

Tallinna ja Harjumaa kinnisvaraturu trendid

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

Kevad/suvi 2005

SISUKORD

| | |
|--------------------------------|----|
| Majandusindikaatorid | 2 |
| Büroopindade turg | 3 |
| Kaubanduspindade turg | 5 |
| Tootmis- ja laopindade turg | 7 |
| Kinnisvarainvesteeringute turg | 9 |
| Elamispindade turg | 11 |
| Kontakt | 16 |

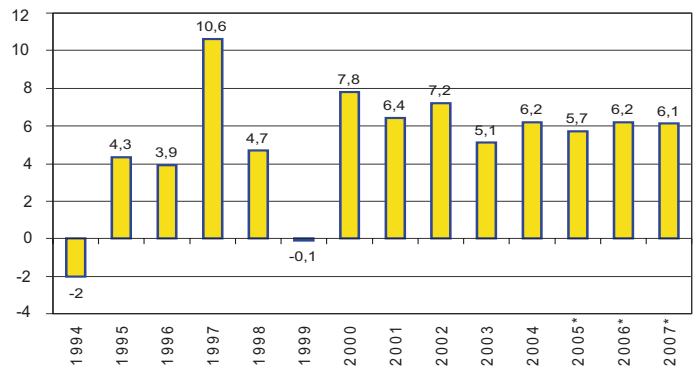
Maailmamajanduse kasvuväljavaated kujunevad Eesti Panga hinnangul lähiaastatel võrdlemisi heaks. Üldiselt prognoositakse maailmamajanduse kogutoodangu kasvu mõningast aeglustumist ligikaudu 4,5%ni, kuid see jääb siiski pikaajalise keskmise kasvu tasemele. Heades väljavaadetes tekitab ebakindlust juba 2004 aasta teises pooles teravalt esile kerkinud nafta hind. Sellega seonduvad riskid pole veel hajunud, sest pakkumispoolsed kitsaskohad naftatootvas sektoris pole vähenenud ning ka nõudlus pole siiani järele andnud. Kuna globaalne majandusükskel tugineb suuresti Hiinale ja USA-le, siis on nafta kõrge hinnataseme kõrval majandusaktiivsuse vähenemise üheks peamiseks põhjuseks ka majanduskasvu toetavate poliitiliste meetmete nõrgenemine neis kahes piirkonnas. Ameerika Ühendriikide kogutoodangu kasv pidurdub eelmise aastaga võrreldes, ent jääb teiste arenenud riikide suhtes ometi kõrgeks. Inflatsioonisurved lähtuvad 2005 aastal eelkõige nafta kallinemisest ning dollari odavnemisest. Peamised ohud USA majandusele tulenevad eelkõige jooksevkonto suurest tasakaalustamatusest. Euroala majanduskasv peaks lähiajal kiirenema, kuigi hetkel pärsib kasvu nõrk sisenõudlus ja tugevnenud valuuta. Nii on mitmed prognoosikeskused korrigeerinud 2005 aasta kasvuväljavaateid allapoole. Aasta jooksul peaks eratarbimine vähehaaval siiski elavnema ja investeeringute kasv hoogustuma, kuid euro tugevnemise tõttu kujuneb üldine majanduskasv tõenäoliselt vähem ekspordikeskseks ning seetõttu jääb potentsiaalsest tasemest madalamaks. Ka euroala mõjutavad naftast tingitud ülemaailmsed hinnasurved. Lootust on, et hinnakonkurents ei võimalda toormehindade kasvu täies ulatuses tarbijatele üle kanda. Aprillikuu ootustele tuginedes peaks inflatsioon euroalal 2004 aastal isegi mõnevõrra pidurduma, mida toetavad ka madalale langenud tööjõuhikukulud. Põhjamaade majandusükskel on euroalast mõnevõrra paremas seisus, kuna nii Soome kui ka Rootsi on tehnoloogiasektori kaudu enam USAga seotud. Mõningane aeglustumine peaks siiski toimuma ka siinses piirkonnas. Kui Rootsi majanduskasv peaks enam toetuma välisnõudlusele, siis Soome oma vastupidiselt sisenõudluse tsüklile. 2005. aastal aeglustub ka mitmete ELi uute liikmesriikide majanduskasv. Eesti lähinaabritest kehtib see Läti kohta, Leedus seevastu on oodata majanduskasvu mõningast kiirenemist. ELi 10 riikide prognoosi riskid on seotud euroala impordinõudluse vähenemise, suureneva võlakooormuse ja nõrgeneva eelarvetasakaaluga. Majanduspoliitiliseks väljakutseks nendes riikides on soodsamate tingimuste loomine tööhõive kasvuks. Ka Venemaa majanduskasv, mida naftahinna tõus küll toetama peaks, aeglustub pisut 2005 aastal; eelkõige on selle taga investimiskeskonna ebakindlus ja tugevnenud rubla realkurs. (Allikas: Eesti Pank)

Kuigi 2005 aasta esimeses pooles jätkus maailmamajanduse aktiivsuse alanemine oli Eesti Panga andmetel SKT aastakasv Eestis siiski 2005 aasta esimeses kvartalis 7%. Nimetatud kasv ületas taaskord varasemalt prognoositud. Põhiliseks majanduskasvu kiirendajaks oli tugevana püsinud eksport.

2005 aasta esimeses kvartalis jätkusid positiivsed suundumused tööhõivesektoris toimus mõõdukas tööhõive kasv ja töötuse vähenemine töötute arv vähenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ca 4 100 inimese võrra. Jätkuvalt on toodud arengute üheks oluliseks põhjustajaks nõ. ümbrikupalga maksamise vähenemine, milleks avaldab tugevat survet inimeste vajadus legaalse palga järele (laenamine) ning maksuameti tõhus töö ümbrikupalkade vastu võitlemisel.

Eesti keskmine palk 2005 aasta esimeses kvartalis kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ca 3,4% ning Harjumaal ca 6,6%, mis tähendab taaskord Harjumaal ning muu Eesti palgavahede suurenemist.

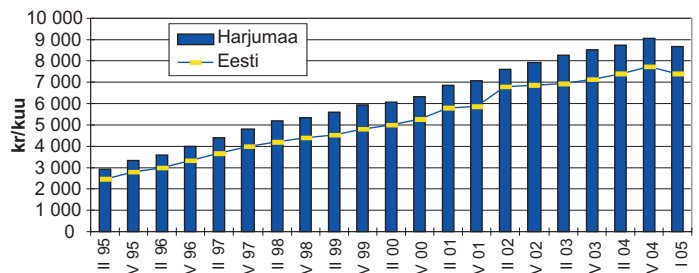
SKT reaalkasv



*prognoos

Allikas: Statistikaamet, Eesti Pank

Keskmise brutopalgaa areng



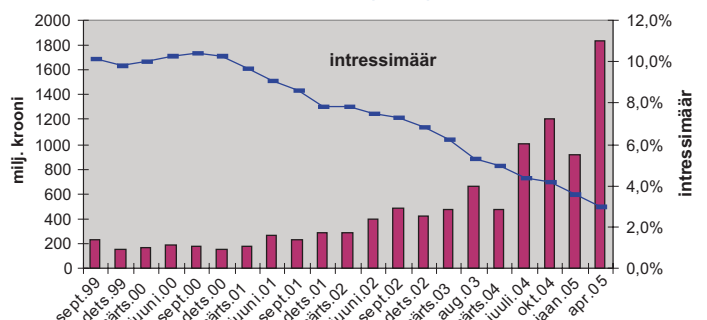
Allikas: Statistikaamet

Sarnaselt 2004 aastale jätkus ka 2005 aasta esimeses kvartalis laenu- ja liisinguturu kiire kasv ning väga tihe konkurents Eesti Panga andmetel tegutses 2005. aasta 31. märtsil Eesti pangandusturul kuus litsentseeritud krediidiuasutus, kolm Euroopa

Liidu liikmesriigi litsentseeritud krediidiuasutuse filiaali ning piiriüleste pangateenuste osutamiseks oli taotluse esitanud 63 välisriigi krediidiuasutus. Samuti omas viis välisriikide krediidiuasutus Eestis esindust. Laenu- ja liisinguturu kasvu ilmetab selgelt fakt, et pangad teenisid 2005. aasta I kvartali lõpuks libiseva aasta arvestuses 2,6 mld krooni puhaskasumit, mis on üle 60% rohkem kui samal perioodil aasta tagasi.

Intressitulu kasvutempo on kiirenenud alates 2004. aasta II kvartalist seda tingituna laenuportfelli mahu jõulisest suurenemisest, kuigi laenu- ja liisinguturu tootlus on alanenud. Samas hakkas aga keskmine intressikulu intressikandvatelt kohustustelt 2004. aasta viimasest kvartalist samuti tõusma ning intressikulu kasv osutus intressitulu omast kiiremaks. Hinnavahe jätkas langust koos intressi teenivatelt varadelt saadava tulu alanemisega, mis on 2005. aasta I kvartalis süvenenud. (Allikas: Eesti Pank)

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



Allikas: Eesti Pank

Sarnaselt 2004 aastal kasvule (ca 59%) on ka 2005 aasta kevadeks väljastatud eluasemelaenude jääk on aastaga suurenenud ca 60%, so 16,92 mld kroonilt 27,17 mld kroonini, mis näitab turu jätkuvalt väga kõrget aktiivsust. Aktiivne olukord laenu- ja liisinguturul on viinud langusesse ka intressimäärad. Samuti on madalate intressimäärade taga jätkuvalt madal Euribor. Mais 2005 oli europõhjaliste eluasemelaenude keskmine intressimäär 3,0%, mis tähendab 1,4 protsendipunktilist langust võrreldes aastataguse perioodiga.

BÜROOPINDADE TURG

- ehitatakse uusi büroohooneid
- oodata on pakkumise kasvu
- nõudlus on kasvanud ja jätkab kasvamist
- kvaliteet on müügiargument
- bürooruumide ostuhoovi on jätkuvalt kõrge
- üürihinnad muutunud ei ole

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

Kvaliteet

- A+** kvaliteediklassi kuuluvad südalinna esmaklassilise asukohaga uued büroohooneid (ehitatud 1990-ndate teisel poolel või hiljem), kus on olemas kõik kaasajased tehnoseadmed nagu kliimaseadmed, sidevahendid, valve jne.
- A** kvaliteediklassi kuuluvad enamasti kesklinna uued ja renoveeritud büroohooneid, 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.

Taaskord peame nentima, et Tallinna ja Eesti kinnisvaraturu väiksusest tingituna on võimalikud kiired muutused turusituatsioonis piisab mõne suurema projekti turuletoomisest, et muuta olukorda. 2004 aasta lõpuks tasakaalustunud turusituatsioon büroopindade sektoris on 2005 aasta esimesel poolel muutumas.

Pakkumine

2004 aasta jooksul pakkumisele järele jõudnud nõudlus ning tasakaalustunud turusituatsioon lõi soodsa situatsiooni uute büroopindade turuletoomiseks. Alustati mitmete uute bürooehitiste ehitamisega nii enda tarbeks kui ka spekulatiivsel eesmärgil, mistõttu sarnaneb büroopindade turg mõnevõrra 1990-ndate aastate bürooehitiste rajamise kõrghooga algusega. Lähema aasta jooksul on turule tulemas ca 50 000 m² büroopinda, millest väga suur osa tuuakse turule müügi- ja pakumistena, sest 2004 aastal arendatud bürooehitiste projektid, mis rajati müümise eesmärgil osutusid väga edukateks, andes seega tuult tiibadesse uutele sarnastele projektidele.

Uued büroohooneid Tallinnas:

| Address | Pind, m ² | Valmimistähtaeg |
|-----------------|----------------------|-----------------|
| Pärnu mnt 102 | ca 10 000 | suvi 2005 |
| Jõe tn 4a | ca 5 000 | |
| Rävala pst 4 | ca 8 500 | suvi 2005 |
| Pärnu mnt 153 | ca 2 000 | kevad 2006 |
| Veerenni tn 58b | ca 5 000 | kevad 2006 |
| Mustamäe tee 46 | ca 4 200 | suvi 2005 |
| Liimi tn 1b | ca 3 000 | |
| Veerenni 53b | ca 20 000 | |

2004 aastal alanud büroopindade ostunõudlus on 2005 aasta esimesel poolel olnud jätkuv. Tugevat nõudlust toetab eelkõige pankade soodne laenupoliitika, mis muudab ostmise üürimisest majanduslikult tulusamaks. Tugevale ostunõudlusele on reageerinud mitmed arendajad tuues turule vastavaid objekte. Eeltoodud uute bürooehitiste hulgas on ca 2/3 selliseid projekte, kus büroopindasid pakutakse müügi- ja pakumistena.

Endiselt eelistavad ruume endale osta kohaliku päritoluga ettevõtted samas kui väliskapitalil põhinevad ettevõtted eelistavad sageli ise kinnisvara mitte omada ning seetõttu ruume üürida. Uutes bürooehitistes asuvate bürooruumide müügihinnad algavad hinnatasemelt ca 14 000 krooni.

Nõudlus

Kiiresti kasvanud nõudlus, millele on küll reageerinud arendajad, kuid arendatavate objektide mittevalmimisest tulenevalt on nihutunud büroopindade turu üürileandjakesksemaks, mis ei tähenda seda, et üürileandjad saaksid hakkama oluliselt lihtsamalt kui varasemal ajal. Kuna kliendid on muutunud nõudlikemateks on kvaliteetse teenuse pakkumine endiselt eduka majandamise aluseks.

Põhiliseks nõudluse kasvu tekitajateks on jätkuvalt olemasolevad ettevõtted laienemise teel, juurde tekkivad kohalikud ettevõtted, Eestis tegutsemist alustavad välisettevõtted ja diplomaatilised asutused. Büroopindade turu ostu-müügisektoris on toimumas korterite turuga sarnased arengud ehitatava objektid müüakse maha juba enne hoone valmimist. Ostuhoovi põhjustajaks on lihtne matemaatika kui võrreldakse üüri- ja laenu/liisingmaksid, mis tänaste üürihindade ning laenuingimuste juures on sageli samas suurusjärgus. Enam on ostusoovid levinud väiksemate ja kiire laienemise ambitsioonita ettevõtete hulgas, kelle töötajate hulk lähiaastatel märkimisväärselt ei muutu. Kõige suurem nõudlus valitseb kuni 100 m² suuruste äriruumide vastu. Äripinna ostmises näevad paljud ettevõtted soodsat võimalust investeerimiseks säästes selliselt üürimaketelt ning teenides ruumide turuväärtuse kasvult.

Sarnaselt 2004 aastaga 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. Kasvanud on nõudlus ka suuremate (400-1000 m²) pindade vastu. Samuti eksisteerib jätkuvalt nõudlus äärelinna hiljutiselt kapitalaalselt renoveeritud või ehitatud hoonetes paiknevate kõigile kaasaja kvaliteedi ja tehnilistele tingimustele vastavate pindade järele hinnaklassis 150-160 kr/m²/kuus.

Vakantsus

2004 aastal madalale tasemele jõudnud vakantsused ei ole 2005 aasta esimese poole jooksul alanenud ning enamasti büroopindadest on jätkuvalt väga kõrge täituvusega. Vakantsustasemete tõusu on takistanud kasvanud nõudlus büroopindade vastu, mis eelkõige on tingitud majanduse üldisest kasvust. Kuigi üsna sagedaseks trendiks on see, et vanematel B-kvaliteediklassi pindadelt toimub üürnike liikumine uuematele ja kvaliteetsematele pindadel, ei ole see siiski toonud endaga kaasa vakantsustasemete olulist tõusu B-kvaliteediklassi odavamatel pindadel, sest selliste pindade kasutajateks on sageli uued arendatavad ettevõtted, mille juurdekasv majanduse üldisest arengust tulenevalt on olnud märkimisväärne.

Arvestades lähitulevikus turule lisanduva büroopinna hulka, on oodata lühemas perspektiivis vakantsustasemete tõusu, kuid majanduse arengu jätkumisel samasuguses trendis, võib pidada turu absorbeerumismäära suhteliselt kõrgeks, mistõttu pikemas perspektiivis keskmiste vakantsustasemete olulist tõusu oodata ei ole.

Tallinna citys paiknevate bürooehitiste vakantsused on viimase poole aasta jooksul oluliselt vähenenud enamasti kesklinna bürooehitistest opereerib täna 100%-lise täituvustaseme juures. Selline vakantsustase annab tunnistust sellest, et nõudlus on viimasel poolaastal kasvanud, mis loob head eeldused lisanduvate bürooehitiste edukaks majandamiseks. Tulenevalt Tallinna kinnisvaraturu väiksusest on oodata keskmiste vakantsustasemete kasvu pärast uute hoonete valmimist, kuid 2005 aastal toimunud majanduse arengu jätkudes on oodata vakantsustasemete kiiret alanemist, sest turu absorbeerumismäära võib pidada küllaltki suureks. Madalad vakantsustasemed ning city piirkonna vakantsuste vähenemise põhjustajaks on jätkuvalt eelkõige majanduse üldine areng, mille tõttu kasvavad olemasolevad firmad ning juurde tekib uusi. Samuti mõjub vakantsuse alanemisele välisfirmade kasvav hulk.

Äärelinna bürooehitiste vakantsuste muutumise trend on



Kauba tn 2a

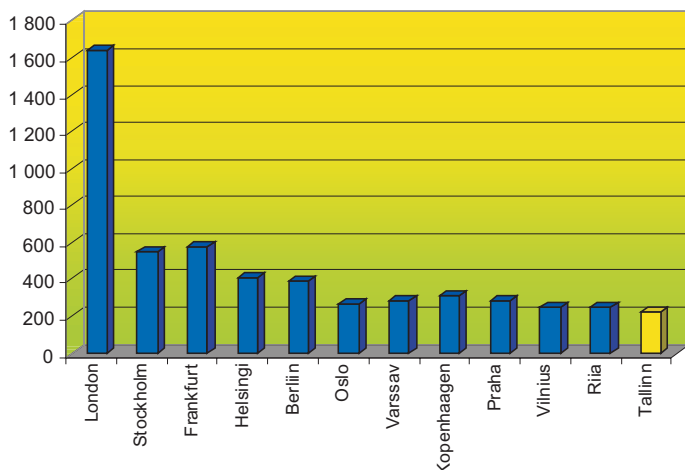
sarnane kesklinnaga, st vakantsused näitavad langustrendi. Enamus äärelinna kaasaegsetest büroohoonetest stabiilselt vähemalt 90 - 95%-lise täituvusega, ca kolmandik on 100%-liselt hõivatud. Bürooruumide turul on märgata kaubanduspindadega sarnast trendi - üürnikud koonduvad suurematesse hoonetesse, olles seega aktiivse tegevuse keskses.

Üürihinnad

Veidi üürileandajakesksemaks muutunud turusituatsioon ei ole küll märkimisväärset mõju avaldanud bürooruumide tipphindadele, kuid on tipphindadele lähedaste hindadega pakutavate pindade hulka mõnevõrra suurendanud. Tõusnud hinnatase turul valdavalt vastuvõetavaks osutunud, mistõttu võib väita, et keskmine büroopinna hinnatase on 5-10% 2005 aasta esimeses pooles tõusnud. Kesklinnas asuva maa oluliselt kallinenud hinnatase ei kajastu veel büroopindade üürihindades. Samuti hoiab keskmist hinnataset all mittekaasaegse büroopinna pakkumine. Kuna nõudlus mittekaasaegse büroopinna vastu on pidevas langustrendis ning uute lisanduvate büroohoonete üürihinnad on tugevalt mõjutatud kallinenud maa hinnast, on oodata kaasaegsete büroopindade üürihindade kasvu.

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

Büroopindade tippüürid, kr/m²/kuus



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid, Colliers International



Admirali maja

üürihindades ei ole oodata ka äärelinna kaasaegsetes büroohoonetes.

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

Ostu-müügitehingud

2005 aasta esimesel poolel ei toimunud teadaolevalt ühtegi ostu-müügi tehingut suuremate büroohoonetega. Tehingute vähesuse taga on ühelt poolt potentsiaalsete objektide suhteliselt väikene hulk ning situatsioon, kus müüjate ootused on endiselt mõni protsent madalamal tootlustasemel kui seda on enamuse ostjate valulävi, mis üljuhul jääb siiski kahekohalise tootlusnormi piiridesse. Pakutava 8-9% tootlusega kvaliteetkinnisvara ostjal on arvestatavaks alternatiiviks kinnisvara ostmise tunduvult atraktiivsemates Euroopa linnades. Tehingute vähesuse taga on ka asjaolu, et büroohoonete omanikel ei ole sageli mõtet oma hooneid müüa, kuna puudub võimalus müügist saadud vahendeid alternatiivsetesse atraktiivsetesse projektidesse paigutada.

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

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

Allikas: Colliers International

KAUBANDUSPINDADE TURG

- uute spekulatiivsete kaubanduskeskuste ehitamisega ei ole alustatud
- turg toimib tasakaalupunkti läheduses
- „tuiksoontel” on toimunud hinnatõus, mujal olulisi muutusi toimunud pole
- tugev tõmbekeskus hävitab traditsioonilise kaubanduse ümbruses

Pakkumine

2005 aasta esimesel poolel ei ole kaubanduspindade turu pakkumispooles olulisi muutusi toimunud, sest uusi spekulatiivseid pindasid turule lisandunud ei ole. Kuna varasematel perioodidel pakkumist ületanud nõudlus on leidnud endale väljundi, on alates 2004 aastast pakkumise kasv kaubanduspindade sektoris peatunud ning turg on toiminud tasakaalupunkti läheduses või kaldunud isegi veidi ülepakkumisele, mis on muutnud kaubanduspindade turu ürnükukeskemaks. Nimetatud trendid avalduvad selles, et kaubanduspindade omanike “ukse taga” ei ole enam sageli pikki ürnike järjekord ning kohati eksisteerib surve üürhindade languseks.

Jätakuvalt võib kaubanduspindade sektoris oodata kinnisvaraala arendustegevust oma tegevuse laiendamiseks erinevatelt toidukaupluste kettidelt, nt Citymarket, Säästumarket, kuid selliselt lisanduv pind ei ole kvalifitseeritav spekulatiivse pinnana, vaid oma tarbeks ehitamisega.

Kesklinna ja muude piirkondade aktiivse jalakäijate vooga piirkondades paiknevate esimese korruse kaubanduspindade järele on nõudlus jätkuvalt suur ületades pakkumist. Vähegi aktiivsemates piirkondades paiknevatele kaubanduspindadele on huvilisi palju, mis võimaldab vabaneva pinna lühikese ajaga uuesti üürile anda. Eelnevalt tulenevalt on selliste pindade turul erinevalt mitmetest kaubanduskeskustest tingimuste dikteerijateks veel üürileandja. Tulenevalt sarnaste pindade juurdekasvu puudumisest ei ole oodata selliste pindade vakantsustasemete tõusu ega üürhindade langust.

Kaubanduskeskuste omavahelises konkurentsisis on jätkuvalt tugeval positsioonil Kristiine Keskus ning Rocca al Mare Keskus. Samuti on tugevalt turule kinnitunud ning kesklinna tõmbekeskuseks kujunenud Viru Keskus. Tugevaks tõmbekeskuseks kujunenud Viru Keskus illustreerib ilmekalt fakti, et tugev tõmbekeskus annab tugeva hoobi oma ümbruses (ca 1 km) seni toiminud traditsioonilisele kaubandustegevusele. Ellu jäävad vaid niššikauplused ning turismile orienteeritud tegevus.

Nõudlus

Nõudluse osas kaubanduspindade turul ei ole viimasel poolaastal olulisi muutusi toimunud jätkuvalt ületab nõudlus pakkumist atraktiivsete pindade osas ning jääb alla mitte nii atraktiivsete pindade osas. Samas ei ole suurenenud kaubanduspindade vakantsused üheski kvaliteediklassis, mis annab tunnistust pindade omanike mõningasest paindlikkusest hindade diferentseerimisel.

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

Üürihinnad

Üldistades võib väita, et kaubanduspindade turg on muutumas ürnükukeskemaks. Samas sama turusektori erinevates

Suuremad kaubanduspinnad Tallinnas*

Kesklinn ja lähipiirkond

| | | |
|-----------------------------|--|-----------------------|
| Stockmann | Liivalaia tn 53 | 19 700 m ² |
| Tallinna Kaubamaja | Gonsiori 2/Kaubamaja 1...17 400 m ² | |
| Viru Keskus | Viru väljak 4 | 5 500 m ² |
| Viru Keskuse laiendus..... | Viru väljak 4 | 25 000 m ² |
| WW Kaubamaja | Aia tn 3/V-Viru tn 10 | 3 400 m ² |
| Rotermanni Ärikeskus | Mere pst 4 | 3 000 m ² |
| Merekeskus | Mere pst 10 | 2 800 m ² |
| De La Gardie Kaubamaja..... | Viru tn 13/15 | 1 600 m ² |
| Denimi kaubamaja | Viru tn 13/15 | 1 400 m ² |
| Sikupilli Keskus | Tartu mnt 87 | 16 800 m ² |
| Torupilli Selver | Vesivärava 37 | 5 000 m ² |
| Kristiine Keskus..... | Endla tn 45 | 29 500 m ² |
| Sadamarket | Sadama tn 8 | 6 000 m ² |
| Lemon | Estoni pst 1/3..... | 2 700 m ² |
| Norde Centrum..... | Lootsi tn 7 | 13 500 m ² |
| Ülemiste keskus | Suur-Sõjamäe 4 | 50 000 m ² |

Kokku:.....203 300 m²

Mustamäe

| | | |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Kadaka Keskus | Tammsaare tee 116..... | 26 000 m ² |
| Magistral Kaubanduskeskus | Sõpruse pst 201/203 | 12 000 m ² |
| Kadaka Selver | Kadaka tee 56a | 5 000 m ² |
| EKS Kaubamaja | Mustamäe tee 12..... | 4 000 m ² |
| Tondi Selver..... | Tammsaare tee 62..... | 5 000 m ² |
| Sõpruse pst Citymarket..... | Sõpruse pst 174/176 | 5 500 m ² |

Kokku:.....57 500 m²

Lasnamäe

| | | |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| Maksimarket 2 | Vesse tn 3..... | 10 100 m ² |
| Meka Ärikeskus | Punane tn 52 | 5 100 m ² |
| Punane Selver..... | Punane tn 46 | 1 100 m ² |
| Kaubanduskeskus..... | Vikerlase tn..... | 2 000 m ² |
| K-Rauta-Kesko | Peterburi tee 61..... | 10 000 m ² |
| Mustakivi Citymarket..... | Mustakivi tee 13 | 10 000 m ² |

Kokku:.....38 300 m²

Haabersti

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Rocca Al Mare Kaubanduskeskus | Paldiski mnt 102 | 28 200 m ² |
| Merimetsa Selver | Paldiski mnt 56 | 5 000 m ² |
| Ehitusmaailm..... | Paldiski mnt | 8 000 m ² |
| Citymarket | Rannamõisa tee | 12 000 m ² |
| K-Rauta-Kesko | Paldiski mnt 108a | 8 000 m ² |

Kokku:.....61 200 m²

Nõmme

| | | |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| Konsum | Tihniku tn 5 | 7 100 m ² |
| Laagri Maksimarket..... | Pärnu mnt 558 a..... | 9 000 m ² |
| Nõmme Keskus | Jaama tn 2 | 3 100 m ² |
| Järve Keskus..... | Pärnu mnt 238..... | 30 000 m ² |

Kokku:.....49 200 m²

Pirita

| | | |
|---------------------|-----------------------|----------------------|
| Pirita Selver | Rummu tee 2 | 5 000 m ² |
| Regati Maja | Merivälja tee 1 | 1 500 m ² |

Kokku:.....6 500 m²

Järve

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| Silikaadi Kaubahoov..... | Pärnu mnt 236..... | 32 000 m ² |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|

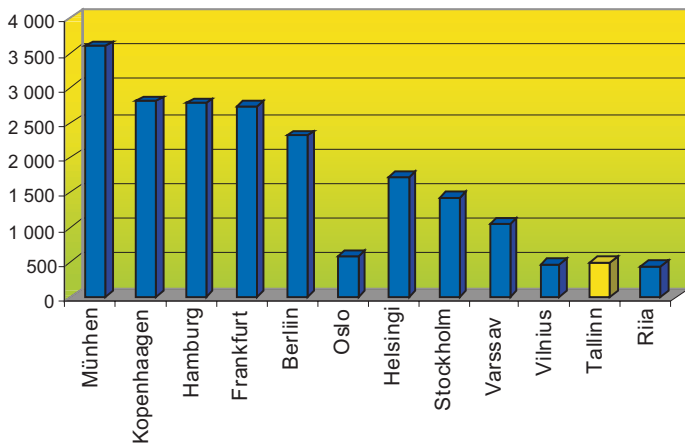
*andmed on ligikaudsed

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

lõikudes on situatsioon mõnevõrra vastandlik, sest heade pindade nõudlus ületab pakkumist tekitades survet hinnatõusuks samas kui keskpärase või vähematraktiivsete pindade pakkumine ületab nõudlust viies selliste pindade üürihinnad langusesse. Eelnimetatu tähendab kokkuvõttes Uus Maa poolt

varem prognoositud üürihindade diferentseerumise jätkumist. On selge, et vähematraktiivsete kaubanduspindade omanikud on sunnitud tegema järelandmisi üürihinna suhtes. Vähematraktiivsete äärelinna keskuste üürihinnad on muutunud enam kaubeldavamaks ning omanikud on muutunud painduvamaks, st hinnad sisaldavad üha suuremat kauplemisruumi. Samuti on alanenud mitmete üüripindade pakkumishinnad võrreldes aastataguse ajaga 10-15% võrra.

Kaubanduspindade keskmised üürihinnad, kr/m²/kuus



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid, Colliers International

Endiselt on üürileandjad huvitatud üürilepingute muutmisest rohkem siduvateks, sest siduvad lepingud tähendavad üürile antud objektile üldjuhul kõrgemat turuväärtust. Peamiselt tähendavad siduvad lepingud lisanduvaid üürnikupoolseid kohustusi ja garantiisid lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral. Parimad võimalused tingimuste karmistamiseks on uutel keskustel, mis reeglina sõlmivad kõigi üürnikega suhteliselt standardsed kokkulepped. Lepingutingimuste karmistamist võib pidada positiivseks trendiks, hoides ära vähemtõsiste katsetajate üritused ning parandades kogu kaubanduskeskuse üürnike kvaliteeti.

Kaubanduspindade üürihinnad suvi 2005.a. (ca 100 m², I korrus)

| | |
|---|-----------------------------|
| Kaubanduskeskused, kaubamajad | |
| kesklinna piirkond | 350 - 400 kr/m ² |
| Kaubanduskeskused äärelinna piirkonnas | 180 - 260 kr/m ² |
| Kaubanduspinnad jalakäijate tänavatel | 400 - 450 kr/m ² |
| Muud kaubanduspinnad kesklinnas | 150 - 270 kr/m ² |
| Muud kaubanduspinnad väljaspool kesklinna | 140 - 200 kr/m ² |

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid



Viru Keskus

TOOTMIS- JA LAOPINDADE TURG

- uute pindade pakkumine on suurenenud
- hinnatasemed oluliselt muutunud ei ole
- tarbijate nõudmised pinna kvaliteedile on kerkinud
- jätkub aktiivne ise ehitamine
- tehnokülad on edukad
- areng toimub põhimagistraalide ja tehnoparkide ümbruses

Pakkumine

Varem industriaalpinde sektoris valitsenud kvaliteetse pinna pakkumise vähesus ning sellest tekkinud defitsiit on leidnud arendajate poolt vastukaja pakkumine on kasvanud ning jõudmas nõudlusele järele, kuigi hindadele see mingit mõju veel avaldanud pole. Valmimas on piisaval hulgal erineva suuruse, asukoha ning otstarbega pindu, millele otsitakse sobivaid üüriikke. Selgelt on rahuldamata veel vajadus väiksemate laopindade järele kesklinnast hästi ligipääsetavates asukohtades.

Konkreetsena näitena uute industriaalpinde uutest pakkumisest saab siinkohal välja tuua Tallinna külje all Sauele asuvat Via-Baltica Logistikakeskust. Nimetatud logistikakeskuse esimene etapp valmib plaanide kohaselt 2006 aastal. Logistikakeskuses on ca 18 000 m² laopinda ning olemas on ca 29 000 m² suuruse pinna juurdeehitamise võimalus. Kontoripinda on keskusel ca 1 000 m². Laoruumide üürihinnad on vahemikus 4,25 - 4,5 EUR/m² kuus, millele lisanduvad tasub kommunaalteenuste eest ning käibemaks. Büroo- ja olmeruumide üürihinnad on vahemikus 7,25 - 7,5 EUR/m², millele lisanduvad tasud kommunaalteenuste eest ning käibemaks. Ruumide üürihinnad on sõltuvuses lepinguperioodi pikkusest mida pikem lepinguperiood, seda soodsam üürihind.

Jätkuvalt on pakkumisel hulk 1960-80-ndatest aastatest pärinevaid lao- ja tootmishooneid, mis ei vasta enamiku ostjate nõuetele, kuid paremate valikute puudumisel ollakse siiski valmis ostma ka selliseid hooneid. Suuremal või vähemal määral amortiseerunud või ostjale mitte täielikult sobivate hoonete ostu- müügi tehingute toimumise eelduseks on see, et nende objektide tehinguhinnad jäävad madalamale tasemele kui seda on nende asendusmaksumused. Hoonete hea logistilise asukoha korral on ostu- ja üürihuvi püsiv, kuna sageli on vanemate tootmis- ja laohoonete müügihinnad madalamad kui nende jääkasendusmaksumus.

Nõudlus

Koos uute pindade pakkumise kasvuga on kiirelt kerkinud ka üüriike nõudmised ja ootused. Renoveeritud hoonetele eelistatakse võimalusel uusi, mis rajatud täielikult kaasaja nõuetele vastavalt. Suurenenud nõudluse tõttu on 2006 aastal valmimas mitmeid mastaapseid laokomplekse. Üheks suurimaks on Via Baltica logistikakeskus Pärnu maanteel, kus esimeses etapis valmib 20 000 m² ning teises etapis 10 000 m² pinda. Huvi uue keskuse vastu tunnevad nii kohalikud kui välisfirmad.

Sarnaselt 2004 aasta teise poolega leiab suur osa kaasaegse

industriaalpinna nõudlusest lahendi ise ehitamise teel. Lisaks nappivale pakkumisele kvaliteetse ning tingimustele sobiva pinna osas soodustab ise ehitamist arendamiseks sobivate kruntide pakkumise kasv ning pankade soodsad krediitingimused. Uusi tootmishooneid on kerkimas seetõttu praktiliselt iga Tallinnast väljuva põhimaantee äärde, kusjuures nõ. mõjuraadiuseks võib pidada ca 25 km piirkonda Tallinnast.

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

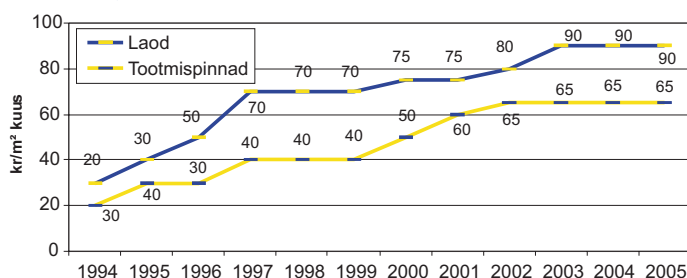
Eelmises turuülevaates väljatoodud trend, mille kohaselt on Tallinn kaotamas tootmisettevõtete silmis tõmbekeskuse mõju, on jätkuv - tootmisettevõtted viivad oma tootmisüksusi Tallinnast ja teistest suurematest linnadest eemale sisemaale. Sellise tegutsemise üheks põhjuseks on eelkõige maapiirkondade tootmisotstarbelise kinnisvara marginaalne hind, mis on kordades madalam kui seda on sarnaste hoonete jääkasendusmaksumused ja hinnatasemed suuremate linnade läheduses. Tootmisüksuste kolimisel maapiirkondadesse on põhiliseks teguriks piisava tööjõu olemasolu lähipiirkonnas.

Üürihind

2005 aasta suve hakul valitseva ostu- ja ise ehitamise perioodil ei ole olnud võimlik realiseeruda industriaalpinde üürihindade tõusul, mistõttu on tõusvate ehitushindade ning maa turuväärtuse kontekstis industriaalpinde tootlustasemed langemas. Üldist hinnataset ületavaid üürihindasid võib kohata juhul kui mingi konkreetne objekt on ehitatud eritingimuste kohaselt mingi konkreetse kasutaja vajadusi silmas pidades. Üldise tootmis- ja laopindade ressursi uuenemise kaudu tõuseb küll lao- ja tootmispindade keskmine üürihind, kuid sektoriteks jaotatuna ei ole olulisi muutusi hinnatasemetes oodata.

Uus Maa on jätkuvalt seisukohal, et lähima paari aasta jooksul ei ole tootmis- ja laopindade üürihindade muutumist oodata. Hinnatõusu perspektiivi puudumist kinnitavad võrdlusandmed teiste Euroopa riikide tootmis- ja laopindade üürihindade kohta. Hinnalangus ei saa aga toimuda tänu kasvavatele ehitus- ja maahindadele ning langevatele tootlusnormidele.

Tootmis- ja laopindade tippüürid Tallinnas

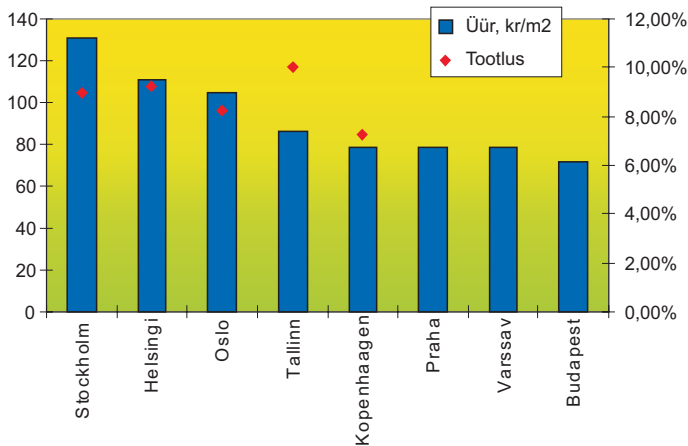


Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid



Jüri ringtee ümbrus

Tootmis- ja laopindade üürid ja tootlused Euroopas



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid, Colliers International

Ostu-müügitehingud

Ostu-müügi tehingute hulk on viimastel perioodidel suurenenud. Kasvanud tehingute arvu taga on eelkõige ettevõtete eelistus soetada objekt laenu abil endale mitte niivõrd olla üümikuks. Hetkel pankade poolt pakutavad finantseerimistingimused on sedavõrd soodsad, et muudavad ostmise üürimise asemel soodsamaks. Nagu eelnevalt pakumist puudutavas alapunktis mainitud, ostetakse parema puudumisel ka amortiseerunud ja/või ostjale mitte täielikult sobivaid hooneid, kuid seda eelkõige juhul kui objekti asendusmaksumus on madalam tehinguhinnast. Seega seab vanemate tootmis- ja laohoonete hinnatõusule selge piiri ette maa- ja ehitushindade muutumine, sest mingist piirist alates ei ole mõtet osta vana tootmis- või laohoonet, kuna uue hoone ehitamine tuleks majanduslikult otstarbekam.

Industriaalkinnisvara soetajad võib laias laastus jagada kaheks: kohaliku ettevõtte on valmis ostma nii vanemaid hooneid kui ka ise ehitama, kuid välismaised ettevõtte eelistavad kas ise uute hoonete ehitamist või kaasaegsete hoonete üürimist.

Industriaalkinnisvara ostunõudluse kasv on tootmis- ja laohoonete likviidsust viimastel perioodidel parandanud. Müümisega ei ole erilisi probleeme kui tegemist on vähegi universaalsema objektiga või logistiliselt soodsas asukohas paikneva objektiga. Eriotstarbelise kinnisvara müümine on endiselt keskmisest oluliselt keerulisem ning sõltub olulisel määral osja äriplaanist ja/või objekti asukohast.

Krundid

Viimastel perioodidel edukaks osutunud industriaalkinnisvara rajamiseks sobivate kruntide arendusprojektide edu on

julgustanud arendajaid turule tooma uusi projekte. Industriaalkinnisvara arendamiseks sobivate kruntide pakkumine on enim kasvanud Tallinn-Tartu mnt äärsetel aladel, kus aktiivne tegevus ulatub ca 20km kaugusele Tallinnast. Arendustegevus on aktiivne olnud nii Tallinnasse kui ka Tartusse suunduval suunal.

Varasematel perioodidel alustatud suuremate tehnikulade hulgas on edukaimaks osutunud Tánassilma Tehnoküla, kus on valminud kevadeks 2005 küllaltki suur hulk hooneid. Ka Jüri alevikus asuvas Jüri Tehnopargis asuvate kruntide müük on edenenud, kuid Tánassilma projektiga võrreldavat müügiedu ei ole saavutatud. Samuti ei ole realiseeritud kruntidel jõutud hoonete rajamiseni.

Edukaks osutuvad arendusprojektide on tekitanud enda ümber arendustegevuseks soodsa tsooni, sest arendusprojektide rajamise käigus ehitatakse sageli välja piirkonna tehnovõrgud ning teed. Seetõttu mõjutab nt nii edukas Tánassilma Tehnoküla kui ka teised sarnased arendusprojektid oma läheduses asuvat arendustegevust. Pärnu mnt äärsete alade nõ kuum tsoon lõpeb Saue ristmikuga. Lähiaastate arengu oluliseks mõjutajaks on uue Paldiski mnt ühendustee ja piirkonda planeeritava raudtee ehitustööde edenemine.

Lisaks Pärnu mnt piirkonnale on kiire areng toimumas ka kõikide teiste põhimaantee äärsetel aladel. Viimastel kuudel on müüki jõudnud hulk Taru mnt ääres asuvate industriaalkinnisvara ehitamiseks arendatud krunte. Nimetatud kruntide müügiedu on olnud hea ning hinnatase, millel on toimunud kruntide realiseerimine on olnud vahemikus ca 500-700 kr/m². Lähitulevikus on oodata piirkonnas sarnaste arengute jätkumist, sest koostatud on mitmeid vastavaid planeeringuid.

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

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

| | Vahetult maantee ääres | Maanteest eemal |
|----------------|------------------------|-----------------|
| Peterburi tee* | 300 - 1000 kr/m² | 400 - 600 kr/m² |
| Tartu mnt | 150 - 600 kr/m² | 500 - 700 kr/m² |
| Pärnu mnt | 150 - 600 kr/m² | 150 - 350 kr/m² |

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

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid



Tartu mnt ääride ala

KINNISVARAINVESTEERINGUD

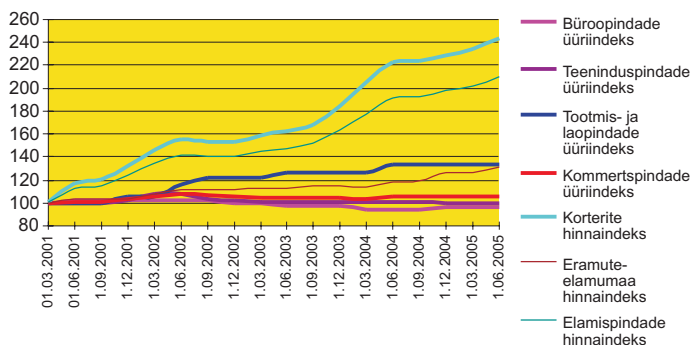
- väliskapitali huvi Eesti kinnisvarainvesteeringute vastu on kasvanu
- raha hulk turul on suurem kui investeerimiseks sobivate objektide arv
- suuremaid rahavoogu tootvaid objekte ei ole müüdud
- arendustegevus on väga aktiivne
- varasemalt rahavoo ostmisele suunatud investorid otsivad investeerimisvõimalusi ka arendusprojektidesse

Kinnisvarainvesteeringute turgu iseloomustab suvel 2005 eelkõige fakt, et väliskapitali huvi Eesti kinnisvaraturule investeerimiseks on suur, mistõttu ületab raha hulk turul potentsiaalsete investeerimisobjektide poolt pakutavad võimalused. Raha investeerimiseks pärineb valdavalt Skandinaaviast, Venemaalt, Iirimaa, Itaaliast jne. Valdavalt on väliskapitalil huvi rahavoogu tootvate objektide vastu, kuid järjest enam on huvi kasvamas ka suuremate arendusprojektide ning maa vastu.

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.

| UUS MAA kinnisvaraindeksid | 1.12.00 | 1.03.01 | 1.06.01 | 1.09.01 | 1.12.01 | 1.03.02 | 1.06.02 | 1.09.02 | 1.12.02 | 1.03.03 | 1.06.03 | 1.09.03 | 1.12.03 | 1.09.04 | 1.06.05 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Büroopindade üüriindeks | 100 | 100 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 100 | 100 | 97 | 97 | 97 | 94 | 96 |
| Teeninduspindade üüriindeks | 100 | 100 | 100 | 100 | 103 | 108 | 108 | 103 | 102 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 100 |
| Tootmis- ja laopindade üüriindeks | 100 | 100 | 100 | 100 | 105 | 105 | 116 | 121 | 121 | 121 | 126 | 126 | 126 | 133 | 133 |
| Kommertspindade üüriindeks | 100 | 100 | 101 | 101 | 103 | 105 | 108 | 106 | 105 | 105 | 104 | 104 | 104 | 105 | 105 |
| Korterite hinnaindeks | 100 | 101 | 117 | 120 | 132 | 146 | 155 | 153 | 153 | 159 | 162 | 168 | 184 | 224 | 244 |
| Eramute- ja elamumaa hinnaindeks | 100 | 100 | 104 | 104 | 104 | 108 | 111 | 111 | 112 | 113 | 113 | 114 | 114 | 119 | 131 |
| Elamispindade hinnaindeks | 100 | 101 | 113 | 115 | 124 | 134 | 142 | 140 | 141 | 145 | 147 | 152 | 163 | 193 | 210 |

UUS MAA Kinnisvaraindeksid



Büroohooned

2005 aasta esimesel poolel ei toimunud teadaolevalt ühtegi suuremat kaasaegse büroohoone ostu-müügi tehingut. Tehingute puudumise taga on potentsiaalsete objektide vähene arv ning kvaliteetkinnisvara omanike ootused, mis on viinud müügiks pakutavate kvaliteetsete büroohtonete tootlused tasemele 8-9%, mõnedel juhtudel isegi madalamale tasemele. Suurema arvu tehingute toimumist hoiab endiselt tagasi ostjaid ja müüjaid

lahutav 1-2% vahe tootlusnõuetes, mis tõenäoliselt ei kao ka lähimate aastate jooksul. See hoiab tagasi turu aktiveerumist. Täna seisus olid investitoritele jätkuvalt huvi kvaliteetkinnisvara objektid, mille tootlusnumber on kahekohaline, so minimaalselt 10%, kuid pakkumise puudumisel võib õnnestuda ka madalamat tootlustaset aktsepteeriva investori leidmine seda eelkõige juhul kui müügiks pakutav objekt on hästi majandatud ja madala riskitasemega.

Kaubanduskeskused

2005 aasta esimeses pooles ei toimunud suuremate kaubanduskeskuste ostu-müügi tehinguid. Omanikku vahetasid mõned väiksemad kaubanduskeskused (Järveotsa keskus, Telliskivi tn Säätumarket), mille tootlustasemed olid suurusjärgus 10-11%. Ostjateks olid kohalikud kinnisvarafondid. 2005 aasta teise poole aluses leidis aset Eesti kinnisvaraturu seni kui mitte suurim, siis üks suurematest ostu-müügi tehingutest, kui Rocca al Mare kaubanduskeskus müüdi Soome päritolu investorile. Tehingusumma jäi veidi alla ühe miljardi krooni ning kinnitamata andmetel jäi tootlustase suurusjärku 8,5 9,5%.

Kaubanduskeskused on jätkuvalt tootlustasemete poolest võrreldavad samal tasemel büroohtonetega, st kaasaegsete ja hästi majandatud kaubanduskeskuskusi ollakse valmis ostma tootlustasemetelt 9-10%.

Kuna ostuhuvi kaubanduskeskuste vastu on jätkuvalt suur, võib lähitulevikus oodata uusi kaubanduskeskuste tehinguid.

Elamispinnad

Jätkub trend, mille kohaselt muutuvad suurarendajate projektid mastaapsemateks ning väiksemate arendusprojektidega tegelevad nõ üksiküritajad. Täna seisus on mõneti sarnane 1997 aastal börsil toimunuga kõik räägivad kinnisvarasse investeerimisest ning kellel vähegi võimalik on, üritab ka mõnda väiksemat arendusprojekti läbi viia. Sarnast situatsiooni toetab jätkuv tugev nõudlus elukondliku kinnisvara sektoris ning pankade soodsate pakkumiste jätkumine. Kuigi pangad ei finantseeri arendusprojekte ilma laenu taotleja tasuta- ja maksevõimeuuringu, saavad arendajad laenu siiski suhteliselt lihtsalt, kuna ehitusmaksumuse ja ehitatavate pindade turuväärtuste vahe on enamasti piisavalt suur maandamaks pankade riske.

Elamispindade arendamine jätkub nii kesklinnas kui ka äärelinnas. Kuna kesklinnas on mastaapsemate projektide teostamiseks suhteliselt vähe võimalusi, arendatakse mastaapsemaid projekte valdavalt äärelinnas ning kesklinna piirkonnas pigem ühe-kahe maja projekte. Loomulikult ei ole absoluutne, sest kesklinna on kavandamisel ka mõned mastaapsemad projektid, kuid kevadeks 2005 ei olnud nendega

veel alustatud.

Täna puudub jätkuvalt märkimisväärne seos arendusprojekti edu ja selle asukoha vahel. Müügiks läheb praktiliselt kõik, mis turule tuuakse lihtsalt paremas asukohas asuvad objektid on võimalik realiseerida kõrgemal hinnatasemel. Konkurentsi tihenedes ja müügiperioodide pikenedes satuvad raskesse olukorda eelkõige need projektid, mille asukohta valikul ning toote positsioneerimisel ei ole piisavalt analüüsitud turunõudlust.

Vanalinnas paiknevat kinnisvara peetakse jätkuvalt riskivabaks investeringuks, sest sarnase piiratud kogumi hinnatase on pikemas perspektiivis kindlasti tõusev. Kinnisvaraostjate hulgas on selgelt suurenenas kohalike inimeste osakaal. Jätkuvalt ollakse huvitatud korterite ning suuremate kinnistute omandamisest, kuid tehingute vähesuse taga on piisava pakkumise puudumine. Kinnisvara hinda võib seejuures oluliselt mõjutada üürilepingu olemasolu kindla ning usaldusväärse saatkonna või välisfirmaga. Et rahavood sarnastel kinnisvaraobjektidel moodustavad ca 5-6%-lise tootluse, on valdav osa taolistest investeringutest rajatud soetatava kinnisvara väärtuse tõusule.

Kinnisvarafondid

2005 aasta maikuus asutati LHV ja Uus Maa koostöös Baltikumi ja Ida-Euroopa kinnisvaraturule suunatud kinnisvarafondi - Eastern Europe Real Estate Investment Trust (lühendatult EE REIT). Tegemist on suunatud emissiooniga fondiga, mille võlakirju on juuniks 2005 märgitud 7,5 miljoni Euro eest. 2006 aasta lõpuks on kavas kasvatada fondi kaasatud investeringute maht 300 miljoni kroonini. Alustatakse riikidest mille turgusid tuntakse Eestist, Lätist ja Leedust. Edaspidi on võimalik liikumine teistesse kiirelt arenevatesse Ida Euroopa riikidesse. Fond investeerib 60% ulatuses rahavoogu tagavatesse projektidesse ning 40% ulatuses kõrgemat oodatavat tootlust pakkuvatesse kinnisvara arendusprojektidesse. Selline struktuur võimaldab pakkuda investooritele nii kvartaalseid intressimakseid kui ka kapitalikasvu. Eesmärgiks on pakkuda likviidsust ja kõrgemat kogutootlust kui tavapärasel kinnisvarafondid. Juuniku seisuga oli fond investeerinud Tallinna kaubanduspindade turule, korterelamute arendusse, Riia maaturule ja Bulgaarias asuvasse kinnisvarasse. Põhiliseks erinevuseks EE REIT ja seni turul tegutsenud kinnisvarafondide vahel on see, et uus fond paigustab investeringuid lisaks kassavoogu tootvatele objektidele ka suhteliselt kõrgemat tootlust pakkuvasse arendustegevusse.

Varem turul tegutsenud kinnisvarafondid on jätanud oma tegevust ning tulenevalt rahavoogu tootvate objektide vähesest pakkumisest ning alanenud tootlustasemetest on nii mõnigi seni

rahavoogudesse investeerinud fond pöranud pilku ka hetkel väga aktiivsesse arendustegevusse.

2004 aasta septembris omandas Metro Capital Management OÜ 100% seni tegutsenud Arco Kapitalijuhtimise AS-st ning ettevõtte ühendati 2005 aasta esimesel poolel, mistõttu nimetatud Arco Kapitali programmid ümber Metro R programmideks. Ettevõtte poolt hallatavate varade maht ületab 400 miljonit krooni. Investeeritud omakapitali keskmine tootlus arendusprojektides on olnud üle 35% p.a. ja haldusprojektides üle 20% p.a.

Taani kapitalil baseeruva kinnisvarafondi Baltic Property Trust tegevust iseloomustasid seisuga 01.07.05 järgmised näitajad:

| Maksueelne rahavoog | 2003 | 2004 | 2005* |
|---------------------|------|-------|-------------|
| BPT | 8,8% | 9,0% | 9,0 - 10,0% |
| BPT Secura | 8,0% | 7,85% | 8,0% |

* - eelarve

Investeeringu soovitused

Kuna Eesti kinnisvaraturg on saavutanud üsnagi efektiivse toimimise ja seda eelkõige Tallinnas ning Tallinna lähiümbruses, on hüppeliste hinnatõusude ning suurte spekulatiivsete kasumiteenimisvõimaluste leidmine üha enam raskendatud. Kuna Eesti teiste linnade kinnisvaraturg on Tallinnas toimuvast aasta-paari võrra arengust maas, on Eestisisest liikumas investeringud muudesse piirkondadesse.

Varem oleme turuülevaadetes soovitanud pöörata pilke industriaalkinnisvarasse investeerimise suunas. Majanduse üldine areng ning pankade head laenuitingimused on loonud ettevõtete arenemiseks soodsa kliima, mis ühe väljundina on avaldunud tootmiskinnisvara nõudluse kasvus. Kinnitust sellele annab tööstusparkide edukas arendamine ja müük.

Uus Maa kinnisvaraspetsialistide hinnangul on jätkuvalt heaks ja suhteliselt riskivabaks rahapaigutamise objektiks maa, millel on tõuspotsiaali. Eelistama peaks potentsiaalset defitsiiti, so suuremate teede äärsed alad, kesklinna krundid jms. Kui aga Eesti kinnisvaraturul teenitavad tootlustasemed ei rahulda, siis soovitame pöörata pilgu Eestist välja ning uurida võimalusi Horvaatia, Bulgaari ja muude selle piirkonna riikide kinnisvaraturul investeerimiseks.



Rocca al Mare kaubanduskeskus

ELAMISPINDADE TURG KORTERITURG

- laenumahud on jätkuvalt kasvanud
- jätkuvalt müüakse osa arendusprojekte ära enne ehituse alustamist
- “põllupealsete” korterelamute arendusprojektide müümine on muutumas keerulisemaks
- kohati on detailplaneeringute menetlemisele “pidurid peale tõmmatud”
- Harjumaal ja Tallinnas korterite hinnakasv on olnud sama kiire

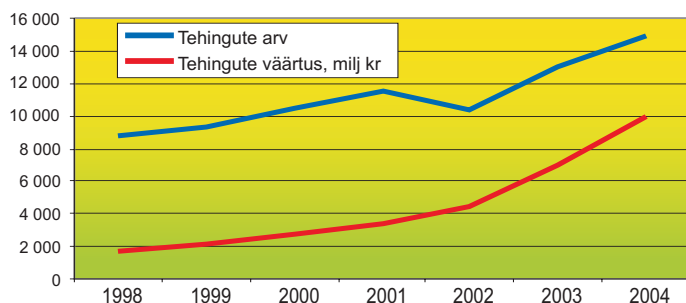
Pankade tihe rebimine praktiliselt iga kliendi pärast ning sellest tulenev järjest soodsamate laenuingimuste pakkumine koostöös majanduse üldise arenguga, mis on andnud inimestele kindluse tuleviku ees ning sissetulekute kasvu, on hoidnud kinnisvaraturu elamispindade sektori jätkuvalt kuumana jätkunud on nii hinnatõus kui ka tehingute arvu kasv.

Võrreldes kogu Eestis 2005 aasta esimeses kvartalis toimunud korterite (korteriomandite ja vallasasjana tsiviilkäibes olevad korterid kokku) tehingute arvu 2004 aasta viimase kvartaliga on märgata küll 9,4%-list tehingute arvu vähenemist, kuid aastataguse perioodiga võrreldes on kasv olnud siiski ca 20%. Harjumaal korterite tehingute arvu iseloomustab sarnane dünaamika: 2005 aasta esimese kvartali tehingute arv on 9,7% väiksem kui 2004 aasta viimases kvartalis, kuid võrreldes aastataguse perioodiga on kasv 29,2%.

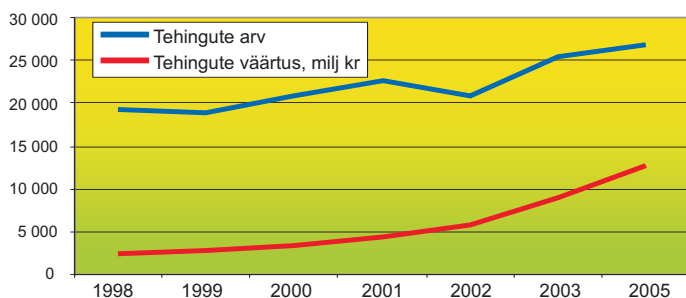
Aasta alguses tehtud prognoosid elamispindade hinnatõusu osas on täielikult paika pidanud. Mõnevõrra üllatav on korterite ca 4%-lise kvartalitõusu jätkusuutlikkus, mis aasta perspektiivis võib prognoositud 10-15%-list hinnatõusu veelgi suuremaks paisutada. Siiski on hindade kiire tõus avaldamas mõju realiseerimisperioodidele. Üha suurem hulk kortereid peab ostjaid ootama 3-4 kuud ning kauemgi.

Korterite tehingute väärtus kogu Eestis ning Harjumaal on 2005 aasta esimeses kvartalis võrreldes vähenenud vastavalt 12,7% ja 12,4%, kuid võrreldes aastataguse perioodiga on tehinguväärtused kasvanud vastavalt 43,2% ning 46,6%. Taandades tehingute väärtuse ning tehingute arvu ühikuhindadele on märgata kogu Eesti mastaabis 2005 aasta esimeseks kvartaliks võrreldes aastataguse perioodiga 19,4%-list korterite hinnatõusu. Harjumaal korterite keskmine aastane hinnakasv samade andmete põhjal on olnud 13,4%, mis tähendab sarnaselt poole aasta tagasele perioodile Harjumaal ja muu Eesti korterite hinnatasemetel lähenemist.

Harjumaal korterite tehingute arv ja väärtus



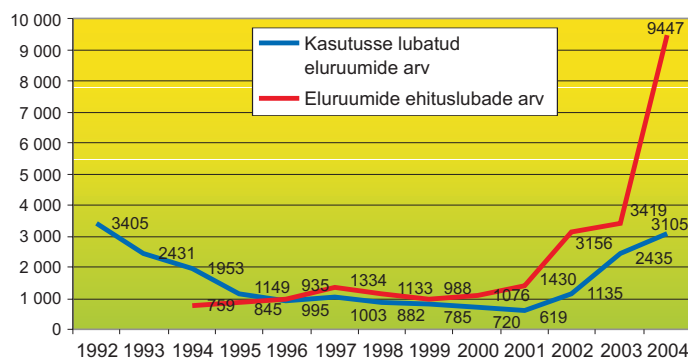
Eesti korterite tehingute arv ja väärtus



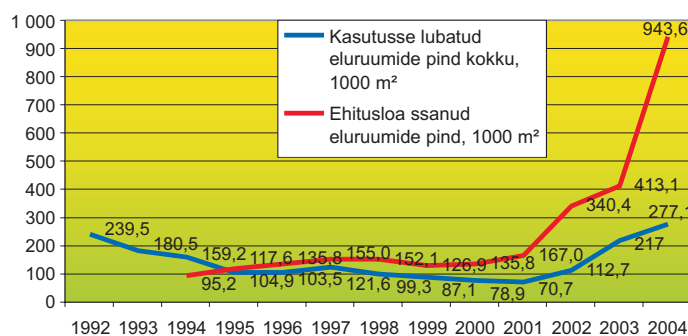
Allikas: Statistikaamet

Kui 2003 aastal kasvas Eestis väljastatud ehituslubade arv võrreldes 2002 aastaga 8,3% ning ehitusloa saanud eluruumide pind suurenes 21,3%, siis 2004 aastal väljastati juba 176% suurem arv ehituslubasid ning ehitusloa saanud eluruumide pind suurenes 128%. Eeltoodud Statistikaameti andmed kinnitavad seega Uus Maa poolt eelmises turuülevaates nimetatut, mille kohaselt suurenes ehituslubade maht 2004 aastal oluliselt. Kuna eelmise turuülevaate koostamise hetkeks ei olnud kasutada ametlikke andmeid, oli tegemist Uus Maa poolse hinnanguga. Ehituslubade arvu ning ehitusloa saavate ruumide pinna kasv jätkub tõenäoliselt ka 2005 aasta lõikes, sest nõudlus arendamiseks sobivate, so vajalike planeeringute ning ehituslubadega kruntide järgi on suur. Samas on märgata esimesi märke sellest, et kohalikud omavalitsused on järjest kriitilisemalt vaatamas korterelamute igasse võimalikku kohta ehitamisele. Planeeringute menetlemisele on pidurid peale tõmmatud nt Viimsi vallas, Tallinna linna osades piirkondades jne. Nõmme linnos on vastavalt kehtestatud ehitusmäärusele uute korterelamute juurdeehitamine vägagi küsitav. Eeltoodud kohalike omavalitsuste tegevus hoiab mõnevõrra tagasi tulevikus oodatavat pakkumise kasvu, kuid see peaks avalduma alles mitme aasta pärast, sest enamustel aktiivsetest arendajatest on “lattu” kogutud mitme aasta projektide varu.

Kasutusse lubatud eluruumide ja väljastatud ehituslubade arv



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



Allikas: Statistikaamet

Lähtudes eeltoodust oleme jätkuvalt seisukohal, et ka 2005-1 aastal ja sellele järgnevatel perioodidel saab üha määravamaks kinnisvaraturu teguriks konkurents arendajate vahel. Täna on realiseerumas hulk paar aastat tagasi alustatud projekte, mis siiani olid jäänud bürokratiamasinasse takerduma. Tihenev konkurents, mida kinnitab väljastatud ehituslubade mahu jätkuv kasv ning laenukõlblike klientide ringi koondumine ei võimalda lähitulevikus kinnisvaraturule eluasemesektoris eeldatavalt sellise tempoga arengut, nagu seda on kogetud viimastel aastatel.

Äärelinna korterid

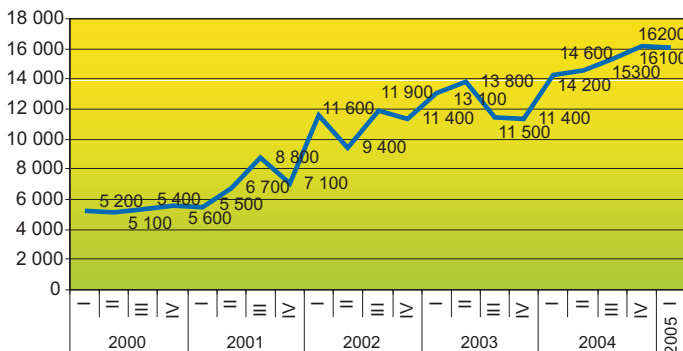
Äärelinna korteriturul on selgelt eristumas 2-toaliste elamispindade hinnatase, mis on maksejõuliste laenuvõtjate-

ostjate seas selgelt enimhinnatud kaup. Seetõttu on vähenenud hinnavahe 2- ja 3-toaliste korterite vahel ning lisatoo maksumuseks kujuneb sageli alla 100 000 krooni. Korteriühistu poolt korralikult renoveeritud vanemates elamutes paiknevate eluasemete eest on ostjad valmis maksma uute elamutega võrdväärset hinda.

Võrreldes Tallinna korterite keskmisi tehinguhindasid 2005 aasta esimeses kvartalis aastataguse perioodiga võib väita, et Tallinna korterite hinnatase on aastaga kallinenud keskmiselt 13,4%, mis on täpselt sama suur kui kogu Harjumaa korterite hinnakasv. Seega on Tallinnas ja Harjumaal asuvate korterite hinnakasv olnud sama kiire ning hinnavahe on jäänud suhteliselt samadeks.

Sarnaselt Uus Maa 2004 aasta sügises turuülevaates toodule on Tallinna äärelinna korteritest suurim olnud Põhja-Tallinna korterite hinnakasv võrreldes aastataguse perioodiga oli 2005 aasta esimeseks kvartaliks korterite keskmine hinnakasv olnud 43,6%. Põhja-Tallinna korterite hinnakasvu üheks oluliseks põhjustajaks on olnud fakt, et üha enam on arendustegevus nii uute hoonete ehitamise kui vanade hoonete renoveerimise näol kandunud Põhja-Tallinna ning viinud üles keskmised hinnad. Samuti on aastades hinnakasvud olnud keskmisest kiiremad Haaberstis ja Kristiines / vastavalt 30% ja 25%. Ka Kristiine ja Haabersti linnaosade korterite hinnakasvu taga on uusarendusobjektide lisandumine, mida realiseeritakse keskmisest kõrgemate hindadega.

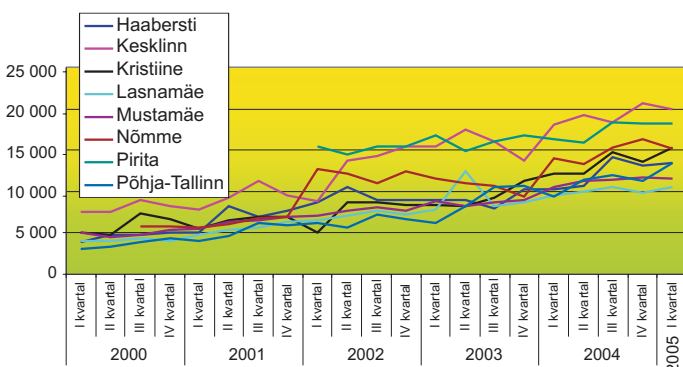
2-toal korteri pinnahüki maksumus, linnaosade keskmine



Allikas: Statistikaamet

Uus Maa on jätkuvalt seisukohal, et tõenäoliselt jätkub aktiivne nõudlus ja hinnatõus äärelinnas seni, kuni turule tuuakse piisav kogus tüüpikorteritele realselt alternatiivi pakkuvaid uuslamuprojekte. Täna müüakse hinnaklassis 14 000 - 16 000 kr/m² uued korterid tavaliselt enne avalikku pakkumist ning rõõmu neist saavad tunda vaid kiiremad.

Tüüpplaneeringuga 2-toalise korteri m² hinna areng



Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid, Statistikaamet

Kesklinna korterid

Kesklinna korterite hinnatrendi mõjutab hetkel kõige enam uute korterite pakkumine. Kuigi paljud ostjad oskavad hinnata möödunud sajandi esimesel poolel valminud hoonete miljööväärtust, eelistab enamik ostjaid siiski võrreldavate hindade puhul uutes elamutes paiknevaid kortereid. Jätakuvalt soodsate laenuintresside (laenu-intress alates 3 %-ist) ning sellest tuleneva suure nõudluse toel on turule tulemas pidevalt uusi korterelamuprojekte, millele aitab kaasa paljude viimase paari aasta jooksul algatatud detailplaneeringute kehtestamine. Vaatamata eelmiste aastatega võrreldes oluliselt suurenenud pakkumisele, ei ole uute korterite nõudlus siiski rahuldatud, mistõttu leiab siiski suur osa nõudlusest väljundi vanemate korterite turul.

Vanemate korterite turul on eelkõige nõutud remontivajavad korterid. Ostjad on muutunud teadlikumaks ja valivamaks, korteri siseviimistlusele seatakse järjest suuremaid nõudmisi, mistõttu eelistatakse korter enda äranägemise järgi remontida ja kujundada. Seetõttu on remonditud korterite nõudlus madal - ei peeta otstarbekaks maksta remondi eest, mis ei vasta täielikult esitatud nõuetele. Vanemas korterelamuses korterit otsiv klient pöörab järjest enam tähelepanu hoone seisukorrale ja väljanägemisele, eelistatud on renoveeritud korterelamud, mille seisukord on võrreldav uusehitisega.

Kesk- ja südalinna korterite hinnad (kr/m²) kevad-suvel 2005

1 Südalinna ja Kadrioru kõrgemalt hinnatud piirkonnad:

nt. Roosikrantsi tn, Kentmanni tn ja L. Koidula tn, A. Weizenbergi tn

- remontimata 14 000 - 18 000
- remonditud 18 500 - 28 000

2 Südalinna piirkonnad: nt. Tõnismägi, Sakala tn, Kaupmehe tn, Rävälä pst, Kaarli pst ja Lauteri tn, Lembitu tn.

Kadriorus nt. J. Poska tn, J. Kõleri tn, A. Alle tn

- remontimata 15 000 - 18 000
- remonditud 18 000 - 25 000

3 Südalinna lähipiirkonnad: nt. Gonsiori tn, Narva mnt, Pärnu mnt, Tartu mnt, Liivalaia tn, Raua tn, Pronksi tn

- remontimata 15 000 - 17 000
- remonditud 17 000 - 20 000

4 Kesklinna lähipiirkonnad: Kassisaba piirkond, Uus-Maailm, Keldrimäe, Kelmiküla, Kitseküla, Veerenni, Ravi tn piirkond ja Torupilli

1) kiviellamud

- remontimata 12 500 - 14 500
- remonditud 14 500 - 19 000

2) puitellamud

- remontimata 12 000 - 14 500
- remonditud 14 000 - 18 000

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

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Vanalinna korterite turul viimasel poolaastal olulisi muutusi toimunud ei ole endiselt moodustavad olulise osa ostjatest välismaalased, kuid üha enam leiab endale elukoha või investeerimisobjekti vanalinnas ka kohalik elanik. Kohalike elanike jaoks on vanalinna populaarsuse kasvu taga eelkõige teostatud investeeringu madal riskitase, sest vanalinn on väga piiratud kogum, mille väärtustase on ajas selgelt tõusev. Kuna vanalinna ja kesklinna hinnatasemete vahe on kahanenud viimase aasta jooksul suhteliselt väikeseks on oodata lähitulevikus vanalinna hinnataseme keskmisest kiiremat kasvu.

2004 aastal on alustatud arendusprojektid vanalinnas (nt Brooksmäe) on osutunud edukaks kevadeks 2005 on kõik korterid endale ostjad leidnud.

Renoveeritud majades asuvate viimistletud korterite müügihinnad on üldjuhul vahemikus 25 000 - 35 000 kr/m², üksikutel juhtudel ka kuni 50 000 kr/m². Tüüpiliselt makstakse kõrgeimat hinda väga unikaalsete, kõrgetasemeliselt ja täielikult renoveeritud, hea vaatega korterite eest. Piirkonniti on hinnatase kõige kõrgem Toompeal. Põhjuseks on asjaolu, et seal on suhteliselt vähe elumaju ja ümbruskonna muudavad prestiižemaks seal asuvad esindushooned, kirikud,

ELAMISPINDADE TURG KORTERITURG

valitsusasutused ja saatkonnad. Keskmisest madalamat hinda makstakse Vanalinna äärealal, eriti Balti Jaama poolset osal paiknevate korterite eest.

Sageli ei kehti vanalinna korterite müügihindade puhul mujal levinud seaduspära, et suuremate korterite pinnauhikumaksumus on madalam kui väiksemate korterite vastav näitaja, sest vanalinnas asuvad keskmisest suuremad (üle 150 m²) korterid on sageli väga esinduslikud ning on seetõttu sobivad saatkondadele ja erinevatele diplomaatilistele esindustele, kes on valmis maksta keskmisest kõrgemat hinda. Vanalinna korterite hindade mõjuritena on olulisel kohal hoone üldine heakord, renoveerimistöde tase, planeering, vaated akendest jms. Kuivõrd nõudlus on stabiilne ja pakkumine suhteliselt väike, siis nii lühemas kui pikemas perspektiivis on vanalinna korterite hinnatrend tõusev.

Üürikorterid

Kuigi üürikorterite sektoris valitseb juba mõnda aega ülepakkumine, mis põhjustab survet hinnalanguseks, ei ole viimase poole aasta jooksul hinnatase oluliselt langenud. Kohati võib täheldada kuni 5-10%-list hinnalangust. Turg on järjest enam muutumas üürnikukeskseks, mistõttu saab eduka üüriäri eelduseks kvaliteetne teenus ning sellega korreleeruv soodus hinnatase. Lähitulevikus on oodata üürikorterite pakkumise kasvu tulenevalt uusehitiste hulga kasvust, mis ühelt poolt toob üüriturule nii uusi kortereid kui ka vanemates elamutes paiknevaid kortereid, mille omanikud on ise kolunud uutesse elamutesse.

Korterite üürituru arengu piduriks on fakt, et kohalik üüriturg tugineb enamuses välisnõudlusele, sest tänases situatsioonis eelistavad kohalikud inimesed esimesel võimalusel soetada enda korter. Nimetatud trendi toetab eelkõige pankade aktiivne tegevus laenuotodete pakkumisel ning samuti ka korterite hinnatasemete pidev kasv. Kohalik üüriturg saab hoo sisse kohe kui korterite hinnakasv pidurdub ja/või laenude intressitasemed tõusevad.

Üürikorterite eelistused diferentseeruvad sõltuvalt piirkonnast. Kesklinna ja vanalinna piirkonnas soovitakse valdavalt 2-toalisi täismööbleeritud kortereid uude või renoveeritud majja, kus on olemas nii lift kui ka garaaž. Samuti on nõutud suuremad möbleerimata korterid (120 m² ja enam) koos sauna, rõdu, autokoha ning panipaigaga. Kuna vanades majades asuvate korterite hinnaklass on sageli sama, mis uutes majades, kuid seal puuduvad tänapäevased mugavused (lift, garaaž), siis eelistatakse uutes majades paiknevaid kortereid, mistõttu jäävad eelkõige pikemalt tühjaks vanades majades paiknevad korterid.

Äärelinna korterite üürnikeks on valdavalt kohalikud pered või tudengid, samas kui kesklinnas ja vanalinnas üldjuhul edukad kohalikud noored, välisfirmade esindajad, saatkondade töötajad jne.

Viimasel poolaastal on kesklinnas ja vanalinnas üürikorterite pakkumine tuntavalt suurenenud. Samuti on kasvanud pakkumine äärelinnas, kusjuures äärelinna mõiste on viimasel ajal üha laienenud täna võib sageli juba ka Tabasalut pidada Tallinna äärelinnaks.

Üüris pakutavate eramute pakkumine on püsinud suhteliselt stabiilsena.

Uued korterid

Põgusalt kinnisvaraturul toimuvat jälgides võib jääda mulje, et

Korterite ja eramute üürihinnad (kr/ kuus)

| | 1toal | 2toal | 3toal | 4toal | Eramud |
|------------------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Tallinna kesklinn, vana maja | 3 500-4 500 | 4 500-6 500 | 6 500-10 000 | 12 000-16 000 | 25 000-45 000 |
| Tallinna kesklinn, uus maja | 5 000-7 000 | 6 500-10 000 | 10 000-16 000 | 18 000-35 000 | 25 000-45 000 |
| Tallinna äärelinnad | 2 700-3 500 | 3 000-5 000 | 4 200-6 000 | 4 500-8 000 | 17 000-45 000 |

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

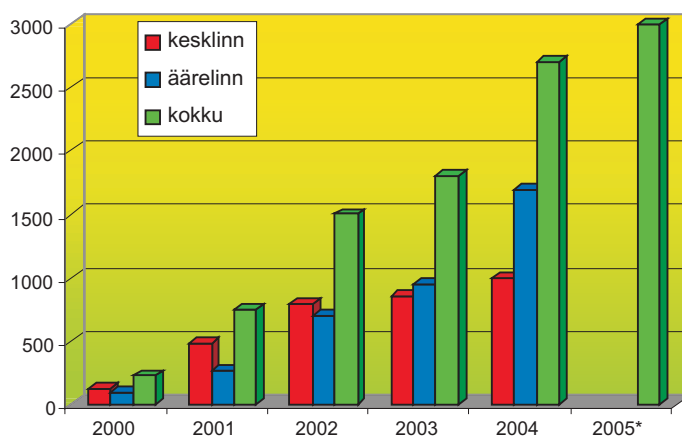
uute korterite pakkumine on tohutu, mistõttu peaks ostjatel olema hea võimalus valida endale sobivat eluaset. Tegelikult on veidi teistsugune arendatavaid objekte on tõesti palju ja reklaamsilte praktiliselt iga nurga peal, kuid enamus projekte on jätkuvalt suures osas müüdnud juba enne ehitustööde algust, mistõttu kaaneb ostja valik sageli kummastavalt väikeseks. Samas ilmnevad äärelinnas nõ pöllupealsete korterelamute sektoris esimesed nõudluse rahuldamise märgid, st korterite müümine ei ole enam nii lihtne ja lühiajaline, vaid arendajal on vaja rohkem pingutada.

2003 aastal alanud trend, mille kohaselt liikusid arendusobjektide põhimahud varem eelistatud kesklinna piirkonnast äärelinna suunas, on ka 2005 aasta esimesel poolel olnud jätkuv ning analüüsides koostatud planeeringuid ning väljastatud ehituslube, võib eeldada, et tegemist on jätkuva trendiga ka tulevikus. Samas ei tähenda asjade selline kulg kaugeltki mitte seda, et arendustegevus kesklinnas oleks soiku jäänud. Ka kesklinnas jätkub aktiivne korterelamute püstitamine juhul kui asukoht on vähegi vastuvõetav, kuna kesklinnas asuvatele korteritele on olemas kindel nõudlus.

Uuselamute turul on selgelt tunnetatav arendajate soov pidurdada korterite ülikiiret väljamüüki. Selleks alustatakse müüki võimalikult hilja või siis pannakse müügihind märkimisväärselt turu üldisest tasemest kõrgemale. Seetõttu on üha enam projekte, mille kvaliteet, asukoht ning müügihind pole omavahel kooskõlas ning korterid ootavad kannatlikult uusi omanikke.

Viimase viie aasta jooksul kiires tempos arenev Tallinna uute ja renoveeritud korterite turg kulges rekordilises graafikus ka 2004. aastal, mil realiseeriti hinnanguliselt ca 2 700 uut korterit. 2005 aastal võib prognoosida, et Tallinnas ja Harjumaal tuleb kasutusse üle 3 000 korteri. Uusi kortereid on müügis umbes 60 arendusprojekti raames.

Uued korterid Tallinnas



Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Aastane hinnatõus on olnud eri piirkondades vahemikus 10-30 %. 2005-ks aastaks võib ennustada võrreldes möödunud aastaga ca 10 %-list hinnatõusu. Samas võivad käärid hinnatõusus olla erinevate piirkondade vahel mitmekordsed. Viimaste aastate pidev hinnakasv on viinud korterite turu tänaseks seisuni, kus ca kahe aasta tagune kesklinna hinnatase on tänaseks jõudnud äärelinna põllule.

Viimistletud kortereid pakutakse hinnaskaalas 12 000 - 30 000 kr/m². Kõige suurem pakkumine on hinnaklassis 15 000 - 16 000 kr/m².

Müüdavate korterite jagunemist konkreetsete hinnaklasside kaupa on väga raske arvuliselt välja tuua, kuna müüjad diferentseerivad hindu ka korterelamute siseselt. Näiteks varieeruvad hinnad suurimate müügiimahtudega projektides 30-50%, soodsama hinnatasemega projektides (13 000 - 15 000 kr/m²) piirduvad hinnadiferents reeglina ca 10-20%-ga, kuna hinnatundlikud ostjad on oluliselt vähemnõudlikud korteri asukoha valikul hoones, aknast avanevatele vaadetele ning imakaartele.

| | Piirkonna keskmine müügihind |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Vanalinn | ca 37 000 kr/m ² |
| Südalinn | ca 26 000 kr/m ² |
| Kesklinn | ca 22 000 kr/m ² |
| Kadriorg | ca 24 000 kr/m ² |
| Kesklinna lähiümbrus | ca 18 000 kr/m ² |
| Kesklinna keskmine müügihind | ca 25 400 kr/m² |
| Pirita | ca 18 500 kr/m ² |
| Viimsi | ca 15 000 kr/m ² |
| Nõmme - Laagri | ca 18 000 kr/m ² |
| Muud äärelinna piirkonnad | ca 15 000 kr/m ² |
| Äärelinna keskmine müügihind | ca 16 600 kr/m² |

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

2004 aastaga võrreldes on 2005 aastal oodata äärelinna korterite müügiimahtu ca 20%-list kasvu. Valdav osa planeeritavatest suurprojektidest on suunatud keskklassist korteristjate hinnavahevahemikus ca 14 000 - 17 000 kr/m². Seega on konkurents nimetatud hinnasektoris oluliselt tihenemas ning võitlus klientide pärast hakkab üha enam toimuma imidži, asukoha ja lisaväärtuste pakkumise kaudu.

Sarnaselt möödunud aastale, mil kõige enam korteriprojekte toodi turule Harju maakonnas, on ka tänava suurimat arendustegevust oodata Tallinna lähivaldades (nt. Rae, Harku, Saue vald). Käesoleva aasta trendina võib täheldada suurte kortermajade valmistamist, kus on senise keskmise 40 korteri asemel elamus 60-90 korterit (Kaera tn 22, Asunduse tn 15, Liikuri tn 8a). Et ehitusmaksumuselt kokku hoida, rakendatakse mastaabiefekti, mistõttu projektide mahud suurenevadki.

Kõik suuremad kinnisvaraarendajad on turule tulnud ja turule tulemas senisest olulisemate korterelamute projektidega ning iga projekt on loomas tervet uut korterelamute piirkonda. Vaba pinda



Osten Tor

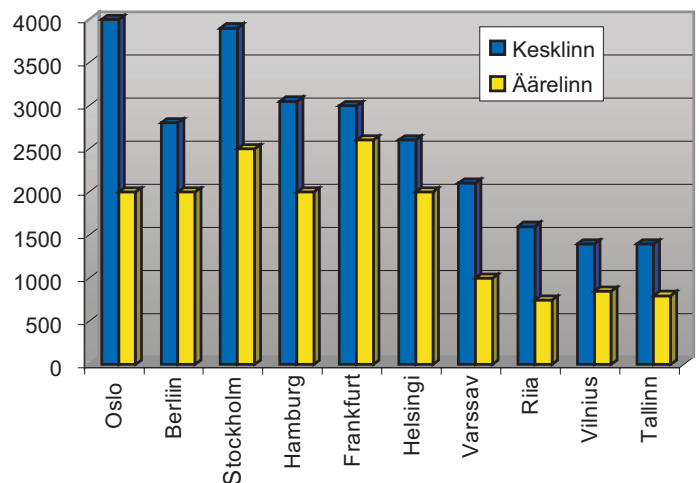
suuremate korterelamurajoonide rajamiseks on siiski vaid äärelinnas või Tallinna lähiümbruses. Kõige otsesemate võrdlusnäidetena võib välja tuua Lasnamäel Asunduse tn 15, Liikuri tn 8 ja Kase tn 68, Pelgulinnas Kaera tn 22, Haaberstis Pikaliiva 90, Tiskres Tiskre-Hansu korterelamud, Jüris Tiigi tn ja Viimsis Tammeõue elurajoon ning Haabneeme Kesk põik korterelamud. Kuna tegemist on keskmisest suuremate projektidega, püüavad ka arendajad kõige suuremat ostjatesektorit, so 12 500 - 15 000 kr/m². Väiksemate projektide puhul (20-40 korteriga elamu), mis paiknevad valdavalt kesklinna piirkonnas, jäävad müügihind vahemikku 18 000 - 25 000 kr/m².

Valik uusi korterelamuid Tallinnas:

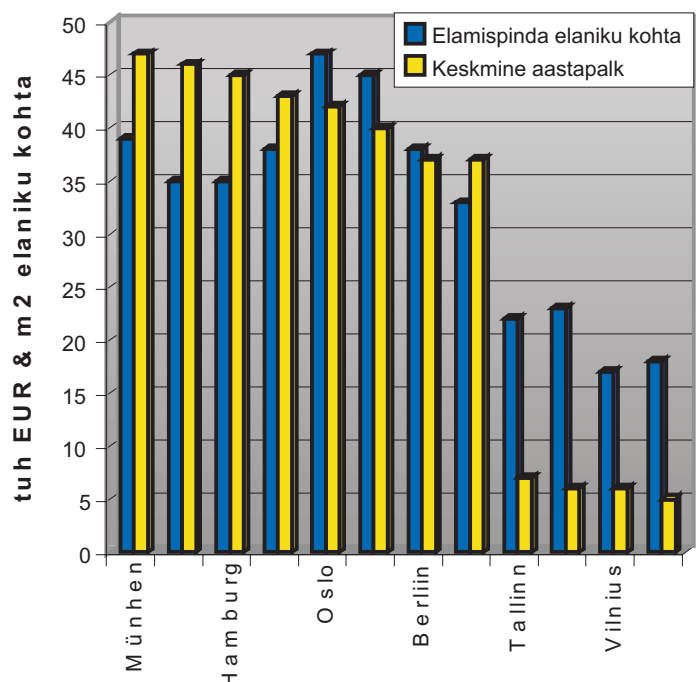
| adress | müüja | valmimisaeg | krt suurus | m ² hind |
|--------------------------|---------|----------------------------|--------------|---------------------|
| Tiskre, Tänavoatsa | UUS MAA | 2005 dets | 90,4 - 117 | 17 000 |
| Pärnu mnt 110, Osten Tor | UUS MAA | 2006 märts | 32,8 - 118,5 | 15 386 - 26 667 |
| | | madal osa, juunis torniosa | | |
| Koidula tn 24 | UUS MAA | 2005 kevad | 54 - 154 | 37 000 - 43 860 |
| Asunduse tn 15 | UUS MAA | 2005 kevad | 35 - 115 | 12 000 - 15 000 |
| Kollane tn 7 | UUS MAA | 2005 nov | 31,3 - 83,8 | ca 26 000 - 33 000 |
| Aiandi tee 12 | UUS MAA | 2005 suvi | 30,7 - 77 | 15 797 - 19 869 |
| Pikaliiva 90 | UUS MAA | 2005 lõpp | 52,2 - 86,7 | 13 100 - 15 800 |
| Pikaliiva 88 | UUS MAA | 2006 kevad | 52,2 - 103,7 | 13 520 - 17 244 |

Allikas: UUS MAA Kinnisvarabüroo

Korterite keskmised hinnad Euroopas, EUR/m²



Korterite hindade ja elanikkonna sissetulekute võrdlus



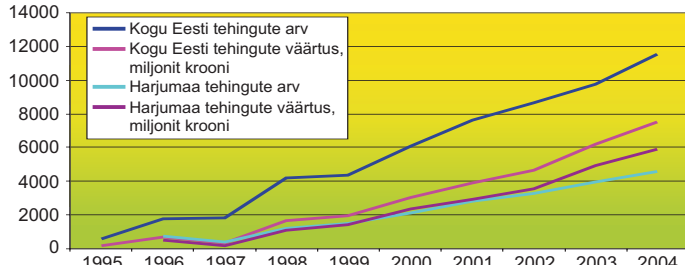
Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid, Colliers International

ELAMISPINDADE TURG ERAMUTURG-ELAMUMAA

- valmis uuselamute turul on ruumi masstoodangule
- nõudlus ületab pakkumist traditsioonilistes elamurajoonides
- arendusprojekti ootajad on muutunud nõudlikemateks
- Tallinn laieneb jätkuvalt sisemaa suunas

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

Hoonestamata kinnistute tehingud



Allikas: Statistikaamet

Traditsioonilised elamurajoonid

Traditsioonilistes elurajoonides asuva kinnisvara hinnataseme oluliseks mõjutajaks on jätkuvalt pakkumist ületav nõudlus. Tugevat nõudlust põhjustab eelkõige ostjate soov kolida juba valmis ja välja kujunenud elukeskkonda. Samuti avaldab hinnatõusuks survet tõusnud ehitushind, mis kergitab uusarendusprojektides paiknevate uute elamute hindu. Jätkuvalt soetatakse enamasti traditsioonilistes elamupiirkondades paiknevast kinnisvarast lõpptarbijate poolt ning olulist arendustegevust nendes piirkondades ei toimu. Kuna maa hind vaadeldavates piirkondades on kõrge, ei ehitata sinna üldjuhul väikeseid ja odavaid maju, vaid pigem suuremaid ja luksuslikumaid villa-tüüpi elamu, mille ehitamise võimaldamiseks ollakse valmis ostma ka kõrvuti asetsevad väiksemaid krunde. Maa kõrge hinnast tulenevalt lammutatakse sageli pärast ostmist sellel paiknevat olemasolevat kasutuskõlbulik, kuid maa väärtusega kooskõlas mitteolevat hoonestust.

Eramute müügihinnad vanemates eramupiirkondades

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

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Kõrge hinnatase ning omanikke ise üles otsivad ostuhuvilised on aidanud kaasa traditsiooniliste elamurajoonide kiirele korrastumisele kasutult seisvate või remonti vajavate hoonete hulga vähenemise tulemusena. Hinnatumates elamurajoonides (nt Nõmme, Merivälja) ei ole üldjuhul võimalik soetada krundi odavamalt kui miljonit krooni eest. Reaalsed tehinguhinnad taandatud kruntide pinnaühikule on olnud suurusjärgus 700 - 1 500 kr/m², sisaldades liitumisi elektri-, vee- ja kanalisatsioonüsteemiga. Kuna väljakujunenud elurajoonides jääb hoonestamata maad üha vähemaks, on perspektiivis sealse maa hind jätkuvalt tõusutrendil.

Tehnorõkudega varustatud eramukruntide müügihinnad Tallinnas ja selle lähikümbruses (s.t. kuni 15 km)

| Merega piirnevad krundid | kuni 1 500kr/m ² |
|--------------------------|-------------------------------|
| Merivälja, Pirta | 700 - 1 400 kr/m ² |
| Maarjamäe | 750 - 1 500 kr/m ² |
| Viimsi, Rohuneeme, Mähe | 300 - 600 kr/m ² |
| Nõmme, Pääsküla, Kakumäe | 800 - 1 400 kr/m ² |
| Lilleküla | 750 - 1 000 kr/m ² |
| Tiskre | 400 - 700 kr/m ² |
| Tabasalu | 300 - 550 kr/m ² |

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Valik arendusprojekte (sügis 2004)

| Asukoht | Arendaja/müüja | Projekti kogumaht | Hind |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|---|
| Viimsi vald | UUS MAA | 40 | 485 kr/m ² + liitumine kanalisatsiooniga |
| Farmeri elurajoon | UUS MAA | | ca 35 000 kr |
| Jõelähtme vald, Kadakaranna | UUS MAA | 20 | al 295 000 kr/tk + liitumised ca 40 000 kr |
| Harku vald, Tänavotsa | UUS MAA | 18 | 278 - 323 kr/m ² + 150 000 kr liitumised |
| Harku vald, Pangapealse elurajoon | UUS MAA | 125 | al 695 000 kr/tk liitumistega |
| Haabersti, Pikaliiva | UUS MAA | 27 | al 775 098 kr |
| Harku vald, Mäeranna | UUS MAA | 21 | eramu 280 kr/m ² |

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Uuselamurajoonid

Korterite turu aktiivsus ning tehingute rohkus on lisaks muudele teguritele tingitud suurest pakkumiste arvust, mis annab ostjatele võimaluse valida endale sobiv eluase. Elamute turul aga täna sarnane masstoodang puudub, kuigi nõudlus sellelaadsele tootele on, sest turg on liikumas valmisloodangu ostmise suunas. Masstoodangu all elumuehituse sektoris peame siinkohal silmas uuselamurajooni, milles kruntide müümise asemel müüks arendaja ostjatele valmis elamu. Mõned aastad tagasi katsetas sarnases sektoris tegutsemisega Merko rajades Teelahkme elurajooni, mille müügiedu oli sarnane korterelamute müügitelemustega - enamasti elamu müüdi enne projektiga poole peale jõudmist.

Uuselamurajoonide arendustegevus ning sellest tulenevalt ka pakkumiste hulk on suur sarnaselt uute korterite sektoris toimuvaga. Küll on uuselamurajoonides asuvate kruntide ning uute korterite pakkumise ja nõudluse vahe mõnevõrra väiksem uuselamurajoonides paiknevate kruntide pakkumine on nõudlusele lähemal. Suhteliselt suurt pakkumiste hulka uuselamurajoonides põhjustab asjaolu, et Tallinna mõjuraadiuses, so kuni 30 km kaugusel kesklinnast, on hulgaliselt hoonestamata maa-alasid, mis on suures osas jõudnud tagastamise kaudu õigusjärgsete omanike kätte, kes neid ise arendades või arendajatele müües turule toovad.

Kuigi pakkumiste hulk on elamumaa sektoris olnud suur juba üsna pikka aega, on turg jätkuvalt üliaktiivne tehingute arv on näidanud pidevat tõusutrendi. Aktiivset kauplemist eelnevatel aastatel toetab sarnaselt korterite turule väga aktiivne tegevus pankade poolt laenuuraha pakkumisel ning tingimuste järjest soodsamaks muutmisel. Kuigi pakkumine on kohati ületanud nõudlust, on siiski toimunud viimase poolaasta jooksul mõningane hinnatõus, mille tekitajaks on ühe tegurina EL-ga liitumisel muutunud Käibemaksuseadus. Kui vahetult pärast EL-ga liitumist ei olnud käibemaksuseaduse muudatuse mõju tuntav kuna arendati ja müüdi projekte, millele ehitusloa olid väljastatud enne EL-ga liitumist, siis kevadel-suvel 2005 jõuab järjest enam turule uusi arendusprojekte, mille ehitusloa on väljastatud pärast liitumist ning mis seetõttu kuuluvad maksumatisele muutunud seadusandluse alusel.

Uutes elamurajoonides paiknevate kruntide ostjad on muutunud nõudlikemateks. Kui varasematel perioodidel oli suhteliselt tavaline praktika, et krundid müüdi maha enne olulise ehitustegevuse alustamist, siis kevadel-suvel 2005 õnnestub sellisel müüa kas turuhinnast oluliselt odavam hinnaga krunt või siis väga atraktiivses asukohas asuvaid krunde. Enamus ostjaid soovib osta valmis asja, sest ajalugu on näidanud, et mitte kõik projektid ei ole alati realiseerunud nii ja sellise ajagraafiku kohaselt nagu ostjatele algselt lubatud on olnud. Ostjate nõudlikkuse ja teadlikkuse kasvades on arendusobjektid hinnatasele diferentseerumas.

Põhilisteks elamute-kruntide ostjateks on endised korterielanikud, kes soovivad asuma elama privaatsemasse ja rahulikumas eramajja. Nimetatud trendi toetab loomulikult eestlaslik oma maja omanike soov.

Kuigi suurim nõudlus on kruntide hinnaklassis 400 000 - 500 000 krooni, on alla poole miljonilise kruntide hinnaga kruntide pakkumine suhteliselt vähene. Sellise hinnatasemega krunt on võimalik osta Tallinnast 25-30 km kaugusele, mis aga on suurele osale potentsiaalsetest ostjatest liiga kauge. Tallinna lähikümbruses ja äärelinnas on üsna keeruline leida elamu ehitamiseks sobivat krundi odavamalt kui 800 000 - 900 000 krooni.

Jätkuvalt on suurim nõudlus hinnaklassis 350 000 - 400 000 krooni krundi eest (sisaldades liitumistasusid kommunikatsioonitrasididega), kuid enamasti pakutavatest projektidest kipub jääma mõnevõrra kõrgemale tasemele. Konkreetse projekti müügiedu on otseselt seoses hinnast ning ostjate usust arendustööde lõpetamise vastu. Arendamine on muutunud keerulisemaks nõ põlveotsas kõpitsetel, kes on maadüki saanud püüdnud üha enam kaugemal Tallinnast Eeltoodud teguritest tingituna ning arvestades ka suurimat nõudlust odavamas hinnaklassis, on lähiperioodide arendustegevuse põhimass kandumas enam sisemaa suunas. Tallinna lähedusest ning heast transpordühendusest tingituna on parimad võimalused elamupiirkondade arendamiseks lähitulevikus nt Tartu mnt suunal, nt Järveküla piirkond jms. Sellise trendi edukust on indikeerinud mitmed edukad arendusprojektid Rae ja Kiili valdades.

Mereäärsete kruntide sisemaal paiknevatest oluliselt suurema populaarsuse tõttu on Tallinn laienuv esmajoones piki rannikut, mis on iseloomulik enamikele mereäärsetele suurlinnadele. Täna aktiivses arendustegevuses jääb aga mereäärsete arendustegevuseks sobivate maade hulk üha väiksemaks. Mereäärset arengut piiravaks teguriks saab järjest enam kaugemal Tallinnast Eeltoodud teguritest tingituna ning arvestades ka suurimat nõudlust odavamas hinnaklassis, on lähiperioodide arendustegevuse põhimass kandumas enam sisemaa suunas. Tallinna lähedusest ning heast transpordühendusest tingituna on parimad võimalused elamupiirkondade arendamiseks lähitulevikus nt Tartu mnt suunal, nt Järveküla piirkond jms. Sellise trendi edukust on indikeerinud mitmed edukad arendusprojektid Rae ja Kiili valdades.

Uuselamupiirkondades asuva kinnisvara järelturg on otseselt sõltuvuses teiste uute arendusprojektide hinnatasega. Kuna uute arendusprojektide hinnatase on viimasel perioodil kasvanud ning samuti arvestades fakti, et varem valminud arendusprojektides paiknevatel objektidel on kaugemale arenenud keskkonna tõttu eelis, müüakse arendusprojektides asuvaid objekte sageli oluliselt kallimalt nende algsest soetushinnast.

KONTAKTANDMED

OÜ UUS MAA KINNSVARABÜROO

- Vahendus, konsultatsioon

Aadress: . . . Rävåla pst 6 III korrus, 10143 Tallinn
Telefon: 627 2600
Faks: 627 2601
E-mail: uusmaa@uusmaa.ee

UUS MAA KINNSVARAKONSULTANTIDE OÜ

- Hindamine

Aadress: . . . Rävåla pst 6 III korrus, 10143 Tallinn
Telefon: 627 2600
Faks: 627 2601
E-mail: konsult@uusmaa.ee

UUS MAA TARTU BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Ülikooli 5, 51003 Tartu
Telefon: 744 1144
Faks: 733 8931
E-mail: tartu@uusmaa.ee

UUS MAA PÄRNU BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Hommiku tn 1, 80013 Pärnu
Telefon: 442 0380
Faks: 442 0385
E-mail: parnu@uusmaa.ee

UUS MAA RAKVERE BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Tallinna 21 44311 Rakvere
Telefon: 322 3601
Faks: 322 3559
E-mail: rakvere@uusmaa.ee

UUS MAA JÕHVI BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Uus tn 8 41533 Jõhvi
Telefon: 337 1193
Faks: 337 1193
E-mail: johvi@uusmaa.ee

UUS MAA KURESSAARE BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Tallinna mnt 9, 93811 Kuressaare
Telefon: 453 6863
Faks: 453 6870
E-mail: kuressaare@uusmaa.ee

UUS MAA PAIDE BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Vainu 11, 72720, Paide
Telefon: 385 0161
Faks: 385 0162
E-mail: paide@uusmaa.ee

UUS MAA VIJANDI BÜROO

- Vahendus

Aadress: Lossi 22, 71003 Viljandi
Telefon: 435 1361
Faks: 435 1361
E-mail: viljandi@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 Kinnisvara-konsultandid 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/suvi 2005 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.

Värsket kinnisvarainfot loe
www.uusmaa.ee