



***KÕRGHOONED TALLINNAS***  
***TURUÜLEVAADE***  
*NOVEMBER 2005*



**ERI Kommertsinnisvara Lahenduste OÜ**  
**Pärnu mnt. 21 Tallinn, 10141**  
**Tel. (+2) 626 6455**  
**Fax (+2) 626 6456**

**a/a 221011237667**  
**Reg.kood 10476241**  
**hindamine@eri.ee**



Sisukord

<b>1. KINNISVARATURU HETKESEIS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. KÕRGHOONED .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVAD KÕRGHOONED TALLINNAS .....</b>	<b>6</b>
<b>4. HETKEL EHITUSJÄRGUS OLEVAD KÕRGHOONED.....</b>	<b>8</b>
<b>5. HETKE PAKKUMINE KÕRGHOONETES .....</b>	<b>9</b>
<b>6. NÕUDLUS LÄHIMA PAARI AASTA PERSPEKTIIVIS .....</b>	<b>11</b>
6.1. PIIRKONNAD .....	11
6.2. KORTERID.....	12
6.3. ÄRIPINNAD.....	13
<b>7. KOKKUVÕTE.....</b>	<b>14</b>
<b>8. KASUTATUD ALLIKAD.....</b>	<b>15</b>

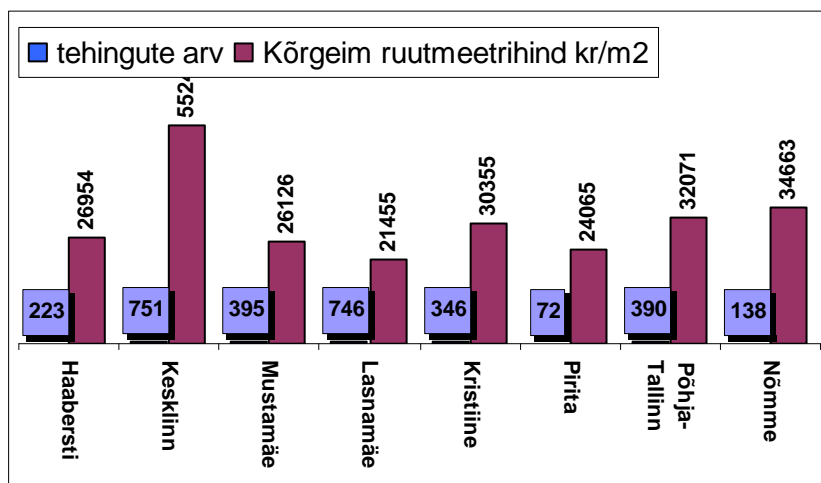
**Käesoleva töö eesmärgiks on anda ülevaade kõrghoonetes asuvate pindade nõudlusest ja pakkumisest kinnisvaraturul (käesoleva seisuga aastal 2005 ning järgmise paari aasta perspektiivis), nii elamise kui ka ettevõtluse seisukohast, selgitamaks nende majanduslik atraktiivsus.**

## 1. Kinnisvaraturu hetkeseis

Eesti 2005. aasta majanduskasv on osutunud oodatust kiiremaks ja käesolevaks aastaks prognoosib Eesti Pank 8%-list majanduskasvu. Kuigi kiire majanduskasvu üks põhjusi on tugev eksport, on kasvu põhikomponendiks siiski sisenõudlus (sisetarbimise kasv ja hoogustunud ehitustegevus, tingituna madalatest laenuintressidest ja suurenenud laenupakkumisest). 2005. aasta tarbijahindade kasv kujuneb 4,2%-liseks, järgmiseks aastaks prognoosib Eesti Pank inflatsiooni pisut üle 3%. Keskmiseks palgakasvuks on 8-10% aastas. Tingituna soodsast majanduskeskkonnast, soodsatest laenuitingimustest, palgakasvust ning eurole ülemineku ootustest on käesoleval aastal jõudsalt kasvanud ka kinnisvarahinnad. Hinnatõusu toetab ka uute kinnisvaraprojektide vähene juurdetulek, tingituna vaba maa vähesusest ja planeeringute pikast menetlusperioodist. Üha enam kasutatakse ära vanemate elurajoonide elamute vahelist tühjana seisnud ja haljasalana kasutatud vaba maad või ehitatakse uusi elamuid olemasoleva amortiseerunud või teise kasutusotstarbega hoonestuse asemele. Vaba maa vähesuse tõttu liiguvad paljud arendajad Tallinna ümbruse asumitesse. Keslinna korterelamu krundi ehitusõiguse ruutmeetri (ehitatava hoone suletud brutopind) eest ollakse nõus tasuma keskmiselt 2000 – 7000 kr/m<sup>2</sup> olenevalt asukohast ja projekti suurusest (suuremal projektil reeglina madalam ühikuhind). Keslinnast väljaspool paiknevate korterelamute kruntide ehitusõiguse ruutmeetri hind on jäänud keskmiselt vahemikku 1000 – 2000 kr/m<sup>2</sup>.

Uuselamute korterite osas ületab nõudlus pakkumist peaaegu Tallinna kõikides piirkondades, mis on võimaldanud arendajatel tõsta esialgseid hindu mitmetes arendusprojektides. Aasta lõikes on korterite hinnad tõusnud Tallinnas keskmiselt 15 - 30%, uuselamute osas uued projektid on reeglina juba enne hoone valmimist läbi müüdnud.

Tallinna linnaosade korterite tipp hinnad ja tehingute arv 2005. aasta II kvartalis



Allikas: Maa-amet

<b>Valik pakkumises olevate uuslamuprojektide hinnatasemeid seisuga 07.11.2005. a</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Kesklinn, Narva mnt 7 (viimased üksikud korterid)	40 500 – 41 000
L. Koidula tn 24	40 000
Kesklinn, Kollane tn 7 (viimased üksikud korterid)	32 000 – 38 000
Kadriorg, Jõe tn 3 (viimased üksikud korterid)	35 000 – 36 500
Kesklinn, Tatari tn 18	32 000 - 38 000
Kesklinn, Jõe tn 5/7	25 000 - 27 500
Pirita, Kase tn 68 (viimased üksikud korterid)	25 000
Sütiste tee 19A	18 000 – 21 000
Lasnamäe, Asunduse tn 15 (viimased üksikud korterid)	18 100 – 18 700
Haabersti, Astangu 21, Järvepiiri projekt	17 000 - 20 500

Järjest kasvanud nõudluse tingimustes on kesklinna hoonestamata kruntide hinnad kiirelt tõusnud, eriti mis puudutab krunte linna nn *citys* (Tartu mnt läbimurre, Viru keskuse ümbrus), millest on kujunemas linna suurim kaubandus- ja teeninduskeskus ja kuhu on rajatud linna kõige markantsemad kõrghooned– Eesti Ühispanga peahoone, SAS Radisson'i hotell, City Plaza.

Piisavalt suur on nõudlus ka uushoonetes paiknevate äripindade järele. A+ kvaliteedi büroohooneid on viimastel aastatel valminud vähe, nõudlus on aga majanduskasvu tõttu suurenenud. Seda näitavad nii väike ruumide vakantsus (kohati 0%) kui ka mitmetes hoonetes tõusnud üürimäär. Kui varem ehitati või renoveeriti äripindu ainult väljaüürimiseks, siis käesoleval ajal on ostu-müügi osakaal tehingutes äripindadega oluliselt kasvanud. Täheldatavad on siiski ka spekulatiivsed ostud büroopindade hilisemaks väljaüürimiseks või ka edasimüügiks, mitte ainult ostud omakasutuseks

<b>Büroopindade üürihinnad (kr/m<sup>2</sup>)</b>	<b>A+</b>	<b>A</b>
Kesklinn	180-250	140-180
Kesklinna ümbrus	140-170	110-160
Äärelinn	-	100

<b>Büroopindade müügi-hinnad</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Kesklinn	18 000 – 30 000
Äärelinn	11 000 – 19 000

## 2. Kõrghooned

Vajadus kõrghoonete järele on otseses seoses konkreetse riigi või piirkonna majandusega. Lähiminevikus kerkisid esimesel kõrghooned USA-sse kui kui tõusva majandusjõu sümbol. Ja edukuse sümboliks on need jäänud ka tänapäeval, kus maailma kõrgeimad hooned kerkivad just kiire majandustõusuga (sh ka suure naftatuluga) riikides nagu näiteks Hiina, Araabia Ühendemiraadid, Lõuna-Korea, Venemaa. Aga ka endiselt juhtiva majandusega USA-sse. Võistlus käib seejuures aina kõrgemate hoonete nimel. Mõned näited lähikümnele kerkivatest hoonetest (kasutatud on <http://www.skyscraperpage.com> andmeid):

Burj Dubai, Araabia Ühendemiraadid, 160 korrust, 705 m segakasutus

Busan Lotte Tower, Lõuna-Korea, 107, 494 m, segakasutus

Shanghai World Financial Center, Hiina, 101 korrust, 491 m, segakasutus

Fordham Spire, USA, 115 korrust, 446 m, segakasutus

Eesti konkureerib välisinvesteeringute ja majandustiigri imidži nimel välismaailma silmis eelkõige sarnase majandus- ja kultuuritaustaga naabrite, Läti ja Leeduga.

Seda omavahelist konkurentsi toetavad tugevalt ka valminud, ehitatavad või planeeritavad kõrghooned.

Kuigi algselt kerkisid kiiremini arenenud majanduse tõttu esimesed uued kõrghooned Eestisse, on praeguseks juhtohjad selles vallas haaranud Leedu, kus Vilniusse Europa Square'le on möödunud aasta jooksul kerkinud terve kvartali jagu kõrghooneid, nt Europe Tower (2004, 33 korrust, ärimaja), Square Apartments (2004, 27 korrust), Municipality Building (2004, 22 korrust).

Riia on olnud uute hoonete valmimise suhtes tagasihoidlikum, kuigi juba nn nõukogudeajal on Riiga ehitatud viis üle 20 korruselist kõrghoonet. Kuid sedavõrra suuremad on plaanid ja planeeritud on valmima (neist mõned ka juba valminud) ligi kaheksateist üle 20 korruselist hoonet, neist kõrgeim 37 korrust.

Arvestades Riia tõenäolist perspektiivi Baltikumi keskusena plaanid olla ka õigustatud, lisaks avaldavad kõrghoonete ehituseks survet kõrged maahinnad, mis Riia kesklinnas on tõusnud tasemeni 1000 – 1500 EUR/m<sup>2</sup>, kõrgeim hind on ulatunud tasemeni 4000 EUR/m<sup>2</sup>.

Teadaolevalt hetke kõrgeim uushoone Riias on Hansabanka Central Building (26 korrust, 121 m).



Europa Square Vilniuses

Kõrghoonete planeerimisel tuleb kindlasti jälgida Leedu ja Läti kõrghoonete turu arenguid, eriti just Riia linna plaanide teostumist, kuna välisinvestorid vaatlevad kinnisvarainvesteeringuid regiooni ja käsitlevad tihti Eestit, Lätit ja Leedut tihti ühtse regioonina. Hinnanguliselt peaksid kõrghoonete korterid ja äripinnad olema Tallinnas vanalinna korterite ja ärihoonete kõrval üheks atraktiivseks investeerimisobjektiks välismaistele ostjatele.

### 3. Olemasolevad kõrghooned Tallinnas

Vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ametis koostatavale teemaplaneeringule “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” loeb Amet kõrghooneteks hooneid kõrgusega alates 45 meetrist.

Olemasolevad kõrghooned võib jagada tinglikult jagada 1969-1993 rajatuteks ja hilisemateks nn uuselamuteks.

Tallinna kesklinna 1969-1993 ehitatud kõrghooned on Olümpia hotell (28 korrust) ja Viru hotell (23 korrust), hooned on ka praegu kasutusel hotellidena. 14- ja enamakorruselisi eluhooneid kesklinnas ei ole sellest perioodist teada.

Kõrgeluhooned rajati sel perioodil tollaegsetesse uutesse elamurajoonidesse (Mustamäe, Väike-Õismäe, Lasnamäe). 5- ja 9- korruseliste suurpaneel- ja tüüp-ehitiste vahel. Kõrghooneid (nn tornelamu) ehitati kahte tüüpi: telliselamud valdavalt Mustamäele (nt Sõpruse pst 222 -17 korrust) üksikuid ka Lasnamäele ja Väike-Õismäele ning tüüp-projektina suurpaneel-kõrghooneid Väike-Õismäele ja Lasnamäele (nt Ehitajate tee 111 ja Kivila tn 1 – 17 korrust).



Ehitajate tee 111



Sõpruse pst 222

Uued kõrghooned, ehitatud ajavahemikul 2000 – 2005 paiknevad kesklinna linnaosas, valdavalt südalinnas:

Maakri tn 23 A (nn Postimehe maja, büroomaja, 13 korrust);

Maakri 36 (kortermaja, 19 korrust);

Rävala pst 3 (Radisson - SAS hotell, 25 korrust);

Tartu mnt 2 (City Plaza, büroohoone, 23-korrust);

Tornimäe 2 (SEB Eesti Ühispank, 24 korrust);

Pirita tee 26F (kortermaja, 16 korrust).



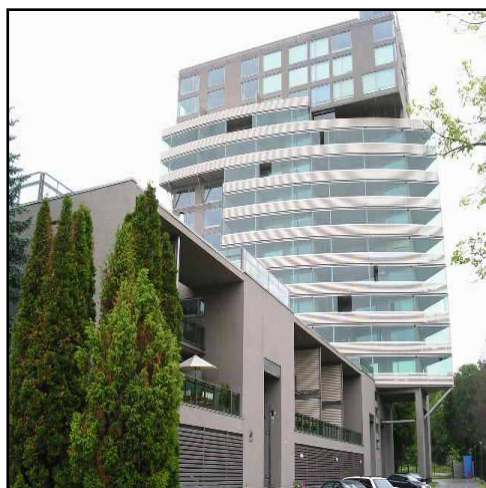
City Plaza, foto Estconde Kinnisvara OÜ kodulehelt, taamal Tornimäe tn 2 hoone



Radisson - SAS hotell, foto SRV Kinnisvara AS, kodulehelt



Maakri tn 36



Pirita tee 26F

#### 4. Hetkel ehitusjärgus olevad kõrghooned

Hetkel on ehitusjärgus kolm kõrghoonet (kõrgus ületab 45 m):

1. Pärnu mnt 110 (*Osten Tor*, kortermaja, 6-15 korrust, planeeritav valmimisaeg 2006. a keskel)



2. Tartu mnt 84A - *Fahle* maja, korterelamu, madalamas osas ka äripinnad, planeeritav valmimisaeg 2006. a keskel)



Foto: [www.fahle.ee](http://www.fahle.ee)

3. Tornimäe tn 3 – polüfunktsionaalne hoone, lahendatud kaksiktornina mis toetuvad massiivsemale keskosale, kus paiknevad hotell ja äripinnad, 30 korrust, 188 korterit. Seni ehitatutest kõrgeim hoone - 116,9 m





## 5. Hetke pakkumine kõrghoonetes

### Uued kõrghooned

#### 1. Pärnu mnt 110 (Osten Tor) kortermaja

Projektlahendus	147 korterit ja äripinnad
Hetkepakkumine	Kõik pinnad läbi müüdud
Hinnatase	Broneerimisjärgne hinnatase oli 13 800–25 000 kr/m <sup>2</sup> , pakkumisel oli alates 04.2005. a
Valmimisaeg	Hoone ehitusjärgus, planeeritav valmimisaeg 2006. a keskel
Järelturg	Järelturul pakkumisel üks 3-toaline 12-nda korruse korter hinnaga 26 000 kr/m <sup>2</sup> , vaade küljele (mitte linnale)

#### 2. Tornimäe tn 3

Projektlahendus	Korterid, kaubanduskeskus ja hotell
Hetkepakkumine	Käesolevaks ajaks enamus kortereid müüdud, hetkel vabal turul ei pakuta, vabu pindu müüakse enampakkumiste teel
Hinnatase	Esimesel enampakkumisel juunis oli 27 korruse nelja korteri alghinnaks 38 500 kr/m <sup>2</sup> ja tõusid tasemeni 43 000 kr/m <sup>2</sup> , teisel 04. 11. 2005.a tähtajaga enampakkumisel on pakkumisel neli 25 korruse korterit: krt. nr. 1, 58,1m <sup>2</sup> alghind 35 000 kr/m <sup>2</sup> krt. nr. 2, 69,3m <sup>2</sup> alghind 42 000 kr/m <sup>2</sup> krt. nr. 3, 33,4m <sup>2</sup> alghind 42 000 kr/m <sup>2</sup> krt. nr. 4, 51,3m <sup>2</sup> alghind 42 000 kr/m <sup>2</sup>
Valmimisaeg	Hoone ehitusjärgus, planeeritav valmimisaeg 2006. a keskel
Järelturg	Järelturul pakkumised veel puuduvad

#### 3. Tartu mnt 84A (Fahle maja)

Projektlahendus	183 korterit, madalas hooneosas äripinnad
Hetkepakkumine	Suurem osa korteritest ja äripindadest müüdud või broneeritud, pakkumisel on veel vaid korterid millistel puudub vaade Tallinna linnale
Hinnatase	Vabade korterite hinnatase 25 000 – 46 000 kr/m <sup>2</sup> , äripindadel (esimesed korrused) 17 500 – 20 500 kr/m <sup>2</sup> , pakkumisel alates 06.2005. a
Valmimisaeg	Hoone ehitusjärgus, planeeritav valmimisaeg 2006. a keskel
Järelturg	Järelturul pakkumised veel puuduvad

#### 4. Maakri 36 - (Maakrimaja)

Projektlahendus	109 korterit, esimestel korrustel äripinnad
Hetkepakkumine	Läbi müüdud 2002 aastal, vaid üksikud viimased suured korterid müüdi 2004 aasta algul,
Hinnatase	2005 aasta mais oli 2-toalise müüdud korteri hinnatase 31 000 kr/m <sup>2</sup>
Valmimisaeg	Hoone võeti kasutusse 2003.a.
Järelturg	Praegu vaid üks pakkumine hinnatasemelt ca 52 000 kr/m <sup>2</sup> . Pakkumisel üürikortereid, nt 2-toaliste korterite hinnatase 5500 – 8000 kr/kuu ja 3-toalisel korteril 11 000 – 14 000 kr/kuu.

#### 5. Pirita tee 26F

Projektlahendus	77 korterit, esimestel korrustel eraldi hooneosana spordi- ja saunakompleks
Hetkepakkumine	Valdavalt läbi müüdud 2002/2003 aastal, pakkumisaegne hind 15 000 – 30 000 kr/m <sup>2</sup>
Hinnatase	2005 aasta juulis oli müüdud 12 –korruse 2-toalise korteri hinnatase 42 500 kr/m <sup>2</sup> koos parkimiskoha ja spordiosaku maksumusega
Valmimisaeg	Hoone võeti kasutusse 09.2003.a.
Järelturg	Praegu järelturul pakkumisel üks 5. korruse korter hinnatasemelt ca 44 000 kr/m <sup>2</sup> , mis sisaldab ka parkimiskoha ja spordiosaku maksumust Pakkumisel üürikortereid, nt 2-toaliste korterite ( 60 – 80 m <sup>2</sup> ) hinnatase 10 000 – 13 000 kr/kuu

Veel aasta tagasi (2004 aastal) hinnati kesklinna (v.a. vanalinn) korterite ülemiseks hinnapiiriks 30 000 kr/m<sup>2</sup>, milleni küündisid vaid südalinna üksikud projektid ning tol hetkel ainukese kõrghoone (Maakri 36, nn Maakrimaja) korterite hinnad. Hetke kesklinna korterite hinnad on tõusnud juba tasemeni 25 000 – 35 000 kr/m<sup>2</sup>, südalinnas ja kõrghoonetes 35 000 – 45 000 kr/m<sup>2</sup>. Kõrgeim teadaolev müüdud korteri ruutmeetrihind Tallinnas II kvartalis oli 55 249 kr/m<sup>2</sup>.

Nagu eeltoodud pakkumistest nähtub, hetkel on uutesse kõrghoonetesse korterite müügipakkumine väga piiratud ning nõudlus ületab pakkumist. Nt Tartu mnt 84A hoones on pakkumisel veel vaid korterid millistel puudub vaade Tallinna linnale, Tornimäe 3 elamus saab aga arendaja müüa kortereid piiratud pakkumiste tingimustes enampakkumise teel, seejuures võimalusega ostjaid valida.

Üürikorterite pakkumine kõrghoonetes on suurem ja näiteks 2-toalise korteri üür on olenevalt korrusest ja korteri suuruselt 5000 – 13 000 kr/kuu.

Kõrghoone kõrgematele korrustele äripindade pakkumine hetkel puudub, pakkumisel on mõned äripinnad kõrghoonete madalamates eraldi hooneosades ning A/A+ klassi büroopindu alla 45 m kõrgusega hoonetes.

## 6. Nõudlus lähima paari aasta perspektiivis

Lähema paari aasta perspektiivis peaks kinnisvaraturu nõudlus olema jätkuvalt aktiivne. Olenevalt majanduskeskkonnast (sh laenuintressid) ja eurole ülemineku edukusest võib hindade kasv olla vastavalt kõrgem või madalam võrreldes praegusega. Soodsate laenuitingimuste kõrval on kinnisvaraturu peamisteks mootoriteks palgakasv ja euroga ühinemise lootus.

Võimalik on siiski ka negatiivne stsenaarium, kui aset leiab majanduskeskkonna halvenemine, eurole ülemineku edasilükkumine või laenuintresside järsk tõus. Negatiivne stsenaarium toob kaasa kiire hinnatõusu peatumise ja müügiperioodide pikenedamise, kuna Tallinna kinnisvaraturg on väike ja kergelt haavatav nii sisemaiste kui ka välismaiste mõjurite poolt. Hindame kinnisvaraturu suurimateks riskideks elanike järsult kasvanud laenukoormust, võrreldes näiteks Skandinaavia riikidega oluliselt halvemat palkade suhet kinnisvara hindadesse ja suurt spekulatiivsete ostude osakaalu (seda näitavad nii uute valminud elamute suur hulk pimedaid aknaid ja tühje parklaid kui ka uuselamute ühistute koosolekud, kus suurt hulka korterid esindab üks isik või firma).

Pikemas perspektiivis peaks kinnisvaraturu trend olema tõusev, arvestades tõenäoliselt jätkuvat palgatõusu ja asjaolu, et lähimate Euro-tsooni riikide (Soome, Rootsi) kinnisvara hinnatase on oluliselt kõrgem Eesti kinnisvara hinnatasemest.

### 6.1. Piirkonnad

Südalinnas koondub nõudlus kõrghoonete järele Rävalla pst, Tartu mnt alguse ja Viru Keskuse piirkonda, millest on kujunemas linna suurim kaubandus- ja teeninduskeskus ja kuhu on rajatud linna kõige markantsemad kõrghooned.

Lisaks südalinnale on uuselamute vähese pakkumise nõudlust kõrghoonete järele ka Keslinna äärealadel ja Mustamäe, Haabersti, Lasnamäe tõmbekeskustes, suuremate liiklustrasside ääres, kust avaneks ka avar vaade linnale ja merele.

Võimalikud kõrghoonete piirkonnad nõudluse põhjal



## 6.2. Korterid

Erinevatel hinnangutel kujuneb käesoleva aasta Tallinna uute korterite tehingute arvuks (sh broneeringud) ca 3000 korterit. Arvestades ühelt poolt tehingute aktiivsuse kasvu ja teiselt poolt aga arendusprojektide aeglast turuletulekut, tingituna planeeringute pikast menetlusperioodist, peaks lähiaastatel uute korterite tehingute arv jääma samasse suurusjärku.

Kõrghoonete korterite potentsiaalseks ostjaskonnaks on:

- kohalik kesk- ja kõrgklass;
- strateegilised välisinvestorid (nii eraisikud kui ka fondid);
- suurfirmad (esinduskorteriteks);
- spekulatiivsed investorid, kes ostavad kortereid lühema hinnatõusu ootuses.

Seda, et hetkel ei valmista raskusi ühe kõrghoone jagu korterite (100 – 200) läbimüük mitte ainult kesklinnas, vaid ka teistes atraktiivsemates elamurajoonides (nt Mustamäe, Õismäe), näitab näiteks suure kõrghoone mahuga (193 korterit) Sütiste tee 19A arendusprojekt, mille enamik kortereid on juba broneeritud ja mis müüakse tõenäoliselt läbi ca 6 kuuga, vaatamata korterite hinnataseme tõstmisele. Samuti näitab nõudlust kõrghoonete järele 1970-1990 ehitatud paneel elamurajoonide tornelamute kõrgematel korrustel paiknevate korterite tehingud. Näiteks viimane teadaolev 12 korruse 3-toalise korteri tehing paneeltornelamus toimus hinnatasemelt 17 000 kr/m<sup>2</sup>, mis on juba võrdne piirkonna odavamate uuselamute hinnatasemega. Kõrgemate korruste korterid on nõutud eelkõige avarama vaate tõttu (reeglina kas vaade vanalinnale, merele või Harku järvele), hinnadiferents madalamate korruste ja viimaste korruste korterite vahel on ca 10%.

Korteritega kõrghoonete võimalikud asukohad nõudluse põhjal on :

- Endise tselluloositehase piirkond (kus juba paikneb ümberehitatav *Fahle maja*) ja Peterburi tee algus, perspektiiv eelkõige all-linnale avaneva hea vaate tõttu. Piirkonna areng sõltub siiski Lõunaväila saatusest ja täpsest paiknemisest.
- Haabersti linnaosas on selliseks piirkonnaks Paldiski mnt äärne ala alates hipodroomist kuni Õismäe ringini.
- Mustamäel A.H. Tammsaare, Sõpruse pst ja Mustamäe tee ristmike ümbrus, kus paikneb juba eelnevalt vanemaid kõrghooneid.
- Lasnamäel Pirita-Kose piirkond, kus avaneb vaade ka merele.
- Pirita tee äärne, vaadetega merele.

Hoonete optimaalseks kõrguseks jääb neis piirkondades hinnanguliselt olemasolevate kõrghoonete kõrgus – 17 korrust.

Nõudlust on samuti nn maa- ja meremärkidena mõjuvate üksikuna paiknevate kõrghoonete järele kesklinna äärealade suuremate tänavate ääres. Näiteks mõjub sellisena praegu Osten Tor Pärnu mnt ääres.

Arvestades, et keskmise kõrghoonega lisandub juurde olenevalt hoone suurusest ja kõrgusest ca 70 – 200 korterit, mis moodustab ca 3 - 7% aastas müüdavatest korteritest, võib aastas üle kahe kõrghoone valmimise/pakkumisega ühte piirkonda tekitada analoogsete korterite ülepakkumise, mis pikendab koheselt müügiperioode. Südalinnast väljapool paiknevate kõrghoonete korterite nõudlus jääb otsesse sõltuvusse piirkonna uuselamute pakkumiste hulgast, vaid südalinna vähemalt 25 korruselise kõrghoone nõudlust mõjutaks uuselamute pakkumiste arv vähem.



Lähima paari aasta perspektiivis on kindlasti nõudlust 15 000 – 20 000 m<sup>2</sup> korteripinnale (olenevalt projektlahendusest 1-3 kõrghoonet) Mustamäele ja Väike-Õismäele.

10 000 – 15 000 m<sup>2</sup> korteripinna järele oleks nõudlust ka Pirita tee äärsetele merevaatega kõrghoonetele. Südalinna mahub kindlasti üks kõrghoone elupindadega, mis peaks olema keskmisest atraktiivsem ja vähemalt 25 korruseline, soovitatavalt võiks see olla hetke Baltimaade kõrgeim, 38 korrust.

Kuigi praegune turusituatsioon on lühendanud arendusprojektide läbimüügiaegu, võib kõrghoone keskmiseks läbimüügiperioodiks arvestada 6-18 kuud eeldusel, et hinnatase vastab turu ootustele.

### **6.3. Äripinnad**

Seni ainuke ainult äripindadega kõrghoone on City Plaza, kus valmimise hetkeks suudeti väljaüritavad pinnad enamuses ka lepingutega katta, üürimääraks kujunes 165 – 250 kr/m<sup>2</sup>. Nõudlust hoones paiknevate äripindade järele oleks ka praegu, kuid hetkel paraku pakkumine puudub.

Enimnõutud büroopindade piirkonnad on Rävalla puistee Kaubamaja läheduses, Narva maantee algus, Pärnu maantee algus kuni Tammsaare tee viaduktini, Mustamäe tee algus, Peterburi tee algus.

Äritarbelise kõrghoonele esitatavad nõudmised on oluliselt suuremad kui korteritel, kus loeb peaaegselt vaade. Selleks, et tagada nõutav täituvus kõrghoones peab jälgima ärihoonele esitatavaid elementaarseid nõudmisi:

1. asukoht tõmbekeskuses;
2. kergelt leitav ja väljapaistev asukoht, lihtne juurdepääs;
3. selge identiteet;
4. kaasaegsed tehnilised lahendused;
5. kergestileitav peasissepääs, asjalik vastuvõtt (fuajee);
6. piisav parkimine personalile ja klientidele.

Arvestades praegust A+ kvaliteediklassi büroopindade nõudlust, on lähema paari aasta perspektiivis kinnisvaraturul ruumi olenevalt ehitusmahust ühele kuni kolmele äriotstarbelisele kõrghoonele. Praeguse nõudluse põhjal peaks suurema ehitusmahuga (25-38 korrust) äriotsarbeline kõrghoone paiknema südalinnas ja olema olemasolevast City Plaza ärihoonest atraktiivsem korruste arvu või välisarhitektuuri poolest. Lisaks on nõudlust 1-2 väiksema mahuga kõrghoonele südalinnast väljaspool, mis võiksid paikneda praeguse nõudluse põhjal nn Õismäe ringi piirkonnas, Järvevana ja Pärnu mnt ristmikul või Järve keskuse piirkonnas ning Tartu mnt ja Peterburi tee ristmikul.

Suurem hoonete arv ei taga enam hoone omanikele nõutavat täituvust. Suurt tähelepanu peab pöörama äriotstarbelise kõrghoone välisilmele, kuna juba mitme kõrghoone olemasolul piirkonnas hakkab aina rohkem rolli mängima hoone arhitektuur. Uus hoone peab ürnike ligimeelitamiseks (ka üleemeelitamiseks) pakkuma turule uut imidžit ja väljapaistvust ning moodsamat ja tehnoloogilisemat pinda.

Nii või teisiti vajab sellise hulga äripinna lepingute katmine head müügitööd, nagu näiteks seda tehti City Plaza pakkumisel.

Riskide maandamiseks võib olla otstarbekas suure mahuga kõrghoonete polüfunktsionaalsus, kus alumine osa on väljaüritavad äripinnad või on olulise ankurrentniku (nt suurfirma kontor või hotell) kasutuses ja kõrgematel korrustel paiknevad korterid.

Tavamahus kõrgärihoonete puhul pole see õigustatud, kuna kaotab ära hoone identiteedi. Institutsionaalsete investorite silmis pole korteritega pikitud polüfunktsionaalne hoone eriti hinnatud kaup ja kui tekib vajadus müüa hoonet kui investeerimisobjekti, siis on selge identiteediga monofunktsionaalsed ärihood kindlasti investoritele oluliselt atraktiivsemad.

## 7. Kokkuvõte

Kuigi algselt kerkisid kiiremini arenenud majanduse tõttu esimesed uued kõrghooned Eestisse, siis hetkel on Tallinn juba valminud hoonete osas naaberriikidest maha jäänud, näiteks on Vilniuse valminud kõrgeim hoone 33 korruseline ja Riias 26 korruseline.

Tallinnas ületab elavnenud majanduse, suurenenud nõudluse ja vähese pakkumise tõttu uuselamute korterite nõudlus pakkumist peaaegu Tallinna kõikides piirkondades.

Uutesse kõrghoonetesse korterite müügipakkumine on hetkel väga piiratud, seevastu üürikorterite pakkumisi kõrghoonetesse on oluliselt rohkem.

Kõrghoone kõrgematele korrustele äripindade pakkumine hetkel puudub, pakkumisel on mõned äripinnad kõrghoonete madalamates eraldi hooneosades ning A/A+ klassi büroopindu alla 45 m kõrgusega hoonetes.

Südalinnas koondub nõudlus kõrghoonete järele linna nn city-sse (Rävala pst, Tartu mnt alguse ja Viru Keskuse piirkond), südalinnast väljaspool koondub nõudlus kõrghoonete järele piirkondade tõmbekeskustesse, suuremate liiklustrasside ääres, kust avaneks ka avar vaade linnale ja merele.

Kõrghoonete korterite nõudlus jääb otsesesse sõltuvusse piirkonna uuselamute pakkumiste hulgast, vaid südalinna vähemalt 25-korruselise kõrghoone nõudlust mõjutaks uuselamute pakkumiste arv vähem.

Lähima paari aasta perspektiivis on kindlasti nõudlust 15 000 – 20 000 m<sup>2</sup> korteripinnale (olenevalt projektlahendusest 1-3 kõrghoonet) Mustamäele ja Väike-Õismäele.

10 000 – 15 000 m<sup>2</sup> korteripinna järele oleks nõudlust ka Pirita tee äärsetele merevaatega kõrghoonetele. Südalinna mahub kindlasti üks kõrghoone elupindadega, mis peaks olema keskmisest atraktiivsem ja vähemalt 25-korruseline, soovitatavalt võiks see olla hetke Baltimaade kõrgeim, vähemalt 38 korrust.

A+ kvaliteediklassi büroopindade hetkenõudlust arvestades on lähema paari aasta perspektiivis kinnisvaraturul ruumi olenevalt ehitusmahust ühele kuni kolmele äriotstarbelisele kõrghoonele. Praeguse nõudluse põhjal peaks suurema ehitusmahuga (25-38 korrust) äriotsarbeline kõrghoone paiknema südalinnas ja olema olemasolevast City Plaza ärihoonest atraktiivsem korruste arvu või välisarhitektuuri poolest. Lisaks on nõudlust 1-2 väiksema mahuga kõrghoonele südalinnast väljaspool, mis võiksid paikneda praeguse nõudluse põhjal nn Õismäe ringi piirkonnas, Järvevana ja Pärnu mnt ristmikul või Järve keskuse piirkonnas ning Tartu mnt ja Peterburi tee ristmikul.

Suurt tähelepanu peab pöörama äriotstarbelise kõrghoone välisilmele, kuna juba mitme kõrghoone olemasolul piirkonnas hakkab aina rohkem rolli mängima hoone arhitektuur. Uus hoone peab üürnike ligimeelitamiseks (ka ülemeelitamiseks) pakkuma turule uut imidžit, väljapaistvust ning moodsamat ja tehnoloogilisemat pinda.

Tavamahus kõrgärihoonete puhul pole korteritega polüfunktsionaalne ärihoone eriti hinnatud, kuna kaotab ära hoone identiteedi. Küll võib polüfunktsionaalsus olla riskide maandamiseks õigustatud suure ehitusmahuga (kõrgusega vähemalt 25 korrust) kõrghoonete puhul.



## 8. Kasutatud allikad

1. Statistikaamet, statistika andmebaas
2. Eesti Panga majanduspoliitiline kvartalikommentaar, 21. september 2005
3. Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna poolt on koostatud kvartalistatistika: Eesti kinnisvaraturg 2005. a II kvartalis (21.10.2005 )
4. Kinnisvaraportaalid: [www.city24.ee](http://www.city24.ee) ja [www.kv.ee](http://www.kv.ee)
5. Internetileheküljed:
  - <http://www.skyscraperpage.com>
  - <http://fahle.ee>
  - <http://www.3elevanti.ee/ostentor>
  - <http://www.merko.ee>
  - <http://www.hanner.lt>
  - <http://www.realestate.lv>
6. ERI Kommertskinnisvara Lahenduste OÜ poolt koostatud tehingute andmebaas
7. ERI Kommertskinnisvara Lahenduste OÜ äripindade osakonna ja ERI Elamispindade Kinnisvara OÜ maaklerite praktilised kogemused kinnisvaraturul