

Tallinna kinnisvaraturu trendid

**Sügis
2001**



 S

SISUKORD

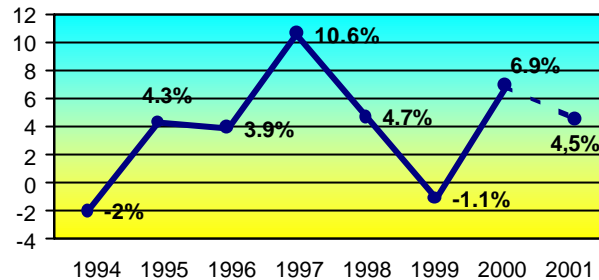
Majandusindikaatorid	3
Kommertspindade turg	6
Büroopindade turg	6
Kaubanduspindade turg	10
Tootmis- ja laopindade turg	15
Hotelliturg	17
Kinnisvarainvesteeringute turg	19
Elamispindade turg	21
Korteriturg	23
Eramuturg-elamumaa	27
Kontakt	31

MAJANDUSINDIKAATORID

Möödunud aastal jõudsalt kasvanud majandus tõi kinnisvaraturule viimaste aastate kiireima tõusu. Eesti kinnisvaraturu kõige likviidsemas sektoris – suurlinnade tüüpkorterid – on hinnakasv olnud keskmiselt 15-25%. Hinnad ja likviidsus on tõusnud ka teistes kinnisvarasektorites. Märkimisväärne osa kinnisvaraturu elavdamisel on olnud laenuitingimuste leebumisel ning kinnisvaraarendajate positiivsetel ootustel tuleviku suhtes.

“Kiire majanduskasv tõi kinnisvaraturu likviidseimas sektoris 15-25%-lise tõusu”

Sisemajanduse kogutoodangu kasv



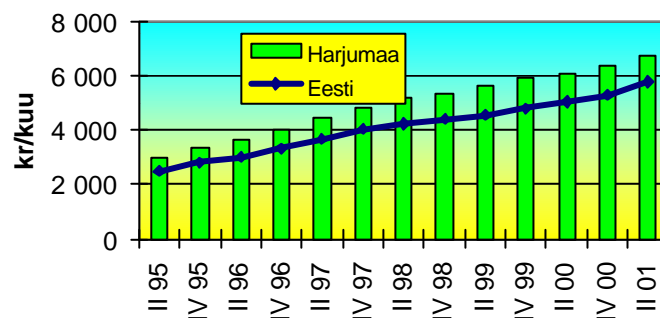
*prognoos

Allikas: Statistikaamet

Käesoleva aasta II kvartali tulemuste põhjal on keskmine palk aastaga kasvanud ca 15%, ulatudes 5767 kroonini. Nimetatud kasvunumber on siiski petlik ning ei kajasta elanikkonna reaalses sissetulekute kasvu. Statistikas peegelduva edu taga võib pigem näha riigi tõhusat tööd ümbrikupalkade legaliseerimisel, kuna suurema osa sissetulekute kasvust moodustab teenindussektori (hotellindus, kaubandus) töötajate “palgatõus”.

“Statistikas kajastuv keskmine palga tõus ei näita elanikkonna sissetulekute reaalses kasvu”

Keskmine palga areng



Allikas: Statistikaamet

Ehitusmahud on käesoleval aastal võrreldes möödunuga oluliselt vähem kasvanud, ulatudes I kvartalis 5 ja II kvartalis vaid 2%-ni püsivhindades. Ehitustegevuse aktiivsuse languse taga võib näha nii kohalike kui välisinvesteeringute kasvu pidurdumist, mida omakorda mõjutab ebakindlus tuleviku suhtes. Kohaliku turu väiksuse tõttu mõjutavad ehitussektori käibeid oluliselt ka üksikud suurprojektid, mis mõnevõrra moonutavad tegelikku olukorda turul.

“Ehitusmahtude kiire kasv stabiliseerumas”

Pankade laenuintressi aluseks olev kuu Euribor on aasta algusega võrreldes langenud ca 25% võrra. See on alandanud eluasemelaenu intressi laenajatele kuni 7% tasemeni, mis on kohalikul laenuurul

“Eluasemelaenude reaalintress on 1%”

“Aastaga on laenude väljastamise maht kasvanud ca 1/3 võrra”

Tallinna osakaal laenuturul klientide elukoha järgi

2001 juuni 65,2%

2001 jaan. 64,1%

2000 juuni 62,5%

2000 jaan. 61,9%

Parima konkurentsivõimega Euroopa Liidu ja kandidaatriigid*:

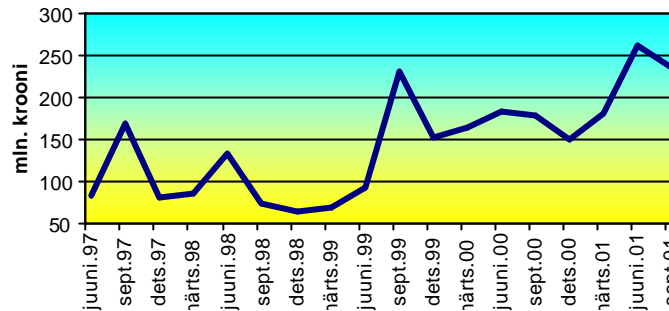
1. Soome (6)
8. Holland (4)
9. Rootsi (13)
11. Iirimaa (5)
12. Suurbritannia (9)
14. Taani (14)
17. Saksamaa (15)
18. Austria (18)
19. Belgia (17)
20. Prantsusmaa (22)
22. Hispaania (27)
25. Portugal (23)
26. Itaalia (30)
28. Ungari (28)
29. Eesti (-)
31. Sloveenia (-)
36. Kreeka (34)
37. Tzehhi (32)
40. Slovakkia (39)
41. Poola (35)
43. Leedu (-)
47. Läti (-)
56. Rumeenia (-)
59. Bulgaaria (-)

*sulgudes koht eelmisel aastal
Allikas: Global Competitiveness Report 2001

esmakordne. Arvestades stabiilselt ca 4-5%-list inflatsioonitaset ning residentidele riigi poolt eluaseme soetamisel tagastatavat tulumaksu intressidelt, kujuneb laenuvõtja reaalintressiks vähem kui 1%.

Laenuintresside langus on soodsalt mõjunud nii laenajate arvu kui laenusummade suurenemisele, mistõttu Eesti kommertsbankade poolt väljastatud eluasemelaenude maht on alates käesoleva aasta algusest kiirelt kasvanud. Võrreldes möödunud aasta sūgisega on laenude väljastamise maht aastaga kasvanud ca 1/3 võrra.

Väljastatud eluasemelaenude kogumaht (mili. kr./kuus)



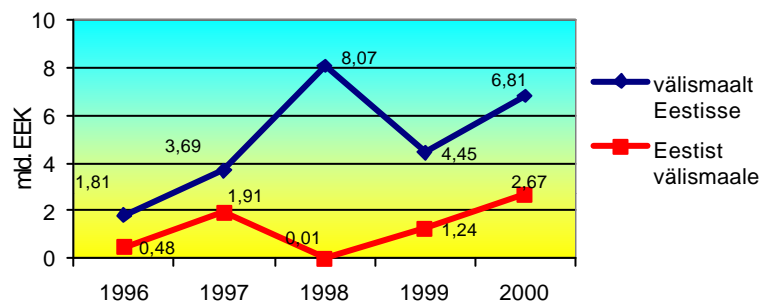
Allikas: Eesti Pank

Rahvusvahelise Juhtimise Arendamise Instituudi (IMD) poolt koostatav konkurentsivõime aastaraamat on maailma üks prestiizikamaid analüüse riikide ettevõtluskliimast. Aprillis avaldatud koondtabelis oli Eesti 49 riigi seas 22. kohal s.h. esimene Ida-Euroopa riikidest.

2001 a. oktoobri keskel avaldatud maailma majandusfoorumi raportis on Eesti parima uustulnukana seatud konkurentsivõimelisuse edetabelis 29. kohale (75 riigi arvestuses). Välisinvestoritele annab Eesti edukas esinemine taolistes uuringutes/edetabelites veelgi kindlustunnet ning soodustab otseinvesteeringute kasvu.

Esimesel poolaastal on välismaiseid otseinvesteeringuid tulnud Eestisse juba 4,5 miljardi krooni eest, mis on samas suurusjärgus kogu 1999. aasta tulemusega. See annab alust prognoosida välisinvesteeringute seisukohalt edukaks kujunevat 2001 aastat.

Otseinvesteeringud Eestist ja Eestisse



Allikas: Eesti Pank

“Elanikkonna maksevõime aeglane kasv ei soosi nõudluse kasvu uute eluasemete ning kaubanduskeskuste järele”

“Riskimarginaalid avaldavad survet eluasemelaenude kallinemisele”

TRENDID

Käesoleval aastal ca 12%-line keskmise palga tõus järgmisel aastal tõenäoliselt mõnevõrra pidurdub (prognoos ca 10%). Selleks avaldavad mõju majanduskasvu pidurdumine ning inflatsiooni aeglustumine (käesoleval aastal ca 6%). Kuivõrd keskmise palga kasvul on jätkuvalt suur osa sissetulekute legaliseerimisel, ei ole tarbijahinnaindeksi stabiilse tõusu tõttu elanikkonna üldise maksevõime kasv kuigi märkimisväärne. See hoiab tagasi ka nõudluse hüppelist kasvu uute eluasemete järele ning vajadust uute kaubanduskeskuste rajamiseks.

Lähiaastatel jätkub ehitusturul püsivhindades stabiilne kasv vahemikus ca 5-7% aastas. Olulisemateks suurinvesteeringuteks kujunevad tõenäoliselt Tallinnas Viru väljaku hoonestamine ning kaubanduskeskuste jätkuvalt aktiivne rajamine nii Tallinna kui pealinnast väljapoole. Eeltoodud kasvunumbrit võib mõnevõrra tõsta Tallinna Linnavalitsuse plaan investeerida laenuraha toel 2002 aastal ca 1,5 mljrd. krooni munitsipaalhoonete renoveerimisse ja teedehitusse.

Novembris kärpis USA keskpang terrioriaktist tulenevate negatiivsete tagajärgede vähendamiseks baasintressi 2%-ni, muutes reaalinressi negatiivseks ehk siis inflatsioonist madalamaks. Euroopa Keskpanga baasintressi on langetatud 3,16% tasemeni. See avaldab otsest mõju Euribori edasiseks languseks. Eesti laenuturul pole siiski reaalinresside edasine langus kuigi tõenäoline. Euribori kahanemise taustal on oodata laenuintresside teise komponendi – riskimarginaalide - tõusu. Pankade riskimarginaalide kasvust tulenevat võib eeldada survet eluasemelaenu lõppintresside mõningaseks tõusuks.

Ülemaailmselt kasvasid välismaiste otseinvesteeringute vood 2000. aastal võrreldes 1999. aastaga 18%, ulatudes 1,3 triljoni USD-ni, kuid 2001 aastaks ennustatakse otseinvesteeringute voogude kuni 40% langust. Erinevalt kogu maailma välismaiste otseinvesteeringute langevast trendist, on oodata Kesk- ja Ida-Euroopas, kaasarvatud Eestis, 2001. aastal otseinvesteeringute voogude stabiliseerumist 2000. aasta tasemel.

BÜROOPINDADE TURG

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.

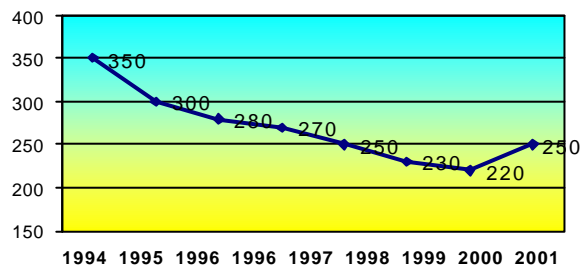
A kvaliteediklassi kuuluvad enamasti renoveeritud büroohooned, mille kvaliteeditase on mõnevõrra madalam, planeering ebaefektiivsem jne.

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

C kvaliteediga hooned on täielikult amortiseerunud ehitised.

VE-majas ja SAS Radissonis on esmaklassiliste büroopindade pakkumishinnad huviliste vähesuse tõttu kevadise 250-300 kr/m² tasemelt langenud 230-250 kr/m²-ni. Tegemist pole siiski üldise huvi kahanemisega tippkvaliteediga büroopindade vastu, mida kinnitavad konkureerivate hoonete vähenenud vakantsused ning säilinud hinnatase. Pigem on tegemist kahe valesti positsioneeritud projektiga, mille eest küsitav rendihind pole vastavuses rentnike ootuste ja hoonete eeldustega kujuneda linna eliitbüroohooneteks (arhitektuur, piiratud vaated, probleemne parkimine, mürarikkus jne.).

Bürooruumide tipprendid (kr/m²/kuu)



© UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Käesoleval ajal on kesklinna piirkonnas A- ja A+-kvaliteediklassi büroopindade aastane nõudluse juurdekasv (take up) ca 13 000 - 16 000 m², mis on võrreldav pakkumise kasvuga. Arvestades pakkumise kasvust maha siiani nõudluse puudumise tõttu tühjana seisvad pinnad (SAS Radisson ja VE-maja), on pakkumise kasv olnud nõudluse kasvust ca 1/3 võrra väiksem.

Pakkumisest kiiremini kasvava nõudluse tõttu on kesklinna piirkonna A-kvaliteediklassiga büroohoonete vakantsused veelgi vähenenud, jäädes keskmiselt 5% piiridesse. Võrreldes seda Tallinna kinnisvaraturust arengus paari sammu võrra ees olevate Budapesti, Praha ja Varssavi vakantsustasemetega, on tegemist ca 2-4 korda madalama näitajaga. Seega võib ka meil prognoosida pakkumise kasvu ning sellest tulenevalt vakantsuste suurenemist.

Lähima paari aasta jooksul on oodata pakkumise kasvu eelkõige kesklinna uute korterelamute alumistele korrustele rajatavate bürooruumide ning Viru väljaku ja sadama-ala hoonestamisel ehitatavate büroomajade arvelt. Kuigi

“Nõudlus tippkvaliteediga büroopindade vastu püsib stabiilsena”

“Kesklinna A-klassi büroopindade aastane take up 13 000 – 16 000 m²”

“Vakantsused on langenud 5%-ni”

“Rahuldamata nõudlusest hoolimata pole ülepakkumine tõenäoline”

pakkumist võib mõnevõrra suurendada ka mitmete soodsas asukohas paiknevate endiste administratiivhoonete renoveerimine ning nõudluse tõusu ootel siiani külmutatud projekti turuletulek, pole kommertspankade teravdatud tähelepanu tõttu büroopindade üldine ülepakkumine kuigi tõenäoline.

Suuremad A-kvaliteedi büroohooned

Kesklinn, uus city	Büroopinda kokku	Netorent*	Piirkonna keskmine vakants*
➤ Büroohoone, Rävåla pst 2	3 600 m ²	190 kr/m ²	ca 2%
➤ Endine Hoiupanga peahoone, Rävåla pst 5	6 100 m ²	220 kr/m ²	
➤ Rävåla pst. 6	3 500 m ²		
➤ Postimehe maja, Maakri 23a	8 500 m ²	200 kr/m ²	
➤ Ühispanga hoone, Tornimäe tn 2	16 000 m ²		
➤ SAS Radisson, Rävåla pst 3	3 000 m ²	220 – 250 kr/m ²	ca 80 %
➤ 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	190 kr/m ²	ca 7%
➤ 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	
➤ Astrodata maja, Liivalaia tn 20/22	3 000 m ²	220 kr/m ²	
Väljaspool kesklinna			
➤ Ärimaja, Pärnu mnt 105	5 000 m ²		0%
➤ Büroohoone Pärnu mnt 160	2 500 m ²	150 kr/m ²	
➤ Estconde-E büroohoone Pärnu mnt 158	5 900 m ²		
➤ "Siemensi" maja, Pärnu mnt 139	4 000 m ²		
➤ Pennu maja Järvevana tee 9	5 200 m ²		

*Andmed on antud seisuga oktoober 2001 ning on ligikaudsed.

© UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Kokku on loetletud hoonetes büroopinda ca 125 000 m², milles vakantse pinna osakaal on aasta esimese poolega võrreldes veelgi vähenenud. Vakantsus on vähenenud eelkõige kesklinna piirkonna A ja A+ kvaliteediklassiga büroohonetes, kuna viimaste aastate jooksul pole uusi pindu märkimisväärses mahtudes lisandunud.

Vakantsuste vähenedes on büroopindade omanikud keskendunud üha

“Raske on leida suuremat kui 600-700 m² büroopinda”

rohkem rentnike kvaliteedile s.t. maksevõimele ja rendisuhete püsivusele. Seetõttu on turul märgatav nn. näilise vakantsuse tekkimine, kus atraktiivsema rentniku huvitatuse korral ollakse valmis kehtiv leping vähematraktiivsemaga lõpetama. Taolisest varjatud pakkumisest hoolimata on A või A+ kvaliteediklassiga büroohoonetes väga raske leida suuremat rendipinda kui 600-700 m².

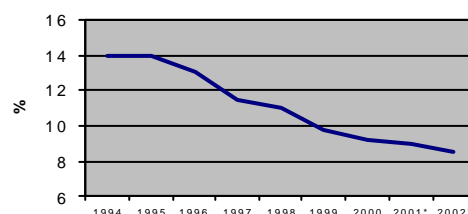
Nõudluse kasv turul on siiski väga piiratud ning enamasti saavutatakse uute büroopindade täituvus vanemate ja kehvemate pindade rentnike arvelt. Kuna uusi rentnikke tuleb turule väga vähe, käib büroohoonete omanike vahel aktiivne võitlus olemasolevate rentnike ülemeelitamiseks.

Büroopindade turul on üha selgemini tuntav pankade tegevus turu regulaatorina, mis on ennast õigustanud. Täna on sellest saanud juba turu arengu pidur, kuna kommertsinnisvara projekte ei soovita ülejäänutega võrdsetel (soodsatel) tingimustel finantseerida. Reeglina ei finantseerita pikema kui 7-aastase tasuvusajaga projekte, mille saavutamine turu tänaseks kujunenud tingimustes on väga raske. Nii ei piisa tavapärase 1/3 omafinantseeringu korral igakuiste laenumaksete tasumiseks projekti jooksvatest rahavoogudest, mistõttu peaksid laenajad projekti järjepidevalt toetama lisaressurssidega. Enamik kinnisvaraarendajaid/-investoreid pole seda võimeline/nõus tegema, mistõttu on mitmed projektid ning olemasolevate hoonete ostu-müügitehingud nurjunud. Omanike müügisurve puudumise tõttu pole ostjate finantseerimisraskused kuigi suurt mõju avaldanud büroohoonete müügihindadele, küll aga likviidsusele.

Kaasaegsete büroohoonete vähese pakkumise ja kõrge hinna tõttu on enamik viimase paari aasta jooksul omanikku vahetanud büroopindadest 1970-80-ndatel aastatel ehitatud büroohooned, mille tootlus on jäänud ca 16-20%-sesse vahemikku. Suhteliselt kõrge tootlustase on tingitud investeringu riskantsusest ning lisakapitali vajadusest hoonete renoveerimiseks lähitulevikus, mida väga kriitiliselt hindavad ka ostu finantseerijad. Lisainvesteeringud hoone kvaliteeditaseme tõstmiseks on vajalikud rentnike üha kasvavate soovide rahuldamiseks, kes aasta-aastalt eelistavad kvaliteeti soodsamale hinnale. Seetõttu on B-ja C-kvaliteediklassiga büroohoonete hinnatõusupotentsiaal madal.

A ja A+ kvaliteediklassiga rahavooge genereerivate büroohoonete tootluseks ootavad investorid täna 12-14%. Reaalne pakkumine müügisolevate väheste hoonete osas on paari protsendi võrra madalam, mis on enamikel juhtudel ostutehingu nurjanud. Mitmetes teistes EL-iga liituda soovivates riikides olid investorite ootused sama kõrged mõned aastat tagasi. Täna on majanduse stabiilse arengu ning EL-iga peatse liitumise ootel tootlused langenud ca 8-9% tasemeni ning langustrend on jätkuv. Põhjamaade pealinnades on kesklinna Akvaliteediga büroohoonete puhastootlus ca 6%. See näitab ka meie tootlustasemetete võimalikku liikumissuunda.

Kontoripindade keskmine tootlus Budapestis (% aastas)



*prognoos

Allikas: Colliers International

“Turul on üha selgemini tuntav pankade tegevus turu regulaatorina”

“Büroohoonete müügiturg on aktiveerumas”

“EL-iga peatse liitumise ootel tootlused langenud ca 8-9% tasemeni”

“Anname ostusoovituse stabiilsete rahavoogudega hea asukohaga kvaliteetsetele büroohonetele”

“Tootlused ei lange lähiaastatel alla 9-10%”

“Välisinvestorid kardavad väljumisraskusi”

“Turu suurimaks mõjuriks lähiaastatel saab Viru väljaku ja sadama-ala hoonestamise kiirus”

“Vakantsus kasvab”

“Uute projektide puhul on kriitilise tähtsusega parkimisprobleemi lahendamine”

PROGNOOS

Mida selgemaks saab Eesti liitumise tõenäosus Euroopa Liiduga, seda madalamaks muutuvad välisinvestorite jaoks Eesti riigirisk, seadusandlik risk jt. riskifaktorid. Seega prognoosime ostuhuvi kasvu kohalike A ja A+ kvaliteeditasemega büroohonetele, mis tõstab nende hinda ja seeläbi langetab tootlust. EL-i liikmesriikides on büroohonete tootlused enamasti 5,5-7,5% aastas. Seega anname ostusoovituse stabiilsete rahavoogudega hea asukohaga kvaliteetsetele büroohonetele.

Eesti turu väiksust ja likviidsust silmas pidades ei lange kaasaegsete büroohonete tootlused lähiaastatel madalamale kui 9-10%.

Kohalike kinnisvarainvestorite suurimaks takistuseks büroohonete omandamisel saab tõenäoliselt jätkuvalt krediitiasutuste skeptiline hoiak kommertsprojektide rahastamisel. Pangad hindavad oma riske väga kaalutletult ning ka konkurentsi tihenedes pole ette näha seatud tingimustele mittevastavate büroohonete finantseerimist. Välismaised investorid on eelkõige huvitatud keskmisest väiksemate büroohonete soetamisest, kuna suurinvesteeringute puhul kardetakse põhjendatult väljumisraskusi võetult positsioonidelt. Prognoosime järgneva aasta jooksul mitmete A ja A+ kvaliteediklassi büroohonete ostu-müügitehingute toimumist, kus ostjateks on eelkõige finantsasutustega seotud kohalikud investorid.

Tallinna büroopindade turu suurimaks mõjuriks lähiaastatel saab Viru väljaku ja sadama-ala hoonestamise kiirus. Teadmatus planeeritavate mahtude kohta hoiab tagasi mitmete teiste kesklinna piirkonna projektide alustamist. Kuigi tänaseks on ajagraafikuid korduvalt edasi lükatud, algavad ehitustööd loodetavasti juba järgmisel aastal. Arvestades kummalegi piirkonnale linnavalitsuse poolt määratud investeerimiskohustust, peaks see olulist mõju avaldama eelkõige kesklinna A+ kvaliteediga büroopindade turule.

Uute büroopindade turuletulek 2002 aasta teisel poolel tõstab A ja A+ kvaliteeditasemega büroohonete vakantsust ca 10%-ni.

Uute büroopindade turuletoomisel saab üha kriitilisemaks teguriks parkimisprobleemi lahendamine. Seetõttu võib hinnatud asukohale vaatamata tekkida rentnike leidmisel probleeme näit. Teenindusmaja (Laikmaa 5) või Ametiühingute maja (Rävala pst 4) renoveeritavatele pindadele. Turul on täna nõudlus kaasaegse tehnovarustusega, soodsa hinnatasemega, hästi ligipääsetavate ning piisava parkimisvõimalusega büroohonete järele.

KAUBANDUSPINDADE TURG

“Kaubanduskeskuste spontaanne rajamine on jätkumas”

Kaubanduskeskuste spontaanne rajamine Tallinnas on jätkumas, muutusi pole ette näha enne esimeste tõsisemate tagasilöökide ilmnemist s.t. mitte lähima aasta jooksul. Sarnaselt Eestiga toimub kaubanduskeskuste ülihoogne rajamine ka teistes Ida-Euroopa riikides. Näit. Varssavis oli 2000 aastal kaasaegse kaubanduspinna juurdekasv koguni 42% ning veelgi suuremat kasvu on oodata 2002 aastal.

Hoolimata Tallinnas juba paar aastat kestnud kaubanduskeskuste ehitusbuumist valmib igas kvartalis jätkuvalt veel vähemalt üks uus keskus. Käesoleva aasta mais avati Tondi Selver, juunis Sadamarket, novembris valmib uus kaubanduskeskus Lasnamäel Vikerlase tänaval. Käimas on Kristiine Kaubanduskeskuse juurdeehitus ning endise Eesti Energia peahoone ümberehitus kaubanduspindadeks. Lisaks neile planeeritakse lähiajal töid alustada sadamaalal Lootsi tn. 7 kaubanduskeskuse rajamiseks, Silikaadi Kaubahoovi laiendamiseks, Viru väljaku hoonestamiseks ning Kadaka turuhoone laiendamiseks. Juurdeehitusi planeerivad ka Tallinna Kaubamaja, Viru kaubanduskeskus ning mitmed väiksemad turuosalisid.

“Kinnisvaraarendajate kõrgendatud huvi on koondunud Lasnamäele”

Kuigi uute kaubanduskeskuste aktiivne rajamine toimub kõigis linnaosades, on käesoleval ajal peamine rõhk koondumas Lasnamäe piirkonda. Kaasaegse kaubanduspinna mahu ja elanikkonna suuruse madal suhtarv võrreldes ülejäänud piirkondadega on tinginud mitmete suuremate ja väiksemate kinnisvaraarendajate üheaegse kõrgendatud huvi Lasnamäe vastu. UUS MAA kinnisvaraspetsialistid ei toeta seda optimismi, kuna elanikkonna spetsiifilisusest tulenevalt on Lasnamäe oma tarbimisharjumustelt ülejäänud piirkondadest ca paar aastat arengus maas. Uute keskuste populaarsusel saavad määravaks nii toidu- kui tööstuskaubanduse (madal) hinnatase, mis võimaldaks konkureerida nn. avatud turgudega.

Kaubanduspindade rendihinnad oktoober 2001.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

© UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

“Konkurentsi tihenemine on viinud rendihinnad tõusule”

Siiani pole ükski rajatav ostukeskus pidanud huviliste vähesuse tõttu uksti sulgema. Vastupidiselt ootustele pole konkurentsi tihenemine ostukeskuste vahel viinud rendimäärasid langusesse, vaid tõusule. Parima asukohaga kaubanduskeskustes maksavad rentnikud täna juba 800 kr/m² kuus. Hoolimata tõusnud hinnatasemest pole tühjaks jäänud ka kalleimad rendipinnad.

Uute ostukeskuste rajamine pole siiani veel hävitavalt mõjunud vanematele. Selle põhjuseks võib pidada aktiivseid jaemüüjaid, kes laienevad koos müügipindade arvu kasvuga. Tihenevas konkurentsis püütakse nii konkureerivaid müügivõrke üle trumbata suurema mahuga.

“Enamikes kaubanduskeskustes domineerivad samad teada-tuntud jaemüügiketid”

2001 – 2004 valmivad ja planeeritavad uued kaubanduspinnad Tallinnas

- Prisma, Kadaka turu laiendus Tammsaare teel
- Kaubanduskeskus Lasnamäel Vikerlase tn.
- Kaubanduskeskus Lasnamäel Laagna teel (Ober Haus)
- Kristiine Keskuse laiendus
- Sõpruse pst 174/176 kaubanduskeskus
- Endine Eesti Energia peahoone
- Viru kaubanduskeskuse juurdeehitus
- Viru väljaku uus kaubanduskeskus (SRV)
- Kaubamaja juurdeehitus
- Teenindusmaja renoveerimine
- Kaubanduskeskus Tartu mnt. alguses
- Silikaadi Kaubahoovi laiendus
- Lootsi tn. kaubanduskeskus (Ober Haus)
- Pro Kapitali Peterburi tee kaubanduskeskus
- Linstowi Kaubanduskeskus Tartu mnt/ Järvevana tee
- Merimetsa Selver, Paldiski mnt. 56

Kuna enamikes avatavates kaubanduskeskustes domineerivad samad teada-tuntud jaemüügiketid, püütakse üha sagedamini organiseerunult rendileandjale survet avaldada. Nii kaubeldakse ühiselt endale soodsamad renditingimused. Samas on väheste jaekaupmeeste kätte koondunud turg suhteliselt tundlik majanduse ja tarbimise tagasilöökidest, mistõttu võib kaubanduspindade turgu pidada kergeimini haavatavaks kinnisvarasektoriks.

Suuremad kaubanduspinnad Tallinnas¹

Kesklinn ja lähipiirkond		suurus
Stockmann	Liivalaia tn 53	19 700 m ²
Tallinna Kaubamaja	Gonsiori 2/Kaubamaja tn 1	17 400 m ²
Viru Keskus	Viru väljak 4	5 500 m ²
Viru Keskuse laiendus ²	Viru väljak 4	10 000 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 Kaubam.	Viru tn 13/15	1 600 m ²
Denimi kaubamaja	Viru tn 1 / Vene tn 2/4	1 400 m ²
Sikupilli Keskus	Tartu mnt 87	16 800 m ²
Kristiine Keskus	Endla tn 45	13 500 m ²
Sadamarket	Sadama tn 8	6 000 m ²
	Kokku:	101 100 m ²
Mustamäe		
Kadaka turuhoone	Tammsaare tee 116	12 500 m ²
Kadaka turuhoone juurdeehitused ²	Tammsaare tee 116	17 500 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
	Kokku:	56 000 m ²
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
Säästumarket	Kärberi	600 m ²
Säästumarket	Läänemere tee	600 m ²
Kaubanduskeskus	Vikerlase tn	2 000 m ²
	Kokku:	19 500 m ²
Haabersti		
Rocca Al Mare Kaubanduskeskus	Paldiski mnt 102	22 500 m ²
Nõmme		
Konsum	Tihniku tn 5	7 100 m ²
Laagri Maksimarket	Pärnu mnt. 558a	9 000 m ²
Nõmme Keskus	Jaama tn 2	3 100 m ²
	Kokku:	19 200 m ²
Pirita		
Pirita Selver	Rummu tee 2	5 000 m ²
Regati Maja	Merivälja tee 1	1 500 m ²
	Kokku:	6 500 m ²
Järve		
Silikaadi Kaubahoov	Pärnu mnt 236	15 300 m ²

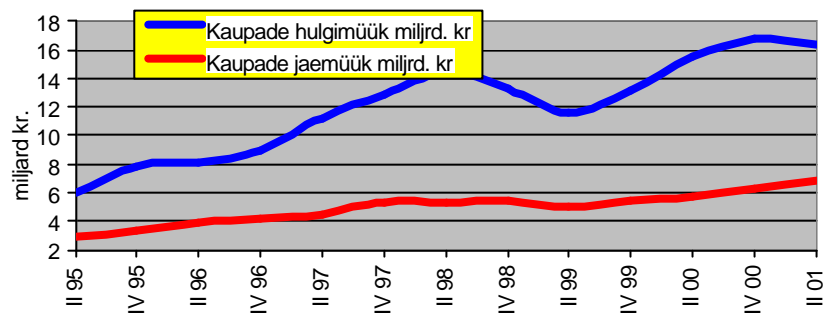
¹ andmed on ligikaudsed

² valmib 2003 / 2004

2000. a. jooksul lisandus Tallinna turule ca 70 000 m² uut kaubanduspinda, 2001 aastal on valmimas veel vähemalt 20 000 m² müügipinda. Kokku on Tallinnas ca 350 000 m² kaubanduspinda (ca 0,85 m² elaniku kohta), s.h. 8 hüpermarketit. Uute pindade kasvunumber on siiski mõnevõrra petlik, kuna samal ajal kaob turul teadmata hulk konkurentsis alla jäänud amortiseerunud kaubanduspindu või muutuvad need renoveerimise läbi eeltoodud statistikas kajastunud kaasaegseteks pindadeks.

Kaubanduskeskuste populaarsuse võtmeteguriks on kujunenud ankurrentniku s.o. toidukaupluse olemasolu ja tugevus. Üha uute kaubanduskeskuste lisandumisel on tekkimas probleeme populaarsust tagavate ankurrentnike leidmisega, kuna tugevaid jaemüügikette on vähe ning olemasolevad ei soovi hakata läheduses paikneva iseenda teise kauplusega konkureerima.

Käesoleva aasta II kvartalis suurenes kaupade jaemüük 2000 aasta II kvartaliga võrreldes 14%. Kasvu peamiseks põhjuseks võib jätkuvalt pidada kaubanduskeskuste ja turu hinnavahe vähenemisest tulenevat käibe kandumist hüpermarketitesse (s.t. varimajanduse osakaalu vähenemine, mitte elanikkonna tarbimise reaalse suurenemine). Mitmete jaemüüjate kinnitused pole käibed aastaga märkimisväärselt kasvanud, mida kinnitab ka eratarbimise vaid 1,1%-line kasv II kvartalis möödunud aasta sama perioodiga võrreldes.



Allikas: Statistikaamet

Kaasaegsetes kaubanduskeskustes jäävad rendihinnad hetkel sõltuvalt asukohast hoones ja pinna suuruselt reeglina vahemikku 100 – 500 kr/m², erinedes seega maksimaalselt 5 korda. Euroopa ja maailma praktika kohaselt on selline vahe liiga väike. Erinevate kaubagruppide käibeootuste (s.t. ka erineva marginaali) tõttu võib lähiaastatel eeldada hindade senisest suuremat diferentseerumist ka meil.

Rendimäär 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

© UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Osaline üleminek protsendipõhisele rendiarvestusele ühtlustaks riske kaubanduspindade turul. Seni on fikseeritud rendisummade tõttu olnud enamikes uutes kaubanduskeskustes täidetud vaid omanike ootused, kelle tootlustase (ja riskid) on suhteliselt stabiilsed. Rentnike ootusi pole seevastu

“Kaubanduskeskuse võtmeteguriks on toidukauplus”

“Jaemüüjate käibed pole aastaga märkimisväärselt kasvanud”

“Kaubagruppide erineva käibeootused suurendavad hinnadiferentsi”

“Üleminek protsendipõhisele rendiarvestusele ühtlustaks riske”

enamik uusi kaubanduskeskuseid täitnud, mistõttu on võetud riskid realiseerunud nende kasuminumbrites. Alternatiivide vähesuse tõttu pole siiani toimunud vähemedukatest uutest kaubanduskeskustest rentnike massilist äraliikumist, kuid üha uute ostukeskuste lisandumisel võib olukord turul muutuda.

Rendimäärade keskmised vahemikud protsendina müügikäibest Ameerika Ühendriikides

	Lokaalsed ostukeskused Vahemik (%)	Mastaapsemad ostukeskused Vahemik (%)
Kiirsöök	8 kuni 10	5 kuni 10
Kino	6 kuni 10	6 kuni 10
Kingitused, kaardid, raamatud	6 kuni 10	3 kuni 7
Väiketoitlustus	5 kuni 10	5 kuni 10
Spetsiaalkauplused	5 kuni 10	5 kuni 8
Väiketeenindus	6 kuni 9	5 kuni 7
Juvel	5 kuni 8	5 kuni 8
Restoran	4 kuni 7	5 kuni 7
Jalanõud	4 kuni 7	4 kuni 6
Mööbel, kodutarbed	4 kuni 7	3 kuni 6
Naiste valmisriided	3 kuni 6	4 kuni 6
Meeste valmisriided	3 kuni 7	3 kuni 6
Laste valmisriided	3 kuni 7	3 kuni 6
Muusika, koduelektronika	3 kuni 6	3 kuni 6
Apteek	2 kuni 4	2 kuni 5
Ankurklient, toidupood	pole teada	1 kuni 3
Ankurklient, mittetoidupood	0,5 kuni 2,5	1 kuni ...

Allikas: "Dollars and Cents of Shopping Centers"

Üha selgepiirilisemalt ja kontsentreeritumalt on välja kujunemas Tallinna uus ärikeskus. Uus city võtab enda alla maa Stockmanni kaubamajast Vanalinnani ning Rävåla pst.-st Rotermanni kvartalini. Selle keskpunktiks saab lähitulevikus uute kaubandushoonete ja bussiterminaliga Viru väljak.

Sarnaselt Helsingiga pole Tallinna vahetult merega piirneval alal (sadama-alal) eeldusi kujuneda uueks keskuseks. Keskuse asukoha määravad ära eelkõige jalakäijate liiklusvood ning nende suunamise võimalused. Sadama-ala näol on tegemist sisuliselt tupikteega, kuhu enamikul linlastest vähemalt esialgu igapäevaselt asja pole. Peamiselt laevaturistidest koosnev ebastabiilne ja kahanev ostjaskond on uutele kaubanduspindadele riskantne (Eesti-Soome kaubandusregulatsioonid) ja liiga väikesearvuline sihtgrupp. Mereäärne maa sobib eelkõige korterelamute ning büroohoonete/meelelahutuspaikade rajamiseks.

PROGNOOS

Tarbimise ja jaemüüjate käibe reaalkasv jääb lähiajal tõenäoliselt oluliselt alla Statistikaameti keskmistele kasvunumbritele. Keskmist palka kasvatavad jätkuvalt niigi kõrgepalgalised, mis ei mõjuta tarbimist kuigi palju. Tarbimist kasvataks madalama sissetulekuga elanikkonna palgatõus, mis toimub aga loodetust tunduvalt aeglasemini.

Võimalik on terrorismivastase sõja mõningane mõju ka meie kaubanduspindade turule. Elanikud võivad ebakindlate tulevikuootuste tõttu planeeritud (eelkõige kestvus-)kaupade soetamise edasi lükata. See võib omakorda tingida rentnike surve kaubanduskeskuste omanikele

“Tallinna sadama-alal pole eeldusi kujuneda uueks keskuseks”

“Kasvab rentnike surve kaubanduskeskuste omanikele”

rendimäärade alandamiseks ning riskide jaotamiseks (protsendipõhine rendiarvestus).

Uute kaubanduskeskuste rajamise aktiivsusest hoolimata pole vanemate pankrotistumislaine kuigi tõenäoline. Konkurentsi tihenedes on oodata kohati põhjendamatu kõrgete renditasemete alanemist, mis vähendab omanike tootlust ning selekteerib välja konkurentsivõimelised rentnikud. Üksikutele peamiselt tulevikuperspektiividel rajatud keskustele (näit. Laagri Maksimarket) võib prognoosida edu ca 3-4 aasta pärast, kui suudetakse vahepealsel mõõnaperioodil kasutusotstarvet muutmata toime tulla.

Edu saadab uusi kaubanduskeskuseid, kes suudavad kohale meelitada uusi välismaiseid jaemüügiketete. Tarbimise aeglase kasvu ning kogu turu väiksuse tõttu pole lähiajal Euroopa tuntumate jaekaubandusvõrkude iseeneslik huvi kasv Eesti turu vastu kuigi tõenäoline.

Investorite tänased ootused sadama-alale on ülepaisutatud ning ei kajasta turu tegelikku olukorda. Täna makstavad ca 2000-3000 kr/m² maa hinnad sisaldavad juba selle tulevikuväärtust ning ei oma erilist tõusupotentsiaali. Piirid maa edasisele hinnatõusule seab maksimaalselt 4-korruselise hoonestatus, mis investorite nõutavat tulunormi arvestades ei võimalda maksta kruntide eest kõrgemat hinda.

Tihenevas konkrentsis vähemedukad kaubanduskeskused hakkavad tõenäoliselt populaarsuse tõstmiseks ennast positsioneerima vaba-aja keskustena, pakkudes näit. multiplex kino, keeglit, spordisaali jms. Sama tendents on toimumas Praha ja Varssavi kaubanduspindade turul, mis on meist arengus eespool. Enamasti ei nõuta rajatavatelt vaba aja asutustelt ülejäänutega võrdsetel alustel renti, mille madalama taseme peaks kompenseerima tekkiv lisaväärtus teistele pindadele. Tõenäoliselt alustatakse ka Tallinna peagi mastaapsema veepargi rajamist, mis teenib eelkõige läheduses paiknevate kaubanduspindade atraktiivsuse tõstmise eesmärki.

Uute kaubanduskeskuste edu tagatiseks saab piisavalt suur mastaap ning rahvusvahelise know-how kasutamine. Üha enam oskavad kliendid hinnata liiklemisvoogude juhtimise osavust ning kauba piisavalt laia valikuvõimalust. Populaarsust koguvad Kristiine ja Rocca al Mare Keskuste sarnased kaubanduspargid.

Elanikkonna üha kasvavate võimaluste ja soovide tõttu "väljas" söömas käia, prognoosime esimeste nn. söögihoovide (food court'ide) tekkimist Tallinnas (sarnaselt Lido söögikeskusega Riias). Välismaal aastaid tuntud söögikeskuste ideeks on tagatud kvaliteedi, keskmise hinnaklassi ja võimalikult mitmekesise valikuga laiale tarbijaskonnale suunatud mastaapne söögikoht. Tallinnas oleks taolisel keskusel perspektiivi eelkõige kesklinna piirkonnas näit. Rotermanni kvartalis või oma algupärast funktsiooni kaotavas Kosmose kinohoones.

Sarnaselt välismaa praktikale hakkavad ka meie kaubanduskeskuste omanikud tõenäoliselt arutama operaatorite konsolideerimisvõimalusi (näit. Roots Atrium). Mitme kaubanduskeskuse haldamine võimaldab kokku hoida kulusid ning tõsta konkurentsivõimet ja opereerimise taset. Senisest suuremates mahtudes teenuste sisseost vähendaks hinnanguliselt kulusid kuni 1/3 võrra.

"Konkurentsi tihenemine korrastab turgu"

"Investorite tänased ootused sadama-alale on ülepaisutatud"

"Vähemedukad hakkavad ennast positsioneerima vaba-aja keskustena"

"Prognoosime esimeste nn. söögihoovide (food court'ide) tekkimist"

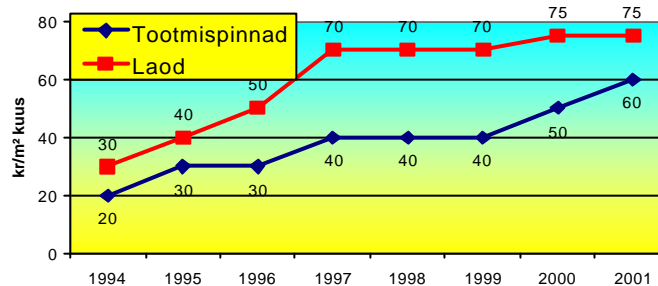
TOOTMIS- JA LAOPINDADE TURG

Tootmis- ja laopindade turg on jätkuvalt kõige vähemaktiivsem ning kinnisvarainvestoritele kõige ebaatraktiivsem sektor. Turul pakutavatest pindadest domineerivad amortiseerunud või osaliselt renoveeritud pinnad, mis on halvasti ligipääsetavad ja teenindatavad. Taoliste pindadele on isegi hinnaklassis 15-20 kr/m² kuus huvilisi vähe. Uusi spekulatiivseid (kindla rentnikuta) rendipindu rajatakse minimaalselt.

Rentnike maksevõime ei jõua kiirelt tõusvatele standarditele ja soovidele järele. Turg on küll tervikuna liikumas kvaliteetsema pinna suunas, kuid enamik rentnikest on väga hinnatundlikud. Näiteks on kevadel Peterburi tee 92d paiknevast uuest hoonest lahkunud Elcoteq'i ruumide vastu turul huvi suhteliselt tagasihoidlik. Vabanenud 3000 m² suurusest pinnast rentis koheselt 2000 m² samas majas laienenud Plasto Aknatehas, ülejäänud 1000 m² pole hoolimata 90-lt 70 kr/m²-ni langenud hinnale siiani huvilist leidnud.

Aasta esimese poolega võrreldes pole üldine hinnatase ega tipp hinnad siiski muutunud.

Tootmis- ja laopindade tipprendid Tallinnas



© UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Rentnike seas on märgata logistika tähtsuse kasvu. Väga raske on leida rentnikke isegi uutele (või kapitaalselt renoveeritud) ruumidele halvasti ligipääsetavates asukohtades Kalamaja-Kopli ja Tihniku piirkonnas. Jätkuvalt on kõrgelt hinnatud "Kalevi" piirkond Pärnu mnt.-l ning Peterburi tee.

Senisest enam on kasvanud väike- ja keskmise suurusega ettevõtete huvi ladu-kontor-näidistesaal tüüpi pindade vastu suurusega 200-500 m². Nii soovitakse võrreldes suuremate konkurentidega säilitada hinnaelist ning hoitakse kokku kaupade eksponeerimise arvelt. Seetõttu on üha enam hägustumas piirid väiksemate lao- ja teeninduspindade vahel. Tendentsi süvenemise tõttu on varem peamiselt laorajoonina tuntud Ehitajate/Kadaka tee Mustamäel kujunemas kaubanduspiirkonnaks.

Kuna tootmispindu kasutatakse reeglina pikaajalisemalt, eelistatakse neid erinevalt ladudest pigem osta kui rentida. Enamik soodsa asukoha ja optimaalse suurusega vanemaid tootmishooneid on endale juba uued omanikud leidnud. Müügiks pakutakse peamiselt mitmekorruseliseid amortiseerunud hooneid, mille järele kõrgete renoveerimiskulude tõttu puudub turul nõudlus. Seetõttu on mitmed huvilised pärast turul pakutavaga tutvumist otsustanud ehitada ise soovitud tingimustele vastav tootmishoone.

"Üldine hinnatase ja tipp hinnad pole muutunud"

"Logistika tähtsus on kasvanud"

"Hägustuvad piirid väiksemate lao- ja teeninduspindade vahel"

Kaasaegseid laohooneid on müüdud väga vähe, mistõttu pole üheselt välja kujunenud ka nende müügihinnad. Peamiselt rajatakse uusi hooneid omatarbeks, mistõttu on turule tulnud hoonete näol tegemist üksikute ebavajalikeks osutunud ehitistega. Tõusnud varustustaseme tõttu on toimunud kaasaegsete laopindadega tehinguid vahemikus 4 500 – 6 000 kr/m². Perspektiivis võib eeldada müügihindade kujunemist ehitismaksumustest lähtuvalt (miinus minimaalne amortisatsioon), mis on samas suurusjärgus eelnimetatud hindadega.

Uusi laopindasid on viimase paari aasta jooksul enim ehitatud Pärnu mnt. äärde Laagrist Saueni ning Peterburi tee äärde. Uued pinnad on rajatud peamiselt omatarbeks, mistõttu on nende täituvus toimunud varem linna piirides asunud rentnike arvelt. Maa tehinguhinnad on Peterburi tee ääres jäänud keskmiselt 200-400 kr/m² ning Pärnu mnt ääres ca 70-150 kr/m² hinnavahele.

PROGNOOS

Tootmis- ja laohoonete rendimäärad on tänaseks saavutanud optimaalse taseme, mistõttu pole lähiajal ette näha olulisi hinnamuutusi.

Mitmete Tallinna perspektiivsete lao- ja tootmispiirkondade (Tihniku-Mäealuse, Kopli) arengut pidurdab jätkuvalt linna võimetus varustada neid rahuldaval tasemel infrastruktuuriga. Seetõttu liiguvad investorid sobivat asukohta valides jätkuvalt linnast väljapoole tühermaadele, mis on hästi ligipääsetavad ning on vähem ehitustegevust takistavaid tegureid. Võimaluste piires on ka kohalikud omavalitsused toetanud ettevõtjaid kommunikatsioonivõrkude rajamisel. Nii tekivad linna piiridest väljapoole uued tööstuspargid ja laokompleksid, mis on Tallinna ümberkaudsetele valdadele heaks tulubaasiks.

Teadaolevalt alustatakse varsti Tartu mnt. lähedal Jüris mastaapsema logistikakompleksi loomist, kus nähakse ette pinnad nii lao-, teenindus- kui ka tootmishoonetele. Prognoosime ettevõtmisele edu eeskätt paiknemise tõttu maanteed sõlmkohtades. Mõigu-Jüri vahelisele maa-alale on maatükke ostnud mitmed tuntud suureettevõtted, kes kavandavad sinna oma keskladude rajamist. Siiani on aktiivsemat arendust pidurdanud tehnovõrkude puudumine. Perspektiivis võib prognoosida Tartu mnt. kujunemist üheks kiiremini arenevaks tootmis- laopiirkonnaks (lennujaama lähedus, hea ligipääs kõigile tugimaanteedele ja sadamale).

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 oodata logistiliselt soodsas asukohas paikneva maa likviidsuse tõusu (eelkõige kiiresti arenevates piirkondades Pärnu ja Peterburi mnt. ning Tallinna ümbritseva ringtee ääres näit. Tartu mnt lähiümbruses Jüris).

“Uusi pindasid rajatakse peamiselt omatarbeks”

“Linna piiridest väljapoole tekivad uued tööstuspargid ja laokompleksid”

“Lähiajal pole tootmismaa üldist hinnatõusu oodata”

HOTELLITURG

“Uute hotellide turuletulek pole vanemate positsiooni kõigutanud”

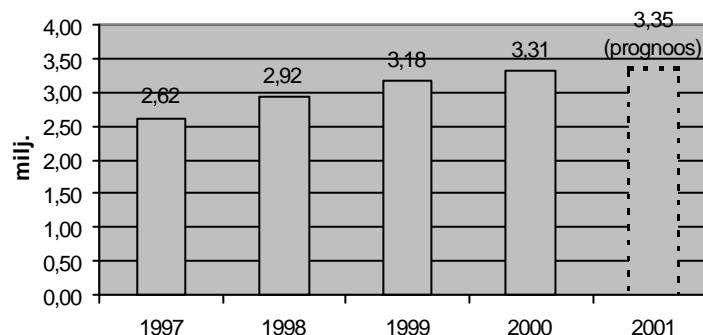
2001 a. kasvasid 277 numbritoaga SAS Radissoni hotell ja 68-toaga Domina hotell Vana-Posti tänaval pakkumist turul ca 10% võrra. Samas suurusjärgus on kasvanud ka nõudlus, mistõttu pole uute hotellide turuletulek vanemate positsiooni kõigutanud.

Käesoleval ajal on alustatud uue hotelli rajamiseks ehitustöödega Ühispanga peahoone kõrval Tartu mnt.-l, planeerimisjärgus on Raekoja platsil paikneva kompleksi Kolm Õde ümberehitamine hotelliks ning samas lähedal peaks järgmise aasta kevadel valmima Domina Luxury Apartmentsi projekt. Hotellide rajamise võimalikkust on arutatud ka Kai tänava ääres sadamaalal, Sakala tn./Estonia pst. nurgal, Tartu mnt./Pronksi tn nurgal, Vene tänaval, Tartu mnt./Laikmaa ristmikul ning Liivalaia tänaval Olümpia hotelli vastu. Uute projektide rohkuse tõttu külmutati möödunud aastal suuremahuline WTC hotelliprojekt Jõe tänaval, kuid alternatiivsete kasutusvõimaluste piiratuse tõttu on oodata sellegi turuletulekut lähima 2-3 aasta jooksul.

“Suvekuudel on Tallinnas ja Pärnus majutuskohtade nappus”

Eesti väliskülastajate arv on möödunud aastatel stabiilselt kasvanud ca 5-10%, kuid üha aeglustavas tempos. Käesoleva aasta esimese kaheksa kuu statistika põhjal oli kasvutempo kõigest 1% ning NYC terrorirünnaku järelmõjuna pole välistatud hoopiski langustrend. Positiivne on Eesti majutusettevõtetes ööbivate väliskülastajate arvu kasv ca 14% võrreldes eelmise aasta I poolega. Suvekuude keskmisest kiiremat kasvutempot hakkab aga juba pidurdama majutuskohtade nappus, eriti Tallinnas ja Pärnus (näiteks Tallinna majutusettevõtete keskmine täituvus juulis oli 84%, Pärnus 96%).

Väliskülastajate saabumised Eestisse, 1997-2001



Allikas: Turismiamet

“Ööbivate välismaalaste arv kasvab väliskülastajate arvust kiiremini”

Turistide arvu kasvust mõnevõrra kiiremini on viimasel paaril aastal suurenenud Eestis ööbivate välismaalaste arv (moodustades eelmisel aastal juba 37% kõigist külastajatest) ja ka nende Eestis viibimise kestus. Sel aastal peaks mitmepäevaste reise osakaal kasvama 40%-ni saabumistest. Käesoleva aasta kokkuvõttes peaks ööbivate külastajate arv kasvama vähemalt 9% (1,35 miljonini), mis avaldab survet uute majutusasutuste rajamiseks.

Tipphooajal on eriti suur nõudlus turistiklassi hotellide järele, kuid turul oleks nõudlust ka hästi positsioneeritud kolmetärnilise või ühe tippasemega väiksema hotelli järele. Uute rajatavate hotellide edu tagatiseks saab asukoha valik!

“NYC terrorirünnak pole kohalikele hotellidele kuigi suuri kahjusid tekitanud”

“Kasvanud on lühiajalisele üürile antavate korterite hulk”

“Uute suurhotellide lisandumine pole tõenäoline”

“Märkimisväärset langust saabumistes pole põhjust prognoosida”

“Mitmed tärihotellid sisenevad madalamasse hinnaklassi”

Terrorismivastane sõda mõjutab ka Eesti hotelliturgu. Kuna paljud lääneriikide ettevõtted ei soosi ebakindla turvalisuse pärast oma töötajate reisimist, on tühistatud varasemaid broneeringuid ning viivitatakse uute tegemisel. Kuna Eesti hotellide majutatutest moodustavad peamise osa lähiriikide (skandinaavia) elanikud, pole väikeste vahemaade ning mitmete transpordivõimaluste tõttu kohalikud hotellid kuigi suuri kahjusid kannatanud.

Tallinna kesk- ja vanalinnas on viimastel aastatel kasvanud lühiajalisele üürile antavate korterite hulk, pakkudes nii 5-30 päevastele turistidele alternatiivi hotelli majutusele. Nimetatud turu väikese mastaabi ning lisateenuste puudulikkuse tõttu on selle mõju hotellituru praktiliselt olematu. Korterite lühiajaline üürimisteenus nõuab piisava kasumlikkuse tekkimiseks rohkem kui 2-3 pinna olemasolu ning toimivat broneerimissüsteemi.

Mõningate Tallinna hotellide täituvused (%)

Hotellid	tärne	1999 II kv	1999 III kv	1999 IV kv	2000 I kv	2000 II kv	2000 III kv	2000 IV kv	2001 I kv	2001 II kv	Viimase 4 kv. keskm.
Park Consul	5	75,7	71	60,6	60,6	60,6	81,6	75,7	61,2	68,8	71,8
Palace	4	72,2	67,8	53	47,5	69,2	81,5	65	35,8	70,2	63,1
Olümpia	4	78	79,7	65,7	58,4	76	84,7	67,5	42,4	74,4	67,3
Park Hotel	4	61,7	73,4	52,7	33,2	60,5	75	45,9	28,2	61,1	52,6
St Barbara		87	90,6	76,7	66,2	86,5	92,9	92,9	65,6	87,3	84,7
Viru	3	79,6	82,7	60,7	40,2	82,5	92,6	65,4	66,9	83,2	77
Central	3	73	80,3	60,6	47,6	73	82,9	57,6	49	74,8	66,1
Ilmar. Res.		37,6	50	49,9	41,9	69,4	78,7	62,7	37,7	70	62,3
Susi	3	56,2	55,8	46,9	43,6	59,5	66	49	38	63,9	54,2
Keskmine		69	72,4	58,5	48,8	70,8	81,8	64,6	47,2	72,6	66,6

Allikas: EHRH

PROGNOOS

Hoolimata mitmetest avalikustatud plaanidest pole lähima aasta jooksul Tallinna hotellituru uute suurhotellide lisandumine kuigi tõenäoline. Kuna hotellide tasuvusajad on oluliselt pikemad kui büroo- või kaubanduspindadel, eelistavad investorid oma vahendeid paigutada tulusamatesse projektidesse. Tõenäoliselt rajatakse sadamaala piirkonna väljaehitamisel sinna üks keskmise suurusega hotell ning mujale kesklinna piirkonda veel 1-2 väikehotelli kindla niššitootena. Eesti hotellituru tihenend konkurentsist tulenevalt pöörduvad suurte hotellikettide pilgud pigem kiiresti arenevate Läti ja Leedu turgudele.

Terrorismivastase võitluse ja maailma suurimate riikide majanduskasvu aeglustumise tõttu prognoositakse suurimat tulude langust lennufirmadele ja kallimatele hotellidele, kuna lisaks kartusele lennureiside ees sunnib üldise majandusolukorra halvenemine nii töö- kui puhkusereiside puhul mõtlema reisikulude kokkuhoiule. Segase olukorra tõttu lükatakse praegu puhkusereise edasi ja kaugreiside asemel eelistatakse puhkamiseks kodumaale lähemaid riike või siseturismi. Eestile, kelle põhilised turismipartnerid on naaberriigid, tähendab see esialgu, et märkimisväärset langust saabumistes pole põhjust prognoosida (lennukiga saabub juba praegu vaid 5% turistidest).

Tipphooajavälise perioodi madala täituvuse tõstmiseks ning NYC terrorirünnaku mõjul veelgi vähenenud ärituristide ligimeelitamiseks muudavad mitmed suuremad hotellid tõenäoliselt oma hinnapoliitikat. Kuigi letihindadest see eeldatavalt välja ei paista, sisenevad mitmed tärihotellid madalamasse hinnaklassi, pakkudes oma partneritele suuremaid hinnaalandusi ja komisjonitasusid.

Tax-free kaubandus moodustab hetkel laevafirmade tuludest kuni 70% ning selle kadumisel tõuseksid piletihinnad kuni kaks korda. Juba käesoleva aasta 9 kuuga on laevareisijate arv võrreldes möödunud aastaga kahanenud 3-4%. Põhjanaanabrite kahanenud huvi Eesti külastamise vastu on tinginud senisest enam ühtlustunud hinnatase. Hinnanguliselt vähendaks tax-free kadumine laevareisijate arvu kuni kolmandiku võrra. Kuigi mõju hotellimajandusele oleks mõnevõrra väiksem, oleks see siiski märgatav.

KINNISVARAINVESTEERINGUTE TURG

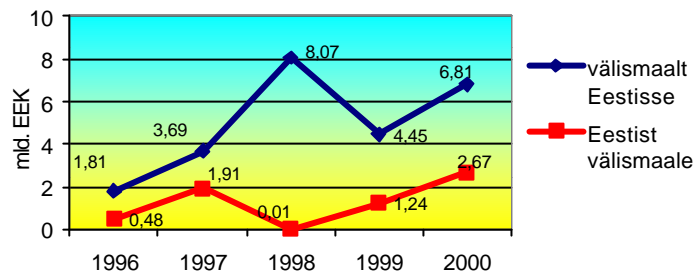
“Positiivsed reitingud Eesti majandusele kasvatab otseinvesteeringuid”

Rahvusvahelise Juhtimise Arendamise Instituudi (IMD) poolt koostatav konkurentsivõime aastaraamat on maailma üks prestiizikamaid analüüse riikide ettevõtluskliimast. Aprillis avaldatud koondtabelis oli Eesti 49 riigi seas 22. kohal s.h. esimene Ida-Euroopa riikidest.

2001 a. oktoobri keskel avaldatud maailma majandusfoorumi raportis on Eesti parima uustulnukana seatud konkurentsivõimelisuse edetabelis 29. kohale (75 riigi arvestuses). Välisinvestoritele annab Eesti edukas esinemine taolistes uuringutes/edetabelites veelgi kindlustunnet ning soodustab otseinvesteeringute kasvu.

Esimesel poolaastal on välismaiseid otseinvesteeringuid tulnud Eestisse juba 4,5 miljardi krooni eest, mis on samas suurusjärgus kogu 1999. aasta tulemusega. See annab alust prognoosida välisinvesteeringute seisukohalt edukaks kujunevat 2001 aastat.

Otseinvesteeringud Eestist ja Eestisse



Allikas: Eesti Pank

“Kaasaegsed büroohooned vahetavad omanikku”

Kinnisvaraturul on välisinvestorite huvi jätkuvalt koondunud põhiliselt kaasaegsete kaubanduskeskuste ja poekettide rajamisele nii Tallinna kui mujale Eestisse. Seoses stabiilsuse saavutanud büroopindade turuga on huvi suurenenud ka juba olemasolevate kindlate rahavoogudega A-klassi büroohoonete vastu tootlusega ca 12–14%. Enim ollakse huvitatud keskmisest väiksema suurusega hoonetest, kuna suuremahulisemate investeeringute puhul hinnatakse likviidsusriski väga kõrgeks.

Ootuspäraselt on Eestis tekkimas esimesed kinnisvarafondid. Käesoleva aasta novembrist kuni järgmise aasta veebruarini kestab Arco Kapital 1 aktsiaemissioon, mis võimaldab juriidilistel isikutel investeerida läbi fondi Tallinna kesklinna piirkonna kinnisvaraobjektidesse. Fond ei tegele siiski vahetult kinnisvara soetamisega, vaid kinnisvara omavate ettevõtete aktsiate ja osakute ostmisega. Minimaalselt 650 000 kroonistele viie aastase tähtajaga investeeringutele prognoositakse ca 20%-st aastatootlust.

Eesti tänasel kinnisvaraturul tehakse investeeringuid peamiselt järgmiselt:

- Ettevõtete omakasutuseks soetatav/ehitav kinnisvara.
- Residentidest eraisikud paigutavad vabad vahendid enamasti 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 soetamisega kui ka arendustegevusega näit. Swiss Re.

“Ootuspäraselt on tekkimas kinnisvarafondid”

- Kinnisvaraarendusega tegelevad kohalikud või osaliselt väliskapitalil baseeruvad ehitusfirmad, kinnisvaraarendajad jt., kes investeerivad peamiselt arendusperspektiiviga ehitistesse ja kruntidesse. Kasum teenitakse lisaväärtust luues.
- Investeerimine läbi osaluse omandamise kinnisvaraturul aktiivselt tegutsevas ettevõttes näit. Pro Kapital või Arco Kapitali investeerimisfond.

PROGNOOS

Prognoosime huvi kasvu kinnisvaraettevõtete (-fondide) vastu, mis võimaldavad investoritele vastuvõetavat riskihajutust, järgivad selget strateegiat, on läbipaistva tegevusega ning professionaalselt juhitud. Hetkel on taoline investeerimisvõimalus suunatud eelkõige jõukale keskklassile ja privaatpanganduse klientidele. Kohalikul keskklassil puuduvad veel säästud ja investeerimistraditsioon.

President Arnold Rüütli ettepanekul taas tõstatatud põllu- ja metsamaa ning piirialade müügikeeld välismaalastele hakkab jõustudes otseselt mõjutama välisinvesteeringuid. Kuna siiani on Eesti välisinvestorite pilgu läbi püsinud kõrge atraktiivsusega investeerimissihtriigina paljuski tänu võimalusele osta maad ilma tõsisemate piiranguteta, vähendaks müügi piiramine investorite kindlustunnet. Vaevalt, et keegi sooviks tuua siia suuremamahulist tootmist ilma võimaluseta kasutada maalapp välja osta. Müügipiirangute asemel tuleks riigil ja kohalikel omavalitsustel luua veelgi atraktiivsemad võimalused tootmiskinnisvara arendamiseks.

Enamik kõrge hinnatõusupotentsiaaliga kinnisvarast on tänaseks oma uued omanikud kohalike ja välismaiste investorite näol juba leidnud. Seetõttu on suur kogus maavaldusi, endiseid tootmishooneid ning muid ajalooliselt väärtuslikke ehitisi koondunud 5-10 investori kätte, kelle võetud positsioonid esialgu veel välja ei paista. Väga soodsalt soetatud kinnisvara asutakse tõenäoliselt likvideerima alles mitme aasta möödudes, kui kasvanud nõudlus on kergitanud vara turuväärtust (kümnetes) kordades.

Uus Maa kinnisvaraspetsialistide arvates on jätkuvalt parimaks investeerimisobjektiks Tallinna mereäärne maa ning peatänavate ja -magistraalide äärsed ärimaa krundid. Perspektiivseks on muutumas ka hästi positsioneeritud kaasaegsete büroohoonete rajamine, mille järele on nõudlust nii rendipindade turul kui kindla rahavooga büroohoonete müügiturul. Üha laiapõhjalisem nõudlus on tekkimas ka soodsa hinnaklassiga korterite/eramute turul, kus isegi olemasolevat nõudlust ei suudeta rahuldada. Suhteliselt madala kasumimarginaali tõttu pole see paljudele investoritele hetkel veel piisavalt atraktiivne, kuid madala müügiriski tõttu võib prognoosida huvi kasvu ka nimetatud sektori vastu.

“Kohalikul keskklassil puuduvad säästud ja investeerimis-traditsioon”

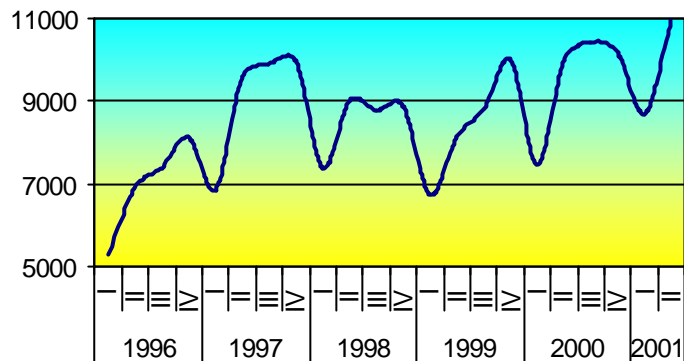
“Maa müügikeeld pärsiks välisinvesteeringuid”

“Tekkimas on laiapõhjaline nõudlus soodsa hinnaklassiga korterite/eramute järele”

ELAMISPINDADE TURG

Notariaalselt tõestatud ostu-müügitehingute statistika kohaselt sõlmiti käesoleva aasta teises kvartalis rekordarv tehinguid, ületades kokku 10 915 tehinguga 2000 aasta II kvartali tulemust ca 16% võrra. Tehingute koguväärtuse kasv on olnud aastaga veelgi suurem. Ca 50% kõigist kinnis- ja vallasvaratehingutest moodustavad tehingud korteritega. Traditsiooniliselt ca 40-50% lepingute koguarvust ja 65-75% koguväärtusest sõlmitakse Harjumaal (s.h. Tallinn).

Notariaalselt tõestatud ostu-müügilepingud (tk./kvartalis)



Allikas: Statistikaamet

Pankade laenuintressi aluseks oleva Euribori languse tõttu on eluasemelaenu intress alanenud ca 7% tasemeni, mis on kohalikul laenuturul esmakordne. Laenuintresside langus on soodsalt mõjunud nii laenajate arvu kui laenusummade suurenemisele, mistõttu Eesti kommertspankade poolt väljastatud eluasemelaenu maht on alates käesoleva aasta algusest alates kiirelt kasvanud.

PROGNOOS

2002 aasta 1. jaanuaril jõustuva uue käibemaksuseaduse kohaselt muutuvad käibemaksuga maksustatavaks võõrandamise eesmärgil rajatavad ehitised koos nende alla kuuluva maatükiga, kui neid müüakse esmakordselt. Käibemaks tuleb tasuda ka esmakordselt käibelevatelt hoonestamata kruntidelt. UUS MAA kinnisvaraspetsialistide hinnangul tõusevad seadusemuudatuse mõjul suuremates eramurajoonides uute kruntide hinnad kuni 10%. Uute korterite hinnatase tõuseb hinnanguliselt 5-7% võrra, kuna uus seadus võimaldab arendajatel varem kuludesse kantud käibemaks korterite ehitamisel kasutatud kaupadelt ja teenustel maha arvata. Seega tõusevad hinnad vaid kasumiosalt/krundilt arvestatava käibemaksu võrra. Ühte ja ainukest hinnakasvu numbrit pole võimalik välja tuua ei praegu ega ka tulevikus, kuna hindade stabiilse tõusu korral võib käibemaksu lisandumise mõju suhteliselt märkamatuks jääda.

Uue käibemaksu seaduse mõjul sageneb fiktiivsete kinnisvaratehingute arv, mistõttu jääb riigi tulu oodatust oluliselt väiksemaks. Arvestades kinnisvaratehingute suurt hulka ning kõrget rahalist väärtust, hakatakse kiirelt otsima uuest seadusest möödahiilimise võimalusi. Seega on tulemuseks niigi hapra seadusekuulekuse vähenemine. Käesolev seadusemuudatus on järjekordselt valus hoop tärkavale keskklassile, kelle hinnatundlikkus uue eluaseme soetamisel on kõige suurem.

“Teises kvartalis tehti rekordarv tehinguid”

“Aastaga on eluasemelaenu väljastamise maht kasvanud 1/3 võrra”

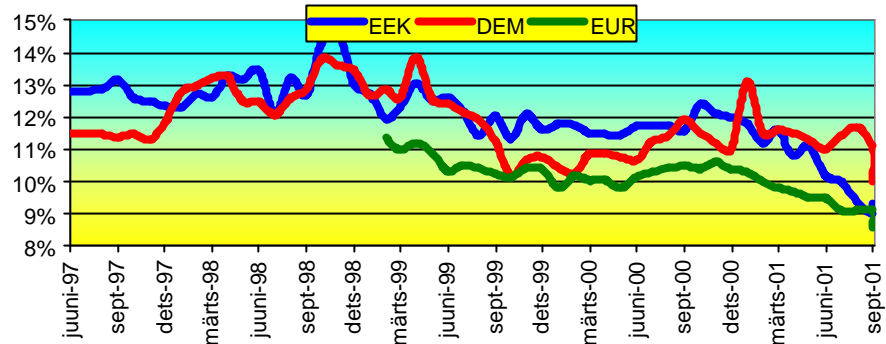
“Uus käibemaksuseadus on valus hoop kasumile”

“Laenuintresside edasine langus on ebatõenäoline”

Emori uuringu kohaselt on 22 protsendil Eesti peredest laenukoormus, enim on laenu võtnud 18-29 aastased. Maailma praktikale tuginedes võib prognoosida laenu võtvate perede arvu jätkuvalt kiiret kasvu, mis suurendab nõudlust kaasaegsete elamisvõimaluste järele.

Kohalikul laenuturul pole intresside edasine langus kuigi tõenäoline. Euribori kahanemise taustal on oodata laenuintresside teise komponendi – riskimarginaalide - tõusu. Pankade riskimarginaalide kasvust tulenevat võib eeldada survet eluasemelaenu lõppintresside mõningaseks tõusuks.

Eluasemelaenu intressimäärad



Allikas: Eesti Pank

KORTERITURG

“Vanemate korterite turust on kujunenud müüjate turg”

“2-3% langenud laenuintress võimaldab soetada ca 7-8% kallima eluaseme”

“Spekulatiivsete müügipakkumiste rohkus on kaasa aidanud hindade kiirele tõusule”

Kiirelt kasvanud nõudlus ning stabiilsena püsinud/kohati vähenenud pakkumine on vanemate korterite turust kujundanud müüjate turu, kes dikteerivad ostjatele tingimusi ning hindu. Selline olukord on loonud ülisoodsad tingimused hindade kiireks kasvuks ning korterite müümiseks.

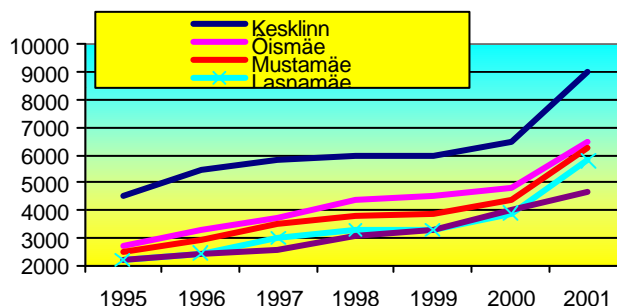
Äärelinna korterite jõuline hinnatõus on ületanud ootusi. Võrreldes möödunud aasta sügisega on tüüp korterid kallinenud ca 30-35%. Ülejäänutest kiiremini on tõusnud Lasnamäe korterite hinnad, mille mõjul on hinnatase erinevate magalate vahel senisest enam ühtlustunud. Tõusnud hinnatase on pidurdanud müügiperioodide järjekindlat lühenemist, jäädes keskmiselt 1-2 kuuni.

Kahtlemata on korterite hinnatõusu üks suurimaid põhjuseid eluasemelaenu aktiivne väljastamine ning langenud laenuintressid. Lihtne arvutus näitab, et aastaga ca 2-3% võrra langenud eluasemelaenuintress võimaldab sama suure kuumakse juures täna soetada ca 7-8% kallima eluaseme. Lisades sellele ca 10%-lise Harjumaa keskmise põlga tõusu, kujuneb keskmise laenuvõtja maksevõime aastatagusest ca 18-20% võrra kõrgemaks. Seega pole 30-35%-ses tüüp korterite hinnatõusust midagi ülepaistatut või kunstlikku, tegemist on nõudluse kasvust tingitud turu normaalse reaktsiooniga.

Senisest enam on turule tulnud viimase viie aasta jooksul remonditud magalarajoonide kortereid, mistõttu on Lasna-, Musta- ja Õismäe korterite keskmine müügihind tõusnud üldisest hinnatõusust veelgi kiiremini. Üha enam pakutakse müüa peamiselt tornelamute kõrgematel korrustel paiknevaid väga heal tasemel kapitaalselt renoveeritud kortereid hinnaga 10 000 kr/m² ja enam. Veel pool aastat tagasi ülikallina näivast hinnast hoolimata leiavad alternatiivsete variantide vähesuse tõttu ka sellised korterid endale ostjad keskmiselt 3-4 kuuga.

Hinnadiferentsi suurenemine ja müügihindade kiirest kasvust tulenev ebaühtlus on turule toonud senisest enam nn. spekulatiivseid müüjaid, kes püüavad oma kortereid müüa teadlikult üldisest hinnatasemest oluliselt kõrgemate hindadega. Otsese müügisurve puudumise tõttu loodetakse ostjate teadmatust ning laenu raha kasutamisest tulenevat vähenenud hinnatundlikkust ära kasutades teenida ekstrakasumeid. See on kaasa aidanud hinnataseme kiirele tõusule.

Tüüpplaneeringuga 2-toalise korteri m² hinna areng



Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

“Enimhinnatud magalapiirkondades on hinnad jõudnud ehitusmaksumuseni”

“Tallinna lähiümbruse korterite hinnad on tõusnud vähemalt samas tempos mägedega”

“Äärelinna mõjul on kallinenud ka kesklinna korterid”

Tüüpkorterite keskmised hinnad seisuga oktoober 2001 (kr/m²)

	1-toal	2-toal	3-toal	4-toal
• Õismäe	7 600	6 500	5 900	5 200
• Mustamäe	7 500	6 300	5 800	5 300
• Lasnamäe	6 500	5 800	5 300	4 900
• Kopli	4 700	4 200	3 900	3 700
• Pelgulinn, Pelgurand	5 500	4 800	4 400	4 200

Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Magalarajoonides piirkonna siseselt enimhinnatud asukohtades ja elamutes paiknevate kapitaalselt remonditud korterite hinnad 8 000 – 10 000 kr/m² on tänaseks jõudnud samale tasemele uute korterite ehitusmaksumusega. Taoliste korterite edasine hinnatõus on otseses sõltuvuses uute korterite hinnast ja pakkumise mahust, mistõttu pole alternatiivsete pakkumiste jätkuva vähesuse tõttu välistatud nende edasine hinnakasv.

Magalarajoonide hinnatõus on tõstnud ostjate huvi Tallinna lähiümbruses paiknevate korterite omandamiseks. Meeldiv elukeskkond ning ühenduste paranenud kvaliteet on tõstnud nimetatud korterite hindu viimasel paaril aastal vähemalt samas tempos “mägedega”. Käesolevaks ajaks on Tabasalu korterite ostu-müügitehingud ületanud Õismäe hinnataseme, mis on eelkõige tingitud vähesest pakkumisest. Viimsi korterite hinnad on tõusnud Tabasalust veelgi kõrgemale (7000 - 9000 kr/m²) ning uute korterite pakkumise rohkuse tõttu seal enam hindadele kasvuruumi ei ole. Mustamäega samal tasemel on Saku, Saue ja Jüri korterite hinnad. Kiire hinnatõus on toimunud eelkõige pakkumise vähesuse ning müüjate müügisurve puudumise tõttu.

Tallinna lähipiirkonna korterite hinnatase sügisel 2001

	1-toaline krt.	2-toal. krt.	3-toal. krt.
Tabasalu	220 000 - 270 000	280 000 - 380 000	350 000 - 490 000
Jüri	190 000 - 240 000	250 000 - 350 000	300 000 - 400 000
Saue	160 000 - 230 000	240 000 - 340 000	290 000 - 400 000
Saku	190 000 - 250 000	260 000 - 350 000	330 000 - 450 000
Loo	170 000 - 240 000	220 000 - 330 000	280 000 - 380 000
Keila	140 000 - 180 000	200 000 - 240 000	230 000 - 350 000

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Äärelinna kiire hinnatõusu mõjul on kallinemine toimunud ka viimastel aastatel suhteliselt stabiilsena püsinud kesklinna korteriturul. Remonti vajavate korterite müügi-pakkumised kesklinna algavad enamasti hinnatasemelt 10 000 kr/m², veel aasta tagasi ca 7 000 – 8 000 kr/m² asemel. Enamikes piirkondades on hinnad ületanud korterite ehitusmaksumuse, mille on tinginud uute atraktiivsete elamuprojektide vähesus ning eestiaegsete/stalinistlike hoonete miljööväärtust hindavad ostjad.

Kesklinna ja lähipiirkonna korterite hinnad sügisel 2001 (kr/m²)

1. Kõrgelt hinnatud piirkonnad: Roosikrantsi tn, Rävalla 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	8 000 - 10 000
• remonditud	9 000 - 12 500

3. Muud kiviellamud (kesklinn ja selle lähipiirkonnad): Kassisaba, Uus-Maailm, Torupilli, Kelmiküla	
• remontimata	7 500 - 8 500
• remonditud	8 500 - 11 000
4. Puitellamud: kesklinn ja Kadrioru	
• heas seisukorras	7 000 - 9 000
• amortiseerunud	4 500 - 6 000

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

© Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Kesklinna korterite edasist hinnatõusu hoiab tagasi pakutavate uute korterite rohkus. Hinnanguliselt on uute korterite läbimüük aastaga kasvanud kuni 50%. Kiirelt kasvavatest müüginumbritest ei tasu siiski ennatlikke prognoose teha – turu väiksuse tõttu sõltub see pigem atraktiivsete projektide arvust, mitte nõudluse plahvatuslikust tõusust. Tõenäoliselt ei suurendaks veelgi atraktiivsemate keskmise ja keskmisest kallima hinnaklassiga projektide turuletulek müüki kuigi palju, kuna meie väikesel turul pole piisavalt palju maksevõimelisi ostjaid. Potentsiaalse ostjaskonna väikesearvulisuse tõttu on külmutatud mitmed suuremahulised korterellamute projektid, mille turuletulemiseks oodatakse soodsamat hetke.

Uute korterite müüki tõstaks soodsa hinnaklassiga (9 000 – 10 000 kr/m²) korteriprojektid, mille järele oleks asukohast praktiliselt sõltumatult nõudlus väga suur. Käesoleval ajal pole teadaolevalt siiski ühtegi taolist suuremahulist projekti algatatud ning pakkumist on enim lisandumas hinnalt kõrgemasse keskklassi kuuluvate korterite osas.

Valik uusi korterellamuid Tallinna kesklinnas (sügis 2001)

address	arendaja- müüja	valmimis- -aeg	krt suurused	m ² hind
Vanalinn, kesklinn ja lähikümbus				
Raekoja plats 8/ Müüdi / Pikk	Pro Kapital/ UUS MAA	2002 juuni	23-150	32 000- 40 000
Kohtu 2 / Piiskopi 2	UUS MAA	2002 apr.	46-110	27 000- 35 000
Sakala tn. 18	SRV Kinnisvara	2002 veebr	67-117	15 200- 21 700
Tartu mnt 18/VE Maja	UUS MAA	2001 mai	28-174	22 000- 26 000
Juhkentali 8	Juhkentali Maja/ UUS MAA	2001 sept	49-116	13 800- 18 200
Ravi 14	Wiltmest Haldus	2001 jaan	35-155	14 500
Tuvi 12	ELL	2002 veebr	49-152	14 000- 23 500
Poska 21	UUS MAA	1999 suvi	60-120	15 000- 16 000
Poska 23/25	UUS MAA	2001 juuni	56-153	16 500- 17 000
Vilmsi 29	Koger&Partn.	2001 dets	52-127	12 400- 16 000
Ilmarine	Pro Kapital	2000 kevad	40-81	11 500- 20 000
Kalaranna 6	Kalaranna Inv.	2001 dets	52-133	15 000- 16 000
Faehlmanni 6	Harju Ehitus	2002 kevad	39-115	13 000- 16 200
Villardi 19/Luise 40	OÜ Storage	2000 dets	45-97	13 200- 14 500

© UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

“Uute korterite läbimüük on aastaga kasvanud kuni 50%”

“Nõudlus soodsa hinnaklassiga korterite järele on suur”

“Äärelinnas on korterite üürihinnad kasvanud, kesklinnas püsivad endisel tasemel”

“Tüüpkorterite hinnakasv jätkub ca 10-15%-ses tempos aastas”

“Hinnadiferents on vähenemas”

“Uute projektide väljamüügiperioodid pikenevad”

“Põhjaväil tõstab arendajate huvi mereäärse maa vastu”

Üürihinnad on korterite müügihindadest oluliselt vähem kasvanud. Hinnanguliselt on magalarajoonides üürihinnad aastaga tõusnud 10-15% ning sedagi eelkõige senisest suurema arvu remonditud pindade arvelt. Kesklinnas on üürid püsinud stabiilsed, mõningase ülepakkumise tõttu on hinnatrend pigem langev (eriti keskmisest kallimate elamispindade osas). Jätkuvalt on enim nõutud magalarajoonide 1-3-toalised korterid hinnaklassis kuni 4 000 kr/kuu. Kesklinna piirkonnas soovitakse kõige rohkem 1-2-toaliseid kaasaegselt remonditud kortereid hinnaga kuni 7 000 kr/kuu. Üürnike kriitiliseks piiriks on kujunenud ca 10 000 kr/kuu, millest kõrgemal tasemel on pakkumise/nõudluse suhtarv väga kõrge.

PROGNOOS

Hetkel pole teada ühestki mastaapsemast soodsa hinnaklassiga korterite arendusprojektist, mis võiks mõjutada olukorda magalarajoonide korteriturul. Üksikud äärelinna arendusprojektid hinnaklassis 11 500 – 13 000 kr/m² pidurdavad vaid magalarajoonide enimhinnatud asukohtades paiknevate renoveeritud korterite hinnatõusu. Pakutavate uute korterite ja remontimata tüüpkorterite suure hinnavahe tõttu võib viimastele jätkuvalt prognoosida hinnakasvu ca 10-15% aastas.

Prognoosime lähimaks aastaks korterite hinnadiferentsi vähenemist kesklinna enim- ja vähemhinnatud piirkondade vahel. Uute projektide rohkuse tõttu hinnaklassis 14 000 – 16 000 kr/m² saab vanemate remontimata korterite oluliseks vastupanupiiriks ca 10 000 kr/m², millest edasine kasv sõltub otseselt uute korterite müügihinnast. Kuna kesklinna enamikes piirkondades on juba nimetatud hinnatase saavutatud, võib eeldada keskmisest suuremat hinnatõusu kesklinna vähemhinnatud rajoonides ja lähiümbruses, mis vähendab hinnadiferentsi.

Uute korterite väljamüügihindade stabiilse tõusu ning käibemaksuseaduse muudatusest tuleneva hinnalisa tõttu võib lähimaks aastaks prognoosida kesklinna vanematele korteritele ca 10%-list hinnakasvu. Paljude vanemate korterite väärtust tõstab ka korteriühistute aktiivne tegevus elamute renoveerimisel, mis vähendab nende kvaliteedierinevust uutega.

Konkreetsset hinnangut aasta-poolteise pärast kujunevale uute korterite turusituatsioonile on hetkel väga raske anda, kuna pole teada tegelikkuses realiseeruvate projektide arvu ja mahte. Kinnisvaraarendajate otsused uute projektide alustamise/külmutamise suhtes on paljuski subjektiivsed, mistõttu raskesti prognoositavad.

Arvestades hetkel planeeritavate keskmise ja keskmisest kõrgema hinnaklassiga projektide rohkusega, võib eeldada lähiaastatel nende mõningast ülepakkumist ning väljamüügiperioodide pikenedamist. Kuna hetkel planeerivad kinnisvaraarendajad korteritele enamasti kuni 2-aastast väljamüügiperioodi, tähendaks see oluliselt suurenevaid finantseerimiskulusid ja seega kasumimarginaali langust.

Koos Põhjaväila ehituse algusega prognoosime elukondliku kinnisvara arendajate huvi kasvu reisisadama ja Russalka vahelise ala hoonestamise vastu. Kesklinna lähedus, hea juurdepääs mööda uut Põhjaväila, rahuliku elukeskkond ning mere lähedus loovad head eeldused nimetatud rajoonist uue eliitlinnaosa kujunemiseks.

ERAMUTURG-ELAMUMAA

“Uute elamukruntide läbimüük on kasvanud ca 40-ni kuus”

Viimase poolaasta jooksul on uute eramurajoonide müük olnud väga aktiivne. Hinnanguliselt on kruntide läbimüük Tallinna ja selle lähipiirkonna valdade suuremates arendusprojektides tõusnud ca 40-ni kuus, mis ületab varasemate aastate näitajaid oluliselt. Kuigi viimase poolaasta jooksul on müüdud hulgaliselt rekordkõrgete hindadega elamukrunte, pole domineeriva nõudluse tõttu odavama hinnaklassiga kruntide-eramute järele üldine hinnatase siiski tõusnud. Mitme uue senisest soodsama hinnaga eramurajooni üheaegne turuletulek on piiri pannud ka vanemate eramute hinnatõusule, mis võib edaspidi jätkuda vaid asukohta väärtustumise kaudu.

Elamute müügihinnad vanemates eramupiirkondades

1. Viimsi, Merivälja, Pirita, Maarjamäe, Nõmme, Hiiu, Pääsküla, Lilleküla, Veskimetsa, Kakumäe	
• 1930.-1960. aastate eramud	600 000 - 900 000 kr
• 1970.-1980. aastate eramud	700 000 - 1 200 000 kr
• 1990. aastate alguse eramud	900 000 - 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 - 900 000 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	300 000 - 550 000 kr
• 1970.-1980. aastate eramud	450 000 - 800 000 kr
• 1990. aastate alguse eramud	700 000 - 1 300 000 kr
• kaasaegsed eramud	1 300 000 - 2 000 000 kr

Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

“Vanemate eramute hinnas on üha tuntavam krundi väärtuse osakaal”

Vanemate eramute müügiturul pole hinnatasemed viimase aasta jooksul märgatavalt muutunud. Renoveerimiseks sobilike elamute müügipakkumiste vähesuse tõttu küsivad omanikud traditsioonilistes eramurajoonides amortiseerunud hoonete eest sageli põhjendamatult kõrgeid hindu, mis hoiab üldist hinnataset kõrgel. Hoonestamata kruntide vähesuse tõttu on vanemate elamute müügitehingutes üha tuntavam krundi väärtuse osakaal. 600 000 – 900 000 krooni eest ei osteta sageli mitte maja vaid asukohta, mistõttu paljud selle hinnaklassiga vanemad eramud lähevad lammutamisele. See toetab traditsioonilistes elurajoonides maa hinna tõusu.

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

• Merega piirnevad krundid	kuni 1 500 kr/m ²
• Merivälja, Pirita	500 – 1 000 kr/m ²
• Maarjamäe	400 – 1 000 kr/m ²
• Viimsi, Rohuneeme, Mähe	150 – 500 kr/m ²
• Nõmme, Pääsküla, Kakumäe	250 – 800 kr/m ²
• Lilleküla	300 – 550 kr/m ²
• Tiskre	350 – 450 kr/m ²
• Tabasalu	150 – 350 kr/m ²

Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

“Väga hästi on läinud soodsa hinnaklassiga valmiseramute müük”

Ootuspäraselt on läinud väga hästi soodsa hinnaklassiga valmiseramute müük. Tänapäevaks (ca nelja kuuga) on realiseeritud praktiliselt kõik 51 Merko

Peremaja projekti raames Teelahkmele rajatud eramut hinnaklassis 1-1,4 miljonit krooni. Broneeritud on ka enamik 84 Tiskre tee noorperedele mõeldud eramust, mille rajamist Tallinna Linnavalitsus koostöös KMG Ehitusega alustas käesoleval sügisel. Ostjate väga suure huvi tõttu pole nimetatud projektid suutnud rahuldada olemasolevat nõudlust, mistõttu pole ka uute sama äriideega konkurentide turule sisenedes karta ülepakkumist.

“Juhuslikult turule paisatud elurajoonid on asendumas selgelt läbimõeldud kontseptsiooni ja sihtgrupiga projektidega”

Mitmekümne uue elurajooni üheaegne aktiivne rajamine Tallinna ja selle lähiümbrusesse on teinud konkurentsi tihedamaks kui kunagi varem. Kinnisvaraarendajaid sunnib see üha uute ideede ja lahenduste otsimisele, et leida turul puuduvaid nišše. Positiivse trendina on tihenenud konkurents sundinud arendajaid üha enam jälgima ostjate soove ja nõudlust, mistõttu varasematel aastatel suhteliselt juhuslikult turule paisatud elurajoonid on asendumas selgelt läbimõeldud kontseptsiooni ja sihtgrupiga projektidega. Senisest enam on hakatud mõtlema ka kõige laiapõhjalisema kliendigrupi – hinnatundlike ostjate nõudmistele, mis on viinud üksikute õnnestunud projektide üleduka realiseerimiseni (näit. ELL Peremaja projekt, UUS MAA Altmetsa elurajoon jt.).

Valik arendusprojekte (sügis 2001)

Asukoht	Arendaja/ müüja	Projekti kogumaht	Hind
Tiskre	Kodumajagrupp	200	elamuga krunt 7350- 9 800 kr/m ²
Viimsi, Kivineeme elurajoon	Linnakujunduse Arendusbüroo	29	870-930 kr/m ² liitumisteta
Veskimöldre	Arco Invest	200	krunt al. 460 kr/m ² elamuga 9 500- 10 500 kr/m ²
Kloostrimetsa Kodu 2001	Wicom	64	elamuga ca 10 000 kr/m ²
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
Pirita, Sitska tee	UUS MAA	30	Krunt 650 kr/m ² (liitumisteta)
Pirita, Altmetsa	UUS MAA	63	Krundi hind liitumisteta 195 kr/m ²
Maarjamäe I etapp+II etapp	Maarjamäe Maja	Ca 190	1 000 kr/m ² elamuga 14 000-15 000 kr/m ²
Haabersti, Pikaliiva	Haabersti Maja	59	al. 490 kr/m ²
Rocca Al Mare, Merirahu	AS Hestlinger	88	al. 1 200 kr/m ²
Harku vald, Pankranniku elurajoon	Maxor Kv	66	120-250 kr/m ² liitumistega v.a. elekter
Pirita, Merivälja ² elurajoon	Arco Invest/ UUS MAA	202	670 kr/m ² liitumisteta

© Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

“Turule on sisenemas varasemast suuremate kruntidega uuselamurajoonid”

Praktiliselt kõik kinnisvaraarendajad on siiani keskendunud peamiselt 1000-2000 m² suuruste kruntide pakkumisele, maksimeerides nii projekti tulusust (kõrgem m² hind). Paljudele keskmisest oluliselt kõrgema sissetulekuga

inimestele ei paku aga nii väike krunt piisavalt privaatsust. Püsiv nõudlus ning pakkumise vähesus (puudumine) suurte elamukruntide turunišis pole arendajatele siiski märkamata jäänud. Järgmise aasta lõpuks kerkib Viimsi poolsaarel Leppneemes elurajoon, kus kruntide suurused jäävad 0,3-1,3 ha vahemikku. Järgmisel aastal planeeritakse hakata rajama ka 0,4-0,7 ha suuruste kruntidega elurajooni Jõelähtme valda Ihasalu lahe kaldale ning 2-2,4 ha suuruste kruntidega Pärtli elurajooni Suurupi pankrannikule Kakumäe lahe äärde.

Aasta-aastalt on ostjad muutunud teadlikumaks. Peale krundihinna osatakse tähelepanu pöörata ka tsentraalsete kommunikatsioonivõrkude liitumistasudele, mis võivad Tallinnas ja lähiümbruse valdades erineda kümneid kordi. Tallinna linna piires kehtestatud kõrged liitumistasud on üks põhjustest, miks nii nõudlus kui pakkumine on üha enam liikumas Viimsi, Harju ja Rae valdadesse. Eriti torkab see silma hinnatundlikele ostjatele suunatud projektide puhul, kus lähivaldades paiknevate kruntide hinnad koos liitumistasudega on mõningatel juhtudel madalamad kui ainuüksi pealinna liitumistasud.

PROGNOOS

Iga uue Harjumaal paikneva elurajooni ostjaskonna moodustavad ülekaalukalt pealinnas töötavad inimesed, mistõttu on kaugus Tallinnast kriitilise tähtsusega. Siiani pole kinnisvaraarendajad sõandanud pealinnast kaugemale kui 10-15 km mastaapsemaid uuselamurajoone rajada. Potentsiaalsete ostjate arvamusel tuginedes võib väita, et kriitiliseks piiriks peetakse ca 30 minutilist töölesõitu igal hommikul, millest kaugemal langeb ostjate huvi krundi soetamise vastu märgatavalt. Prognoosime Tallinnast ca 15-30 km kaugusel paiknevate, soodsa hinnaklassiga looduskaunite elamukruntide pakkumise kasvu, mis on hetkel veel katmata turunišš.

Kuna Viimsi poolsaarel on enamik võimalikest vahetult mere ääres paiknevatest maatükkidest juba hoonestatud või hoonestamisel, võib lähiaastatel eeldada nõudluse üha kiirenevat kasvu mujal rannikualadel paiknevate kruntide järele. Uute elurajoonide rajamisel püüavad arendajad leida parimat kompromissi piirkonna populaarsuse ja maa hinna vahel. Kuna Pirit-Viimsi suuna populaarsuse tõttu on tõusnud kogu sealne hinnatase, hakkab kinnisvaraarendajatele üha atraktiivsemana paistma Tabasalu-Muraste (eelkõige rannikuäärse) piirkond. Seepärast on lähiaastatel oodata sealsete arendustegevuseks sobivate maatükkide hinna ja likviidsuse kasvu.

Tallinna sisemaa poolsel küljel prognoosime 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. Hea ühendustee kesklinnaga, sujuvad liiklusvood ning soodne hinnatase on pikemas perspektiivis head eeldused uute elamurajoonide arendamiseks.

Ostjate aktiivne huvi saadaolevate odava hinnaklassiga kruntide ja uuseramute vastu ei motiveeri kinnisvaraarendajaid otsima lahendusi hindade veelgi madalamaks surumiseks. Põhjuseks on kasvanud nõudlus ja suhteliselt vähene konkurents erinevates niššitoodetes. Seepärast ei lange Uus Maa kinnisvaraspetsialistide arvates arendajate pakutud uuseramute hinnad üldjuhul alla miljoni krooni (ca 100 m² maja koos 800 m²-se krundiga). Madalamad müügihinnad võivad realiseeruda vaid juhul, kui projekti toetab kohalik omavalitsus.

“Tähelepanu liitumistasudel”

“Soodsas hinnaklassis elamukruntide pakkumine kasvab”

“Arendajate huvi kasvab Tabasalu-Muraste (eelkõige rannikuäärse) piirkonna vastu”

“Uuseramute hinnad ei lange alla miljoni krooni”

Tallinnas

KONTAKT

UUS MAA Kinnisvarabüroo

Rävala pst 6, Tallinn 10143
– kinnisvara vahendus

Telefon 627 2600
Faks 627 2601
e-mail uusmaa@uusmaa.ee

UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Rävala pst 6, Tallinn 10143
- hindamine, konsultatsioonid, analüüsid

Telefon 660 7862
Faks 660 7863
e-mail konsult@uusmaa.ee

UUS MAA Kinnisvarahaldus

Rävala pst 6, Tallinn 10143
- kinnisvara haldamine

Telefon 660 7862
Faks 660 7863
e-mail haldus@uusmaa.ee

Tartus

Tartu büroo

Ülikooli 6a, Tartu 51003
- kinnisvara vahendus, hindamine, haldamine

Tel/Fax 07 441 144
e-mail Uus-Maa.Tartu@mail.ee

Rakveres

Rakvere büroo

Tallinna 21, Rakvere 44311
- kinnisvara vahendus, hindamine

Telefon 032 23 601
Faks 032 23 559
e-mail uus.m@neti.ee

Jõhvis

Jõhvi büroo

Uus 8, Jõhvi 41533
- kinnisvara vahendus, hindamine

Telefon 033 71 193
Faks 033 71 193
e-mail uusmaajohvi@hotmail.ee

Pärnus

Pärnu büroo

Hommiku 1, Pärnu 80013
- kinnisvara vahendus, hindamine

Telefon 044 20 380
Faks 044 20 385
e-mail 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, millel ülevaade baseerub, on hangitud allikatest, mis meie arvates on usaldusväärsed, kuid me ei ole kõike sõltumatult kontrollinud ega garanteeri selle õigsust.

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

Tallinna kinnisvaraturu trendid sügis 2001 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.