

talv/kevad 2004



## Tallinna kinnisvaraturu trendid

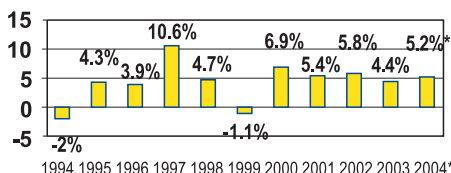
Kaks korda aastas ilmuv ülevaade Tallinna büroo-, kaubandus-, tootmis-, lao- ja elamispiindade ning kinnisvarainvesteeringute turust

## SISUKORD

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

Eesti Panga prognoosi kohaselt on maailma majanduse olukorda arvestades Eesti majandusväljavaated head. 2003 aastat võib pidada riskantseima arengufaasi läbimiseks. Väliskeskonna paranemise tõttu saavutas Eesti SKT kasv 4,4 protsendi taseme, ületades euroala näitajat ligi nelja protsendi võrra. Murettekitav on majanduskasvu rajanemine kodumaistel investeeringutel ja tarbimisel, millega kaasneb üha suurenev välisvõlg. Eksport ei suurene piisavalt kiiresti ning majanduse tasakaalu säilimiseks peaks sisenõudluse kasvutempo pidurduma.

### SKT kasv



\*prognoos

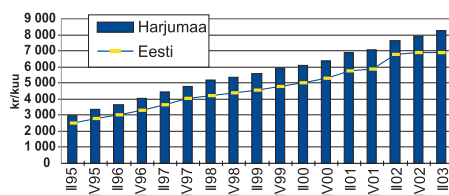
Allikas: Statistikaamet

Allikas: Eesti Pank

Võrreldes 2003 aasta keskmist brutopalka 2002 aasta sama näitajaga, on Eestis palgad tervikuna suurenenud ca 2% ja Harjumaal üle 8%. Eesti inflatsioonimäär ei ületanud 2003 aastal 1,5 protsenti, mis on aegade väikseim näitaja. Eeltoodule tuginedes saab väita, et Harjumaa elanike reaalsissetulekud suurenesid taas oluliselt kiiremini inflatsioonist,

mille mõjul kasvab elanike kihistumine sissetulekute järgi regiooniti.

### Keskmise palga areng

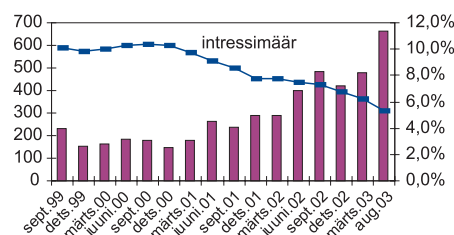


Allikas: Statistikaamet

Statistikaameti andmetel ehitasid ehitusettevõtted Eestis 2003 aastal eelmise perioodiga võrreldes ca 9% rohkem. Ehitustegevuse kasv tulenes põhiliselt mittelehoonete ehitamisest. Ehitustegevus kallines ca 3,7%. Kiirelt kasvult maksimaalse kasumi lõikamiseks on kõik suuremad ehitusfirmad laiendanud oma põhitegevust ka kinnisvaraarenduse sektorisse. Jätkuvalt tegutsevad turul aktiivselt Merko, Skanska-EMV, FKSM-i ja Koger'i kinnisvaraosakonnad, ostes kokku vabu krunte, planeerides neile hooned ning müües valmishitatud kortereid ja eramuid. Piisavalt suurte emafirmade tõttu on enamikel eelnimetatutest head võimalused kaasata välisfinantseeringuid, olles seetõttu erinevalt ülejäänud kinnisvaraarendajatest suhteliselt vähesõltuv kohalikust laenuturust.

Euroopa majanduskeskkonna oodatust aeglasema taastumise ning pankadevahelise konkurentsi mõjul on eluasemelaenu intressid alanenud 3,5%-ni. Toodud intressimäär on minimaalne tase, mida pakutakse uute elamute/korterite ostjatele. Keskmine eluasemelaenu intress on ca 5% tasemel.

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



Allikas: Eesti Pank

Väljastatud eluasemelaenude jääk on aastaga suurenenud üle 40%, mis näitab turul kõrget aktiivsust. Kahtlemata on nimetatud laenujäägi oluline kasv tingitud pankade soodsatest pakkumistest. Kartusel, nagu võiks intressitõus kaasa tuua hulgaliselt maksevõimetuks muutuvaid laenajaid, puudub piisav alus. Kuigi pikemas perspektiivis on Euribori tõus vältimatu, on oodata laenuintresside teise komponendi pankade marginaali jätkuvat alanemist. Seega ei too Euribori isegi 1-2%-line tõus lähimatel aastatel tõenäoliselt kaasa kuigi fataalseid tagajärgi.

### EL liitumise mõju

14. septembril toimunud referendumil Euroopa Liiduga liitumise küsimuses andis Eesti rahvas liitumisele rohelise tee. Kuna kinnisvarahindadesse oli EL-ga liitumine juba eelnevalt sisse programmeeritud, ei avaldanud "jah" kinnisvaraturule lühiajalises perspektiivis olulist mõju.

Elamispindade turu areng on sõltuvuses Eesti majanduse üldisest arengust, millele omakorda avaldab mõju EL ja sellega liitumine. Kõige suuremat mõju avaldab liitumine eeldatavasti siiski kommerts-kinnisvara ja ärimaade turule. Kuna liitumise järel on oodata mitme miljardi krooni suuruseid investeeringuid infrastruktuuridesse ja teedevõrku, võib eeldada investorite huvi kasvu suuremate linnade ja peamagistraalide läheduses paiknevate ärimaade järele.

Seoses Eesti üldise riskitaseme alanemisega on oodata välismaiste investorite huvi kasvu äripindade (eelkõige A+ kvaliteediga büroohoonete) vastu. See lubab eeldada tulunormide alanemist ning seeläbi rahavoogu tootvate objektide hinnatõusu. Arenenud riikides jäävad kvaliteetkinnisvara tulunormid vahemikku 5-8%, Eestis on sama näitaja suurusjärgus 10-12%. Seetõttu on Eestis stabiilset ja kindlat rahavoogu tootvatel objektidel piisavalt hinnatõusuruumi. Tulumäärade alanemine paari protsendi võrra tooks endaga kaasa rahavoogu tootva kinnisvara hinnatõusu kuni 20%.

- kesklinna üüriturule lisandub spekulatiivset pinda
- sama hinna eest parem kvaliteet
- vakantsused lühiajalisel langustrendil
- üürileandjad meelitavad üle atraktiivseid üürnikke
- kontoripindade ostuhuvi hüppeliselt kasvanud

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

## Kvaliteet

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

2003 aasta suvel/sügisel ei alustatud Tallinna kesklinnas uute turgu mõjutavate büroohoonete ehitamisega. Endiselt jätkuvad kesklinna city's paiknevate 23-korruselise City Plaza (üldpinnaga 13 460 m<sup>2</sup>), Viru Keskuse juurdeehituse ning Narva mnt 7a asuva hoone ehitamine. Vahelduva eduga jätkub ka endise AÜ Maja rekonstrueerimine. Veel mõni aeg tagasi oli AÜ Maja (uue nimega Rävälä Neli ärihoone) arendajal plaanis rajada hoonesse kasiino, kuid turutingimuste muutus tingis korrektsiooni äriplaanis. Praeguste plaanide kohaselt valmib

hoone 2004 aasta suvel ärihoonena, milles on pinda kokku ca 15 000 m<sup>2</sup>.

Lisaks juurdekasvule moodustab bürooruumide pakkumisest olulise osa ka keskmisest suurema vakantsusega büroohoonetes (Eurox Ärimaja, Astlanta) paiknev vaba pind. Tihenevas konkurentsias laseb keeruliseks nende majaomanike olukord, kes ei suuda lahendada üürnike parkimisprobleeme ning ei ole valmis pakkuma sama üüri eest lisateenuseid.

Kesklinna büroopindade turule on uut suunda näitamas Ahtri tänavale planeeritav Admiral Maja. Admiral

Maja erineb seni turul olevatest hoonetest seetõttu, et tegemist on korterelamuärihoonega, kus büroopindu üürileandmise asemel müüakse. Tänu soodsatele laenuitingimustele on üha suurem osa büroopindade senistest üürnikest kaalumas alternatiivina ruumide soetamist, mis võib anda julgustust ka teiste sarnaste toodete turule tulemiseks. Admiral Maja ehitamine oli otseses sõltuvuses ostjate huvist büroopindade vastu - hoone ehitamise tingimuseks oli vähemalt 50%-line broneering büroopindadel.

Äärelinna büroohoonete turul on märgata elavnemist, mis väljendub uute hoonete ehitamises. Hetkel on pooleli Paldiski mnt 27/29 asuva büroohoone ehitus ning Susi Bürookeskuse juurdeehitus. Paldiski mnt 27/29 paiknev büroohoone peaks esialgsete plaanide kohaselt valmima 2004 aasta alguses ning lisama turule ca 1 800 m<sup>2</sup> üüripinda. Huvi ehitatava hoone vastu on suur ning selle valmimisel on vakantsus tõenäoliselt suhteliselt madal. Äärelinnas paiknevad varem renoveeritud büroohooned (nt Mustamäe tee 44 ja Pärnu mnt 139c) on saavutanud tänaseks kõrge täituvuse ning seetõttu olulist osa vabade büroopindade pakkumisest ei oma.



Viru keskus valmib 2004 kevadel

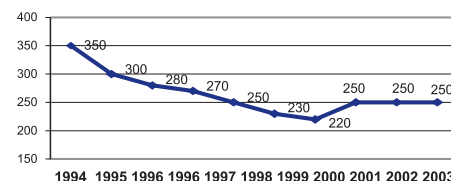
## Suuremad A+, A ja B kvaliteedi büroohoone Tallinnas

Kesklinn, uus city	Büroopinda kokku	Ehitus-/renoveerimis-aasta	Netoüür*	Piirkonna keskmine vakants*
Büroohoone, Rävalla pst 2	3 600 m <sup>2</sup>	1997	180-190 kr/m <sup>2</sup>	ca 8%
Endine hoiupanga peahoone, Rävalla pst 5	6 100 m <sup>2</sup>	1997	210 kr/m <sup>2</sup>	
Rävalla pst 6	3 500 m <sup>2</sup>	2001	170 kr/m <sup>2</sup>	
Postimehe maja, Maakri 23a	8 500 m <sup>2</sup>	2000	190 kr/m <sup>2</sup>	
Ühispanga hoone, Tornimäe tn 2	16 000 m <sup>2</sup>	1999	200 kr/m <sup>2</sup>	
Astlanda büroohoone, Rävalla pst 3	2 500 m <sup>2</sup>	2001	180 kr/m <sup>2</sup>	
VE-Maja, Tartu mnt 18	1 600 m <sup>2</sup>	2001	220 kr/m <sup>2</sup>	
<b>Muu kesklinn</b>				ca 4%
Ühispanga (Endine Tln Pank) hoone, Roosikrantsi tn 2	7 100 m <sup>2</sup>	1997	190 kr/m <sup>2</sup>	
Sampo hoone, Narva mnt 11	5 500 m <sup>2</sup>	1997	-	
Sampo hoone, Pronksi tn 19	4 400 m <sup>2</sup>	1998	-	
Pro Kapitali hoone, Narva mnt 13	7 300 m <sup>2</sup>	1997	160 kr/m <sup>2</sup>	
Sveitsi maja, Roosikrantsi tn 11	4 800 m <sup>2</sup>	1998	190 kr/m <sup>2</sup>	
Kawe Plaza, Pärnu mnt 15	4 600 m <sup>2</sup>	1998	230 kr/m <sup>2</sup>	
Hobujaama Kv. Büroohoone, Hobujaama tn 4	5 000 m <sup>2</sup>	1999	200 kr/m <sup>2</sup>	
Narva mnt 9a	3 000 m <sup>2</sup>	1998	155 kr/m <sup>2</sup>	
Seesami maja, Vambola tn 6	1 300 m <sup>2</sup>	2000	180 kr/m <sup>2</sup>	
Narva mnt 11d	2 300 m <sup>2</sup>	2001	180 kr/m <sup>2</sup>	
Toompuiestee 33a	2 000 m <sup>2</sup>	2001	165 kr/m <sup>2</sup>	
Ajakir. maja, Pärnu mnt 67a	8 000 m <sup>2</sup>	2000	140 kr/m <sup>2</sup>	
Astrodata maja, Liivalaia tn 20/22	3 000 m <sup>2</sup>	1999	190 kr/m <sup>2</sup>	
Euroxi Ärimaja, Liivalaia tn 13/15	6 500 m <sup>2</sup>	2002	170 kr/m <sup>2</sup>	
<b>Väljaspool keslinna</b>				ca 4%
Ärimaja, Pärnu mnt 105	5 000 m <sup>2</sup>	1998	180 kr/m <sup>2</sup>	
Büroohoone Pärnu mnt 160	2 500 m <sup>2</sup>	1998	150 kr/m <sup>2</sup>	
Estconde Ärikeskus, Pärnu mnt 158	3 600 m <sup>2</sup>	1999	160 kr/m <sup>2</sup>	
Pärnu mnt 139c, Vasara maja	3 000 m <sup>2</sup>	2002	150 kr/m <sup>2</sup>	
"Siemensi" maja, Pärnu mnt 139	4 000 m <sup>2</sup>	1999	170 kr/m <sup>2</sup>	
Mustamäe tee 44	2 000 m <sup>2</sup>	2002	140 kr/m <sup>2</sup>	
Laferme Keskus, Pirita tee 20	1 770 m <sup>2</sup>	1997/2002	160 kr/m <sup>2</sup>	
Peterburi tee 47	5 000 m <sup>2</sup>	2002	115 kr/m <sup>2</sup>	
Pennu maja, Järvevana tee 9	5 200 m <sup>2</sup>	1997	160 kr/m <sup>2</sup>	
Tolarami keskus, Laki tn 12	30 000 m <sup>2</sup>	1995	125 kr/m <sup>2</sup>	

väiksust ning majaomanike paindlikkust olemasolevate üürnike säilitamiseks.

Jätkuvalt on enim nõutud kuni 100 m<sup>2</sup> suurused hea ligipääsuga kesklinna esinduslikes hoonetes paiknevad parkimisvõimalusega büroopinnad, kus üürihind ei ulatu üle 170-180 kr/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/kuus. Oluliseks tingimuseks on seejuures vahetult suurtee äärne asukoht, mis oleks klientidele hästi leitav ning parkimisvõimalustega nii töötajatele kui klientidele.

### Bürooruumide tippüürid (kr/m<sup>2</sup>/kuu)



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

### Vakantsus

2003 aasta esimese poolega võrreldes pole kesklinna city büroohonete keskmine vakantsus oluliselt muutunud. Mujal keskkonnas asuvate büroohonete keskmine vakantsus on langenud 9%-lt 4% tasemele. Ligikaudu sama suur muutus on aset leidnud väljaspool kesklinna paiknevate büroohonete vakantsusega langus 10%-lt 4%-le. Endiselt on valdav osa kaasaegsetest büroohonetest stabiilselt vähemalt 90%-lise täituvusega, ca kolmandik on 100%-liselt hõivatud. Vakantsuse vähenemise taga on majanduse üldine areng ning olemasolevate üürnike laienemine. Bürooruumide turul on märgata kaubanduspindadega sarnast trendi - üürnikud koonduvad suurematesse hoonetesse, olles seega aktiivse tegevuse keskses. Suurema vakantsusega on hiljuti ehitatud kesklinna büroohoone, mis ei ole tugeva konkurentsi tõttu

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

### Nõudlus

Tihenend konkurentsias püüavad arendajad tekitada seni rahulolevates üürnikes rahulolematust, et neid enda juurde meelitada. Valmivate büroohonete kontseptsioon on selgelt ühene - pakkuda üürnikele sama hinna eest moodsamat, avaramat

ning mugavamalt kontoripinda. Juhul kui see ei peaks õnnestuma, jääb alati võimaluseks hindade alandamine.

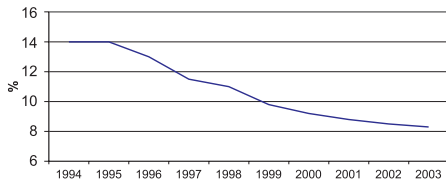
Märkimisväärseid liikumisi ankurüürnike seas siiski toimunud pole, mille peamiseks põhjuseks võib pidada turul pakutavate üürpindade

suutnud saavutada üle 60-70 %-list täituvust. Kevadel avatavas City Plazast on hetkel leitud üürnikud juba ca 2/3-le pinnast. City Plaza edu üürnike leidmisel on taganud hästi positsioneeritud asukoht südalinnas, milles on lahendatud üürnike põhiprobleem - parkimine. Samuti on tegemist tehnoloogiliselt kõrgetasemelise ehitisega, mis on samas hinnaklassis kesklinna A+ kvaliteediga hoonetega.

Kesklinnast väljaspool asuvates hiljuti ehitatud või renoveeritud hoonetes on jõutud väga kõrge täituvuseni. Näiteks 2002 aastal täielikult renoveeritud Mustamäe tee 44 asuvas büroohoones on vakantset pinda ca 6%. Vahemikus 0-8% on vakantsustasemed ka teistes äärelinna büroohoonetes näit. Laki tn 12, Laki tn 25, Laki tn 16 jms.

## Kontoripindade keskmine tootlus Ida-Euroopa pealinnades

(Budapest, Praha, Varssav, % aastas)



Allikas: [www.dtz.com](http://www.dtz.com)

## Üürihinnad

Mitmete rajatavate büroohoonete valmimistähtaega on pikendatud, mis vähendab vakantsete pindade kuhjumist ning ülepakkumisest tulenevat survet üürihindadele. Kui veel 2003 aasta alguses võis väita, et nõudluse/pakkumise vahekorras oli turg saavutanud stabiilsuse, siis täna on selgelt täheldatav pakkumisest tingitud surve üürihindade alaneamiseks.

Kesklinnast väljaspool pole kaas-aegsete kontoripindade osas viimase kahe aasta jooksul märkimisväärsed hinnamuutusi toimunud. Stabiilse tempoga jätkunud endiste administratiivhoonete kaasajastamine on seadnud hinnapiiri ca 150-160 kr/m<sup>2</sup>/kuus, üksikutes uutes spetsiaalselt tellija jaoks rajatud nn mittespekulatiivsetes ehitistes kuni 180 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Muutusi ei too ka rajatavad vähesed uued hooned.



Valmivas City Plazas on enamik pindu juba välja üüritud

## Ostu-müügitehingud

2003 aasta teisel poolel ei toimunud suuremate büroohoonetega teadaolevalt ühtegi ostu-müügi tehingut. Tehingute vähesuse taga on müüjate kõrged ootused, mis ületavad mõne protsendi võrra potentsiaalsete ostjate valuläve. Pakutava 8-10% tootlusega kvaliteetkinnisvara saab osta tunduvalt atraktiivsemates Euroopa suurlinnades, mistõttu on ostjate huvi leige.

Liitumine EL-ga avab küll tee mitmetele fondidele ja institutsionaalsetele investoritele, kuid siinsed mahud on enamike jaoks liiga väikesed. Seega on müüjate ootused tugevalt ülepaisutatud. Ülepaisutatud ootuste taga on eelkõige müügisurve

puudumine ja lootus tulevasele hinnatõusule.

Paari aasta perspektiivis mõjub potentsiaalsete ostuhuviliste arvu kasv (kohalikud pensionifondid, välismaised institutsionaalsed ja erainvestorid) ning riskifaktorite (seadusandlik risk, poliitiline risk, likviidsusrisk) vähenemine büroohoonete müügihindadele positiivselt. Investorite ootustele vastavate büroohoonete (selged rahavood, pikaajaliselt garanteeritud üürilepingud, primaarne asukoht, vanus kuni 5 aastat) tehinguhinnad on lähiaastatel langemas tõenäoliselt 9-10% tootlustasemele. Kokkuvõtlikult võib väita, et eeldatavasti alandab liitumine EL-ga lähitulevikus tootlusi ja tõstab turu likviidsust ning läbipaistvust.

- kohalikud pangad ei rahasta uute kaubanduspindade rajamist
- keskused jaotuvad erinevatesse kvaliteediklassidesse
- üürihinnad diferentseeruvad veelgi
- turg on muutumas üürnikukeskseks
- keskmised vakantsused suurenevad
- üürilepingud muutuvad siduvamateks

## Pakkumine

Konkurentsi tihenemise ja riskitaseme tõusu tõttu kaubanduspindade turul on kohalikud pangad endiselt hoidumas uute kaubanduspindade arendusprojektide finantseerimisest, mistõttu ei ole uute kaubanduskeskuste arendamisega möödunud aasta teisel poolel alustatud. Uute arendusprojektide arvukusele avaldab mõju fakt, et ilmne hakkavad turu tasakaalu tunnused. Kui varem oli enamikes kaubanduskeskustes asuvate pindade järele turul suur nõudlus ning tingimusi dikteerisid üürileandjad, siis tänaseks on selgelt täheldatav kaubanduskeskuste diferentseerumine kvaliteediklassidesse. Esile kerkivad edukamad ja pingutama peavad vähemedukad. Edukuse aluseks on eelkõige asukoht ning kaubanduskeskuse kontseptsiooni terviklikkus, sh üürnike kooslus.

2003. aasta teisel poolel valmisid Mustakivi tee 13 asuv kaubanduskeskus ja Sõpruse pst-l asuv Citymarket, lisades turule ca 30 000 m<sup>2</sup> kaubanduspinda. Endiselt jätkuvad ehitustööd Viru Väljaku ja Ülemiste keskuste ehitamisel. Mõlemad eeltoodud kaubanduskeskused valmivad kavade kohaselt 2004 aasta kevadel. Ehitustööde graafikus tundub Viru Väljaku ehitustegevus olevat saavutanud ca ühekuse edu võrreldes Ülemistega, kuid üürilepingutega on mõlemad objektid kaetud ligikaudu 80% ulatuses.

Uute keskuste rajamisel juhivad arendajad endiselt rentnike kvantiteedist, mitte kvaliteedist. Teadaolevalt avavad kõigis valmivates ostukeskustes ukсед valdavalt teada-

## Suuremad kaubanduspinnad Tallinnas\*

<b>Kesklinn ja lähipiirkond</b>			
1	Stockmann	Liivalaia tn 53	19 700 m <sup>2</sup>
2	Tallinna Kaubamaja	Gonsiori 2/Kaubamaja 1	17 400 m <sup>2</sup>
3	Viru Keskus	Viru väljak 4	5 500 m <sup>2</sup>
4	Viru Keskuse laiendus	Viru väljak 4	25 000 m <sup>2</sup>
5	WW Kaubamaja	Aia tn 3/V-Viru tn 10	3 400 m <sup>2</sup>
6	Rotermanni Ärikeskus	Mere pst 4	3 000 m <sup>2</sup>
7	Merekeskus	Mere pst 10	2 800 m <sup>2</sup>
8	De La Gardie Kaubamaja	Viru tn 13/15	1 600 m <sup>2</sup>
9	Denimi kaubamaja	Viru tn 13/15	1 400 m <sup>2</sup>
10	Sikupilli Keskus	Tartu mnt 87	16 800 m <sup>2</sup>
	Torupilli Selver	Gonsiori	5 000 m <sup>2</sup>
11	Kristiine Keskus	Endla tn 45	29 500 m <sup>2</sup>
12	Sadamarket	Sadama tn 8	6 000 m <sup>2</sup>
13	Melon	Estoni pst 1/3	2 700 m <sup>2</sup>
14	Norde Centrum	Lootsi tn 7	13 500 m <sup>2</sup>
<b>Kokku:</b>			<b>153 300 m<sup>2</sup></b>
<b>Mustamäe</b>			
15	Kadaka Keskus	Tammsaare tee 116	26 000 m <sup>2</sup>
16	Magistral Kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203	12 000 m <sup>2</sup>
17	Kadaka Selver	Kadaka tee 56a	5 000 m <sup>2</sup>
18	EKS Kaubamaja	Mustamäe tee 12	4 000 m <sup>2</sup>
19	Tondi Selver	Tammsaare tee 62	5 000 m <sup>2</sup>
	Sõpruse pst Citymarket	Sõpruse pst	5 500 m <sup>2</sup>
<b>Kokku:</b>			<b>57 500 m<sup>2</sup></b>
<b>Lasnamäe</b>			
20	Maksimarket 2	Vesse tn 3	10 100 m <sup>2</sup>
21	Meka Ärikeskus	Punane tn 52	5 100 m <sup>2</sup>
22	Punane Selver	Punane tn 46	1 100 m <sup>2</sup>
	Kaubanduskeskus	Vikerlase tn	2 000 m <sup>2</sup>
	Ehitusmarket	Peterburi tee	10 000 m <sup>2</sup>
	Mustakivi Citymarket	Mustakivi tee 13	10 000 m <sup>2</sup>
<b>Kokku:</b>			<b>38 300 m<sup>2</sup></b>
<b>Haabersti</b>			
26	Rocca Al Mare Kaubanduskeskus	Paldiski mnt 102	28 200 m <sup>2</sup>
27	Merimetsa Selver	Paldiski mnt 56	5 000 m <sup>2</sup>
28	Ehitusmaailm	Paldiski mnt	8 000 m <sup>2</sup>
	Citymarket	Rannamõisa tee	12 000 m <sup>2</sup>
	K-Rauta	Paldiski mnt	8 000 m <sup>2</sup>
<b>Kokku:</b>			<b>61 200 m<sup>2</sup></b>
<b>Nõmme</b>			
29	Nurmiko	Tihniku tn 5	7 100 m <sup>2</sup>
30	Laagri Maksimarket	Pärnu mnt 558 a	9 000 m <sup>2</sup>
31	Nõmme Keskus	Jaama tn 2	3 100 m <sup>2</sup>
<b>Kokku:</b>			<b>19 200 m<sup>2</sup></b>
<b>Pirita</b>			
32	Pirita Selver	Rummu tee 2	5 000 m <sup>2</sup>
33	Regati Maja	Merivälja tee 1	1 500 m <sup>2</sup>
<b>Kokku:</b>			<b>6 500 m<sup>2</sup></b>
<b>Järve</b>			
34	Silikaadi Kaubahoov	Pärnu mnt 236	32 000 m <sup>2</sup>

\*andmed on ligikaudsed

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

## Üürimäär ja pinna suuruse sõltuvus kaubakeskuses

20 - 60 m <sup>2</sup>	400 - 550 kr/m <sup>2</sup>
60 - 100 m <sup>2</sup>	300 - 400 kr/m <sup>2</sup>
100 - 200 m <sup>2</sup>	250 - 350 kr/m <sup>2</sup>
200 - 500 m <sup>2</sup>	200 - 250 kr/m <sup>2</sup>
500 - 1000 m <sup>2</sup>	150 - 250 kr/m <sup>2</sup>
1000 m <sup>2</sup> ja enam	100 - 175 kr/m <sup>2</sup>

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

tuntud kohalikud jaemüüjad, võttes keskustelt võimaluse eristuda. Olukorra muutumist pole ette näha lähima paari aasta jooksul, kuna Euroopa jaeketid eelistavad enne Baltikumi turule sisenemist ära oodata ühinemise EL-iga ja selle järelmõjud. Kuna elanikkonna hüppelist ostujõu kasvu sellega tõenäoliselt ei kaasne,

pole siiski põhjust kardinaalseid muutusi selles vallas prognoosida ka pärast liitumist.

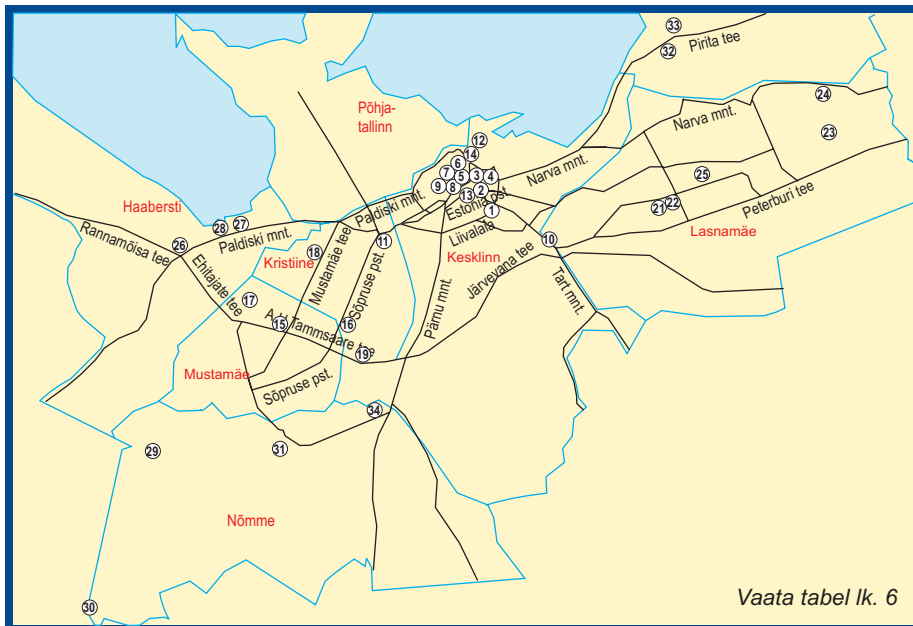
## Nõudlus

2003. aasta lõpuks ületas Tallinnas kaubanduspindade kogumaht 500 000 m<sup>2</sup> piiri ehk ca 1,25 m<sup>2</sup> elaniku kohta, olles tunduvalt kiirema juurdekasvuga, kui elanikkonna maksevõime. Analüüsid absoluutnumbrite muutumist pole siiski tegemist ülemäära etteruttava pakkumisega. Seega pole põhjust prognoosida kaubanduspindade sektoris mastaapsemat kriisi. Raskustesse võivad sattuda pigem üksikud laienemisse investeerides oma võimeid üle hinnanud jaekaupmehed, kui kinnisvaraarendajad.

Enamik arendatud kaubanduskeskustest paikneb Tallinna keskel ja läänepoolses osas. Vähem on tähelepanu pööratud Lasnamäe suunale, kus inimeste elatustaset on peetud madalamaks. Arendajad otsivad siiski pidevalt uusi võimalusi, mistõttu on viimasel ajal märgata huvi kandumist Tallinna idapoolsemasse külge, kuna ülejäänud Tallinna piirkonnad on juba suhteliselt tihedalt kaubanduskeskustega kaetud.

Hetkel on nõudlus müügipindade järele turul piisav ning üldine vakantsus ei ületa 5% piiri. Samas on selgelt täheldatavaks trendiks jaemüüjate "võidujooksu" lõppemine igale uuele kaubanduskeskusele. Vabade vahendite vähesuse tõttu pole valdaval osal müüjatest võimalik teha pikaajalisi investeerimiskulusid ilma kasumit teenimata - käibe tegemise ajad on möödas, vaja on kasumit teenida. Seetõttu on lähiperioodil oodata müügikohtade sulgemist vähemtasuvates keskustes, mis paneb vähempopulaarsete kaubanduskeskuste omanikud silmitsi tõsiste vakantsusprobleemidega.

Väljaspool kaubanduskeskusi heades asukohtades paiknevate kaubanduspindade järele on turul nõudlus püsiv. Pikemaajalises perspektiivis on oodata arengut, kus sellised pinnad leiavad kasutamist eelkõige nišitoodete-teenuste müümisel. Heaks näiteks on Maakri tänava piirkonda koonduvad mööbli- ja disainikauplused.



Vaata tabel lk. 6

## Kaubanduspindade üürihinnad talv 2004.a. (ca 100 m<sup>2</sup>, I korrus)

Kaubanduskeskused, kaubamajad kesklinna piirkond	350 kr/m <sup>2</sup>
Kaubanduskeskused äärelinna piirkonnas	250 kr/m <sup>2</sup>
Kaubanduspinnad jalakäijate tänavatel	420 kr/m <sup>2</sup>
Muud kaubanduspinnad kesklinnas	250 kr/m <sup>2</sup>
Muud kaubanduspinnad väljaspool kesklinna	200 kr/m <sup>2</sup>

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

## Üürihinnad

Üürihindade muutumisel hakkab realiseeruma Uus Maa poolt prognoositu - üürihinnad diferentseeruvad. Kaubanduskeskuste suuremahulisema arendamise algusaegadel (so aastatel 1998 - 1999) sõlmiti üürilepingud valdavalt 5-aastase tähtajaga, mis tänaseks on lõppemas. Üürilepingute pikendamisel on paremad väljavaated neil kaubanduskeskustel, mis on edukalt positsioneeritud ja võitnud klientide usalduse. Sellistel kaubanduskeskustel on paremad võimalused üürihindade tõstmiseks. Vähemedukad keskused peavad üürnike säilitamiseks olema paindlikumad ning mõnikord alandama ka üürihinda. Kaubanduspindade turul on märgata sarnast trendi mõne aasta taguse büroopindade turuga - üürileandjate turust on saamas üürnike turg. Kaubanduspindade turu suurimaks

## Lisanduvad 2004:

Viru Väljak	25 000 m <sup>2</sup>
Tartu mnt Ülemiste keskus	50 000 m <sup>2</sup>
Kokku	75 000 m <sup>2</sup>

ohuks lähitulevikus on saamas ostjaskonna kõrge laenukoormus. Eluasemelaenu kiire kasv jätab tarbimiseks vähem raha ning tarbimislaenu võimalused on suurel osal elanikkonnast juba realiseeritud. Samuti pidurdab ostujõu kasvukiirust tulumaksumäära alandamise edasi lükkamine, mis oleks suurendanud tarbimisse mineva raha hulka. Seega pole oodata jaemüüjate käivete olulist suurenemist, mis ei lase kasvada ka üldisel üürihindade tasemel.

Selge suundumusena on muutumas sõlmitavad lepingud üürnikule siduvamaks. Peamiselt tähendab see lisanduvaid üürnikupoolseid kohustusi ja garantiisid lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral. Parimad võimalused tingimuste karmistamiseks on uutel keskustel, mis reeglina sõlmivad kõigi üürnikuga suhteliselt standardsed kokkulepped. Lepingutingimuste karmistamist võib pidada positiivseks trendiks, hoides ära vähemtõsiste katsetajate üritused ning parandades kogu kaubanduskeskuse üürnike kvaliteeti.

- Arengut pidurdab turu läbipaistmatus
- Domineerib isehitamine
- Edukad on terviklikud arendusprojektid
- Üürihinnad ↑
- Soodsa asukohaga maa hind ↑

## Pakkumine

Jätkuvalt moodustavad enamiku turul pakutavatest lao- ja tootmispindadest amortiseerunud või osaliselt renoveeritud nõukogudeaegsed hooned. Hoonete hea logistilise asukoha korral on ostu- ja üürihuvi püsiv, kuna sageli on vanemate tootmis- ja laohoonete müügihinnad madalamad kui nende jääkasendusmaksumus.

Möödunud aasta lõpul valmis Laagris üks väheseid spekulatiivse suunitlusega kaasaegne laokompleks, mis annab lootust siiani alapakkumisega tootmis- ja laopindade turu võimalikule aktiveerumisele. Tegemist on hoonega, milles on ca 3 000 m<sup>2</sup> laopinda. Arendaja poolt soovitatav üürihind on 80 kr/m<sup>2</sup>/kuus, millele lisanduvad tasud kommunaalteenuste eest ning käibemaks. Hoone üürileandmisega tegeleva Uus Maa Kinnisvarabüroo maakleri infole tuginedes on huvi sarnaste pindade vastu suur.

Teiste mastaapsemate spekulatiivsete lao- ja/või tootmiskomplekside arendamisega ei ole käesoleva turuülevaate koostamise hetkel teadaolevalt alustatud. Põhiline tegur, mis arendajaid sarnaste



PIND*	NÕUDLUS*	PAKKUMINE*	TURG*
kuni 300m <sup>2</sup>	kõrge	keskmine	Nõudlus ületab pakkumist
300 - 1000 m <sup>2</sup>	keskmine	keskmine	Mahult tasakaalus, kuid pakutav hind, suurus ja kvaliteet ei vasta nõudlusele
üle 1000 m <sup>2</sup>	madal	puudub	Nõudlus ületab pakkumist

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

pindade arendamisel tagasi hoiab, on turu üldine suundumus isehitamisele. Erandi siinkohal moodustavad välis- või välisosalusega firmad, kes ei ole huvitatud kinnisvara omamisest. Ostmist ja iseenda vajadustele vastavate hoonete ehitamist soodustab tõenäoliselt ka kartus hinnatõusu ees liitumisel Euroopa Liiduga.

Uute lao- ja tootmispindade massilisemat turuletulekut hoiab tagasi ka finantseerijate umbusk, ebaselge nõudlus ja turu läbipaistmatus. Reeglina soovitakse valdav osa rajatavast pinnast garanteeritud üürilepingutega katta juba enne ehituse algust. Nõutavaid vähemalt 5-aastaseid pangagarantiisid saavad aga pakkuda vaid üksikud suurüürnikud. Seega on nõudlus kaasaegse pinna järele turul olemas, kuid olematu pakkumine ei ole lasknud sellel leida sobilikku väljundit. Eelkõige on rahuldamata nõudlus



kaasaja standarditele vastavate väiksemate tootmispindade järele. Olulisemateks suunanäitajateks lao- ja tootmispindade turu arengus võib pidada mitme logistikakompleksi jõudmist arengufaasi, kus tehtud plaanid hakkavad realiseeruma tegelikkuses. Jüri tehnokülas tegeldakse hetkel kruntidevaheliste teede ehitamisega. Täna silma tehnopargis on tänaseks leidnud ostja ca pooled pakutavatest kruntidest, valminud on kruntidevahelised teed ning tehnovõrgud. Valmivates kompleksides rajatavad hooned on tekkiva sünergia tõttu tulevikus tõenäoliselt turu üldisest hinnatasemest mõnevõrra kallimad ning keskmisest likviidsemad, mis soosib tehnoparkide mahu edasist kasvu.

## Nõudlus

Kaasaegsetele tootmis- ja laopindadele tagab püsiva nõudluse:

- logistiliselt soodne asukoht (Pärnu mnt, Peterburi tee, Tartu mnt);
- kaasaegne tehniline- ja ruumilahendus;
- ökonoomsed halduskulud;
- valdavalt kuni 300 m<sup>2</sup> suuruse pinna üürimise võimalus;
- vajadusel kontoripinna võimalus;
- üürihind kuni 80 kr/m<sup>2</sup> kuus + halduskulud.

### Jüri Tehnoküla

asukoht: Rae vald, Jüri  
projekti pindala: 37 ha  
kruntide arv: 36  
kruntide suurused: 2 700 - 6 100 m<sup>2</sup>  
valmimine: I - etapp 2003 sügis  
hind: 350 - 500 kr/m<sup>2</sup> tehnovõrkudega

### Tänassilma tehnopark

asukoht: Saku vald, Jälgimäe  
projekti pindala: 30 ha  
kruntide arv: 25  
kruntide suurused: 2 931 - 12 000 m<sup>2</sup>  
valmimine: tehnovõrgud 2003 suvi  
hind: 390 - 550 kr/m<sup>2</sup>

### Dvigateli tööstuspark

asukoht: Tallinn, Suur-Sõjamäe  
projekti pindala: 53 ha, hetkel ca 240 000 m<sup>2</sup> tööstus- ja laopinda  
kruntide suurused: 3 000 - 23 000 m<sup>2</sup>  
lisatingimus: üüratakse valmishititud hooneid

## Lao- ja tootmispindade rajamiseks sobivate kruntide hinnad (ca 3 000 - 10 000 m<sup>2</sup>)

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi tee*	300 - 800 kr/m <sup>2</sup>	100 - 350 kr/m <sup>2</sup>
Tartu mnt	100 - 400 kr/m <sup>2</sup>	50 - 200 kr/m <sup>2</sup>
Pärnu mnt	100 - 400 kr/m <sup>2</sup>	50 - 150 kr/m <sup>2</sup>

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

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Uute hoonete ehitamisel on paremad võimalused suurtootjatel, kellel on rohkem omavahendeid ja/või paremad võõrkapitali kaasamise võimalused. Väiketootjate võimalused enda vajadustele vastavate hoonete ehitamisel on tunduvalt piiratumad, mistõttu on enamik vähegi rekonstrueeritud endistest tootmis- hoonetest üürnikega pidevalt 100%- liselt hõivatud.

Potentsiaalse nõudluse kasvu mootoriks võivad lähitulevikus saada logistikafirmad. Kuna logistikaturg on ebastabiilne, ei ole logistikafirmadel sageli otstarbekas laopindadesse suuremahulisi investeeringuid teha. Laoteenuse pakkumisel on oluliseks edu tagamise teguriks selline paindlikkuse ja efektiivsuse kombinatsioon. Efektiivselt töötamiseks peab logistikafirma omanduses olema vaid selline hulk pinda, mida suudetakse alati 100%-liselt täita. Mõne suurema kliendi lisandumisel üüritakse vajaminev pind juurde. Logistikaturu spetsialistide hinnangutel oleks eeltoodud kombinatsiooni kasutamise võimaldamiseks vajalik 10 000 20 000 m<sup>2</sup> suuruse kaasaegse laopinna pidev vakantsus turul. Jätakuvalt on märgatav üürnike teadlikkuse kasv. Üha meelsamini

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

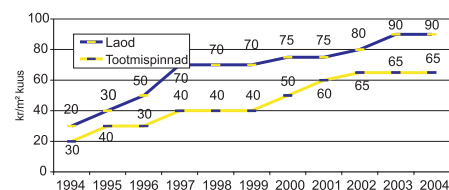
### Üürihinnad

Uute pindade rajamise hoogustudes on selgelt kasvamas surve hindade tõusuks. Samas tuleb arvestada sarnaste üürhindadega EL-is. Näiteks laopindade turuga vahetult seotud logistikaturg on oma olemuselt avatud taustsüsteemiga, mistõttu naaberriikides toimuv mõjutab ka siinset turgu. Skandinaavia- maades pakutakse kaasaegseid kõrgekvaliteedilisi laopindu hinnaga 3-4 eur/m<sup>2</sup> ning Hollandis alates 2 eur/m<sup>2</sup>. Muidugi peab arvestama, et selliste hindadega pakutakse Eesti mõistes ülisuuri pindasid (100 000+... m<sup>2</sup>), kuid siiski annab see aimu

võimalikest turu suundumustest lähitulevikus.

Üha suurem osa tootmis- ja laopinnast kuulub hinnaklassi 80-90 kr/m<sup>2</sup>, mistõttu peetakse loomulikuks ka hinnatõusu hea asukohaga renoveeritud pindade turul, kus täna jäävad hinnad vahemikku 30-50 kr/m<sup>2</sup>. Üldises hinnatõusu kartuses on üürnikud hakanud sõlmima kehtivaid lepinguid ümber pikemateks perioodideks, kindlustades end nii hindade kerkimise vastu.

### Tootmis- ja laopindade tippüürid Tallinnas



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

### Ostu-müügitehingud

Kaasaegsete tootmis- ja laopindadega toimub vähe tehinguid, kuna puudub vastav pakkumine. Seetõttu ehitavad paljud lõpptarbijad endale ise hooned või tellivad kinnisvaraarendusfirmalt hoone ning asuvad sellesse üürnikuna.

Väheste kaasaegsete laopindadega toimunud ostu-müügitehingute hinnad on kujunenud ehitusmaksumuselt lähtuvalt (miinus minimaalne amortisatsioon) s.o. hinnavahe- mikus 4 500-7 000 kr/m<sup>2</sup>. Üha olulisem osakaal on seejuures krundil, mille hind näit. Peterburi mnt ääres võib küündida kuni 800 kr/m<sup>2</sup>. Laohoonete ostjateks on peamiselt kohalikud ettevõtted, kes erinevalt lääne kapitalil baseeruvatest eelistavad võimaluse olemasolul jätkuvalt olla pigem omanikud kui üürnikud.



- kinnisvaraturu kõik sektorid on jõudmas küpsusfaasi
- kinnisvarafondid on minemas börsile
- väikespekulantide hulk on vähenemas
- välisostjateks on ca 80% ulatuses skandinaavlased
- büroohtonete tootlused alanevad
- investeerimisprogrammid pakuvad tootlust 10-28% aastas

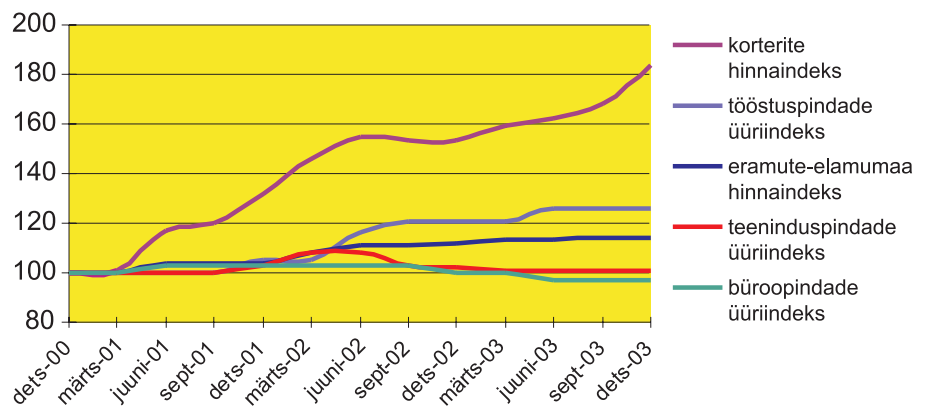
Tänaseks on Eesti kinnisvaraturu kõik sektorid jõudmas küpsusfaasi, kus kiired hinnatõusud on möödas. Seetõttu on spekulatiivsed investorid järk-järgult asendumas strateegiliste rahapaigutajatega, kelleks on nii kohalikud kui välismaised fondid, ettevõtted ja eraisikud. Välisostjateks on endiselt enamikus Soome-Rootsi-Taani taustaga investorid, kes on Eesti turusituatsiooniga hästi kursis ning näevad meid osana laienevast Skandinaaviast. Samuti on kauge-malt pärit investoritele Eesti turg sageli liiga kitsas - suuremahuliste investeerimisobjektide leidmine on keeruline ning väljumisriski peetakse kõrgeks.

Ülevaate kinnisvaraturul toimunud hinnamuutustest annavad Uus Maa poolt koostatavad kvartaalsed indeksid. Kõigi olulisemate kinnisvarasektorite kohta koostatavad indeksid on rajatud traditsioonilisele 100 baaspunkti süsteemile, kus aluseks on võetud 2000. aasta 01.detsembri hinnatasemed. Seega kajastavad väljastatavad indeksid adekvaatselt muutuseid nominaalhindades ning võimaldavad pikemas perspektiivis teha hinnamuutuste tehnilist analüüsi.

Äripindade turule 2004. aasta eeldatavasti kuigi suuri üllatusi ei too. Nii büroo- kui kaubanduspindade turg oli Tallinnas välja kujunenud juba möödunud aasta keskpaigaks, käesoleval aastal viiakse lõpule vaid juba varem alustatud projekte. Uusi mastaapseid äripindasid tõenäoliselt rajama ei hakata. Suurimate muutustena on oodata mitmete ärihoonete omanikuvahetust. 10%-le lähenev

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

## UUS MAA Kinnisvaraindeksid



ärihoonete tootlus on toonud mitmed neist müügiturule, mis annab põhjust ennustada aktiviseeruvat ärihoonete müügiturgu.

## Büroohood

Kesklinna kvaliteetsete büroo- hoonetega toimub traditsiooniliselt vähe tehinguid - 1 kuni 2 tehingut aastas, mistõttu võib ühe tehingu toimumine mõjuda üldistamisele väga tugevalt. Eesootav liitumine EL-ga on hüppeliselt tõstnud müüjate ootuseid, mis on oluliselt alandanud pakutavat kinnisvara tootlustaset. Tippasukohas paikneva kvaliteet-kinnisvara omanikud on valmis müüma tootlustasemel 8-9%, samas kui ostuhoovi sarnastele objektidele on olemas 11-12% tasemel. Kuna hoonete omanikeks on enamasti hästi kapitaliseeritud ettevõtted (pangad, kindlustusfirmad jms), kellel puudub otsene vajadus müüa, ei ole oodata müüjatepoolset järelandmist, mistõttu saavad tehingud toimuda eelkõige ostjate tulunormide alane-misel.

Ostjate ootuste alanemisele annaks kindlasti töuke üürilepingute sidu-vamaks ja kindlamini tagatumaks

muutumine. Täna on tavaks, et üürilepinguid sõlmitakse suhteliselt lühikese tähtajaga ja ennetähtaegse lõpetamise korral on vajalik vaid 3-kuuline etteteatamine. Välisinvestoritele on selline praktika üllatav ning ei paku piisavat kindlust.

## Kaubanduskeskused

2003 aasta teises pooles toimus esimene suurem kaubanduskeskuse ostu-müügi tehing, kui Ober Haus müüs oma kaubanduskeskuste keti. Hinda pole avalikustatud. Samas ei saa eelnimetatud tehingut pidada ka vabaturu tehinguks, kuna ostja ja müüja olid seotud osaliselt kattuva omanikeringi kaudu.

Kuna enamus ehitatavatest ja olemasolevatest kaubanduskeskus- test on rajatud edasimüügi eesmärgil, on lähitulevikus oodata sarnaste objektide tehingute toimumist. Eeldatavasti hakkavad esimesed tehingud toimuma 2004. aastal. Kuna hästi majandatud ja uus kauban- duskeskus ei erine oma riskitaseme poolest A+ klassi büroo- hoonest, võib eeldada, et müügitehingute tootlus on samas suurusjärgus büroo- hoonete tootlusega, so 10 - 13%.

## Elamispinnad

Kuna valdav enamik uutest elamispindadest ostetakse laenu abil, võib oodatav laenu turu kasvu pidurdumine valuliselt mõjutada elamispindade arendamist. Samas on mitmed arendajad seisukohal, et ruumi uute elamispindade müümiseks on veel piisavalt. Väitele lisab kindlust tänaseni jätkuv tugev nõudlus, mistõttu on paljud uued korterid välja müüdnud enne maja valmimist, äärmuslikel juhtudel isegi enne ehitustööde algust. Kindlasti pole kordumas aga viimaste aastate praktika, kui uute korterite turu maht läbis aastas ligi 100%-lise kasvu. Uus Maa prognoosi kohaselt jätkub elamispindade arendamine aeglustavas kasvutempos.

2003. aasta teisel poolel on olnud märgatavaks suundumuseks uute elamispindade arendamise liikumine kesklinnast äärelinna. Tegemist on loomuliku arenguga, kuna äärelinna madalamad hinnatasemed on vastuvõetavamad suuremale hulgale tarbijatele.

Vanalinna kiirelt tõusnud hinnatasemest hoolimata on eelkõige välisinvestorite huvi sealse kinnisvara vastu pidevalt kasvanud. Piiratud maht, unikaalsus, hea likviidsus ning sellest tulenev garanteeritud stabiilne hinnatõus on teinud Vanalinnast atraktiivse pikaajalise rahapaigutamise võimaluse. Eelkõige ollakse huvitatud korterite ning suuremate kinnistute omandamisest, kuid tehingute vähesuse taga on piisava pakkumise puudumine. Kinnisvara hinda võib seejuures oluliselt mõjutada üürilepingu olemasolu kindla ning usaldusväärse saatkonna või välisfirmaga. Et rahavood sarnastel kinnisvaraobjektidel moodustavad ca 5-6%-lise tootluse, on valdav osa taolistest investeeringutest rajatud soetatava kinnisvara väärtuse tõusule.

## Kinnisvarafondid

Arenev kinnisvaraturg ja väikespekulantide kahanevad võimalused on loonud soodsa kliima erinevate kinnisvarafondide tekkeks ja olemasolevate kasvuks. Viimase poolaasta jooksul on loodud mitmeid väikse-

maid kinnisvarasse investeerivaid ettevõtteid. Samuti on avalikustatud paari suurema investeerimisfirma (BPT, Arco Balti Kinnisvara) soov saada noteerituks Tallinna Väärt-paberibörsil Kinnisvarasse investeerivate firmade noteerimine börsil annaks võimaluse suuremale hulgale inimestele osaleda kaudselt kinnisvaraäris ning looks uusi võimalusi börsil.

2002. aasta lõpul alustanud investeerimisprogramm Arco Kapital 2, mis pakub muutuva intressiga tagatiseta võlakirju, on 2003. aasta oktoobri seisuga ületanud oodatavat keskmist tootlust (20% aastas) ning suutnud pakkuda investoritele tootlust 28,7% aastasel baasil. Kuigi täna ei kujuta väheste omandatud objektide tõttu Arco Kapital endast veel kuigi suurt riskihajutust, on kõrge tootlusajaloo kujunemine heaks eelduseks programmi edasise arengul.

Taani kapitalil baseeruva kinnisvarafondi Baltic Property Trust tootlus kujunes 2002. aastal 10,3%, mis jäi mõnevõrra alla planeeritud 11%-le. 2003. aasta oktoobriks oli olukord paranenud ning tootluseks 11,2%. 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 plaanitud maht on koos pangalaenu ja hüpoteekobligatsioonidega üle 1,5 miljardi Eesti krooni, millest ca 35% planeeritakse paigutada Eesti kinnisvaraturule. Keskmiseks tootluseks oodatakse vähemalt 11% aastas. Fondi



investeeringu plaani realiseerudes eeldatavas mahus võib see märkimisväärselt aktiveerida eelkõige esmaklassilise kvaliteedi ja asukohaga Tallinna büroohoonete ja kaubanduspindade müügiturgu.

## Investeeringu soovitus

Jätkuvalt soovivad Uus Maa kinnisvaraspetsialistid rahavoogu genereerivate hoonete omanikel senisest suuremat tähelepanu pöörata üürilepingute kvaliteedile. Juriidiliselt korrektsed, pikaajalised ning piisavalt garanteeritud tagatisega üürilepingud võivad kinnisvara turuväärtust tõsta kuni parkümmend protsenti. Samuti on soovitatav tellida *due diligence*, andmaks potentsiaalsele ostjale paremat ülevaadet müüdavast objektist.

Investeeringuotsuste tegemisel viieaastases ajahorisondis soovime keskenduda defitsiidile. Mida tõenäolisem on defitsiidi tekkimine konkreet-ses kinnisvaranišis, seda tugevam on soovitus. Kõige tõenäolisemad sektorid, kus piiratud pakkumine ei suuda nõudlust rahuldada, on vanalinn ning hoonestuskõlblik maa südalinnas.

- suurte haldusfirmade turuosa ↓, keskmistel ↑, ebakvaliteetsed hääbuivad, väiketegijad jäävad
- haldusteenuse hind ↑
- korteriühistud naasevad haldusfirmade juurde
- kompleksteenuse olulisus äripindade turul ↑

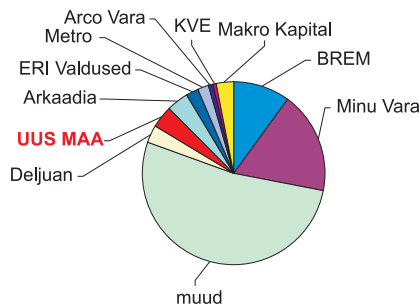
Haldusteenuste turul on märgata survet hinnatõusuks, kuna haldusfirmad on turuosade kasvatamise eesmärgil viimastel perioodidel pakkunud teenuseid alla omahinna ning tegutsenud kahjumlikult. Erinevate haldusfirmade prognooside kohaselt on lähiaastatel oodata 20-30-protsendilist hinnatõusu. Haldusfirmade käibed kasvavad aeglaselt, vähegi märgatavaid muutuseid toob turule väiksemate haldusfirmade ülesostmine suuremate poolt. Tallinna haldusturg on valdavalt välja kujunenud, turu jagamine jätkub läbi aeglase orgaanilise kasvu.

Viimase perioodi jooksul on märgatavalt kahanenud kahe suurema haldusfirma turuosa (vt graafikuid), samas kui teiste tuntumate haldusfirmade turuosad ei ole oluliselt muutunud. Kahe turuliidri vähenemise arvel on suurenenud eelkõige väike- ja isetegijate (FIE-d ja isemajandavad korteriühistud) osakaal, mis võib olla märgiks, et Tallinnalt halduslepingute ülesostmine ei pruukinud olla väga hea tehing. Endiste majavalitsuste ja nende õigusjärglaste (linnale kuulunud juriidilised isikud) haldusteenuse tase oli üldjuhul madal, mistõttu oleks lepingud üle võtnud uuel haldajal tulnud pakkuda klientide hoidmiseks tellijatele oluliselt kõrgema kvaliteediga teenust.

## Elamispiindade haldus

Haldusteenuseid pakkuvad firmad on viimastel aastatel tegutsenud kahjumlikult, mistõttu ei ole teenuse edasine hinnalangus võimalik. Majavalitsuste erastamisest ning korteriühistute loomise algusest on möödunud paariaastane tsükkel mistõttu hakkab läbi saama varem moodustatud korteriühistute isetegemistuhin, mida on märgata korteriühistute suurenenud huvist haldusteenuse vastu. Vara on hinnata, kas tegemist on turu kompimisega või on tekkinud huvi ja usaldus turul olevate haldusfirmade vastu. Siiski pole paljudes korterelamutes veel ühistuid asutatud, mistõttu kestab

## Haldusturu jaotus Tallinnas 2004 aasta talvel (hallatavate m<sup>2</sup> arvestuses)



\*andmed pärinevad haldusfirmadelt ja avalikest infoallikatest

elanike entusiasm isehaldamise vastu tõenäoliselt veel mõnda aega.

Oluliselt avaldab haldusteenuse hinnale ja kvaliteedile mõju turule sisenemisbarjääri puudumine, mis võimaldab haldamisega tegeleda sisuliselt igal soovijal. Samuti ei saa alahinnata varimajanduse mõju haldusturule. Varimajanduse all peame silmas eelkõige seda, et osa väiketegijaid (nt FIE-d) pakuvad korteriühistutele teenuseid (nii halduskui ka hooldus- ja koristusteenuseid), omades maksude maksmata jätmise tõttu olulist konkurentsieelist.

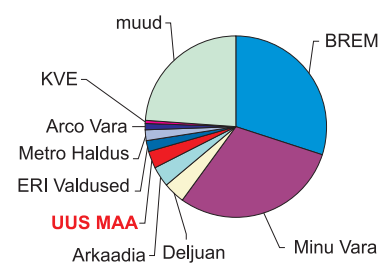
Olulisema elamispiindade turu kasvu allikana saab välja tuua uuselamud, kus arendaja paneb haldussüsteemi paika juba enne korterite müügi alustamist. Kuigi uusi korterelamuid ehitatakse Tallinnas hulgaliselt, ei avalda see siiski olulist otsest mõju juba turul tegutsevatele haldusfirmadele. Üha enam on kinnisvaraarendusfirmad ise loomas oma haldusüksuseid, kellele antakse üle valminud objekti haldamise korraldamine.

2003. aastal valitses veel turul lootus, et aktiveerub eramurajoonide haldusturg. Tänapäevaks on tegemist suhteliselt väheperspektiivika valdkonnaga. Kuna arendaja annab üldjuhul kruntidevahelised teed-tänavad kohaliku omavalitsuse bilanssi, on kohalik omavalitsus kohustatud lahendamata nendega seotud põhilised probleemid s.o. teede ja tänavate korrashoiu ja hoolduse. Kuna tehnovõrkude valdajatega on kõikidel majaanikel sõlmitud üldjuhul otselepingud, on keeruline leida lisaväärtust, mida haldusfirma suudaks pakkuda.

## Äripindade haldus

Tiheneva konkurentsiga äripindade turul peavad büroopindade omanikud

## Haldusturu jaotus Tallinnas 2002 aasta kevadel (hallatavate m<sup>2</sup> arvestuses)



\*andmed pärinevad haldusfirmadelt ja avalikest infoallikatest

üha enam keskendumata üürnikele väga hea kompleksteenuse pakkumisele. Seejuures on raske ületähtsustada professionaalset haldusteenust, mis võimaldaks ühelt poolt pakkuda üürnikele head teenust ning teiselt poolt muuta hoone majandamist efektiivsemaks. Professionaalse haldusteenuse sisseostmisel on võimalik suurendada büroohoone rahavoogusid kõrgema täituvuse ja efektiivsema kulujaotuse kaudu, suurendades nii kogu hoone väärtust. Eriti oluline on kvaliteetse haldusteenuse tähtsus A+ ja A kvaliteediklassi büroofoonete puhul. Mitmed haldusfirmad suudavad omanikele pakkuda lisaks haldusteenusele ka sama ettevõtte kinnisvarabüroo vahendusel uusi üürnikke, mis annab erinevalt isetegemisest otsest rahalist lisaväärtust.

Ärihoonete haldusturg on otseses sõltuvuses hoonete müügiaktiivsusest ehk minemisest passiivsete institutsionaalsete investorite omandusse. Ärihoonete müügituru passiivsuse tõttu on Uus Maa sunnitud aasta võrra edasi lükkama oma prognoosi hüppeliseks nõudluse kasvaks kvaliteetse haldusteenuse järele. Juba praegu kasutavad progressiivsemad ettevõtted professionaalsete haldus- ja hooldusfirmade teenuseid. Tõenäoliselt hakkab toimuma aktiivsem *outsourcing* pärast seadusandluse korrastamist, eeldusel, et sätestatakse vastavat oskusteavet nõudvate tööde teostamiseks rangemad atesteerimis- ja sertifitseerimismõdded.

Oluline potentsiaal haldusturu kasvuks on endiselt riiklik sektor. Arvestades Riigi Kinnisvara plaane, mille kohaselt planeeritakse oma valduses olevate objektide arv kasvatada praegusest 80-lt 8 000-ni, on haldusturu kasvuks läbi Riigi Kinnisvara AS-i vägagi suur potentsiaal.

- laenumahtude kasv pidurdub
- KM seaduse mõju avaldub 2005. aastal
- liitumine EL-iga aktiveerib turgu
- hinnadiferents kesk- ja äärelinnas on kahanenud minimaalseks
- surve korterite üürihindade alanemiseks
- nõudlus uute korterite järele rahuldumata
- korruselamumaa kallineb

Pankade aktiivne laenukampania, muutused käibemaksuseaduses ning liitumine EL-ga on koosmõjus avaldanud kinnisvaraturule ergutavat mõju, turg on üliaktiivne ning hinnad saavutavad üha uusi tipptasemeid. Ka vallasasjana tsiviilikäibes oleva kinnisvara käivet pikendati 2006. aastani, mistõttu pole põhjust muretsemiseks ka hoone juurde maad veel mitteerastanud.

Käibemaksuseaduse redaktsiooni kohaselt jõustub liitumisel EL-iga 01.mail 2004 muudatus, mis maksustab käibemaksuga uued ehitised ja ehitisealuse maa esmamüügi. Käibemaks tuleb tasuda ka hoonestamata kruntidel. Kuna seadusemuudatus võimaldab arendajatel sisendkäibemaksu riigilt tagasi küsida, kallinevad korterite ja eramute hinnad vaid kasumiosalt ning krundilt arvestatava käibemaksu võrra s.t. 5-7%. Mõnevõrra suuremat hinnatõusu survet on oodata elamukruntide osas, mille lõpphinnas on sisendkäibemaks marginaalne. Siiski aitavad mitmed üleminekusätteid maksukohustuse tekkimist edasi lükata, mistõttu avaldub seaduse otsene mõju kinnisvaraturule tõenäoliselt alles 2005 aastal.

Olulisimad mõjurid, mis võiksid kinnisvaraturgu 2004 aastal kõige enam mõjutada on: märkimisväärsed muutused eraisikute laenuitingimustes, laenuintresside kiire tõus, valitsuse otsus kaotada Kredex ehk 10%-lise omafinantseeringu võimalus, mastaapsete elamuarendusprojektide üheaegne turuletulek, massimeedia ülevõimendatud tähelepanu näit. oodatavale hinnatõusule või -langusele. Võimalikest ohtudest hoolimata lubavad majanduse fundamentaalnäitajad prognoosida jätkuvalt edukat kinnisvara-aastat.

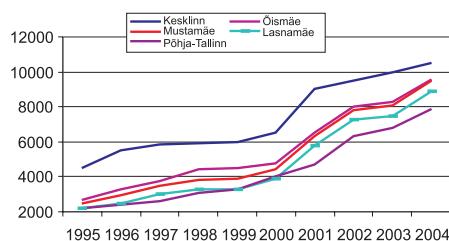
## Äärelinna korterid

2003. aasta teine pool suutis kinnisvaraturul taas üllatusi pakkuda. Uusi rekordtasemeid püstitanud eluasemelaenude väljastamine toetas jõuliselt äärelinna elamispindade hinnakasvu. Uus hinnatõusuline toimus ka aastavahetuse paiku. Kõige silmatorkavam oli nõudluse tugeval surve tõusnud tipp hinnad Mustamäel, kus tänaseks on renoveeritud 3-toaliste korterite hinnad murdnud ennast läbi seitsmesaja tuhande kroonisest hinnapiirist, mis varasematel aastatel on püsinud kättesaamatuna. Ruutmeetri hindadesse arvestatuna tähendab see rohkem kui 11 000 kr/m<sup>2</sup> hinnataset. 2-toaliste korteritega tehakse tehinguid veelgi kõrgematel tasemetel.

2003. aasta sügisel jätkus kevadel alanud korterite hinnatõus ning müügiimahtude kasv. Enim tõusid väiksemate korterite hinnad kuni 15% aastas. 2004 aasta esimese kuuga lisandus hindadele veel 5-7%. Kuigi eesootav muudatus käibemaksuseaduses ja liitumine EL-ga ei avalda otseselt ja kiiret mõju kinnisvaraturule, soovitakse siiski etteruttavalt sooritada oma kinnisvaraostud enne kar-detavat hinnatõusu. Seega on hinnatõusumootoriks kujunenud elanikkonna ootused ja kartused, millel puudub majanduslik põhjendus.

Tõenäoliselt jätkub aktiivne nõudlus ja hinnatõus äärelinnas seni, kuni turule tuuakse piisav kogus tüüpkerteritele reaalselt alternatiivi pakkuvaid uuselamuprojekte. Täna müüakse hinnaklassis 12 500 - 13 000 kr/m<sup>2</sup> uued korterid tavaliselt enne avalikku pakkumist ning rõõmu neist saavad tunda vaid kiiremad. Valdav enamik uute korterite pakkumisi algab hinnatasemelt 13 500 - 14 000 kr/m<sup>2</sup>, mis suuremale osale ostjatest jääb täna veel kättesaamatusse kõrgusse.

## Tüüpplaneeringuga 2-toalise korteri m<sup>2</sup> hinna areng



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

## Kesklinna korterid

Äärelinna üldisest oluliselt kiirem hinnatõus on tekitanud anomaalia, kus kesklinna elamispindade hinnad ületavad magalate kortereid vaid napi 20% võrra. Hinnates asukohta, elukeskkonna ning arhitektuurilisi erinevusi, võib vahet selgelt liiga tagasihoidlikuks pidada. See soosib viimase aasta jooksul suhteliselt stabiilsena püsinud kesklinna elamispindade hinnatõusu lähitulevikus.

Turg on jätkuvalt arengufaasis, kus aktiivsust ja hindu dikteerivad eelkõige uued korterelamuprojektid ning hinnatõusukartus EL-iga liitumisel.

Tihenevast konkurentsist hoolimata on uute korterite hinnatrend tõusev, mis kandub osaliselt ka vanemate elamispindade turule. Uute korterite hinnatõus on toimunud peamiselt ehitushindade kallinemise, kruntide hinnatõusu ning keskmisest jõukamale ostjate grupile suunatud projektide rohkuse tõttu. Kesklinna vanemate korterite üldine hinnatõus ei ületa aastases perspektiivis siiski 10% piiri.

Vanalinna korterite ostjatest moodustavad olulise osa välismaalased, kes oskavad hinnata elukeskkonna ainulaadsust ja väärtust ning on nõus selle eest ka maksma. Peamiselt tehakse tehinguid renoveeritud korteritega, mille keskmine pinnaühiku müügihind on 25 000 - 33 000 kr/m<sup>2</sup>. Üksikutel juhtudel on korterite müügihinnad ulatunud kuni 50 000 kr/m<sup>2</sup>. Kõrgeimat hinda makstakse väga unikaalsete, kõrgetasemelisel ja täielikult renoveeritud, hea vaatega korterite eest. Piirkonniti on hinnatase kõige kõrgem Toompeal. Põhjuseks on asjaolu, et seal on suhteliselt vähe elumaju ja ümbruskonna muudavad prestiižsemaks seal asuvad esindushooned, kirikud, valitsusasutused ja saatkonnad. Keskmisest madalamat hinda makstakse Vanalinna äärealal, eriti Balti Jaama poolsel osal paiknevate korterite eest.

Kuigi üldiselt on väiksemate korterite pinnaühiku maksumus võrreldes suuremate korteritega kõrgem, on vanalinnas müüdud tipphindadega ka suuri esinduskortereid. Põhjuseks on varakama ostjaskonna kasvanud teadlikkus ning kõrgendatud

nõudmised planeeringu osas - domineeriv on soov omada avarat ja uni-kaalset korterit. Kuivõrd nõudlus on stabiilne ja pakkumine suhteliselt väike, siis nii lühemas kui pikemas perspektiivis on Vanalinna korterite hinnatrend tõusev.

## Üürikorterid

Üüriturul on selgelt tuntav eluaseme-laenude aktiivseerumise mõju. Laenu-saamine on suhteliselt lihtne ning omafinantseering ja intressid mada-lad, mistõttu on kohalike üürnike selgeks trendiks pigem korteri soe-tamine. Kuigi pikaajaliste üürnike hulk on vähenenud, soovitakse kortereid üha enam üürida lühiajaliselt s.o. kuni kolmeks kuuks. Enamasti on tegemist inimestega, kellel tekib ajaline vahe vana korteri müügi ja uue ostu vahel, tehakse korteris remonti või ehitat-akse endale maja. Kuigi omanikud eelistaksid pikemaajalisi üürilepin-guid, on turul selge suundumus lühiajalisematele üürisuhetele.

Viimase aasta jooksul on turul selgeks trendiks uuselamutes paiknevate üürikorterite turuletulek. Kesklinna piirkonnas võib hinnata üürikorterite osakaalu rajatavatest uutest korte-ritest ca 15-20%-ni. Seega võib oletada uuselamutes paiknevate üürikorterite aastane juurdekasv ainuüksi Tallinna kesklinnas kuni 100 korterini. See on toonud müügiturule suure hulga vanemates elamutes paiknevaid 1990-ndatel renoveeritud kortereid, mis tänase üürituru konkurentsisis pole enam piisavalt atraktiivsed.

Murdumas on üürileandjate suhtu-mine maaklertasusse. Üha sageda-mini maksavad omanikud üürniku kiiremaks leidmiseks maaklerile ise ühe kuuüüri suuruse vahendustasu. Kõige tuntavam on maaklertasu tähtsus magalarajoonides, kus kortereid üürivad hinnatundlikumad üürnikud, kellele omanikupoolne maaklertasu maksamine võib olla oluliseks kaalukeeleks valiku tege-misel.

Otseste üüritulude võrdluses on kõige tulusam pidada üürikorterit ääre-linnas, kus aastane üüritulu moodus-tab kuni 10% korteri turuväärtusest. Kesklinnas jääb vastav näitaja 7-8% tasemele ning vanalinnas vaid 5-6%

## Kesklinna ja lähipiirkonna korterite hinnad talv 2004 (kr/m<sup>2</sup>)

<b>1 Kõrgelt hinnatud piirkonnad: Roosikrantsi tn, Rävalla pst, Tõnismägi, Kentmanni, Lauteri, Lembitu, Kaupmehe tn</b>	
• remontimata	11 000 - 14 000
• remonditud	15 500 - 18 000
<b>2 Kadriori ja elava liiklusega teede ääres: nt Raua tn, Narva mnt, Pärnu mnt, Liivalaia tn</b>	
• remontimata	10 500 - 12 000
• remonditud	12 000 - 15 000
<b>3 Muud kiviellamud (kesklinn ja selle lähipiirkonnad): Kassisaba, Uus-Maailm, Torupilli, Kelmiküla</b>	
• remontimata	9 500 - 11 500
• remonditud	11 000 - 14 000
<b>4 Puitellamud: kesklinn ja Kadriori</b>	
• amortiseerunud	7 500 - 9 500
• heas seisukorras	9 500 - 12 000
• remonditud	12 000 - 15 000

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

## Korterite ja eramute üürihinnad (kr/kuus)

	1toal	2toal	3toal	4toal	Eramud
Tallinna kesklinn	3 500-5 000	4 500-8 000	6 500-12 000	10 000-25 000	
Tallinna äärelinnad	2 500-3 000	3 000-5 000	4 000-6 000	4 500-8 000	10 000-45 000

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

piiresse. Arvestades investeringu teist tulukomponenti kinnisvara väärtuse kasvu pole äärelinna üürikorteri soetamine täna siiski parim investering. Lähiaastateks võib keskmisest suuremat hinnakasvu prognoosida just kesklinna korteritele, mistõttu on kokkuvõttes tõenäoline kõrgeim tootlustase saavutada just kesklinna üürikorteritel.

## Uued korterid

Kui varasematel perioodidel oli arendajatel põhiorhk suunatud kesk-linna piirkonnas asuva kinnisvara arendamisele ning kõrgeima hinna-taseme püüdmisele, siis tänaseks on üldine suundumus muutunud ääre-linnas asuvate uute ja renoveeritud korterite müük on ületanud kesklinna korterite müügi. See on igati ootus-pärane ja loogiline, kuna madalama

hinnaklassi korterite ostjaskond on suurem ning sihtturg laiem.

Uusi korterellamuid on hakatud rajama praktiliselt kõigisse Tallinna linna-osadesse. Sellegipoolest ei suuda need nõudlust rahuldada. Enamik korterellamutest on maha müüdnud juba enne valmimist, atraktiivsemad isegi enne ehitustööde algust. Oota-matult suur nõudlus on tekitanud uute korterite müügiturul aeglase, kuid pideva hinnatõusu - iga valmiv projekt on eelmistest ca 5-10% võrra kallim. Kõrgemate müügihindade määra-misega kombivad arendajad ostjate maksevõimet ning tõstavad seeläbi kasumlikkust müügiriski arvelt. Perspektiivis on lineaarse hinnatõusu jätkudes siiski reaalne oht elanike ostuvõime languseks, millele aitab kaasa käesoleva aasta teisest poolest tõusev intressitase.

## Valik uusi korterellamuid Tallinnas:

aadress	müüja	valmimisaeg	krt suurus	m <sup>2</sup> hind
Vanalinn, Pikk tn 54, 56, 58	UUS MAA	2004 sügis	49 - 152	19 400-37 700
Sulevimägi tn 4, 6	UUS MAA	2004 kevad	132 - 285	27 000-32 000
Vanalinn, Pikk tn 42	UUS MAA	2004	43 - 88	12 800-13 300
Haabersti, Tiskre-Hansu	UUS MAA	2004	39 - 82	9 700-10 700
Kristiine, Algi 55	UUS MAA	2004 suvi	41 - 93	8 500-9 000
Pelguranna, Sõle 27a	UUS MAA	2003 sügis		viimistluseta

Allikas: UUS MAA Kinnisvarabüroo

- müüjad tõstavad hindu
- soodsa hinnaklassiga uuseramud müüvad hästi
- korterituruga sarnast buumi ei ole
- nõudlus nihkub soodsa hinna poole linnast välja

### Traditsioonilised eramurajoonid

Vanemate eramute turul on põhiliseks suundumuste kujundajaks pakkumist ületav nõudlus, mis veab kaasa ülejäänud turgu. Piirkondades, kus on välja kujunenud infrastruktuur ja hea maine (nt Nõmme, Merivälja jms) asuvate standardsete eramute eest küsitavad hinnad ületavad sageli oluliselt keskmist taset, kuna omanikud võtavad müügihinna kujundamisel võrdluseks sama piirkonna tipphindu, millega müüakse või on müüdnud hea asukohaga unikaalset kinnisvara. Jääkmaksu-muse ületamine on ostu-müügitehingu-tegemisel saanud juba pigem reegliks kui erandiks s.t. et uue eramu rajamine sarnasesse asukohta tuleks odavam. Kuna traditsioonilistes eramurajoonides on pakkumine vähene ning hinnatase kõrge, on nõudlus liikumas uuseramusektoris.

Suur osa kasutult seisvatest renoveerimispotentsiaalita eramutest on tänaseks leidnud uue omaniku. Vähene pakkumine on märkimisväärselt kergitanud müügisolevate (sisuliselt kruntide) hinda. Kui veel 1-2 aastat tagasi müüdi amortiseerunud hoonetega krunte hinnaklassis 600-800 000 krooni, siis täna puudub pakkumine madalama hinnaga kui 800 000 krooni. Seetõttu kujuneb krundipõhiseks hinnaks ca 600 - 1 000 kr/m<sup>2</sup>, väiksemate kruntide puhul kuni 1 300 kr/m<sup>2</sup>, sisaldades liitumisi elektri-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga. Kuna väljakujunenud

### Eramute Müügihinnad vanemates eramupiirkondades

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

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

elurajoonides jääb hoonestamata maad üha vähemaks, on perspektiivis sealse maa hind jätkuvalt tõusutrendil.

### Uuselamurajoonid

Elamumaa müügiturg on püsinud jätkuvalt aktiivisena, kuid korteritega võrreldavat ostubuumi täna veel toimumas ei ole. Hinnad on püsinud suvisel tasemel. Ostuhuvi kiiret tõusu on oodata 2004. aasta kevadel, mil suur osa potentsiaalsest ostjaskonnast püüab enne EL-iga liitumist ning käibemaksu lisandumist ennetada hinnatõusu. Tõenäoliselt see siiski märkimisväärselt hinnakasvu kaasa ei too, kuna täna on erinevates arendusprojektides pakkumisel enneaegselt suur hulk krunte, mille realiseerimisest on arendajad väga huvitatud.

Positiivse suunana on turule tulnud/tulemas soodsa hinnaga elamukruntide, mille vastu on ostjad juba aastaid huvi tundnud. Siiski sihib valdav osa tänastest arendusprojektidest kõige tihedama pakkumisega segmenti hinnaklassis 400-600 kr/m<sup>2</sup> krunt. Turg seevastu ootab soodsa hinna ja kõigi vajalike kommunikatsioonidega varustatud eramurajoone. Suure osa ostjate valupiiriks on täna kujunenud ca 350 000 - 400 000 krooni krundi eest (s.h. liitumised ja kommuni-

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

Merega piirnevad krundidkuni	1 500kr/m <sup>2</sup>
Merivälja, Pirita	650-1 200 kr/m <sup>2</sup>
Maarjamäe	700-1 000 kr/m <sup>2</sup>
Viimsi, Rohuneeme, Mähe	200-500 kr/m <sup>2</sup>
Nõmme, Pääsküla, Kakumäe	600-1 300 kr/m <sup>2</sup>
Lilleküla	400-550 kr/m <sup>2</sup>
Tiskre	350-450 kr/m <sup>2</sup>
Tabasalu	150-350 kr/m <sup>2</sup>

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

katsioonid), millest kõrgemal tasemel väheneb nõudlus kordades.

Mereäärsete kruntide sisemaal paiknevatest oluliselt suurema populaarsuse tõttu on Tallinn laienemas piki rannikut, mis on iseloomulik enamikele mereäärsetele suurlinnadele. Siiani on arendajad piirdunud valdavalt Harku vallaga Tallinnast lääne suunal ning Viimsi vallaga ida suunal, kus on toimunud maa hinna kiire tõus. Uute elurajoonide rajamisel püüavad arendajad leida parimat kompromissi piirkonna populaarsuse ja maa hinna vahel. Seepärast on lähiaastatel oodata nõudluse, likviidsuse ja hindade kasvu Jõelähtme vallas paiknevate kruntide järele. Samuti on edukaks kujunenud mitmed sisemaa suunal paiknevad uuselamurajoonid Rae ja Kiili valdades.

### Valik arendusprojekte (talv 2004)

Asukoht	Arendaja/müüja	Projekti kogumaht	Hind
Viimsi, Haabneeme, Hundi tee	UUS MAA	14	Ridaelamu boks 1 360 000 - 2 067 000
Viimsi, Tulika tee	UUS MAA	20	Ridaelamu boks 990 000 - 1 100 000 ilma siseviimistluseta
Viimsi/Pärnamäe, Soosepa elurajoon	UUS MAA	50	Ridamaja boks 1 075 000, paarismaja 1 175 000, eramu 1 575 000
Viimsi/Muuga, Altmetsa II	UUS MAA	60	300 kr/m <sup>2</sup> + 75 000 kr liitumised
Kloostrimetsa, Põdrakanepi tee	UUS MAA	20	390 kr/m <sup>2</sup> + 250 000 kr liitumised
Jõelähtme vald, Männiva küla	UUS MAA	18	80 kr/m <sup>2</sup> , liitumised ca 40 000 kr
Harku vald, Tänavotsa	UUS MAA	18	278 - 323 kr/m <sup>2</sup> + 150 000 kr liitumised
Harku vald, Pangapealse elurajoon	UUS MAA	125	al. 320 000 kr/tk liitumisega
Rannamõisa, Merihobu elurajoon	UUS MAA	30	200 - 295 kr/m <sup>2</sup> liitumisega
Harku vald, Väike-Mäeranna	UUS MAA	21	Eramu 750 - 1 250 000 kr + ca 350 000 kr krunt
Keila, Kallaku elurajoon	UUS MAA	28	250 kr/m <sup>2</sup> liitumisega

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

# KONTAKT

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

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

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

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

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

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

**Pärnu büroo** ..... tel 442 0380  
Homniku 1, Pärnu 80013 ..... faks 442 0385  
-kinnisvara vahendus, hindamine ..... parnu@uusmaa.ee

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

Käesolev materjal on koostatud UUS MAA Kinnisvarakonsultantide poolt. Turuülevaade on ettevalmistatud informatsiooni jagamise eesmärgil 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 talv 2004 omab kõiki autorikaitse õigusi. Kogu materjali tervikuna või mõne selle osa levitamine, reprodutseerimine, kopeerimine või muul viisil kasutamine on lubatud vaid UUS MAA Kinnisvarakonsultantide OÜ kirjalikul loal.