tootluse suurusjärg ei olnud madalam, kui 9,5-10%.

Nimetatud tehing ei jää eeldatavalt viimaseks ning oodata on sarnaseid tehinguid veel 2004. aasta jooksul. Järgmiste tehingute hulka kuuluvad eeldatavalt väga hästi majandatud ja tugeva ankurüürnikuga kesku-

sed, mis pakuvad suhteliselt riskivaba ning pikaajalist investeerimisvõimalust. Selliste kaubanduskeskuste tootlustase kujuneb samasse suurusjärku A+klassi büroohoonetega, so 9-10%.

Elamispiinad

Suurarendajate investeeringud elamispiinade rajamiseks muutuvad mastaapsemaks - üksikute hoonete rajamisele eelistatakse terviklike elukeskkondade loomist. Nimetatud areng jätab väiksematele tegijatele võimaluse tegeleda nõ ühemajaprojektidega. Tulenevalt eluasemeturu kõrgest aktiivsusest, on selliseid väike-egijaid turule tulemas üha enam. Samuti on mitmed suurfirmad, kelle põhitegevus on kinnisvaraarendusest äärmiselt kaugel, soovimas kasutada turu kõrghetke oma vabade vahendite paigutamiseks kinnisvaraturule. Näitena saab siinkohal tuua Tallinna Sadama, Edelaraudtee jt.

Arendustegevuses jätkub suundumus, mis viib korterite arendamise mastaapsemad projektid äärelinna. See on põhjustatud nõudlusest, kuna turg ootab enim madala hinnaklassiga, so hinnaga ca 12 000 kr/m², uusi kortereid. Keslinna arendustegevus jätkub, kuid üha olulisemaks saab asukoha valik ning toote positsioneerimine.

Täna puudub märkimisväärne seos arendusprojekti edu ja selle asukoha vahel. Müügiks läheb praktiliselt kõik, mis turule tuuakse. Konkurentsi tihenedes ja müügi-riiodide pikenedes satuvad raskesse olukorda eelkõige need projektid, mille asukoha valikul ning toote positsioneerimisel ei ole piisavalt analüüsitud turunõudlust.

Vanalinnas paiknevat kinnisvara peetakse jätkuvalt riskivabaks investeringuks, sest sarnase piiratud kogumi hinnatase on pikemas perspektiivis kindlasti tõusev. Kinnisvaraostjate hulgas on

Tabel 1

Tootlused	AK-1		AK-2		AK-3	
	Intress	Kogutootlus	Intress	Kogutootlus	Intress	Kogutootlus
Asutamisest	3,8%	21,5%	14,6%	37,7%	6,4%	16,7%
Aasta algusest	4,2%	21,5%	10,2%	26,3%	6,4%	16,7%
1 kuu	4,4%	19,7%	9,3%	26,0%	6,3%	17,5%
3 kuud	4,5%	21,5%	9,5%	25,7%	6,4%	16,7%
12 kuud	n/a	n/a	17,4%	47,5%	n/a	n/a

*Tootluse arvutamisel on arvestatud iga perioodi puhul vastava perioodi algväärtusega. Kõik tootlused on viidud aasta baasile. Allikas: www.arcokapita.ee

selgelt suurenemas kohalike inimeste osakaal. Jätkuvalt ollakse huvitatud korterite ning suuremate kinnistute omandamisest, kuid tehingute vähesuse taga on piisava pakkumise puudumine. Kinnisvara hinda võib seejuures oluliselt mõjutada üürilepingu olemasolu kindla ning usaldusväärse saatkonna või välisfirmaga. Et rahavood sarnastel kinnisvaraobjektidel moodustavad ca 5-6%-lise tootluse, on valdav osa taolistest investeringutest rajatud soetatava kinnisvara väärtuse tõusule.

Kinnisvarafondid

2004. aasta esimesel poolel jätkasid tegutsemist varem loodud kinnisvarafondid, mille tekkeks olid loonud soodsa positsiooni elanikkonna vaba raha ning kiire areng kinnisvarasektoris. Kui 2003. aasta lõpul planeeriti paari suurema investeerimisfirma viimist börsile (BPT, Arco Balti Kinnisvara), siis sügiseks 2004 ei ole need plaanid veel realiseerunud. BPT plaanid fondi börsileviimiseks peaksid praeguste kavade kohaselt realiseeruma 2005. aasta teisel poolel. Edukas tegutsemine kinnisvaraturule raha paigutamisel on mitmetel investeerimisfirmadel aidanud kaasata võõrvahendeid ka ilma börsi abita (Koger, Arco Vara, Fenniger).

2002. aasta lõpul alustanud investeerimisprogrammi Arco Kapital, mis pakub muutuva intressiga tagatiseta võlakirju, iseloomustavad 2004. aasta septembri seisuga järgmised näitajad (tabel 1). Toodud tabelist on näha, et

programmid AK-1 ja AK-2 on 2004. aasta esimese kolme kuuga ületanud oodatavat keskmist tootlust (20% aastas), kuid programm AK-3 on mõnevõrra planeeritust maas.

Taani kapitalil baseeruva kinnisvarafondi Baltic Property Trust tegevust iseloomustasid seisuga oktoober 2004 järgmised näitajad:

Maksueelne rahavoog	2002	2003	2004*
BPT	8,0%	9,0%	10,5%
BPT Secura	-	8,0%	9,0%

* - eelarve

Investeeringu soovitused

Uus Maa kinnisvaraspetsialistide hinnangul on jätkuvalt heaks ja suhteliselt riskivabaks rahapaigutamise objektiks maa, millel on tõuspotentsiaali. Eelistama peaks potentsiaalset defitsiiti, so suuremate teede äärsed alad, keslinna krundid jt.

Samuti on soovitatav pöörata pilk kiirelt kasvava tootmiskinnisvara arendamise suunas. Majanduse üldine areng ning pankade head laenuitingimused on loonud ettevõtete arenemiseks soodsa kliima, mis ühe väljundina avaldub tootmiskinnisvara nõudluse kasvus. Kinnitust sellele annab tööstusparkide edukas arendamine ja müük.

Investoritel, kelle huviks on rahavoogu tootvate objektide soetamine, on soovitatav oma ostud kiirelt ära teha, sest tulunormide kasvuks tulevikus perspektiiv puudub. Kuigi täna müügiks pakutavate objektide tootlustasemed on ajast mõnevõrra ees, ei ole põhjust loota, et olukord ostjate jaoks paraneb.

- hinnasõda on lõppenud ja oodata on hinnatõusu
- suured tegijad üritavad saavutada kõrgemat efektiivsust
- käivitunud on haldusteenuste riigihanked
- koolid ja haiglad on potentsiaalne haldusturu kasvu allikas

Viimastel aastatel toimunud hinnasõda, kus *dumping*hindadega jõuti situatsiooni, et turuosa kasvatamise eesmärgil osutati teenust sageli alla omahinna, on möödas. Täna on enamus haldusfirmasid situatsioonis, kus jätkusuutlikuse tagamiseks on vaja teenida kasumit. Hinnaralliga enam kaasa ei minda ja pigem ollakse valmis loobuma pakkumisest, kui teenust alla omahinna osutada. Varasematel perioodidel võitluses turuosa pärast, investeeritud raha tagasiteenimiseks ning lõpuks kasumisse jõudmiseks, on vaja haldusfirmade käivete suurenemist. Kuna täna on turg kasvamas aeglaselt läbi orgaanilise arengu, on üheks vähesteks abinõudeks sellise tulemuse saavutamisel hinnatõus. Kevadel 2004 Uus Maa ja teiste haldusfirmade poolt ennustatud 20-30% hinnatõusu prognoos on kehtiv ka täna, kuid see ei saa sündida üleöö, sest tellijatel on sageli esmaseks valikukriteeriumiks hind.

Suurte haldusfirmade tegevust on viimasel aastal iseloomustanud erinevad saneerimisvõtted, näiteks tütarettevõtete ühendamine, äri- ja eluhoonete teenuste osutajate lahutamine jms, mille eesmärgiks on olnud administreerimiskulude vähendamine ja efektiivsuse suurendamine.

Varasemates turuülevaadetes on Uus Maa toonud välja tingliku turujaotuse, kuid tänaseks oleme sellest loobunud, sest turuosade väljatoomist takistab turul osalejate killustatus ja usaldusväärsete andmete puudumine.

Elamispindade haldus

Elamispindadele haldusteenuse osutamine oli see sektor, kus toimunud hinnasõda enim märgatava jälje jättis ning hinnataseme alla löi. Jätkuv hinnataseme langus ei ole edaspidi võimalik. Samuti ei ole haldusfirmadel elamispindadele jätkuvalt olemasoleval hinnatasemel teenuseid pakkuda. Seega saab elamispindade haldusturust keskmise teenuse hinnataseme kerkimise põhiline mõjutaja.

Elamispindade haldusturul ei saada kuidagi mööda isetegijatest. Oleks

vale eeldada, et isehaldamine üleüldse kunagi mööda saab, sest korterelamutes korteriteomanike vahetudes võivad mingil hetkel isehaldamisest tüdinud omanikud vahetuda entusiasmi täis inimeste vastu, kes on valmis lõpetama kulude kokkuhoiu eesmärgil senised halduslepingud ning alustama taaskord isetegemisega. Selline isehaldamine kestab tavaliselt 2-3 aastat, pärast mida jõutakse sageli uuesti professionaalse teenusepakkuja jutule.

Moodsas keeles "maksude optimeerimine", kuid faktidele otsa vaadates maksudest kõrvalehiilimine ja nõ mustalt raha maksmine tekitab jätkuvalt olukorra, kus mõned väike- ja suured tegijad (nt FIE-d) saavutavad konkurentsieelise maksude mittemaksimise tõttu. Aasta-aastalt tugevnev Maksuamet aga ulatab siin abikäe ametlikult teenust osutavatele teenusepakkujatele muutes "mustalt" tegutsevate elu järjest keerulisemaks, mistõttu konkureerimistingimused muutuvad aja jooksul võrdsemateks.

Oluline elamispindade turu kasvu allikas on tulenevalt aktiivsest elamispindade arendustegevusest, uuselamud, kus arendaja paneb haldussüsteemi paika juba enne korterite müügi alustamist. Kuigi uusi korterelamuid ehitatakse Tallinnas hulgaliselt, ei avalda see siiski olulist otsest mõju juba turul tegutsevatele haldusfirmadele. Üha enam on kinnisvaraarendusfirmad ise loomas oma haldussüsteeme, kellele antakse üle valminud objekti haldamise korraldamine, näiteks FKSM, Skanska EMV, Estconde, Eesti Ehitus, Facio jt. Erinevalt teistest on vana poliitikat jätkanud Merko ja ELL, kes hoone valmimisel korraldavad konkursi väljaspool oma ettevõtte ringi ning otsivad hoonele haldusfirma, kes tegutseb vähemalt sinnani, kuni uued omanikud otsustavad midagi muuta. Täna on selge, et uuselamurajoonides haldusteenuse müümine on praktiliselt võimatu tegevus, sest sisulist vajadust sellise teenuse järgi ei ole prügiveo tellib igaüks ise, teede korrashoiu eest peab hoolitsema kohalik omavalitsus, elektri- ja veeleping sõlmitakse teenuse müüja ja omaniku vahel jne.

Äripindade haldus

Äripindade turul, kus kliendid muutuvad järjest nõudlikumaks ning konkurents sunnib pingutama, on korrektne haldusteenus oluline argument hoone edukal majandamisel. Professionaalne haldusteenus on oluline nii üürnikule, kui ka hoone omanikule, seda üheltpoolt probleemivaba ruumide kasutamise ja teiselt

poolt efektiivselt majandatud hoone näol. Rahulolevad kliendid ning sellest tulenev hoone kõrge täituvus ja stabiilsed rahavood on see, mida professionaalse haldusteenuse kasutamine aitab saavutada, suurendades hoone omaniku varade väärtust.

Ärihoonete haldusturu kasvu üheks pidurdajaks on seni olnud suuremate hoonete ostu-müügi tehingute vähesus. 2004. aastal leidsid uued omanikud endale vaid kaks suuremat büroohoonet ning kaks kaubandushoonet. Ärihoonete müügitegevuse aktiivsus on sama sektori haldusturu aktiivsusega seotud seetõttu, et üldjuhul vaatavad uued omanikud objekti haldamise korralduse pärast ostmist läbi. Täna Eesti kinnisvaraturul, kus muu hulgas on väga piiratud ka institutsionaalsetele investoritele sobivate investimisobjektide arv, ei ole oodata suuremate ärihoonete tehinguarvu hüppelist kasvu ka lähitulevikus eeldatavalt ei tõuse see number üle 6-8 arvestatava tehinguni aastas, mistõttu ei ole loota, et ärihoonete omanike vahetusest tingituna oleks oodata haldusturu olulist kasvu. Pigem saab lähitulevikus oluliseks haldusturu kasvu allikaks praeguste ja tulevaste ärihoonete omanike mõttelaadi muutus, mis tingiks professionaalsete haldus- ja hooldusteenuste tellimise vajaduse. Kui kinnisvara omanikud mõistavad, et kinnisvara korrashoid on nende vara väärtuse säilitamisel ja suurendamisel oluline komponent, siis kasvab huvi ja nõudlus asjatundliku ning kogemustega haldusteenuste vastu.

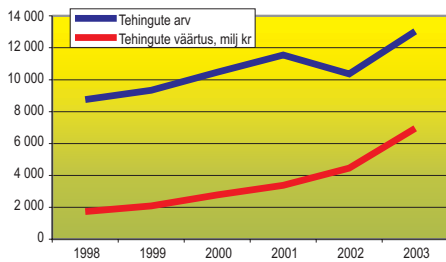
Riiklik sektor on jätkuvalt see, mille avanemisel on oodata haldusturu mahtude kasvamist. Täna seisuga ei ole Riigi Kinnisvara halduses olevate objektide jõudmine avalikule haldusturule tõenäoline, kuid allhanked mõnede tööde, nt koristamine, on Riigi Kinnisvara korraldanud. Riiklikus sektoris on märgata mitmete ametite huvi tärkamist erasektori poolt pakutava haldusteenuse vastu. Konkreetse näitena siinkohal saab välja tuua Tallinna ehitatud üürimajadele, mitmete ministereeriumitele ja nt Kunsti- ja muuseumile riigihanke korras otsitud haldusfirmad erasektorist.

Samuti ei ole täna veel teada, kuidas peaks tulevikus kulgema koolide ja haiglate haldamine, kas jätkatakse vana süsteemiga, st hoitakse palgal oma haldusmeeskonda, või koondatakse nimetatud asutused eraldi juhtimissüsteemide alla ning ostatekse haldusteenused sisse. Selguse saabumine nimetatud küsimuses mõjutab mitteilamispindade haldusturu tulevikus oluliselt.

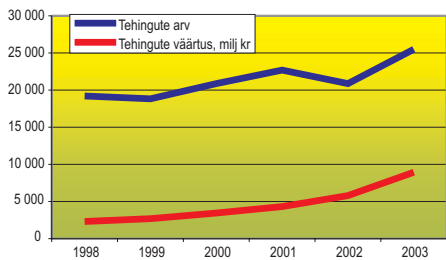
- laenumahud kasvavad
- müügiperioodid pikenevad
- konkurents tiheneb
- hinnatõus pidurdub
- keslinna hinnatase kasvab keskmisest kiiremini
- äärelinna korterite hinnatase langeb
- surve korterite üürihindade alanemiseks

Jätkuvalt üliaktiivne laenu- ja müügiturg, so kasvavad laenumahud ning langev intressimäär on hoidnud kinnisvaraturu aktiivseima ja likviidseima osa eluasemeturu nõ pöördes. 2003. aastal kasvas korteritega (korteriomandite ja vallasajana tsiviilkaibes olevad korterid kokku) toimunud tehingute arv Harjumaal ning Eesti tervikuna vastavalt 25,9% ja 22,1%. Korteri tehinguväärtused suurenesid samal perioodil vastavalt 55,5% ja 53,5%. 2004. aasta esimesel poolaastal on sarnane trend jätkunud ning olulist jahtumist pärast EL-ga liitumist märgata ei ole olnud.

Harjumaal korterite tehingute arv ja väärtus



Eesti korterite tehingute arv ja väärtus



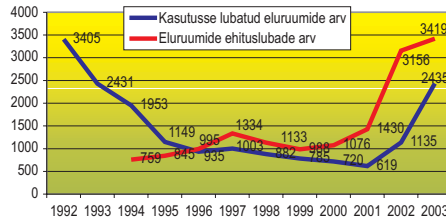
Allikas: Statistikaamet

Tuginedes 2003. aastal välja antud ehituslubade hulgale on oodata 2004-2005. aastal eluruumide pakkumise jõudsat suurenemist, sest 2003. aastal välja antud ehituslubade kohaselt on planeeritav ehitusmaht 2002. aastaga võrreldes kasvanud ca 21%.

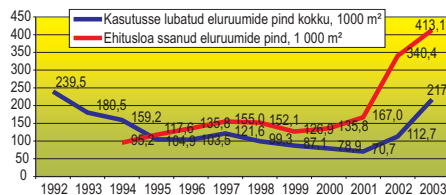
2004. aastal ja sellele järgnevatel perioodidel saab üha määravamaks kinnisvaraturu teguriks konkurents arendajate vahel. Tänapäevaks on realiseerumas hulk paar aastat tagasi alustatud projekte, mis siiani olid jäänud bürokratiamasinasse takerduma. Tihenev konkurents, mida kinnitab väljastatud ehituslubade mahu jätkuv kasv ning laenukõlblike klientide hulga pidev

vähenev, ei võimalda lähitulevikus kinnisvaraturule eluasemesektoris eeldatavalt sellise tempoga arengut, nagu seda on kogetud viimastel aastatel.

Kasutusse lubatud eluruumide ja väljastatud ehituslubade arv



Kasutusse lubatud eluruumide pind kokku ja ehitusloa saanud eluruumide pind, 1000 m²

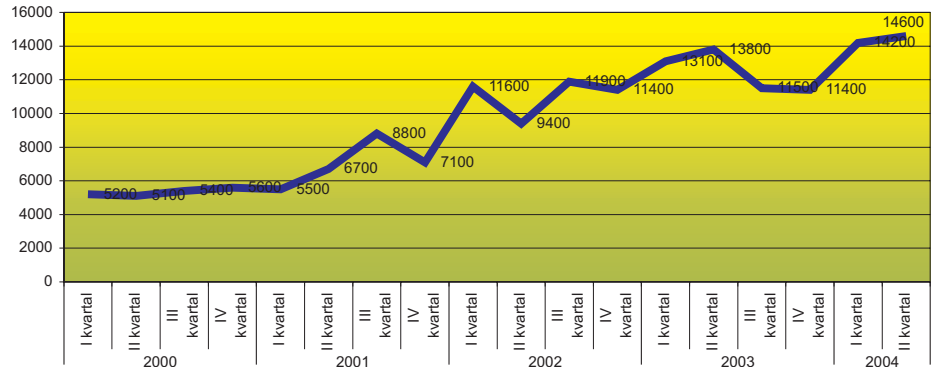


Allikas: Statistikaamet

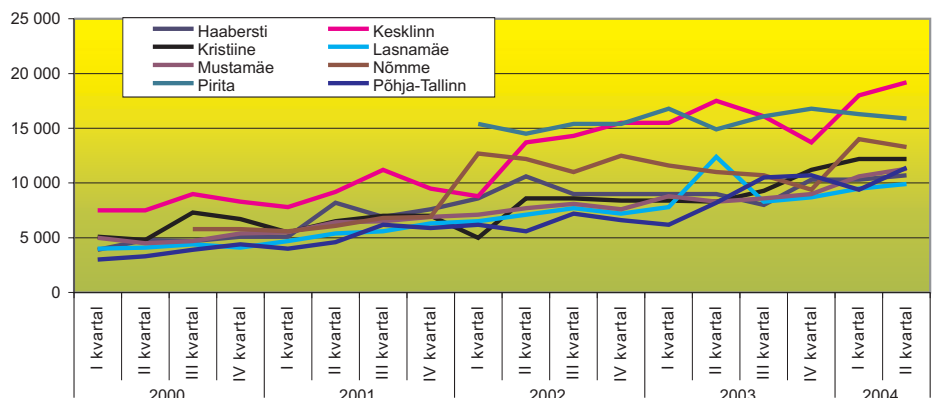
Äärelinna korterid

2004. aasta esimesel poolaastal oli märgata äärelinna korterite hinnatase diferentseerumist. Enim tõusis Põhja-Tallinna korterite hinnatase, võrreldes 2003. aasta II kvartaliga oli muutus 2004. aasta II kvartalis 39% ja võrreldes 2004. aasta I kvartaliga 2004. aasta II kvartaliga oli muutus ca 21%. Samas Nõmme ja Pirita linnaosade

2-toal korteri pinnahüki maksumus, linnaosade keskmine



Tüüpplaneeringuga 2-toalise korteri m² hinna areng



Kesklinna korterid

2003. aastal toimunud äärelinna korterite hinnatõusu tekitatud anomaalia, kus kesklinna elamispindade hinnad ületasid magalate kortereid vaid napi 20% võrra, on taandumas. Kesklinna korterite hinnatõus on võrreldes 2004. aasta algusega olnud kõrgem, kui äärelinna keskmine ning on ületanud enamuse äärelinna korterite hinnatõusu. Erandina on vaid Põhja-Tallinna korterite hinnatõus olnud vaadeldaval perioodil kõrgem kesklinna korterite hinnatõusust, mida võib seletada Põhja-Tallinna jätkuva väärtustumisega, mistõttu Põhja-Tallinn vähendab jõudsalt vahet olemuselt sarnase Kadrioru piirkonnaga.

Kui varasematel perioodidel oli täheldatav tendents, et iga uus projekt oli eelmisest 5-10% kallim, paneb tihenev konkurents hinnakasvule piirid. Kuna ehitushinnad ning arendamiseks sobivate kruntide hinnad jätkavad tõusu, tähendab eeltoodu seda, et hinnatõusu kasvu pidurdumise maksavad kinni arendajad teenides väiksemat kasumit.

Vanalinna korterite ostjatest moodustavad olulise osa välismaalased, kuid üha enam leiab endale elukoha või investeerimisobjekti vanalinnas ka kohalik elanik. Kohalike elanike jaoks on vanalinna populaarsuse kasvu taga eelkõige teostatud investeringu madal riskitase, sest vanalinn on väga piiratud kogum, mille väärtustase on ajas selgelt tõusev.

2004. aastal on alustatud ja jätkatud mitmete vanalinnas asuvate korterimajade renoveerimise/rekonstrueerimisega. Müügiks pakutakse nii valmis kortereid kui ka kortereid nõ karbi kujul. Renoveeritud majas asuvate viimistletud korterite müügihinnad on üldjuhul vahemikus 25 000 - 35 000 kr/m², üksikutel juhtudel ka kuni 50 000 kr/m². Tüüpiliselt makstakse kõrgeimat hinda väga unikaalsete, kõrgetasemeliselt ja täielikult renoveeritud, hea vaatega korterite eest. Piirkonniti on hinnatase kõige kõrgem Toompeal. Põhjuseks on asjaolu, et seal on suhteliselt vähe elumaju ja ümbruskonna muudavad prestiižemaks seal asuvad esindushooned, kirikud, valitsusasutused ja saatkonnad. Keskmisest madalamat hinda makstakse vanalinna äärealal, eriti Balti Jaama poolsel osal paiknevate korterite eest.

Sageli ei kehti vanalinna korterite müügihindade puhul mjal levinud seaduspära, et suuremate korterite pinnaühikumaksumus on madalam, kui väiksemate korterite vastav näitaja, sest vanalinnas asuvad keskmisest suuremad (üle 150 m²) korterid on sageli väga esinduslikud ning on seetõttu sobivad saatkondadele ja erinevatele diplomaatilistele esindustele, kes on valmis maksma keskmisest kõrgemat hinda. Vanalinna korterite hindade mõjuritena on olulisel kohal hoone üldine heakord,

Korterite ja eramute üürihinnad (kr/ kuus)

	1toal	2toal	3toal	4toal	Eramud
Tallinna kesklinn, vana maja	3 500-4 000	4 500-6 000	6 500-10 000	10 000-13 000	25 000-45 000
Tallinna kesklinn, uus maja	4 000-6 000	6 500-10 000	8 000-15 000	18 000-35 000	25 000-45 000
Tallinna äärelinnad	2 500-3 000	3 000-5 000	4 000-6 000	4 500-8 000	15 000-45 000

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Kesklinna ja lähipiirkonna korterite hinnad talv 2004 (kr/m²)

1 Kõrgelt hinnatud piirkonnad: Roosikrantsi tn, Rävåla pst, Tõnismägi, Kentmanni, Lauteri, Lembitu, Kaupmehe tn	
• remontimata	12 000 - 16 000
• remonditud	15 500 - 18 000
2 Kadrioru ja elava liiklusega teede ääres: nt Raua tn, Narva mnt, Pärnu mnt, Liivalaia tn	
• remontimata	12 000 - 14 000
• remonditud	14 000 - 17 000
3 Muud kivitlamud (kesklinn ja selle lähipiirkonnad): Kassisaba, Uus-Maailm, Torupilli, Kelmiküla	
• remontimata	10 500 - 13 000
• remonditud	12 000 - 15 000
4 Puitlamud: kesklinn ja Kadrioru	
• amortiseerunud	7 500 - 9 500
• heas seisukorras	10 500 - 13 000
• remonditud	13 000 - 18 000

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

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

renoveerimistöde tase, planeering, vaated akendest jms. Kuivõrd nõudlus on stabiilne ja pakkumine suhteliselt väike, siis nii lühemas, kui pikemas perspektiivis on vanalinna korterite hinnatrend tõusev.

Üürikorterid

EL-ga liitumise tulenevalt oli üüriturg eriti aktiivne aprillis-mais, mida põhjustas suure hulga diplomaatide vahetumine ning erinevate ettevõtete esinadajate saabumine uude EL liikmesriiki. Samas ei toimunud oodatud suuremate inim-masside invasiooni, mistõttu hüppelist turumahude suurenemist ei toimunud. Samuti avaldab aktiivne laenu-turg ja uute korterelamute kerkimine jätkuvalt mõju üürikorterite turule. Laenusamine on suhteliselt lihtne ning omafinantseering ja intressid madalad, mistõttu on kohalike üürnike selgeks trendiks pigem korteri soetamine. Uute korterelamute pidev kerkimine aga suurendab pidevalt üüriturule tulevate korterite hulka, sest sisenemisbarjäär sellesse sektorisse on madal (laenu omafinantseerimise ulatuses) ning skeem lihtne, mistõttu on selline tegevus jõukohane suurele hulgale

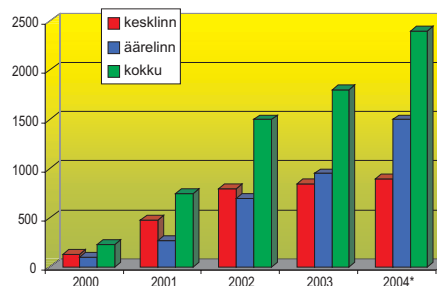
Valik uusi korterelamuid Tallinnas:

address	müüja	valmimisaeg	krt suurus	m ² hind
Vanalinn, Pikk tn 54, 56, 58	UUS MAA	2004 sügis	49 - 152	19 400 - 37 700
Sulevimägi tn 4, 6	UUS MAA	2004	43 - 88	12 800 - 13 300
Haabersti, Tiskre-Hansu	UUS MAA	2004 suvi	39 - 82	9 700 - 10 700 *
Kristiine, Algi 55	UUS MAA	2005 kevad	35 - 115	12 000 - 15 000
Asunduse 15	UUS MAA	2005 suvi	52 - 85	13 000 - 14 800
Pikaliiva 90	UUS MAA	2005 kevad	54 - 154	22 200 - 36 500
Koidula 24	UUS MAA	2005 suvi	36 - 120	16 000 - 25 500
Jahu 1	UUS MAA	2004 lõpp	46 - 129	21 000 - 23 300
Laulupeo 3a	UUS MAA	2005 kevad	47 - 71	18 200 - 19 800

* siseviimistlusteta

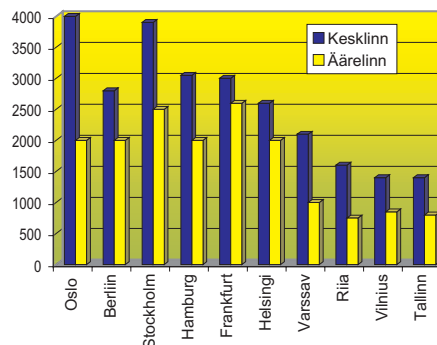
Allikas: UUS MAA Kinnisvarabüroo

Uued korterid Tallinnas

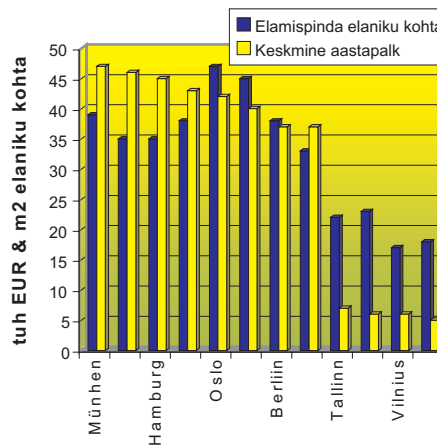


Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Korterite keskmised hinnad Euroopas, EUR/m²



Korterite hindade ja elanikkonna sissetulekute võrdlus



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid, Colliers International

veidi vaba raha omavatele inimestele. Uutes kortermajades paiknevate üürikorterite pakkumise suurendamine paneb aga raskemasse olukorda vanemate korterite omanikud, kes konkurentsi tihenedes on sunnitud alandama ootusi üürihinna suhtes.

Äärelinna korterite üürihindadele on viimastel perioodidel olnud tunda mõningast survet alanemise suunas, kuid üldiselt on hinnatasemed jäänud samadesse suurusjärgudesse. Tüüpiliselt oli suve algus ja suvekuud äärelinna korterite üüriturul loiid. Olukord muutus suve lõpus, so augustikuus, kui kortereid asusid otsima sügisel Tallinna tööle või õppima saabujad, kes soovivad leida 1-2-toalisi kortereid hinnatasemega kuni 4 000 kr kuus.

Investeeringisotsuste langetamisel on otsuste üüritulude võrdluses olnud kõige tulusam pidada üürikorteri äärelinnas, kus aastane üüritulu moodustab kuni 10% korteri turuväärtusest. Keskklass jääb vastav näitaja 7-8% tasemele ning vanalinnas vaid 5-6% piiresse. Arvestades investeeringu teist tulukomponenti, kinnisvara väärtuse kasvu, pole äärelinna üürikorteri soetamine täna siiski parim investeering. Lähiaastateks võib keskmisest suuremat hinnakasvu prognoosida just keskklassi korteritele, mistõttu on kokkuvõttes tõenäoline kõrgeim tootlustase saavutada just keskklassi üürikortritel.

Uued korterid

2003. aastal alanud trend, mille kohaselt liikusid arendajad varem eelistatud keskklassi piirkonnast äärelinna suunas, on 2004. aasta esimesel poolel olnud jätkuv ning analüüsid koostatud planeeringuid ning väljastatud ehituslube, võib eeldada, et tegemist on jätkuva trendiga ka tulevikus. Samas ei tähenda asjade selline kulg kaugeltki mitte seda, et arendustegevus keskklassis oleks soiku jäänud. Ka keskklassis jätkub aktiivne korterelamute püstitamine juhul, kui asukoht on vähegi vastuvõetav. Täna olukorras on tavaline, et korterid või enam korterit on müüdüd/brooneeritud enne ehitustegevusega alustamist, kuid planeeritavaid ehitusmahtusid analüüsid võib järeldada, et lähitulevikus müügi perioodid pikenevad ning rajatavate korterite realiseerimiseks on vaja teha üha tugevamat müügitööd. Maakri tn 36 tornelamu ehitamisel joosti ehitatavatele korteritele praktiliselt tormi ning korterite hinnad järelturul ületasid märgatavalt esmase turu hindasid. Sarnase situatsiooni kordumise võimalikkuse seab kahtluse alla fakt, et hetkel on arutamisel 7-8 pla-neeringut, mille kohaselt kavatakse nn *Tallinna citysse* kõrghoonete rajamist. On selge, et kõikide plaanide üheaegne realiseerimine viiks keskklassi korterite turu tasakaalust välja tekitades olukorra, kus pakkumine ületab oluliselt nõudlust.

- pakkumine ületab nõudlust
- asfalttee arendusprojekti annab olulise müügieelise
- uus elamupiirkonna järelturg ei ole välja kujunenud
- põlveotsas tegijad langevad konkurentsi väljast
- Tallinn laieneb sisemaa suunas

Sarnaselt situatsioonile korterite turul jätkub elamutekruntide turul nii tehingute arvu, kui tehingute koguväärtuse kasv. Kasvutrend on täheldatav nii Harjumaal (sh Tallinn), kus on läbi aastate toimunud ligikaudu 40% tehingutest, mis on moodustanud viimasel viiel aastal 75-80% Eestis toimunud hoonestamata kinnistute tehinguväärtusest, kui ka kogu Eestis.

Traditsioonilised eramurajoonid

Traditsioonilistes vanemates elamurajoonides on jätkuvalt turu suundumuste eestvedajaks nõudlust ületav pakkumine. Pakkumise vähesusest tingituna ollakse sageli valmis maksma üldisest tasemest kõrgemaid hindu, mis aga tekitab hinnatõusu nii lühemas, kui ka pikemas perspektiivis. Selge suundumusena on enamus käsitletavates piirkondades ehitatud ja renoveeritud elamuid soetatud lõpptarbijate poolt mitte edasimüügi eesmärgil. Kuna maa hind vaadeldavates piirkondades on kõrge, ei ehitata sinna üldjuhul väikeseid ja odavaid maju, vaid pigem suuremaid ja luksuslikumaid villatüüpi elamuid, mille ehitamise võimaldamiseks ollakse valmis ostma ka kõrvuti-asetsevad väiksemaid krunte. Maa kõrge hinnast tulenevalt lammutatakse sageli pärast kinnistu ostmist sellel paiknev olemasolev kasutuskõlbulik, kuid maa väärtusega kooskõlas mitteolev hoonestus. Jääkmaksumuse ületamine on ostu-müügittehingute tegemisel saanud pigem reegliks, kui erandiks, st uue eramu rajamine sarnasesse asukohta tuleks odavam. Kuna traditsioonilistes eramurajoonides on pakkumine vähene ning hinnatase kõrge, on nõudlus liikumas uuseramusektorisse. Kõrge hinnatasest tulenevalt on

Eramute müügihinnad vanemates eramupiirkondades

1. Viimsi, Merivälja, Pirita, Maarjamäe, Nõmme, Hiiu, Pääsküla, Lilleküla, Veskimetsa, Kakumäe	
1930-1960 aastate eramud	850 000 - 1 200 000 kr
1970-1980 aastate eramud	950 000 - 1 500 000 kr
1990 aastate alguse eramud	1 500 000 - 2 300 000 kr
kaasaegsed eramud	2 300 000 - 3 500 000 kr
2. Muuga, Mähe, Randvere	
1950-1960 aastate eramud	550 000 - 850 000 kr
1970-1980 aastate eramud	650 000 - 1 200 000 kr
1990 aastate alguse eramud	900 000 - 1 600 000 kr
kaasaegsed eramud	1 500 000 - 2 100 000 kr
3. Saue, Saku, Laagri, Tabasalu	
1950-1960 aastate eramud	700 000 - 900 000 kr
1970-1980 aastate eramud	850 000 - 1 100 000 kr
1990 aastate alguse eramud	900 000 - 1 400 000 kr
kaasaegsed eramud	1 400 000 - 2 000 000 kr

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

vanemates ja hinnatud elamupiirkondades jõudsalt vähenenud kasutult seisvate ja renoveerimispotentsiaalita majade hulk. Eelnevalt nimetatud pakkumist ületav nõudlus kergitab jätkuvalt müügielevate objektide hinda. Kui veel 2-3 aastat tagasi müüdi amortiseerunud hoonetega krunte hinnaklassis 600-800 tuhat krooni, siis täna puudub pakkumine madalama hinnaga, kui 800-900 tuhat krooni. Seetõttu kujuneb krundipõhiseks hinnaks ca 600-1 000 kr/m², väiksemate kruntide puhul kuni 1 300 kr/m², sisaldades liitumisi elektri-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga. Kuna väljakujunenud elurajoonides jääb hoonestamata maad üha vähemaks, on perspektiivis sealse maa hind jätkuvalt tõusutrendil.

Uuselamurajoonid

Elamukruntide sektor on tänasel kinnisvaraturul see osa, milles pakkumine on suurim. Oluliseks teguriks nimetatud asjaolu kujunemisel on fakt, et Tallinna mõjuraadiuses, so kuni 30 km kaugusel keskklassist, on hulgaliselt hoonestamata maa-alasid, mis on suures osas jõudnud tagastamise kaudu õigusjärgsete omanike kätte, kes neid ise arendades või arendajatele müües turule toovad.

Elamumaa turg on võrreldes aasta algusega püsinud jätkuvalt aktiivne ning seda võib aktiivsuse poolest võrrelda ligikaudu korterite turuga. Hinnatase metes olulisi muutusi toimunud ei ole, sest nõudlust ületav pakkumine ei võimalda keskmisel hinnatasemel kiirelt tõusta. Samas on ostjate kavsavast teadlikkusest tulenevalt erinevate arendusobjektide hinnad diferentseerumas ostjad pööravad enam tähelepanu kommunikatsioonitrasside olemasolule ning nende tähtaegsele valmimisele. Oluliseks müügiargumentiks uuselamurajoonis on saanud asfaltkatte teed. Enamus Tallinna lähipiirkondades elamupiirkondi arendavaid arendajaid rajavad rajoonisisest üldjuhul killustikkattega teed, kuid tänasele ostjale, seda enam, et ta pärineb valdavalt linnakeskonnast, sümptiseerib kõvakattega tee. On selge, et asumisest asfaltteede rajamine on arendajale kallis, kuid kindlasti annaks selline lisaväärtus olulise müügiargumenti, millele tuginedes võiks ka kruntide müügihinnad olla kõrgemad kui konkurentidel.

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	250 - 500 kr/m ²
Nõmme, Pääsküla, Kakumäe	800 - 1 300 kr/m ²
Lilleküla	450 - 550 kr/m ²
Tiskre	350 - 450 kr/m ²
Tabasalu	160 - 350 kr/m ²

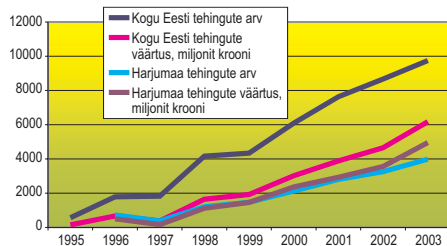
Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Valik arendusprojekte (sügis 2004)

Asukoht	Arendaja/müüja	Projekti kogumaht	Hind
Viimsi, Haabneeme, Hundi tee	UUS MAA	14	Ridaelamu boks 1 360 000 - 2 067 000
Viimsi, Tulika tee	UUS MAA	20	Ridaelamu boks 990 000 - 1 100 000 ilma siseviimistluseta
Viimsi/Pärnamäe, Soosepa elurajoon	UUS MAA	50	Ridamaja boks 1 075 000, paarismaja 1 175 000, eramu 1 575 000
Viimsi/Muuga, Altmetsa II	UUS MAA	60	300 kr/m ² + 75 000 kr liitumised
Viimsi vald, Farmeri elurajoon	UUS MAA	40	485 kr/m ² + liitumine kanalisatsiooniga ca 35 000 kr
Jöelähtme vald, Kadakaranna	UUS MAA	20	Al 295 000 kr/tk + liitumised ca 40 000 kr
Harku vald, Tänavotsa	UUS MAA	18	278 - 323 kr/m ² + 150 000 kr liitumised
Harku vald, Pangapealse elurajoon	UUS MAA	125	al. 320 000 kr/tk liitumisega
Rannamõisa, Merihobu elurajoon	UUS MAA	30	200 - 295 kr/m ² liitumisega
Harku vald, Väike-Mäeranna	UUS MAA	21	Eramu 750 - 1 250 000 kr + ca 350 000 kr krunt
Keila, Kallaku elurajoon	UUS MAA	28	250 kr/m ² liitumisega

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Hoonestamata kinnistute tehingud



Allikas: Statistikaamet

Jätkuvalt on suurim nõudlus hinnaklassis 350 000 - 400 000 krooni krundi eest (sisaldades liitumistasusid kommunikatsioonitrassidega), kuid enamus pakutavatest projektidest kipub jääma mõnevõrra kõrgemale tasemele. Konkreetse projekti müügiedu on otseses seoses hinnast ning ostjate usust arendustööde lõpetamise vastu. Arendamine on muutunud keerulisemaks nõ põlveotsas kõpitsetele, kes on maatuiki saanud püüdnud arendusena või tagastamise teel, aga kellel puuduvad vahendid projekti korraga lõpunihitamiseks. Suurenenud pakkumine on teinud pangad ette-

vaatlikuks, mistõttu finatseeritakse hästi positsioneeritud ja tuntud tegijate projekte.

Kevadel 2004 jõustunud muudatused Käibemaksuseaduses ei ole tänaseks veel olulist mõju tunda andnud. Seda võib seletada asjaoluga, et täna müüdvate arendusprojektide planeeringud kehtestati ning ehitusloa väljastati enne uue regulatsiooni kehtimahakkamist, mistõttu nende projektide müüki reguleerib endiselt Käibemaksuseaduse eelmine redaktsioon. Uute projektide, mille ehitusloa on väljastatud pärast seadusemuudatuse kehtimahakkamist, hinnatase aga ei saa tõusta automaatselt lisanduva käibemaksu määra võrra, sest turg ei ole selliseks äkiliseks hinnamuutuseks valmis, mis tähendaks raskusi projektide realiseerimisel. Lisanduva käibemaksu mõju avaldub järk-järgult kooskõlas turu evolutsioonilise arenguga.

Mereäärsete kruntide sisemaal paiknevatest oluliselt suurema populaarsuse tõttu on Tallinn laienenud esmajoones piki

rannikut, mis on iseloomulik enamikele mereäärsetele suurlinnadele. Täna aktiivses arendustegevuses jääb aga mereäärsete arendustegevuseks sobivate maade hulk üha väiksemaks. Mereäärset arengut piiravaks teguriks saab järjest enam kaugus Tallinast. Eeltoodud teguritest tingituna ning arvestades ka suurimat nõudlust odavamas hinnaklassis, on lähiperioodide arendustegevuse põhimass kandumas enam sisemaa suunas. Tallinna lähedusest ning heast transpordiühendusest tingituna on parimad võimalused elamupiirkondade arendamiseks lähitulevikus nt Tartu mnt suunal ja Järveküla piirkond jms. Sellise trendi edukust on indikeerinud mitmed edukad arendusprojektid Rae ja Kiili valdades.

Uuselamupiirkondades ei ole aktiivset järelturu tänaseks välja kujunenud. Üksikute järelturu tehingute hind on olnud sageli küll kõrgem esmase turu hinnatasemest, kuid see on olnud tingitud üldisest hinnataseme tõusust.

UUS MAA Kinnisvarabüroo tel 627 2600
Rävala pst 6, Tallinn 10143 faks 627 2601
e-mail: uusmaa@uusmaa.ee
- kinnisvara vahendus

UUS MAA Kinnisvarakonsultandid .tel 660 7862
Rävala pst 6, Tallinn 10143 faks 660 7863
e-mail: konsult@uusmaa.ee
- hindamine, konsultatsioonid, analüüsid

UUS MAA Kinnisvarahaldus tel 660 7861
Rävala pst 6, Tallinn 10143 faks 660 7863
e-mail: haldus@uusmaa.ee
- kinnisvara haldamine

Tartu büroo tel 744 1144
Ülikooli 6a, Tartu 51003 faks 744 1144
e-mail: tartu@uusmaa.ee
- kinnisvara vahendus, hindamine

Rakvere büroo tel 322 3601
Tallinna 21, Rakvere 44311 faks 322 3559
e-mail: rakvere@uusmaa.ee
- kinnisvara vahendus, hindamine

Jõhvi büroo tel 337 1193
Uus 8, Jõhvi 41533 faks 337 1193
e-mail: johvi@uusmaa.ee
- kinnisvara vahendus, hindamine

Pärnu büroo tel 442 0380
Hommiku 1, Pärnu 80013 faks 442 0385
e-mail: parnu@uusmaa.ee
- kinnisvara vahendus, hindamine

Kuressaare büroo tel 453 6863
Tallinna mnt 9, Kuressaare 93811 faks 453 6870
e-mail: kuressaare@uusmaa.ee
- kinnisvara vahendus, hindamine

Käesolev materjal on koostatud UUS MAA Kinnisvarakonsultantide poolt. Turuülevaade on ettevalmistatud informatsiooni jagamise eesmärgil ning ei garanteeri veatule turu ning sündmuste kirjeldusele. Informatsioon, mille 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 otsuste või kaudsete kahjude korral. "Tallinna kinnisvaraturu trendid sügis 2004" omab kõiki autorikaitse õigusi. Kogu materjali tervikuna või mõne selle osa levitamine, reprodutseerimine, kopeerimine või muul viisil kasutamine on lubatud vaid UUS MAA Kinnisvarakonsultantide OÜ kirjalikul loal.