UUS MAA
KINNISVARAGRUPP

Tallinna kinnisvaraturu trendid

talv 2003

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

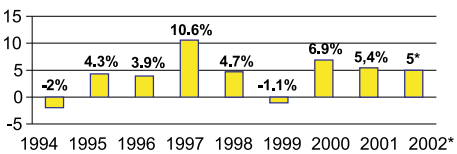
Haldusteenuse turg 12

Elamispindade turg 13

Kontakt 16

SKP kasv Eestis on liikunud analüütikute ootusi ületavas tempos, küündides koguni 7%-ni. Aasta kokkuvõttes jääb kasvutempo siiski tõenäoliselt 5-6% piiresse. Kuigi majanduskasvu mõju avaldub kinnisvarasektoris ca aastase nihkega, on käesoleva aasta kasvumootorit - sisenõudluse kasvu - toetanud just ehituse, kinnisvaraarenduse ja kaubanduse väga kiire areng.

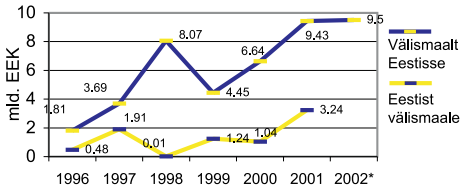
SKT kasv



**prognoos*
Allikas: Statistikaamet

Maailmamajanduse probleemide ning sellega seoses ca 51% võrra kahanenud otseinvesteeringute voogude taustal paistab Eesti positiivselt silma 2001 aastal 42% kasvanud otseinvesteeringutega. Kesk- ja Ida-Euroopa riikidest investeeringute mahult elaniku kohta jääme maha vaid Tšehhist. Positiivset kasunumbrit prognoositakse ka käesolevaks aastaks. Veenval esikohal on Eesti ka oma regiooni välisinvesteeringute doonorriigina.

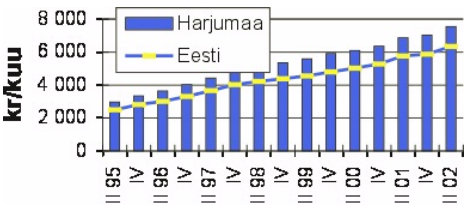
Otseinvesteeringud Eestist ja Eestisse



**prognoos*
Allikas: Eesti Pank

Palgatõus jätkub ca 10%-lises kasvutempos, millest küll olulise osa moodustab jätkuvalt ümbrikupalkade vähenemine, kuid enamuse siiski majanduse üldine areng ning produktiivsuse kasv. Maksuameti infole tuginedes ei toimu keskmise palga kasv ebavõrdsuse suurenemise teel ehk niigi tipp-palku saavate inimeste kasvavate tulude arvelt, vaid selle vedajaks on keskklassi palgatõus. Mahult kõige kiiremini on kasvamas keskmiselt 15 000 kr/kuus teenivate inimeste arv, mis on kinnisvaraturu kasvumootorina parim stsenaarium.

Keskmise palga areng



Allikas: Statistikaamet

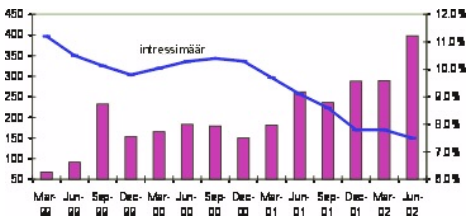
Eesti Panga andmetel oli eraisikute laenujääk Eestis 2001 aastal SKT suhtes 12%. Sama näitaja EL-i maades on ca 48% ning Ameerika Ühendriikides ja Jaapanis ca 75%. Suurima osa laenujäägist moodustab kõikjal eluasemelaen, mille kahjusus on äärmiselt madal (Eestis kuni 0,2% mahust). Siiani on laenajate arvu suurendanud eelkõige inimeste kasvanud valmidus laenu võtta, mitte laenusaajatele esitatavate nõuete alanemine. Laenajate kõrge krediidikvaliteet on loonud tugeva põhja laenuportfellide edasisele kasvule.

Hiljuti läbi viidud Emori uuringu kohaselt on Eesti leibkondadest ca 13% võtnud laenu kinnisvara soetamiseks. Sama uuring näitab, et ca 21% leibkondadest planeerib lähima aasta jooksul laenu võtta, mistõttu on elanikkonna meelestatus laenukoormuse suurendamise vastu jätkuvalt positiivne. Siiski oleme oma põhja- ja läänenaabritest märgatavalt konservatiivsemad, kuna näiteks Rootsis on hüpoteegilaen ca 90%-l tööga hõivatud elanikkonnast.

Hinnanguliselt moodustab kuni 10%-lise omafinantseeringuga s.h. lisatagatistega eluasemelaenude osakaal väljastatavast laenumahust kuni kolmandiku. Seega soetatakse suur hulk kinnisvarast 90-100% ulatuses laenuraha eest, mistõttu on turg muutumas üha tundlikumaks võimalikele tagasilöökidele finantssektoris (eelkõige intressitõusule).

Finantsturgude analüütikute hinnangul jätkab Euribor Euroopa majanduse tugevdamiseks langust kuni 2003 aasta keskpaigani, hiljem on oodata mõõdukat tõusu. Eluasemelaenude riskimarginaalid on Eestis ca 2,8-4%, võrdluseks Soomes ca 1%. Kuna enamik kohalikest pankadest kuulub valdavalt skandinaavia suurpankadele, pole laenuraha omahinnas mitmekordset vahet. Seega sõltub riskimarginaalide edasine langus turuosaliste ambitsioonidest. Juhul, kui keegi neljast suuremast pangast (eelkõige Nordea või Sampo) soovib oma turuosa veelgi soodsama intressi abil märgatavalt suurendada, peavad ülejäänud intressilangusega kaasa minema. Teadaolevalt planeerivad kõik kohalikud krediidiasutused eluasemelaenude väljastamise mahu kasvu järgnevaks aastaks ca 20-50%. Seega võib eeldada pankade jätkuvalt agressiivset eluasemelaenukampaaniat, mida toetab soodne intressimäär. See suurendab laenusaajate hulka ning seeläbi ka nõudlust ja hindu kinnisvaraturul.

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



Allikas: Eesti Pank

- **Kasvav pakkumine viib kesklinna büroopindade turu tasakaalust välja, kuna valmivate büroohoonete täitumine toimub otseselt konkurentide arvelt**
- **Tihenevas konkurentsis saab määravaks positsioneerimine**
- **Nii nõudlus kui pakkumine on üha selgemalt koondumas kvaliteetpindadele**
- **Äärelinna büroopindade turg on kontsentreerumas üksikutesse piirkondadesse, millest väljaspool paiknemine tõstab ebaõnnestumise riski**
- **Uus Maa annab müügisoovituse kesklinna büroohoonetele**

UUS MAA prognoosid 2001 sügisel:
- Ca 5%-lised kesklinna büroohoonete vakantsused kasvavad kuni 10%-ni.
- Välisinvestorite 12-14%-line ootus kaasaegsete büroohoonete tootlustele langeb, kuid mitte madalamale kui 9-10%. Omanikku vahetavad mitmed kesklinna A ja A+ kvaliteediga büroohooned, mille ostjateks on kohalike finantsasutustega seotud investorid.

Turusituatsioon 2002 sügis:
- Keskmine vakantsus A+ ja A kvaliteediklassi büroopindadel jääb vahemikku 8-9%.
- Aasta jooksul on müüdud Kawe Plaza ning Hobujaama Ärihoone tootlustasemetega ca 11-13%. Vastupidiselt ootustele on ostjateks olnud välisinvestorid.

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

City Plaza kõrghoone valmib 2004 aasta alguses.

A+ kvaliteediklassi kuuluvad südalinna 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 kvaliteedinõuetele ka ehitise asukohta.*

Pakkumine

Pärast paari aastast seisakut on taas südalinna kerkimas samaaegselt mitu keskmisest suurema üldpinnaga büroohoonet. 2003 a teisel poolel ja 2004 algul on valmimas ning üüriturule tulemas kesklinna city`s ca 12 000 m² kvaliteetset büroopinda (endine AÜ Maja ja 23-korruseline City Plaza), lisaks Narva mnt 7a (ca 3000 m²). Pakkumist suurendavad ka paar siiani kõrge vakantsusega kontorihoonet (Euroxi Ärimaja ja Kreutzwaldi 12). Tõenäoliselt viib see kesklinna büroopindade turu tasakaalust välja, tõstes keskmised vakantsused kahekordseks. Suurimateks kaotajateks jäävad südalinnas paiknevad selgete konkurentsieelisteta, kõrge hinnaklassi ning parkimisprobleemidega büroohooned. Seetõttu ei saavutata suure tõenäosusega city eelnimetatud uutes kontorihoonetes valmimise hetkeks suuremat täituvust kui 60-70%. Suurimad probleemid on seotud ankurüürnike leidmisega.

Äärelinnas on 2002 aastal valmimas ca 5 000 m² kapitaalselt renoveeritud pinda kahes suuremas kontorihoones (Mustamäe tee 44 ja Vasara Maja Pärnu mnt 139c), millest valdavale enamikule on konkurentsivõimelise hinna ning laheda parkimisvõimaluse tõttu juba üürnikud leitud. Suur osa sarnastest hiljuti valminud või kapitaalselt renoveeritud hoonetest on stabiilselt 100%-liselt hõivatud. Hetkel turul pakutavast moodustab suure osa ebaatraktiivse välisilme ning heakorrastamata ümbrusega büroopinnad, mille järele nõudlus on äärmiselt tagasihoidlik. Seega on nii nõudlus kui pakkumine üha selgemalt koondumas kvaliteetpindadele.

Nõudlus

Viimase poolaasta jooksul pole märkimisväärseid liikumisi ankurüürnike seas toimunud, mille peamiseks põhjuseks võib pidada turul pakutavate üüripindade väiksust ning majaomanike paindlikkust olemasolevate üürnike säilitamiseks. Seetõttu pole mitmed hiljuti valminud büroohooned leidnud siiani atraktiivseid suurüürnike, kes tõstaksid märkimisväärselt hoonete prestiižsust ja täituvust (näit. Euroxi ja Astlanda büroohooned).

Jätkuvalt on enim nõutud kuni 100 m² suurused hea ligipääsuga kesklinna esinduslikes hoonetes paiknevad parkimisvõimalusega büroopinnad, kus üürihind 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.
Äärelinna piirkondade lõikes on üürnike seas jätkuvalt populaarsemad kiirelt heakorrastuv Pärnu mnt «Kalevi» ümbruses ning Mustamäe kesklinna poolsem osa. Pärnu mnt Laagris ja Peterburi tee on meelepärane eelkõige polüfunktsionaalse pinnavajadusega

ettevõtetele (kontor+ladu+tootmine), kes on sageli ise hoonete omanikuks. Seega on äärelinna büroopindade turg üha selgemini kontsentreerumas üksikutesse piirkondadesse, millest väljaspool paiknemine tõstab oluliselt ebaõnnestumise riski (näit. Peterburi tee).

Olulise osa kogunõudlusest moodustavad jätkuvalt käesoleva aasta esimesel poolel alanud riigiametite ja -ministeeriumite ümberkolimised. Hiljuti kolis Uus Maa maaklerite kaasabil Maksuamet Narva mnt 9a PriceWaterhouseCoopers`i poolt vabastatud ruumidesse. Samuti leidis kesklinna lähistele Lastekodu 48 uue üüripinna Haigekassa. Sobivat lahendust oma pinnavajadustele otsivad veel Riigi Kinnisvara AS, Migratsiooniamet jt. Erafirmadest ei küüni suurimate üüripindade soovid üle 500 m². Lähiaastatel on oodata mõningast nõudluse kasvu ka välisfirmade esinduste osas.

Uus Maa kinnisvaraanalüütikutel pole põhjust muuta oma aasta alguses tehtud nõudluse juurdekasvu (take up*) prognoose. Kesklinna ca 14 000 - 15 000 m² suurune A ja A+ kvaliteediklassi büroopindade nõudluse juurdekasv 2001 aastal kahaneb käesoleval aastal kuni poole väiksemaks s.o. suurusjärku ca 8 000 - 10 000 m². Olemasolevale infole tuginedes pole põhjust prognoosida nõudluse kasvu kiirenemist ka 2003 aastal.

Vakantsus

Vakantsustes pole esimese poolaastaga võrreldes märkimisväärseid muutusi toimunud. Valdav enamik kaasaegsetest büroohoonetest on stabiilselt vähemalt 90%-lise täituvusega, ca kolmandik on 100%-liselt hõivatud. Keskmine vakantsus A+ ja A kvaliteediklassi büroopindadel jääb vahemikku 8-9% (võrdlusbaas ca 130 000 m² Tallinnas viimase 5 aasta jooksul ehitatud või renoveeritud büroopinnad).

Rohkem kui 10%-line püsiv vakantsus on eelkõige üksikute keskmisest väiksema suurusega ärihoonete probleem, kus pole suudetud vastu tulla potentsiaalsete üürnike erisoovidele. Suuremates kaasaegsetes büroomajades eksisteerib valdavalt vaid 3-5%-line vakantsus, mis on sageli tingitud üürnike liikumisest hoone sees ning sellega seoses üksikute erineva suurusega pindade ülejäägist.

Tihenevas konkurentsis saab üha määravamaks positsioneerimine. Büroohoonete planeerimine ja rajamine konkreetsete nõudmistega üürnike sihtgrupile võimaldab saavutada püsiva konkurentsieelise, mis väljendub üürnike madala voolavuse ja minimaalse vakantsuse näol. See võimaldab ärihoonete omanikel oluliselt vähendada turu tsüklilisuse mõju oma äritegevusele, tõsta rahavoogude stabiilsust, üürilepingute kvaliteeti ning seeläbi ka oma kinnisvara turuväärtust.

Suuremad A+, A, ja B kvaliteedi büroohooned Tallinnas

Kesklinn, uus city	Büroopinda kokku	Ehitus-/ renoveerimis-aasta	Netoüür*	Piirkonna keskmine vakants*
Büroohoone, Rävala pst 2	3 600 m²	1997	200 kr/m²	ca 8%
Endine Hoiupanga peahoone, Rävala pst 5	6 100 m²	1997	210 kr/m²	
Rävala pst. 6	3 500 m²	2001	180 kr/m²	
Postimehe maja, Maakri 23a	8 500 m²	2000	190 kr/m²	
Ühispanga hoone, Tornimäe tn 2	16 000 m²	1999	200 kr/m²	
Astlanda büroohoone, Rävala pst 3	2 500 m²	2001	180 kr/m²	
VE-Maja, Tartu mnt. 18	1 600 m²	2001	250 kr/m²	
Muu kesklinn				
Ühispanga (endine Tln Pank) hoone, Roosikrantsi tn 2	7 100 m²	1997	190 kr/m²	ca 8%
Sampo hoone, Narva mnt 11	5 500 m²	1997	-	
Sampo hoone, Pronksi tn 19	4 400 m²	1998	-	
Pro Kapitali hoone, Narva mnt 13	7 300 m²	1997	160 kr/m²	
Sveitsi Maja, Roosikrantsi tn 11	4 800 m²	1998	200 kr/m²	
Kawe Plaza, Pärnu mnt 15	4 600 m²	1998	250 kr/m²	
Hobujaama Kv. Büroohoone, Hobujaama tn 4	5 000 m²	1999	200 kr/m²	
Narva mnt. 9a	3 000 m²	1998	165 kr/m²	
Seesami maja, Vambola tn 6	1 300 m²	2000	180 kr/m²	
Narva mnt. 11d	2 300 m²	2001	180 kr/m²	
Toompuiestee 33a	2 000 m²	2001	165 kr/m²	
Ajakir.maja, Pärnu mnt 67a	8 000 m²	2000	150 kr/m²	
Astrodata maja, Liivalaia tn 20/22	3 000 m²	1999	190 kr/m²	
Euroxi Ärimaja, Liivalaia tn 13/15	6 500 m²	2002	180 kr/m²	
Väljaspool kesklinna				
Ärimaja, Pärnu mnt 105	5 000 m²	1998	200 kr/m²	ca 9%
Büroohoone Pärnu mnt 160	2 500 m²	1998	150 kr/m²	
Estconde Ärikeskus, Pärnu mnt 158	3 600 m²	1999	160 kr/m²	
Pärnu mnt 139c, Vasara Maja	3 000 m²	2002	150 kr/m²	
"Siemensi" maja, Pärnu mnt 139	4 000 m²	1999	170 kr/m²	
Mustamäe tee 44	2 000 m²	2002	160 kr/m²	
Laferme Keskus, Pirita tee 20	1 770 m²	1997/2002	197 kr/m²	
Peterburi tee 47	5 000 m²	2002	110 kr/m²	
Pennu maja Järvevana tee 9	5 200 m²	1997	165 kr/m²	

**Andmed on antud seisuga oktoober 2002 ning on ligikaudsed.*
Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

**Nõudluse juurdekasv on defineeritud kui valminud büroopinnad miinus nende vakantne pind +/- vakantse pinna muutus olemasolevas büroopindade fondis*

Üürihinnad

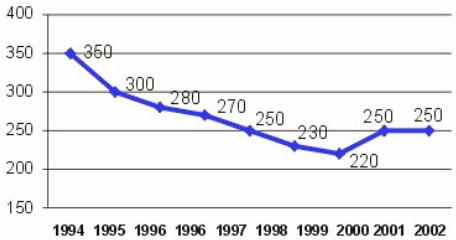
Aasta esimese poolega võrreldes pole üürihindades märkimisväärseid muutusi toimunud, nõudluse/pakkumise optimaalses vahekorras on turg saavutanud stabiilsuse.

Rajatavad büroopinnad kesklinna city`s on turule tulemas hinnaga ca 180-200 kr/m² s.o. samas hinnaklassis otseste konkurentidega. Eelkõige City Plaza planeerib konkurentidelt üürnikke üle mee-litada sama hinna eest pakutava kvaliteetsema pinna, esmaklassilise asukoha, valgusküllase planeeringu ning soodsa parkimisvõimalusega hoone alumistel korrustel.

Sarnased eelised on ka renoveeritaval AÜ Majal (v.a. parkimine, mis on lahendatud 35 kohaga maja all ning naabruses paiknevate parkimismajadega), mistõttu on äärmiselt tõenäoline nende täitumine otseselt konkureerivate büroohoonete arvelt. See viib tõenäoliselt kesklinna A klassi büroohoonete üürihinnad mõningasse hinnalangusse või hinnas mitte kajastuvate lisateenuste tasuta pakkumiseni (näit. parkimine). Tulemuseks on reaalüüride vähenemine.

Kesklinnast väljapool pole kaasaegsete kontoripindade osas viimase kahe aasta jooksul märkimisväärseid hinnamuutusi toimunud. Stabiilse tempoga jätkunud endiste administratiivhoonete kaasajasta-mine on seadnud hinnapiiri ca 150-160 kr/m²/kuus, üksikutes uutes ehitistes kuni 180 kr/m²/kuus. Muutusi ei too ka rajatavad vähesed uued hooned.

Bürooruumide tippüürid (kr/m²/kuu)



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

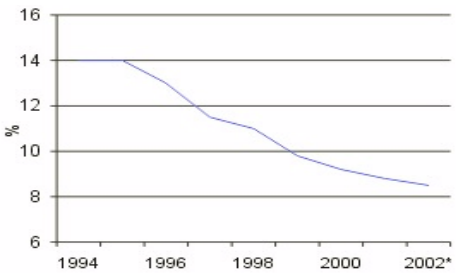
Ostu-müügitehingud

Käesoleval aastal on müüdud mitmeid ärihooneid s.h. Kawe Plaza, Pärnu mnt/Suur-Karja, Narva mnt 7, Estonia pst 5/7, Saku tn 15 jt. Samuti on aktiviseerunud väiksemate kontoripindade müük polüfunktsionaalsetes hoonetes näit. ca 2 300 m² 2003 suvel valmivas hoones Tartu mnt 10 (hind ca 16 000 kr/m²), ca 1 000 m² Vabaõhumuuseumi tee 4 (hind ca 13 000 kr/m²), ca 1 000 m² Järve Selveris jt. Ostjate huvi kuni 300 m² suuruste pindade omandamise vastu on suurem kui kunagi varem. Peamiselt on potentsiaalsed ostjad stabiilse klientuuri ja väikese kasvupotentsiaaliga keskmise ja väikese suurusega ettevõtted.

Müügisolevate kaasaegsete büroohoonete sisemised tulunormid (IRR) jäävad enamasti vahemikku 8-11%, vanematel hoonetel 14-16%. Kuna investorite ootused on mõnevõrra suuremad, toimuvad reaalsed tehingud reeglina eelnimetatud vahemikest ca 1-2 protsendi võrra kõrgematel tasemetel. Paari aasta perspektiivis mõjub potentsiaalsete ostuhuviliste arvu kasv (kohalikud pensionifondid, välismaised institutsionaalsed ja erainvestorid) ning riskifaktorite (seadusandlik risk, poliitiline risk, likviidsusrisk) vähenemine büroohoonete müügihindadele posi-tiivselt. Investoreid huvitavate kvaliteetsete büroohoonete üürihinnad märkimisväärselt ei muutu, küll aga võivad 2003/2004 kasvada vakantsused. Seetõttu on investorite ootustele vastavate büroohoonete (selged rahavood, pikaajaliselt garanteeritud üürilepingud, primaarne asukoht, vanus kuni 5 aastat) tootlused langemas tõenäoliselt suurusjärku 9-10%.

Käesoleval ajal võib anda kesklinna büroohoonetele müügisoovituse, kuna kõrgetelt täituvustelt arvutatud rahavood võimaldavad küsida potentsiaalsetelt ostjatelt maksimaalset hinda. Kuigi kõrge tootlusootusega ostjad eelistaksid ebakompetentse halduskorraldusega pooltühje hooneid, huvitab tänaseid riskialteid välismaalastest ostjaid eelkõige stabiilne rahavoog. Lähiperspektiivis mõjub kasvav konkurents enamike kesklinna büroohoonete täituvustele ja rahavoogudele negatiivselt.

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



**prognoos Allikas: DTZ*

- **Tänased ja homsed keskused ehitatakse konkurente ennetades ülehomsete ostjate jaoks**
- **Kinnisvaraarendajate asemel asuvad konkurentsivõitlusse reklaamiagentuurid, arhitektid/disainerid ning professionaalsed kaupmehed**
- **Laenu- ja liisingmaksete kasvav osakaal ei võimalda elanikkonnal tarbimist kasvatada palgakasvuga samas tempos**
- **Atraktiivseimates kaubanduskeskustes on üürimäärad tõusmas**

UUS MAA prognoosid 2001 sügisel:
- Uute kaubanduskeskuste rajamise aktiivsusest hoolimata pole vanemate pankrotistumislaine tõenäoline. Tihenev konkurents võib alandada üüritasemeid.
- Konkurentsis vähemedukad kaubanduskeskused hakkavad ennast positsioneerima vaba aja keskustena. Hakatakse rajama veeparke, mis tõstavad läheduses paiknevate kaubanduspindade atraktiivsust.
- Uute kaubanduskeskuste edu tagatiseks saab rahvusvaheline know-how ja mastaap.

Turusituatsioon 2002 sügis:
- Ükski kaubanduskeskus pole huviliste puudusel tühjaks jäänud või pankrotistunud. Samas pole tihenev konkurents alandanud ka üüritasemeid.
- Planeeritakse rajada mitmeid veeparke, kuid enamasti on tegemist iseseisva äriprojekti, mitte kliendivoogude suunamisega.
- Jätkuvalt tegutsevad väga edukalt mastaapsed Rocca al Mare ja Kristiine kaubanduskeskused. Rahvusvahelisi arhitekte ja know-how`d kasutab rajatav Ülemiste keskus.

Suuremad kaubanduspinnad Tallinnas*

Kesklinn ja lähipiirkond	Aadress	Suurus
1. Stockmann	Liivalaia tn 53	19 700 m²
2. Tallinna Kaubamaja	Gonsiori 2/Kaubamaja tn 1	17 400 m²
3. Viru Keskus	Viru väljak 4	5 500 m²
4. Viru Keskuse laiendus	Viru väljak 4	25 000 m²
5. WW Kaubamaja	Aia tn 3 /V-Viru tn 10	3 400 m²
6. Rotermanni Ärikeskus	Mere pst 4	3 000 m²
7. Merekeskus	Mere pst 10	2 800 m²
8. De La Gardie Kaubam.	Viru tn 13/15	1 600 m²
9. Denimi kaubamaja	Viru tn 1 / Vene tn 2/4	1 400 m²
10. Sikupilli Keskus	Tartu mnt 87	16 800 m²
Torupilli Selver	Gonsiori	5 000 m²
11. Kristiine Keskus	Endla tn 45	29 500 m²
12. Sadamarket	Sadama tn 8	6 000 m²
13. Lemon	Estonia pst 1/3	2 700 m²
14. Norde Centrum	Lootsi tn 7	13 500 m²
Kokku:		**153 300 m²**
Mustamäe		
15. Kadaka Keskus	Tammsaare tee 116	26 000 m²
16. Magistral Kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201 / 203	12 000 m²
17. Kadaka Selver	Kadaka tee 56a	5 000 m²
18. EKS Kaubamaja	Mustamäe tee 12	4 000 m²
19. Tondi Selver	Tammsaare tee 62	5 000 m²
Kokku:		**52 000 m²**
Lasnamäe		
20. Maksimarket 2	Vesse tn 3	10 100 m²
21. Meka Ärikeskus	Punane tn 52	5 100 m²
22. Punane Selver	Punane tn 46	1 100 m²
Kaubanduskeskus	Vikerlase tn	2 000 m²
Ehitusmarket	Peterburi tee	10 000 m²
Kokku:		**28 300 m²**
Haabersti		
26. Rocca Al Mare Kaubanduskeskus	Paldiski mnt 102	28 200 m²
27. Merimetsa Selver	Paldiski mnt 56	5 000 m²
28. Ehitusmaailm	Paldiski mnt	8 000 m²
Citymarket	Rannamõisa tee	12 000 m²
K-Rauta	Paldiski mnt	8 000 m²
Kokku:		**61 200 m²**
Nõmme		
29. Konsum	Tihniku tn 5	7 100 m²
30. Laagri Maksimarket	Pärnu mnt. 558a	9 000 m²
31. Nõmme Keskus	Jaama tn 2	3 100 m²
Kokku:		**19 200 m²**
Pirita		
32. Pirita Selver	Rummu tee 2	5 000 m²
33. Regati Maja	Merivälja tee 1	1 500 m²
Kokku:		**6 500 m²**
Järve		
34. Silikaadi Kaubahoov	Pärnu mnt 236	32 000 m²

**andmed on ligikaudsed, vaat kaart lk. 8*
Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Pakkumine

Pärast aastast pausi on kaubanduspindade rajamine taas saavutamas 2000 aasta taset. Käesoleva aastanumbri sees jõuab Tallinna kaubanduspindade turule ca 100 000 m² uut pinda s.o. ca 30%-line juurdekasv. Järgmisel aastal on turule oodata veel ca 60 000 m² pinda ning 2004 aastal vähemalt sama palju. Seega peaks kaubanduspindade kogumaht 2004 aasta lõpuks Tallinnas ulatuma ca 600 000 m²-ni s.o. ca 1,5 m² elaniku kohta, mis on 75% Euroopa linnade keskmisest kaubanduspindade kontsentratsioonist.

Oluline osa kaasaegsete müügipindade vajaduse kasvul on elanike maksevõime suurenemisel ning illegaalse kaubanduse ja väikepoodide vähenemisel. Siiski on mitmed kaasaegsed keskused rajatud ilma eristuva kontseptsioonita, mille edu põhineb kaupmeeste ootustel ja üldise nõudluse kasvul. Piltlikult öeldes ehitatakse konkurente ennetades tänased ja homsed keskused ülehomsete ostjate jaoks.

Tõenäoliselt jääb 2004 aastal valmiv Ülemiste keskus pikaks ajaks viimaseks mastaapsemate hulgas. Põhjuseks on maksejõuliste üürnike vähesus ning logistiliselt heade asukohtade puudus. See raskendab uute tegijate turule-tulekut ning olemasolevate edasist laienemist. Samuti on keskuste

Lisandunud 2002:

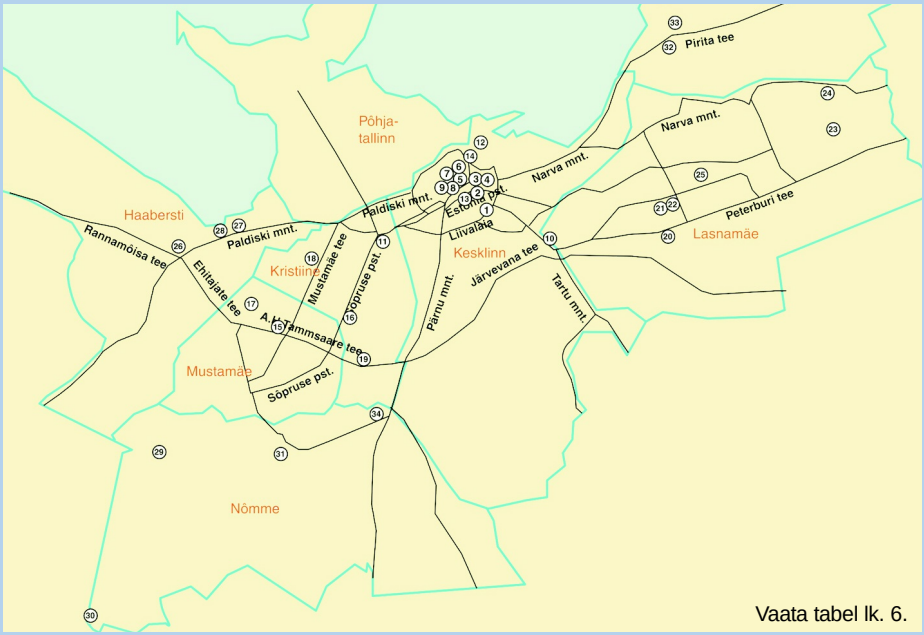
Merimetsa Selver	5 000 m²
Kristiine Keskuse laiendus	12 000 m²
Mustamäe Prisma	11 000 m²
Peterburi tee Ehitusmarket	10 000 m²
Haabersti K-Rauta	8 000 m²
Järve Keskuse laiendus	17 000 m²
Norde Centrum	13 500 m²
Haabersti Citymarket	12 000 m²
Torupilli Selver	5 000 m²
Kokku	93 500 m²

Lisanduvad 2003:

Peterburi tee kaubanduskeskus	15 000 m²
Mustakivi tee 13 (Citymarket)	24 000 m²
Viru Väljaku kaubanduskeskus	13 000 m²
Sõpruse pst Citymarket	5 000 m²
Kokku	57 000 m²

Lisanduvad 2004:

Viru Väljak	12 000 m²
Tartu mnt Ülemiste keskus	50 000 m²
Kokku	62 000 m²



Vaata tabel lk. 6.

omanikel väga raske leida omanäoliste ja rahvusvaheliselt tuntud kaubamärkide müüjaid, kelle jaoks on Eesti turg liiga väike või nõuaks esinduskaupluste rajamine liiga pikaajalisi investeeringuid. Seetõttu on müügipindade mahu kiire kasv lõpusirgele jõudmas.

Kaubanduskeskuste omavahelises konkurentsis hakkab üha enam määrama mastaap, kliendisõbralik õhkkond (planeering, kujundus) ning turundus. Nimetatud tegurid on tihedalt seotud, kuna mastaap võimaldab ka enam kulutada keskuse üldisele turundusele ning lojaalsusprogrammidele. Seega asuvad kinnisvaraarendajate asemel konkurentsivõitlusse hoopis reklaami-agentuurid, arhitektid/disainerid ning professionaalsed kaupmehed.

Nõudlus

Emori andmetel kasvas Eesti tarbijaturu rahaline maht 2002 aasta esimesel poolel eelmise aastaga võrreldes 7% võrra. Samas kasvasid elanikkonna sissetulekud 10% võrra, mistõttu on tarbimiskulude osakaal sissetulekutes vähenemas. Põhjuseks on laenu- ja lii-singmaksete kasvav osakaal elanikkonna sissetulekutest, mis ei võimalda tarbimist kasvatada palgakasvuga samas tempos. Tendents süveneb, mistõttu on tarbijaturu mahu kasv jätkuvalt aeglustuv. Tõenäoliselt kannatab kasvu aeglustumise tõttu kõige vähem toidu- ja esmatarbekaupade sektor, mõnevõrra suuremaid probleeme võib aga tekkida väga aktiivselt laienevatel püsi- ja hoo-aja kaupade müüjatel.
Üürnike liikumine ühest keskusest teise on aktiivsel turul normaalne ning ei tasu sellest otsida läheneva kriisi märke. Kuna kaubanduspindade juurdekasv on ostujõust etteruttav, pole välistatud mõne ebaselge kontseptsiooniga uue kaubanduskeskuse probleemid üürnike leidmisega (näit. boksikaubandust viljelev Sadamarket). Taoliste probleemide süvenedes peatatakse tõenäoliselt uute keskuste rajamine ning oodatakse taas nõudluse jõudmist pakkumisele järele. Efektiivselt toimival turul peabki pakkumine nõudlusest sammu võrra ees olema. Kindlasti ei kaasne sellega suuremat pankrottide lainet, vaid pigem üksikute arendajate marginaalide langus. Tihenev konkurents eraldab terad sõkaldest.

Üürimäära ja pinna suuruse sõltuvus kaubakeskuses

20 - 60 m²	400 - 550 kr/m²
60 - 100 m²	300 - 400 kr/m²
100 - 200 m²	250 - 350 kr/m²
200 - 500 m²	200 - 250 kr/m²
500 - 1000 m²	150 - 250 kr/m²
1 000 m² ja enam	100 - 175 kr/m²

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Üürihinnad

Tallinna kaubanduspindade turul on pinnale jäämas kaks suurrivaali - Kesko ja SOK - kelle turuosa ulatub üle poole kogu pealinna toidukaupade turust. Pärast võimalikku Maksimarketite üle-minekut Prisma kaubamärgi alla oleks osakaal veelgi suurem. Seega on väikese arvu üürnike käes suhteliselt palju pinda, mistõttu saavad nad senisest mõjukamalt esitada nõudmisi kaubanduskeskuste omanikele. Samas võimaldab tihe konkurents jaemüüjate vahel esitada ka keskuste omanikel omapoolseid nõudmisi. Hetkel kaldub jõuvahekord pigem üürile andjate kasuks, mistõttu on atraktiivseimates kaubanduskeskustes üürimäärad tõusmas. Välisturistide kasvav voog on suve jooksul muutnud järsult rõhuasetust ja hinnatrendi vanalinna äripindade turul. Kogu Vanalinna äriteenuste turg on üha selgemini orienteeritud välisturistidele, kuna kohalikud eelistavad sisseoste teha uutest elukohalähedastest kaubanduskeskustest.

Seetõttu on Vanalinna valmisriiete ja jalanõude müügipinnad asendumas suveniiripoekeste, pub´ide ning restoranidega. Kuna viimaste käiberentaablus pole kaubanduspindadega võrreldav, ei suudeta maksta endiseid üürihindu. See on alandanud üldist üüritaset ca 5-10% võrra. Piisava pakkumise tõttu on üürimäärad langemas ka kesklinna kaubanduspindadel (eelkõige sekundaarsetes asukohtades).

Kaubanduspindade üürihinnad oktoober 2002.a. (ca 100 m², I korrus)

Kaubanduskeskused, kaubamajad, kesklinna piirkond	350 kr/m²
Kaubanduskeskused äärelinna piirkonnas	250 kr/m²
Kaubanduspinnad jalakäijate tänavatel	420 kr/m²
Muud kaubanduspinnad kesklinnas	250 kr/m²
Muud kaubanduspinnad väljaspool kesklinna	200 kr/m²

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

- **Uudse lahendusena on turule tulemas spetsiifilisele segmendile suunatud tootmispinnad**
- **Turu võtmeteguriks on nõudlus**
- **Kaasaegsete tootmis- ja laopindade turusektor on avardumas ca 1-2 aasta pärast**
- **Vanemate pindade kõrge hinnatase ning logistiliselt perspektiivitu asukoht teeb neist enamiku renoveerimise majanduslikult mõttetuks**

PIND*	NÕUDLUS*	PAKKUMINE*	TURG*
kuni 300 m²	kõrge	keskmine	nõudlus ületab pakkumist
300-1000 m²	keskmine	keskmine	Mahult tasakaalus, kuid pakutav ei vasta nõudlusele
üle 1000 m²	madal	puudub	nõudlus ületab pakkumist

**kaasaja kvaliteedinõuetele vastavad lao- ja tootmispinnad*

UUS MAA prognoosid 2001 sügisel:
- Üürimäärad on saavutanud optimaalse taseme, olulisi hinnamuutusi pole ette näha.
- Kiireimini arenevaks tootmis- ja laopindade piirkonnaks saab Tartu mnt.
- Tootmis- ja laohoonete rajamiseks sobilike kruntide hinnad ei tõuse, küll aga likviidsus.

Turusituatsioon 2002 sügis:
- Märkimisväärseid muutuseid üürihindades toimunud pole, minimaalne hinnatõus peegeldab eelkõige kvaliteetse pinna kasvanud osakaalu.
- Tartu mnt äärde on rajanud teenindus- ja laohooned Thom Tehnika, ABB ja Kalev, mistõttu on piirkond selgelt kõige kiiremini arenev.
- Kruntide pakkumishinnad on perspektiivsetes asukohtades mõnevõrra kasvanud, kuid reaalseid ostu-müügitehinguid tehakse endistel tasemetel.

Pakkumine

Suurima osa kaasaegse tootmis- ja laopindade fondi juurdekasvust moodustab jätkuvalt ettevõtete omatarbeks rajatud peamiselt multifunktsionaalsed (ladu-kontor-teenindus) pinnad. Viimase paari kuu jooksul on Tartu mnt äärde linna piirile valminud näiteks Thom Tehnika teenindus- ja müügihoone ning Jürisse ABB tootmiskompleks. Samasse lähedale on rajamisel uued Kalevi tootmis- ja laohooned. Peale Tartu mnt on kaasaegseid pindasid enim kerkimas Pärnu mnt äärde Laagris ning vähemal määral ka Peterburi tee äärde.

Turul pakutavatest pindadest domineerivad jätkuvalt amortiseerunud või osaliselt renoveeritud hooned, mille logistiline asukoht on ebasoodne. Taolistele pindadele on isegi hinnaklassis 15-20 kr/m² kuus huvilisi vähe. Uusi üüripindasid on turul minimaalselt ning enamasti on tegu suurettevõtete omatarbeks rajatud hoonetes paiknevate keskmise ja väikese suurusega ruumidega.

Uudse lahendusega on turule tulemas ühele spetsiifilisele segmendile suunatud tootmispinnad rekonstrueeritavas Telliskivi 60 kvartalis Balti Jaama naabruses. Arenduse esimeses etapis rekonstrueeritakse ca 3 500 m² suurune pind sihtotstarbeliselt toitlustusettevõtetele (näit. pagaritooted, kulinaaria, kondiiter jne.), mis on Eestis täiesti uudne lähenemine. Kõik pinnad rajatakse vastavalt klientide soovile ning kooskõlas vajalike erinõudmiste ja normidega. Hea ligipääs (valmiv Põhjaväil), kesklinna lähedus, personaalne lähenemine iga üürniku vajadustele ning konkurentsivõimeline hind (80-100 kr/m² kuus) peaks projektile edu tagama.

Kaasaegsete pindade pakkumise kasvu pidurdab turu läbipaistmatus, mis raskendab projektidele finantseerija leidmist. Nõudlusele vastavate projektide marginaalid on kõrged, kuid sihtgrupp kitsas. Pikaajalisi (10 a.) ning garanteeritud (lepingu lõpetamise trahv min. 6 kuu üür) üürilepinguid on reeglina valmis sõlmima vaid üksikud valdavalt välismaised ettevõtted, kelle jaoks on see tavapraktika. Kohaliku standardina on üürileping ilma märkimisväärsete leppetrahvideta ja maksimaalselt 5 aastat. See hoiab tagasi turu potentsiaali realiseerimist.

Plaanide kohaselt valmib 2004 aastal Jüri lähedusse esimene kaasaegne multifunktsionaalne logistikakeskus. Samuti planeeritakse Laagrisse Pärnu mnt äärde rajada 35 000 m² suurune laokompleks. Paljud ettevõtted on küll teadvustanud endale vajaduse kaasaegse lao- või tootmispinna järele, kuid enamik ei ole veel harjunud tegema siduvaid kokkuleppeid paari aasta perspektiiviga. Hetkel puudub selleks ka tungiv vajadus. Pigem eelistatakse jääda äraootavale seisukohale ning jälgida turu arengut kõrvalseisjana, mis omakorda pidurdab logistikakeskuste rajamise kiirust. Suurtest alginvesteeringutest ja pikast planeerimisperioodist hoolimata võib paari aasta perspektiivis turu avanedes taolistele projektidele edu prognoosida.

Kaasaegsetele tootmis- ja laopindadele tagab püsiva nõudluse:

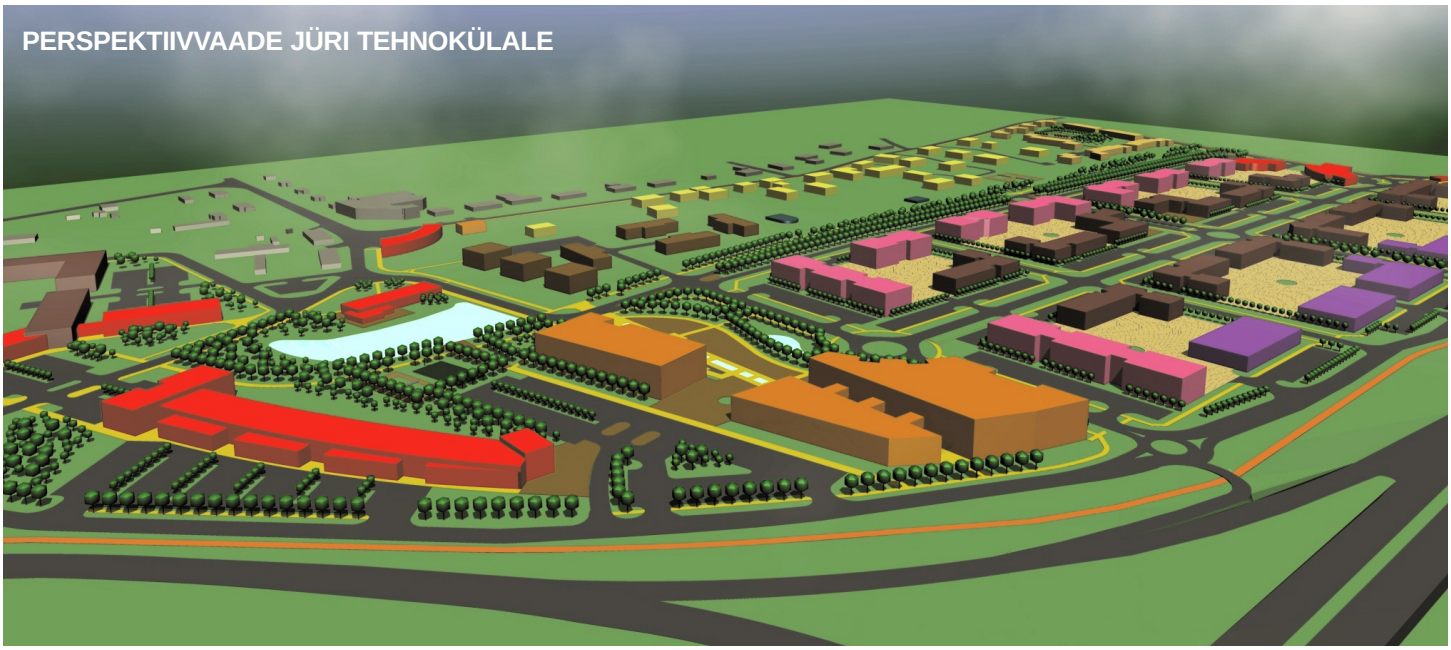
- logistiliselt soodne asukoht (Pärnu mnt, Peterburi tee, Tartu mnt);
- kaasaegne ruumilahendus;
- valdavalt kuni 300 m² suuruse laopinna üürimise võimalus;
- vajadusel kontoripinna võimalus;
- üürihind kuni 80 kr/m² kuu + halduskulud.

Nõudlus

Tootmis- ja laopindade turul on võtmeteguriks nõudlus. Kui teistes kinnisvarasektorites rajatakse ka suures osas spekulatiivset (s.t. ilma kindla ostja või üürnikuta) pinda, siis tootmis- ja laopindade turul on taolise pinna osakaal marginaalne.

Kõige enam on turul nõutud keskmisest väiksema suurusega kaasaegsed laopinnad koos kontoriruumidega, mis sobivad teeninduse- ja hulgimüügiga tegelevatele väikeettevõtetele. Pakkumise vähesuse tõttu pole paljud vähegi spetsiifilisemate nõudmistega ettevõtted leidnud omale sobivat pinda, mistõttu on võimaluse koral asutud seda ise rajama.

Kaasaegsete tootmis- ja laopindade turusektor on oluliselt avardumas tõenäoliselt 1-2 aasta pärast, kui seni äraootaval seisukohal olnud Üürnikud hakkavad selgelt tunnetama vajadust kaasaja nõuetele vastava pinna järele. Laiapõhjalisemale nõudlusele vastava pakkumise peaks tagama mitme uue laokompleksi rajamine, näit. valmiv Jüri tehnopark ja Laagri laokompleks.



Üürihinnad

Üürihindades pole viimase paari aasta jooksul märkimisväärseid muutusi toimunud, tippüüride kõikumine on jäänud 5-10% piiresse.

Üürihinnad sõltuvad suhteliselt vähe piirkonnast, kuna maa hinna osakaal on hoonete lõpphinnas veel suhteliselt tagasihoidlik. Üür sõltub eelkõige hoone seisukorrast ning ümbruskonna infrastruktuurist. Kriitiline hinnapiir, millest kõrgemal tasemel väheneb nõudlus märkimisväärselt, on ca 40 kr/m² kuus (vanemad ja osaliselt renoveeritud pinnad) ja ca 70 kr/m² kuus (uued hooned).

Piiratud pakkumise tingimustes pole (eurodirektiivide mõjul) nõudluse kiirel kasvul välistatud üürihindade tõusu jätkumine. Samas pidurdab hinnatõusu vanemate pindade järk-järguline renoveerimine ning uute ehitus, mis suurendab pakkumise mahtu. Seetõttu pole lähiajal põhjust olulisi hinnamuutusi prognoosida, turg jätkab stabiilset arengut üha kvaliteetsemate pindade suunas.

Ostu-müügitehingud

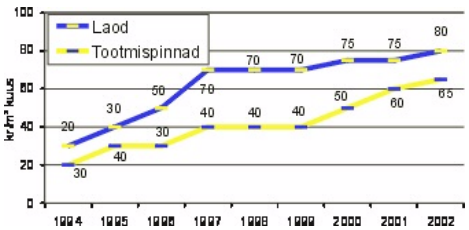
Tootmis- ja laopinnad on noor ja arenev, kuid võimekas turusektor. Sageli on tootmis-, kaubandus- või teenindusettevõtetel mõttekas osta kinnisvara isegi siis, kui omakapitali tootlus põhitegevusalal on suurem kui kinnisvarasse investeerimisel. Pikemas perspektiivis võib see tõsta ettevõtte võimet taluda turu madalseise ning kasvatada seeläbi konkurentsivõimet. Peale alternatiivsete üürikulude vähenemise on tulevikus oodata ka investeeringult kapitalikasvu.

Üksikud kaasaegsete laopindadega toimunud ostu-müügitehingute hinnad on kujunenud ehitusmaksumustest lähtuvalt (miinus minimaalne amortisatsioon) s.o. hinnavahemikus 4 500 - 7 000 kr/m². Vanemate pindade suhteliselt kõrge hinnatase (1 500 - 3 000 kr/m²) ning logistiliselt perspektiivitu asukoht teeb neist enamiku renoveerimise majanduslikult mõttetuks.

Viimasel aastal on kasvanud investorite huvi ja julgus investeerida Põhja-Tallinna perspektiivsetesse kinnisvaraobjektidesse. Määrav on seejuures mitte ehitised ise, vaid nende asukoht ja perspektiiv linna üldplaneeringus. Üha enam jälgitakse ja prognoositakse turu arengut mitte homme vaid ülehomme, sest homne perspektiiv kajastub kinnisvara hinnas juba täna. Põhjaväila rajamine paari aasta pärast tagab kiire ligipääsu suurele osale Põhja-Tallinnast, kuid piirkonna areng algab kindlasti enne seda.

Senisest enam on turul pakkuda kommunikatsioonidega varustatud ehitusvalmis maad, mis võimaldab suhteliselt kiiresti rajada sobivaid lao- või tootmishooneid. Valdav enamus pakkumistest on siiski nn. toormaa, kus puuduvad vajalikud tehnovõrgud, juurdepääsuteed ning detailplaneering.

Tootmis- ja laopindade tippüürid Tallinnas



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

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

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi tee*	300-700 kr/m²	100-350 kr/m²
Tartu mnt	100-350 kr/m²	50-200 kr/m²
Pärnu mnt	100-250 kr/m²	50-150 kr/m²

**Peterburi tee ääres paiknevad maatükid on keskmisest mõnevõrra väiksemad ning sageli varustatud juurdepääsuteede, detailplaneeringu ja vajalike kommunikatsioonitrassidega, mistõttu on nende müügihinnad keskmisest oluliselt kõrgemad.*
Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

- **Infopuudusest tingitud hinna ebatäiuslikkust kinnisvaraturul enam ei eksisteeri**
- **Välisinvestorite silmis on riskifaktorid langenud makrotasandilt mikrotasandile**
- **Alanevad tootlused ning kasvavad vakantsused elavdavad büroohoonete turgu**
- **Uute kaubanduspindade turuletulek mõjutab liiklusvoogudest eemal paiknevate ebaselge kontseptsiooni ning selgete konkurentsieelisteta kaubanduskeskuste marginaale**
- **Tallinnas on uute korterite läbimüük kasvanud kaks aastat järjest üle 100% aastas**
- **Käivitatud on investeerimisprogramm Arco Kapital 2**
- **Baltic Property Trust (BPT) planeerib Eesti kinnisvaraturule paigutada üle 500 miljoni krooni**
- **UUS MAA investeerimissoovitus on suunatud defitsiidile**

Varajases arenemisjärgus turgudele omast infopuudusest tingitud hinna ebatäiuslikkust Eesti kinnisvaraturul enam praktiliselt ei eksisteeri. Tänaseks on turg jõudnud stabiilse kasvu faasi, kus enamik kinnisvarasektoris pakutavast on saavutanud oma õiglase hinnataseme. Sellele on kaasa aidanud kinnisvarafirmade aktiivne tegevus ning infokanalite täiustumine (s.h. internet). Seega pole enam võimalik soetada kinnisvara oluliselt alla turuhinna. Rohkem kui 20%-lise tootluse teenimiseks passiivse investorina tuleb võtta spekulatiivset riski, mis tähendab reaalset võimalust ka investeeringu negatiivseks tootluseks ehk raha kaotust. Tihenevas nõudluses tähtsustuvad üha enam selged investeerimisstrateegiad ning sellest lähtuvad konkurentsieelised.

Välisinvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute turul valitseb suurim konkurents 1-10 miljoni krooni sektoris, kus on palju eraisikutest investoreid. 5-10 miljoniliste investeeringute puhul kasutatakse reeglina ka finantsvõimendust. Sageli on tegemist spekulatiivsete ostudega näiteks perspektiivsete kruntide näol. Tiheda konkurentsiga on ka 50-150 miljoniliste kinnisvarainvesteeringute sektor, kus reeglina välismaalased soetavad stabiilsete kassavoogudega lõpuni arendatud projekte. Välisostjateks on ca 80% ulatuses skandinaavia taustaga investorid, kuna ülejäänutele on Eesti turg liiga väike, läbipaistmatu ja vähelikviidne.

UUS MAA prognoosid 2001 sügisel:
- Kasvab huvi kinnisvarafondide vastu.
- Perspektiivne on hästi positsioneeritud büroohoonete rajamine.
- Madal müügirisk tõstab arendajate huvi soodsa hinnatasemega korteriprojektide vastu.

Turusituatsioon 2002 sügis:
- Turul tegutseb BPT ning käivitatud on Arco Kapital 2.
- Hoolimata tihedast konkurentsist tuuakse niššitootena turule City Plaza büroohoone.
- Hiljuti on turule toodud ja realiseeritud väga edukalt mitu soodsa hinnatasemega korterelamut.

Täna on välisinvestorite silmis suurimad riskifaktorid langenud makrotasandilt mikrotasandile. Peamiste ohtudena ei nähta enam seadusandlust ega majanduskasvu, vaid piisavalt usaldusväärse kohaliku management`i olemasolu. Samuti nähakse arenguruumi turu läbipaistvuse suurendamisel, kus täna tehakse enamik tehinguid avalikkuse eest varjatult või on ostjateks-müüjateks anonüümsed isikud. See ei võimalda saada adekvaatset infot turul toimuvast.

Büroohooned

Viimase aasta jooksul müüdud kaasaegsete büroohoonete arvestuslikud sisemised tulunormid (IRR) on enamasti jäänud vahemikku 11-13%. Täna pakuvad müüjad tootlust ca 8-10%. Kuna hoonete omanikeks on enamasti pangad, kindlustusseltsid ning hästi kapitaliseeritud ettevõtted kellel puudub otsene müügisurve, peavad kassavoogusid genereerivate A klassi ärihoonete ostjad oma ootusi edaspidi alandama. Tootlusi kahandab peagi toimuv liitumine EL-iga ning välisinvestorite mõistes kvaliteetsete hoonete vähesus. Ostu-müügiläbirääkimistel on sageli probleemiks ka riskide ning investeeringute erinevad hindamismetoodikad (amortisatsioonimäära arvestus) ning tulevikuootused (vakantsus, hinnad, ebastabiilsed üürilepingud jms).

Pangad ei pidurda äri- ja büroohoonete ehitust ei/jah vastustega, vaid lähtuvad laenutingimuste määramisel konkreetse projekti riskantsusest. Kuigi ka praegu on teoreetiliselt võimalik saada laenu 30%-lise omafinantseerimismääraga (tugevad üürnikud, usaldusväärsed garantiid, hea asukoht, konkurentsivõimeline arendushind jne), ületab enamike väljastatavate laenude omafinantseerimismäär 50%. Arvestades projektide mastaape, opereerivad täna turul vaid väga suure omakapitaliga professionaalsed arendajad, kelle laenukoormus/-makse on mõõdukas. Seega on finantseerijad arendatavate ärihoonete puhul riskid piisavalt maandanud. Kõrge omafinantseerimise määr tõstab ka arendajate immuunsust võimalikele kriisidele.

2003 aasta teisel poolel ja 2004 aasta alguses on Tallinna city`s valmimas üheaegselt kaks mastaapset büroohoonet (Tartu mnt 2 ja Rävala pst 4), millele lisanduvad veel paar kesklinnas renoveeritavat kontorimaja (Narva mnt 7a ja Kreutzwaldi 12). Kuna nõudlus sarnaste pindade järele pole võrreldav pakkumise kasvuga, jagatakse ümber olemasolevate hoonete üürnikud. See toob tõenäoliselt kaas piirkonna vakantsuste tõusu ning osalise hinnakorrektsiooni. Kasvavad vakantsused suurendavad büroohoonete omanike müügihuvi, mistõttu on nende ostumüügiturg elavnemas. 2003 aastal vahetab omanikku tõenäoliselt 2-3 Tallinna kesklinna A kvaliteediklassi büroohoonet.

Muud investeerimisobjektid

Uute kaubanduspindade rajamisse investeerivad nii kohalikud kui välisinvestorid. Kuigi 2002 aasta jääb ca 100 000 m² uue kaubanduspinna rajamisega Tallinnas pikaks ajaks ületamatuks, jätkub ca 50 000 - 70 000 m² aastamahuga arendustegevus veel paar aastat. Kaasaja nõuetele vastava müügipinna rohkus avaldab eeldatavasti mõningat survet ca 18-20%-ni küündivate tootluste alandamiseks. Eelkõige mõjutab uute pindade turuletulek liiklusvoogudest eemal paiknevate ebaselge kontseptsiooni ning selgete konkurentsieelisteta kaubanduskeskuste marginaale. Kuna suur osa ehitatavatest keskustest on rajatud edasimüügi eesmärgil, tehakse esimesed suuremad kaubanduskeskuste ostu-müügitehingud tõenäoliselt juba 2003 lõpul/2004 aastal. Müügitehingute tootluseks prognoosime sõltuvalt keskuste asukohast ca 12-15%.

Viimased aastad on olnud uute korterite

City Plaza

ja eramurajoonide arendajatele/müüjatele väga edukad, mis on innustanud projekte edukalt realiseerinud arendajaid kiiresti uute projektide kallale asuma. Näiteks on Tallinnas uute korterite läbimüük kasvanud viimased kaks aastat järjest rohkem kui 100% aastas. Ka 2003 aastal on praktiliselt kõik kinnisvaraarendusega tegelevad suuremad ehitus- ja arendusfirmad turule tulemas uute ja senisest oluliselt mastaapsemate korterelamuprojektidega. Siiski ei alustata neist üheski korraga rohkem kui 50 korteri ehitamist, mis võimaldab vajadusel kiiresti reageerida nõudluse muutustele.

Kinnisvarafondid

Nii era- kui institutsionaalsete investorite nõudluse kasv on loonud soodsa turusituatsiooni kinnisvarafondide tekkeks. Stabiliseerunud rahavood võimaldavad praegustele ja tulevastele fondidele selgelt prognoositavat tootlust, olles oma stabiilsusega väärtpaberifondidest atraktiivsemad. Investorite jaoks alandavad fondid sageli liiga kõrget sisenemisbarjääri vahetute kinnisvarainvesteeringute tegemiseks ning tõstavad investeeringute likviidsust. Kinnisvarafondide loomise vastu on aktiivset huvi ilmutanud kohalikud finantsasutused, kes siiani pole konkreetsete projektidega veel välja tulnud.

2002 aasta viimastel kuudel käivitati investeerimisprogramm Arco Kapital 2, mis aasta esimesel poolel investorite huvi vähesuse tõttu ebaõnnestus. 2002 detsembris oli investeeringu tõendeid emiteeritud ca 6 miljoni krooni ulatuses. Investeerimisprogramm pakub võimalust osaleda finantsinvestorina Tallinna kommertskinnisvaraturul läbi osaluse omandamise aktiivselt kinnisvaraturul osalevates ja rahavooge genereerivates ettevõtetes. Programmi eesmärk on toota investoritele vähemalt 20% keskmist aastatootlust viieaastase investeerimisperioodi jooksul. Fondi loojate pikaajalise kinnisvara- ja finantskogemuse, põhjaliku eeltöö ning kõrge tootlusootuse tõttu võib prognoosida projekti teistkordsel käivitamisel investorite aktiivsemat huvi. Samas saab mitmete institutsionaalsete investorite jaoks tõenäoliselt takistavaks teguriks programmi eestvedajate osalemine ka aktiivses kinnisvaraarenduses s.t. võimalik huvide konflikt.

Taani kapitalil baseeruv kinnisvarafond Baltic Property Trust alustas Eestis tegevust 2001 aasta lõpul ning tänaseks on jõutud esimese kinnisvara - Hobujaama büroohoone - ostuni (IRR 11%). Teadaolevalt planeeritakse lähiajal Eestis veel teisegi kinnisvaraobjekti soetamist. Lisaks eelmainitud suletud investeerimisfondile (kogumaht ca 400 miljonit krooni) alustati 2002 aasta septembris rahvusvahelist tutvustust BPT Secura fondile eesmärgiga kaasata institutsionaalsetelt investoritelt ca 630 miljonit EEK-i, et paigutada see Baltimaade kommertskinnisvarasse. Fondi plaanitav maht on koos pangalaenude ja hüpoteekobligatsioonidega üle 1,5 miljardi Eesti krooni, millest ca 35% planeeritakse paigutada Eesti kinnisvaraturule. Keskmiseks tootluseks oodatakse vähemalt 11% aastas. Fondi investeerimisplaani realiseerudes eeldatavas mahus võib see märkimisväärselt aktiviseerida eelkõige esmaklassilise kvaliteedi ja asukohaga Tallinna büroohoonete müügiturgu, tõstes nende likviidsust ja hinda.

Perspektiivis võib kinnisvaraturule ostjatena oodata ka kohalikke pensionifonde, kelle investeerimismahud kinnisvarasse on piiratud 10%-ga (kohustuslike pensionifondide puhul 5%-ga) ning konkreetsesse objekti või instrumenti 2%-ga fondi mahust. 2003 aasta lõpuks küünib kohalike pensionifondide maht prognooside kohaselt 700-900 miljoni kroonini, seega võiks kõigi pensionifondide maksimaalne paigutus kinnisvarasse küündida ca 50 miljoni kroonini (jaguneb 15 fondi vahel). Arvestades suhteliselt tagasihoidlikke mahte ning sobivate instrumentide piiratud valikut (noteerimisnõue börsil), pole lähima paari aasta perspektiivis kohalike pensionifondide aktiivsem huvi kinnisvaraturu vastu kuigi tõenäoline. Pikemas ajahorisondis ollakse aga kindlasti huvitatud riskide hajutamisest, milleks sobivad usaldusväärsed ja stabiilsed kinnisvarafondid väga hästi.

Investeerimissoovitus

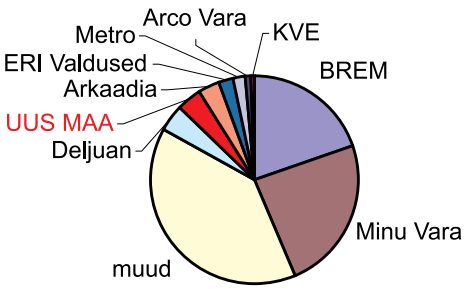
Uus Maa kinnisvaraspetsialistide hinnangul on paari aasta perspektiivis nõudlus kommertskinnisvara järele valdavalt rahuldatud (v.a. kaasaegsed lao- ja tootmispinnad, mille rajamine on ebaselge nõudluse tõttu riskantne), mistõttu on atraktiivseimad kinnisvarainvesteeringud seotud elamispindade ja elamumaaga. Kuna vanemate elamispindade hinnad on kasvanud ca 80%-ni uute müügihinnast, soodustab see otseselt nõudluse kasvu uute soodsa hinnaklassiga elamispindade järele. Samuti on hinnatõusupotentsiaal elamispindade rajamiseks sobivatel kruntidel, mida saab väärtustada läbi detailplaneeringu koostamise.

UM investeerimissoovitus 5 aastases ajahorisondis on suunatud defitsiidile. Mida tõenäolisem on defitsiidi tekkimine konkreetses kinnisvaraniššis, seda tugevam on soovitus. Kõige tõenäolisemad sektorid, kus piiratud pakkumine ei suuda nõudlust rahuldada, on vanalinn, hoonestuskõlblik maa südalinnas, maa peamagistraalide ääres (Pärnu mnt, Tartu mnt ja Peterburi tee) ning mereäärsed krundid (kriitilise tähtsusega on aeg kesklinna jõudmiseks).

- **Turu jagamine jätkub läbi orgaanilise kasvu**
- **Suuremad haldusettevõtted on kaotanud osa ostetud haldusportfellist isetegutsevatele korteriühistutele ja ühemehe haldusfirmadele**
- **Haldusteenuse hind on alanenud ca 30%**
- **Majanduslikult mittepõhjendatud hinnad ei toeta haldusteenuse kvaliteedi tõusu**
- **Riiklik ja munitsipaalsektor on üha enam osalemas haldusturul tellija rollis**

Tallinna endiste majavalitsuste erastamisest on möödunud üle 1,5 aasta, mis on olnud piisav aeg suuremate ümberkorralduste lõpuleviimiseks. Kuigi jätkuvalt on müügis üksikud haldusfirmad ning toimub väikeettevõtete konsolideerumine ja ülesostmine suuremate poolt, on selle mõju turule tervikuna marginaalne. Tallinna haldusturg on stabiliseerumas, turu jagamine jätkub läbi orgaanilise kasvu.

Haldusturu jaotus Tallinnas 2002 sügis (hallatavate m² arvestuses)*



**andmed pärinevad haldusfirmadelt ja avalikest infoallikatest*

Elamispindade haldus

Suur osa Lasnamäe, Mustamäe ja Õismäe korterelamutest on tänaseks loobunud Minu Vara ja BREMi haldusteenustest. Iseseisva korteriühistuna tegutsedes loodetakse alandada elamu kommunaalkulusid. Suurfirmadele tähendab see enampakkumisel soetatud haldusportfelli väärtuse vähenemist, mistõttu tehakse olulisi jõupingutusi protsessi peatamiseks (näit. majavalitsejaks valimine). Sellest hoolimata võib lähiaastateks prognoosida haldusfirmade teenusest loobuvate (eelkõige magalarajoonide) korteriühistute arvu kasvu.

Korteriomanike kasvanud huvi aktiivselt osaleda oma kinnisvara halduskküsimuste lahendamises on kiirelt suurendanud korteriühistute arvu - 01.novembriks 2002 oli Tallinnas moodustatud 2332 korteri- ja elamuühistut (01.01.2000 oli moodustatud 1144 ühistut). Sageli võetakse aktiivsemate korteriomanike eestvedamisel elamu haldamine endiselt majavalitsuselt või haldusfirmalt üle ja organiseeritakse tööjaotus elamu sees. Kokkuhoid saadakse entusiastlike elanike arvelt, kes töötavad tasuta või sümboolse tasu eest. Kogemustele tuginedes kestab taoline entusiasm keskmiselt 2-3 aastat, peale mida otsustatakse haldusteenus tellida taas professionaalselt firmalt. Kuna enamik korterelamuid on hetkel alles nn. isetegemise faasis või sinna sisenemas, kasvab lähima paari aasta jooksul korterelamute haldusturg peamiselt uusehitiste arvelt.

Haldusteenuse korraldus tüüpilises korterelamus

MAJAVALITSUS → KORTERIÜHISTU HALDAB ISE → UUS HALDUSFIRMA
2-3 aastat

Tihe konkurents on sundinud haldusfirmasid leidma võimalusi efektiivsuse tõstmiseks. Suurimad turuosalised on ühendanud oma tütarettevõtete juhtimise, hoides nii kokku kulusid. Samuti otsitakse aktiivselt võimalusi lisateenuste pakkumiseks, et olemasolevaid kliente veelgi tihedamalt siduda (näiteks remonttööde finantseerimine). See tõstab suurfirmade kuluefektiivsust ja võimaldab pakkuda veelgi soodsamat haldusteenuse hinda.

Viimase aasta jooksul on korterelamute pakkumiskonkurssidel haldusteenuse hind alanenud hinnanguliselt 30% võrra. Hinnad on alla löönud paari maja haldavad väiketegijad, kelle pakutav hind ei ole sageli majanduslikult põhjendatav. Kuna konkursside võitjad valitakse reeglina hinnale tuginedes, ei toeta taolised dumpinghinnad haldusteenuse kvaliteedi tõusu. Samas lahendavad taolised FIE-dena tegutsevad üksikhaldurid paljudele tööpuudusprobleemi, mistõttu nende tegevus tõenäoliselt aktiviseerub veelgi.

31.12.2002 lõpeb endiste Tallinna majavalitsuste kohustus (mille võtsid erastamisel üle Minu Vara ja BREM) hallata kõiki teenusest mitteloobunud elamuid. Seega kaob haldusfirmadel vajadus tegeleda kahjumit tootva kliendibaasiga, millest suurim osa paikneb Põhja-Tallinna puitelamurajoonides. Korteriomanike ja haldusfirmade huvi puudus taoliste elamute haldamise vastu mõjub pikemas perspektiivis hoonete seisukorrale laastavalt, mistõttu tuleb probleemiga tõenäoliselt tegelema hakata kohaliku omavalitsuse tasandil.

Ärihoonete haldus

Ärihoonete omanikud on üha selgemini tunnetamas vajadust keskenduda oma põhitegevusele, mistõttu on kasvamas efektiivsust tõstvate tugiteenuste sisseost. Juba praegu kasutavad progressiivsemad ettevõtted professionaalsete hooldusfirmade teenuseid. Koos sellega on kasvanud huvi ka haldusteenus outsourc`ida. Esimestena on vajadust efektiivselt toimiva halduskorralduse järele tunnetamas kaasaegsete büroohoonete omanikud, kuna see mõjutab otseselt üürnike rahulolu, potentsiaalsete investorite ostuhuvi ning läbi eelnevate ka kinnisvara turuväärtust. Omanikele tähendab aga halduskorralduse sisseost otsest ajavõitu, mis suudetakse suure tõenäosusega oma põhitegevusalal tulusamini rakendada. Uus Maa spetsialistid prognoosivad ärihoonete omanike hüppelist teadvuse kasvu professionaalse haldusteenuse järele 2003-2004 aastal. Teiselt poolt on see otseses sõltuvuses ärihoonete müügiaktiivsu-sest ehk hoonete minemisest passiivsete institutsionaalsete investorite kätte.

Käesoleva ajani on riigil puudunud ühtne poliitika kinnisvara haldusteenuse osas. Mitmed ministeeriumid on korraldanud konkursse haldusteenuse sisseostmiseks, milles nähakse kulude kokkuhoidu. Professionaalsete haldusfirmade baasil on korraldatud ka Tallinna linna kinnisvara haldamine, võimaldades enam tähelepanu pöörata haldusstandardite järgimisele ning olla turul eeskujuks teistele. Riigi Kinnisvara AS on seevastu võtnud suuna kõigi kinnisvaraobjektide isehaldamisele, kuid tulevikus ei saa välistada ka nende haldus-osakondade vähendamist. Seega on perspektiivis kogu riiklik kinnisvarasektor üha aktiivsemalt osalemas haldusturul tellija rollis.

- **Magalarajoonides domineerib ülepakkumine, mis on korterite hindu langetanud 5%**
- **Tüüpkorterite hinnad stabiliseeruvad 2003 aasta lõpuks praegusest ca 5-10% võrra kõrgemal tasemel**
- **Asukohast tulenev hinnadiferents suureneb**
- **Vaade moodustab uue korteri hinnast kuni 60%**
- **Kasvab nii uute korterite pakkumine kui müügihind**

UUS MAA prognoosid 2001 sügisel:
- Remontimata tüüpkorterite hinnakasv aastases perspektiivis ca 10-15%.
- Hinnadiferentsi vähenemine kesklinna enim- ja vähemhinnatud piirkondade vahel, üldine hinnakasv ca 10%.
- Keskmise ja keskmisest kõrgema hinnaklassiga uute korterite rohkuse tõttu võivad pikeneda nende realiseerimisperioodid.

Turusituatsioon 2002 sügis:
- Hoolimata 2002 aasta keskel aset leidnud hinnalangusest, on tüüpkorterite hinnad 2001 aasta sügisega võrreldes kasvanud ca 15%.
- Hinnavahed südalinna ja kesklinna lähipiirkondade vahel on vähenenud, üldine hinnakasv on olnud ca 10-15%.
- 2001 aasta prognoosides alahindasime elanike laenuvõimet. Pakkumist jätkuvalt ületava nõudluse mõjul pole uute korterite müügiperioodid pikenenud.

Äärelinna korterid

Äärelinna vanemate korterite ostjad pole siiani üle saanud juba kevadel alguse saanud ebakindlusest. Massimeedias aktiivselt viljeletud krahhi-temaatika ning arutelud vanemate korterite võimalikust hinnalangusest on potentsiaalseid ostjaid sundinud oma ostuotsust pidevalt edasi lükkama. Seetõttu domineerib turul selgelt ülepakkumine ning korterite müügiperioodid on veninud keskmiselt 2-3 kuu pikkuseks.

Tüüpkorterite keskmised hinnad, november 2002 (kr/m²)

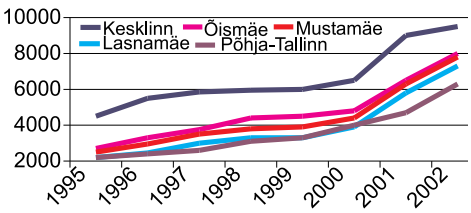
	1-toal	2-toal	3-toal	4-toal
Õismäe	8 200	8 000	7 200	6 200
Mustamäe	7 900	7 800	7 100	6 000
Lasnamäe	7 500	7 300	6 200	5 700
Kopli	6 300	6 000	5 300	5 000
Pelgulinn, Pelgurand*	7 300	7 200	7 200	6 100

**suhteliselt kõrge m² hind tuleneb keskmisest väiksema üldpinnaga korteritest (nn. hruštsovkad)*
Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Kuna enamikel omanikel puudub tungiv vajadus oma korter kiiresti realiseerida, on aasta esimese poolega võrreldes korterite pakkumishindade korrektsioon jäänud 10% piiresse. Väheste korterit kiirelt müüa soovivate omanike mõjul on pakkumishindades vähenenud tingimisruum, mistõttu reaalsed ostu-müügihinnad on langenud vaid ca 5% võrra.

Uus Maa kinnisvaraspetsialistid prognoosivad äärelinna korterituru elavnemist 2003 aasta esimesel poolel, kui pärast traditsiooniliselt väheaktiivset aastavahetust on ostuhuvi taas kasvamas. Siiani on ooteseisust tingitud nõudluse kuhjumist mõnevõrra vähendanud 2002 II poolaastal turule tulnud väga soodsa hinnaga uued korteriprojektid Mustamäel (ca 10 000 kr/m²), kuid tänaseks on need läbi müüdud ning müügisolevate projektide hinnad pole tüüpkorteritega enam konkurentsivõimelised. Eeldatavasti stabiliseeruvad tüüpkorterite hinnad 2003 aasta lõpuks praegusest ca 5-10% võrra kõrgemal tasemel ning jäävad sellele püsima pikaks ajaks.

Tüüpplaneeringuga 2-toalise korteri m² hinna areng



Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Kesklinna korterid

Kesklinna korteriturul märkimisväärseid muutusi aasta esimese poolega võrreldes toimunud ei ole. Turg on jätkanud stabiilses arengufaasis, kus aktiivsust ja hindu dikteerivad uued korteriprojektid. Kuigi paljud ostjad oskavad hinnata möödunud sajandi esimesel poolel valminud hoonete miljööväärtust ning väljakujunenud elukeskkonda, eelistab enamik siiski võrreldavate hindade puhul uuselamuid.

Kesklinna korterite hinnatrendi mõjutab lähiaastatel kõige enam uute korterite pakkumine. Kuna kesklinnas on ehitusvalmis elamukrunte piisavalt (tühjad krundid või täielikult amortiseerunud elamud) ning nõudlus uue korteri soetamiseks jätkuvalt tugev, on uusi projekte turule tulemas piisavalt. Hoolimata tihenevast konkurentsist on uute korterite hinnatrend tõusev, mis kandub aeglaselt ka vanemate elamispindade turule. Eeldatavasti ei ületa siiski vanemate kesklinna korterite üldine hinnatõus aastases perspektiivis 10% piiri.

Kesklinna ja selle lähiümbruse korterite hindu võrreldes võib väita, et hinnaklassid on küll erinevate piirkondade lõikes välja kujunenud, kuid diferents on äärmiselt väike. Näiteks jäävad enamike kivielamutes paiknevate remontimata korterite müügihinnad nii Kassisaba, Kadrioru kui südalinna hinnatud tänavatel vahemikku 10 000 - 12 000 kr/m². Seega pole hinnadiferents esinduslikel tänavatel (Kentmanni, Lauteri, Lembitu jt) ja suhteliselt madala heakorrastusega Kassisabas suurem kui 20%. Maailmapraktikale tuginedes võib prognoosida asukohast tuleneva hinnadiferentsi suurenemist, nagu see on juba toimunud vanalinnas.

Aktiivsuse tõusu võib täheldada kesklinna kallimate korterite sektoris. Viimase aasta jooksul on märgatavalt kasvanud suurte ja eksklusiivsete korterite (100+... m²) pakkumine, mille müügiperiood on 6 kuud ja rohkem. Positiivse trendina on vanalinna korterite ostjate seas üha suurem osakaal kohalikel, kelle eestvedamisel toimub elamute järk-järguline renoveerimine. Sageli on korteriostu eesmärgiks rahapaigutus üüritulu saamiseks.

Üürikorterid

Kesklinna piirkonnas on kasvanud üürikorterite pakkumine, mille tulemusena on langenud üürimäärad ning suurenenud vakantse pinna osakaal. Suurim pakkumine on 2-toaliste heas seisukorras 7 000 - 10 000 kr/kuus maksvate ning 3-toaliste korterite hinnaklassis 8 000 - 12 000 kr/kuus osas. Teadaolevalt on suur osa kesklinna valmivatest uutest korteritest soetatud üürile and-

mise eesmärgil, mistõttu on lähiperspektiivis pakkumine veelgi kasvamas. Tõenäoliselt viib see 2003 aastal üürihindade märgatava languseni. Kokkuvõttes on üürikorterite tootlus vähenemas nii üürimäärade languse kui kapitalikasvu aeglustumise tõttu. See toob osa seni üürikorteritena kasutusel olnud elamispindadest müügiturule. Üürituru edasine areng sõltub suurel määral eluasemelaenude väljastamise mahust: üüriturg hakkab taas aktiviseeruma alles pärast laenumahtude olulist piiramist, mida pole lähiajal ette näha.

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

1. Kõrgelt hinnatud piirkonnad: Roosikrantsi tn, Rävala pst, Tõnismägi, Kentmanni, Lauteri, Lembitu, Kaupmehe tn

remontimata	11 000 - 12 000
remonditud	12 500 - 16 000

2. Kadriorg ja elava liiklusega teede ääres: nt Raua tn, Gonsiori tn, Narva mnt, Pärnu mnt, Tartu mnt, Liivalaia tn.

remontimata	10 000 - 11 500
remonditud	12 000 - 14 000

3. Muud kivielamud (kesklinn ja selle lähipiirkonnad): Kassisaba, Uus-Maailm, Torupilli, Kelmiküla

remontimata	9 500 - 11 000
remonditud	11 000 - 12 500

4. Puitelamud: kesklinn ja Kadriorg

amortiseerunud	7 000 - 8 000
heas seisukorras	9 000 - 11 000
remonditud	11 000 - 13 000

Heas seisukorras, unikaalse asukoha ja arhitektuuriga korterite keskmine pinnaühiku maksumus võib olla oluliselt kõrgem eeltoodud vahemikest. Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Uued korterid

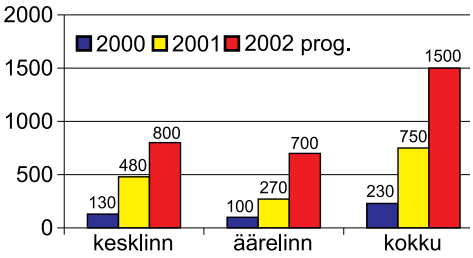
Uute korterite turg on viimase paari aasta jooksul läbinud väga kiire kasvu. 2000 aastal müüdi Tallinnas arendusprojektide raames kokku ca 240 uut ja renoveeritud korterit, 2001 aastal ca 750 ning käesoleval aastal juba 1 500 korterit (prognoos). Seega on turg kiires tõusufaasis, mistõttu aasta-paari pärast kujunevat turusituatsiooni on väga raske prognoosida. Hetkel toetavad kõik fundamentaalnäitajad nõudluse kasvu jätkumist samas tempos 2002 aastaga.

Aastaga on uute korterite müügihind kasvanud ca 10-15%. Hinnatõus on toimunud peamiselt ehitushindade kallinemise, kruntide hinnatõusu ning kõige jõukamale ostjate sihtgrupile suunatud projektide rohkuse tõttu. Pakkumist ületav nõudlus pole langetanud ka arendajate kasumimarginaale. Varem võimaldasid mitme projekti puhul soodsat hinnataset pakkuda jääkasendusmaksumusest odavamalt omandatud vanad hoonekarbid, kuid tänaseks on need valdavalt välja ehitatud või lammutatud.

Piirkonna keskmine müügihind

Vanalinn	ca 30 000 kr/m²
Südalinn	ca 18 000 kr/m²
Kadriorg	ca 16 000 kr/m²
Kesklinna lähiümbrus	ca 15 500 kr/m²
Kesklinna keskmine müügihind	**ca 17 500 kr/m²**
Pirita-Viimsi	ca 17 000 kr/m²
Nõmme-Laagri	ca 14 000 kr/m²
Muud	ca 11 500 kr/m²
Äärelinna keskmine müügihind	**ca 13 500 kr/m²**

Uute ja renoveeritud korterite müük Tallinnas



Hindadest märgatavalt kiiremini on kasvanud pakutavate korterite hinnadiferents. Viimistletud kortereid pakutakse hinnaskaalas 9 600 - 45 000 kr/m². See on olnud müügimahtude kiire kasvu üheks peamiseks põhjuseks: paljud ostjad on just nüüd leidnud oma vajadustele ja võimalustele vastava eluaseme. Ostuhinna ja saadava kvaliteedi vahel valitseb siiski raudne seos. Kui kõrgeim hind ei pruugi tagada kõrgeimat kvaliteeti, siis madalaim hind tagab kindlalt ainult madalaima kvaliteedi!

Kuna ostjad väärtustavad üha enam korterite avarust, valgusküllasust ning aknast avanevaid vaateid, diferentseerivad müüjad hindu varasemast enam ka elamute siseselt. Näiteks varieeruvad hinnad Tallinna kõrgeimates korterelamutes Maakri 36 ja Pirita tee 26f vahemikus ca 14 000 - 35 000 kr/m². Kuna elamu siseselt on müüdavad korterid kvaliteeditasemelt identsed ning ülemistel korrustel paiknevate eeliseks alumiste ees on vaid avar vaade, võib välja tuua otseselt vaate hinna korteri lisaväärtusena. Võrreldes hinnavahesid moodustab vaade nimetatud korterelamutes kuni 60% korterite turuväärtusest. Viimased kaks aastat on olnud uute korterite müüjatele väga edukad, mis innustab projekte edukalt realiseerinud arendajaid kiiresti uute projektide kallale asuma. 2003 aastal on praktiliselt kõik kinnisvaraarendusega tegelevad ehitusfirmad ning suuremad arendajad turule tulemas uute ja senisest oluliselt mastaapsemate korterelamuprojektidega. Otsest survet hinnalanguseks ja mahtude kahanemiseks siiski ei ole. Pigem on nõudluse püsimisel tõenäoline uute korterite müügihindade tõus.

Valdav osa planeeritavatest suurprojektidest on suunatud keskklassist korteriostjatele hinnavahemikus ca 13 000 - 15 000 kr/m². Seega on konkurents nimetatud hinnasektoris oluliselt tihenemas ning võitlus klientide pärast hakkab üha enam toimuma imago, asukoha ja lisaväärtuste pakkumise kaudu. Kõik turuosalised on üha enam sunnitud panustama parimatele müügikanalitele ning kvaliteetsemale klienditeenindusele.

Valik uusi korterelamuid Tallinnas:

aadress	müüja	valmimisaeg	krt suurused	m² hind
Vanalinn, Kohtu 2	UUS MAA	2003 apr.	46-180	27 000 - 40 000
Vanalinn, Pikk 42	UUS MAA	2003 suvi	110-280	7 000 - 35 000
Kesklinn, Süda tn 10	UUS MAA	2002 nor	37-88	14 000 - 18 400
Kesklinn, Maakri tn 36	UUS MAA	2003 kevad	46-205	13 500 - 30 000
Kesklinn, Tatari 27/29	UUS MAA	2002 sügis	37-85	13 000 - 18 000
Mustamäe, Retke tee 17	UUS MAA	2003 veebr	40-72	9 600 - 10 000
Pelgulinn, Sõle 27a	UUS MAA	2003 apr	41-93	viimistluseta 7 500 - 8 500
Viimsi, Väike-Sepa tee 1, 3	UUS MAA	2003 veebr	53-120	14 500 - 15 000

Allikas: UUS MAA Kinnisvarabüroo

- **Valdava osa müügisolevate eramute renoveerimine on majanduslikult põhjendamatu**
- **Vastavalt prognoosidele on kiirelt kerkinud Kakumäe krundihinnad**
- **Suurim nõudlus valitseb kruntidele hinnaklassis 250 000 - 300 000 krooni**
- **Üha enam hakatakse hindama arhitektide tööd ning elurajoonide terviklahendusi**

Traditsioonilised eramurajoonid

Jätkuvalt tugeva ostuhuvi ning mõõduka pakkumise survel on turul enneolematult palju spekulatiivseid müüjaid, kes küsivad oma standardsete eramute eest vähemalt 20% turu üldisest tasemest kõrgemat hinda. Ostjaid huvitab aga eelkõige unikaalse arhitektuuri või hinnatud asukohaga eramud, milliseid pakutakse vähe. Ebasoodne asukoht või halb seisukord teevad valdava osa müügisolevatest vanematest eramutest renoveerimise majanduslikult mõttetuks. Seetõttu on nõudlus liikumas soodsa hinnaga uuseramute sektorisse.

Traditsioonilistes elurajoonides läheb suur osa kuni 1 miljon krooni maksvatest eramutest lammutamisele. Hoonestamata kruntide vähesuse tõttu on see väljakujunenud elukeskkonda hindavatele ostjatele praktiliselt ainukeseks võimaluseks. Enamasti kujuneb krundipõhiseks hinnaks ca 600 - 1 000 kr/m², mis sisaldab liitumisi elektri-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga.

Uuselamurajoonid

Uus Maa varasemate prognooside kohaselt on üldisest hinnatõusust märgatavalt kiiremini kerkinud Kakumäe kruntide hinnad, kus kommunikatsioonidega varustatud maa eest küsitakse 500 - 1 300 kr/m². Hinnatõusu on tinginud eelkõige elurajooni kiire areng, mille laienemine toimub nii mere kui sisemaa suunas.

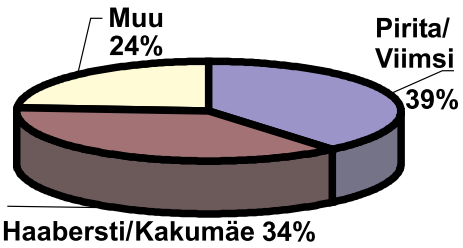
Tehnovõrkudega varustatud eramukruntide müügihinnad Tallinnas ja selle lähiümbruses (s.t. kuni 15 km)

Merega piirnevad krundid	kuni 1 500 kr/m²
Merivälja, Pirita	650 - 1 200 kr/m²
Maarjamäe	700 - 1 000 kr/m²
Viimsi, Rohuneeme, Mähe	200 - 500 kr/m²
Nõmme, Pääsküla, Kakumäe	500 - 1 300 kr/m²
Lilleküla	400 - 550 kr/m²
Tiskre	350 - 450 kr/m²
Tabasalu	150 - 350 kr/m²

Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Ostjad pööravad üha enam tähelepanu elurajoonide looduslähedasele ja rahulikule elukeskkonnale, mistõttu on hästi edenenud eraldiseisvate kõrghaljastusega kaetud merelähedaste elurajoonide müük (näit. Mäeranna, Pankrannik jt.). Samas on ostjate hinnatundlikkuse tõttu kriitilise tähtsusega kruntide müügihinnad. Suurim nõudlus valitseb kruntidele hinnaklassis 250 000 - 300 000 krooni. Kuna taoliseid hindasid on võimalik pakkuda vaid linna piirest väljaspool paiknevates elurajoonides, on suur osa nõudlusest jätkuvalt liikumas Tallinna naabervaldadesse. Trendi jätkumist kindlustavad pealinnaga võrreldes mitmeid kordi soodsamad liitumistasud tsentraalsete tehnovõrkudega.

Piirkondliku statistika järgi jagunesid 2002 I p/a müüdud elamukrundid:



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Kinnisvaraarendajate huvi on kasvamas Tartu mnt suunal Ülemiste järve ümbruses paikneva maa vastu. Teadaolevalt on seal valmimas mitmeid uusi detailplaneeringuid, mis näevad ette eramurajoonide rajamist. Suure tõenäosusega alustatakse juba 2003 aastal uute elurajoonide rajamist Peetri külla ning selle lähiümbrusesse. Hea ühendustee kesklinnaga, sujuvad liiklusvood ning soodne hinnatase tagavad projektidele tõenäoliselt hea müügiedu.

Elamute müügihinnad vanemates eramupiirkondades

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

Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Uute elamurajoonide arhitektuurne tase ebaühtlustub, kuna kõrge marginaaliga kinnisvaraarendust on viljelemas kiirelt kasvav mitteprofessionaalsete tegijate hulk. Eneseteostusvajadus ning kokkuhoid arhitektide ja kinnisvaraspetsialistide töötasudelt on sünnitamas suurt hulka maitsetuid, mittefunktsionaalseid ning tervislikkust eiravaid eramuid. Siiani on pakkumist ületav nõudlus võimaldanud taolistel väikearendajatel edukalt tegutseda, kuid konkurentsi tihenedes pole nende äri jätkusuutlik.

Valik arendusprojekte (sügis 2002)

Asukoht	Arendaja/müüja	Projekti kogumaht	Hind
Viimsi, Leppneeme	Kodumajagrupp	37	100- 260 kr/m²+ liitumised 100 000 kr.
Viimsi, Kivineeme elamurajoon	Linnakujunduse Arendusbüroo	29	775-925 kr/m²+el. liitumine
Viimsi/Muuga, Aigrumäe elurajoon	UUS MAA	100	150 kr/m²+liitumised 150 000 kr.
Jõelähtme vald, Männiva küla	UUS MAA	18	80 kr/m², liitumised ca 40 000 kr
Pirita, Merivälja² elamurajoon	Arco Invest	202	670 kr/m²+liitumised 162 000 kr.
Pirita, Puki tee ja Kaasiku	TTP Ehitus	Ca 220	Elamuga al. 14 000 kr/m² s.h. krunt 1 000 kr/m²+ liitumised
Kloostrimetsa Kodu 2001	Wicom	64	550 kr/m² liitumistega
Kakumäe, Kasemetsa kinnistu	Majaekspert	75	350 kr/m²+liitumised 200 000 kr.
Haabersti, Gilde elamurajoon	EHT Projekt	44	295-595 kr/m²+ liitumised 165 000 kr.
Harku vald, Väike-Mäeranna	UUS MAA	21	200 kr/m² koos liitumistega
Harku vald, Otsa-Miko	UUS MAA	100	170 kr/m²+ el. liitumine
Saku vald, Juuliku	UUS MAA	26	180 kr/m² liitumistega

Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

KONTAKT

UUS MAA Kinnisvarabüroo	Telefon	627 2600
Rävala pst 6, Tallinn 10143	Faks	627 2601
– kinnisvara vahendus	e- mail	uusmaa@uusmaa.ee
UUS MAA Kinnisvarakonsultandid	Telefon	660 7862
Rävala pst 6, Tallinn 10143	Faks	660 7863
- hindamine, konsultatsioonid, analüüsid	e- mail	konsult@uusmaa.ee
UUS MAA Kinnisvarahaldus	Telefon	660 7861
Rävala pst 6, Tallinn 10143	Faks	660 7863
- kinnisvara haldamine	e- mail	haldus@uusmaa.ee
Tartu büroo		
Ülikooli 6a, Tartu 51003	Tel/Faks	07 441 144
- kinnisvara vahendus, hindamine, haldamine	e- mail	tartu@uusmaa.ee
Rakvere büroo	Telefon	032 23 601
Tallinna 21, Rakvere 44311	Faks	032 23 559
- kinnisvara vahendus, hindamine	e- mail	rakvere@uusmaa.ee
Jõhvi büroo	Telefon	033 71 193
Uus 8, Jõhvi 41533	Faks	033 71 193
- kinnisvara vahendus, hindamine	e- mail	johvi@uusmaa.ee
Pärnu büroo	Telefon	044 20 380
Hommiku 1, Pärnu 80013	Faks	044 20 385
- kinnisvara vahendus, hindamine	e- mail	parnu@uusmaa.ee
Kuressaare büroo	Telefon	045 36 863
Tallinna mnt. 9, Kuressaare 93811	Faks	045 36 870
- kinnisvara vahendus, hindamine		kuressaare@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 garanteeri nende õigsust. UUS MAA Kinnisvarakonsultandid või temaga seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva materjali või mõne selle osa kasutamisel tekkinud otseste või kaudsete kahjude korral. Tallinna kinnisvaraturu trendid kevad 2002 omab kõiki autorikaitse õigusi. Kogu materjali tervikuna või mõne osa sellest levitamine, reprodutseerimine, kopeerimine või muul viisil kasutamine on lubatud vaid UUS MAA Kinnisvarakonsultantide OÜ kirjalikul loal.

Täname kõiki oma valdkonna arvamusliidreid, kes olid nõuga abiks käesoleva turuülevaate valmimisel. Erilised tänud (tähestikulises järjekorras):
Allan Remmelkoor, Enn Teimann, Guido Pärnits, Heldur Meerits, Jaan Kurm, Jaanus Kosemaa, Kristel Meos, Loit Linnupõld, Mart Habakuk, Paavo Põld, Peeter Soovik, Rein Elevant, Rein Ruusmann, Riina Sakla, Urmas Laur, Veljo Kuusk jpt.