

www.1partner.ee



Tallinna ja Harjumaa kinnisvaraturu ülevaade

Sügis 2009

1Partner
KINNISVARA

Hea lugeja!

Hoiad käes järjekordset 1Partner Kinnisvara spetsialistide poolt koostatud kinnisvaraturu ülevaadet. Sellesse oleme koondanud oma arvamused ja mõtted kinnisvaraturust ning teinud prognoose lähitulevikuks.

1Partner Kinnisvara eelmises turuülevaates ennustasime, et hinnatasemed stabiliseeruvad 6 kuu kuni aasta jooksul peale tehingute arvu põhja saavutamist. Täna on hakanud kostuma hõikeid, et põhi on käes. Kogu kinnisvaraturu kohta seda öelda on kindlasti ennatlik. Samas Tallinna äärelinna korteritest rääkides on hinnalangus pidurdunud, tehinguaktiivsus on kasvanud ja pakkumiste arv on langenud. Äärelinna korteriturg on andnud ka varem kõige esimesi märke muutustest turul. Teistes sektorites, maad, majad ja äripinnad, me alles läheneme põhjale ning hinnad langevad seal edasi.

Peale kinnisvarahindade põhja saavutamist ei ole siiski oodata samasugust kasvu nagu kogesime aastatel 2003-2005. Oleme jalgadega põhjas, kuid taastumine ja hindade kasv saab olema vaevaline.

Loodan, et leiad endale huvitavat lugemist ning soovime Sulle kasulikke otsuseid tulevikuks.



Lugupidamisega,

Martin Vahter
1Partner Kinnisvara
Juhatuse esimees



Sisukord

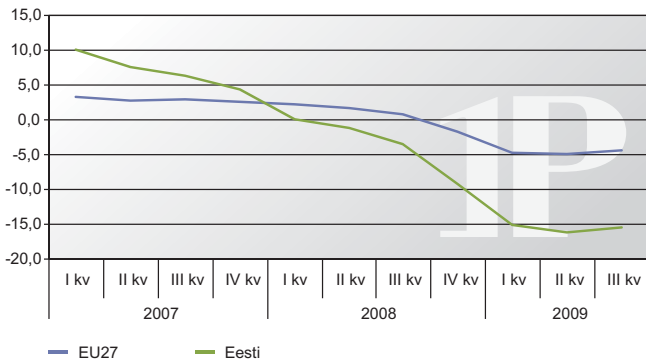
Majandusindikaatorid	4
Tallinna äärelinna korterid	5
Tallinna kesklinna korterid	6
Elamumaad	7
Eramud, paarismajad, ridaelamud	8
Äripinnad	9
Vakantsuse välimääraja	11
Kinnisvarainvesteeringud	12
Ehitusturg	13
Finantseerimisvõimalused	14
Koostajad	16

Majandusindikaatorid

Maailma lähiajaloo tõsiseima rahandus- ja majanduskriisi laiahaardelisusest annab tunnistust asjaolu, et tänavu on kogu üleilmne majandus languses. Euroalal on suurimad kukkujad Balti riigid.

Eesti ja Euroopa majanduskasvud

Allikas: EuroStat



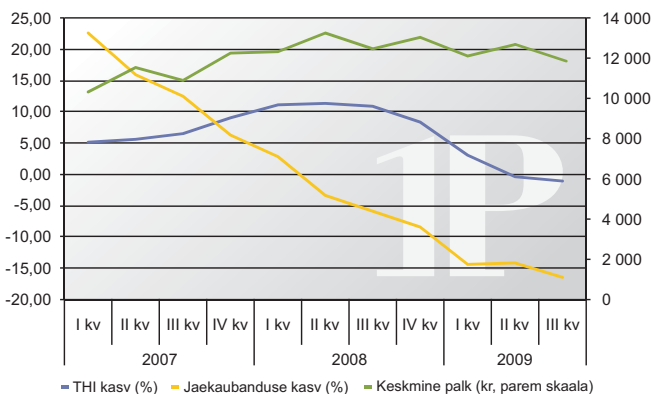
Eesti majanduse sügava languse põhjuseid saab otsida üleilmse majanduskriisi tõttu langenud välisnõudlusest ning kasvuaastate käigus tekkinud majanduse tasakaalustamatusest (palkade ja tootlikkuse ebakõla ning võlataseme liigkiire kasv). Võrreldes kõrgseisuga on Eesti majanduse maht vähenenud ligikaudu viiendiku võrra.

Taastumist oodatakse esmajärjekorras väliskaubandusest tulusid teenivatest sektoritest. Mitmetel hinnangutel on ülemaailmse majanduse sügavaim langusperiood läbitud. Positiivse märgina võib välja tuua Euro kasutuselevõtuks vajalike Maastrichti kriteeriumite täitmise lävele jõudmist, mida on tunnistanud ka IMF. Peamiseks kitsaskohaks euroga liitumisel on inflatsioonikriteeriumi asemel saanud eelarvekriteeriumi täitmine (valitsussektori eelarvepuudujääk kuni 3% SKPst)

Käesoleva aasta esimese kolme kvartali majanduskasv oli keskmiselt ca -15,5%. Käesoleva aasta keskmiseks prognoosivad nii Eesti Pank kui Rahandusministerium ca protsendi võrra madalamat langust. 2010. aastaks prognoositakse langust ca 2%. Uut tõusu oodatakse 2011 aastal.

Majanduse põhinäitajad (%)

Allikas: Statistikaamet



Tarbijahinnaindeksi (THI) kasv võrreldes eelmise aastaga oli esimese 10 kuu andmete põhjal keskmiselt ca 0,3%. Oluline on seejuures, et alates maist on THI negatiivne. Prognooside kohaselt jääb käesoleva aasta THI muutus 0,2% piiresse ehk sisuliselt hinnad aastataguse ajaga võrreldes ei muutu. Ka 2010. aastaks prognoositakse hinnatasemetete püsivust samal tasemel.

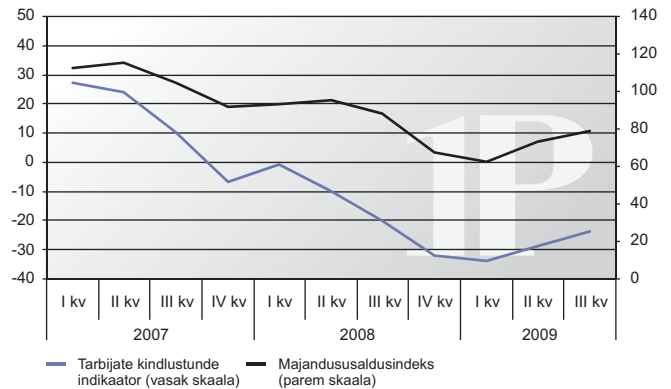
Keskmine palk ulatus III kvartalis tasemele 11 770 krooni. Viimati oli keskmine palk alla 12 000 krooni 2007 aasta III kvartalis. Reaalpalk, milles on arvestatud ka tarbijahinnaindeksi mõju, langes kolmandas kvartalis võrreldes aastataguse ajaga 4,9%. Aasta I ja II kvartalis oli vastavad näitajad olid 4,5% ja 4,1%. Käesoleva aasta keskmise reaalpalka languseks prognoositakse 4,3-5,7%, 2010. aastal ca 4,2%.

Töötuse määr jõudis III kvartalis 14,6% tasemele, mis tähendab, et tööta oli 102 000 inimest. Käesoleva aasta keskmiseks töötuse määraks prognoositakse 14,5% (ca 100 000 inimest), 2010 aastal ca 16,7% (ca 115 000 inimest). Võrdluseks, perioodil 1997-2007 oli tööpuuduse määr keskmiselt 9,7% (ca 65 000 inimest), minimaalne oli tööpuudus 2007. aastal (4,7% ja 33 000 inimest). Eesti tööjõud kokku on viimase 10 aasta jooksul kõikunud vahemikus 642 000– 701 000 inimest.

Majandusosalduksindeks, mis näitab tööstus-, ehitus- ja kaubandusettevõtete ning tarbijate kindlustunde

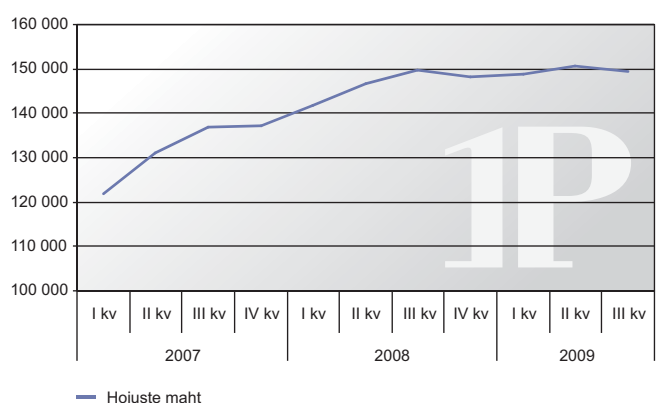
Majandusosalduksindeks ja tarbijate kindlustunde indikaator

Allikas: Konjunktuuriinstituut



Hoiuste jääk kommertsbankades mln kr

Allikas: Eesti Pank



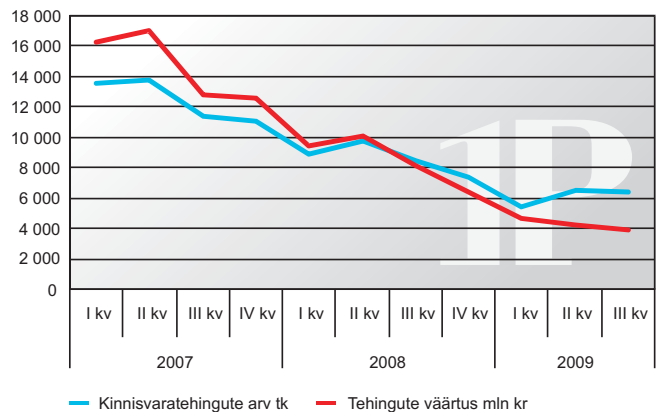
indikaatorite keskmist saavutas 17 viimase aasta madalaima tulemuse 2009. aasta märtsis. Aasta II ja III kvartalis on indeks siiski tõusnud, ulatudes septembris ja oktoobris 2008 aasta sama perioodi tasemele.

Jaekaubandusettevõtete kaupade jaemüük on võrreldes 2008. aastaga langenud keskmiselt ca 15%. Tulenevalt vähenenud sissetulekust ning töö kaotuse hirmust on inimeste tarbimisotsused läbimõeldumad ja ratsionaalsemad.

6 kuu Euribor, mis on aluseks enamusele Eestis kommertspankade poolt väljastatud kinnisvaralaenu intressidest, on langenud ajaloo madalaimale tasemele, s.o. alla 1% piiri. Kinnisvaratehingute arv on peale aasta I kvartalit küll tõusnud, kuid hinnatase on endiselt languses.

Kinnisvaratehingute arv (tk) ja tehingute väärtus (mln kr)

Allikas: EuroStat



Tallinna äärelinna korterid

- IP Järelturu korterite müügihinnad on äärelinna piirkondades stabiliseerumas**
- IP Kinnisvarabuumi tipuga võrreldes on hinnad langenud 50-60% ning jäävad vahemikku 9 000 – 13 000 kr/m²**
- IP Ostetakse hinda, huvi on suurim turuhinnast odavamate kiirmüügikorterite vastu**
- IP Sundmüükide osakaal on jätkuvalt suur**
- IP Jätkuvalt on suur ilma pangalaenu ostutehingute arv**

Tallinna äärelinna korterite hinnalangus aeglustus 2009. aasta suve hakul ja käesolevaks hetkeks on hinnad stabiliseerumas. Tehingute hulk on alates aasta algusest kuust-kuusse tõusnud, kõrgem aktiivsus on turul püsinud viimased 6 kuud.

Äärelinna korterite üldine hinnatase jääb vahemikku 9 000 – 13 000 kr/m². Järgnevas tabelis on toodud magalapiirkondade 2- ja 3-toaliste korterid hinnatasemed:

Piirkond	2-toalised korterid	3-toalised korterid
Mustamäe	350 000 – 650 000 kr (ca 43 m ²)	490 000 – 800 000 kr (ca 62 m ²)
Õismäe	420 000 – 680 000 kr (ca 50 m ²)	510 000 – 850 000 kr (ca 65 m ²)
Lasnamäe	400 000 – 650 000 kr (ca 50 m ²)	500 000 – 800 000 kr (ca 65 m ²)

Allikas: 1Partner Kinnisvara

Üle poole tehingutest toimuvad ilma pangalaenu või moodustab pangalaenu ostusummast vähemuse. Olukord on selgitatav asjaoluga, et suur osa elanikkonnast on viimaste aastate kestel oma tarbimisharjumusi muutnud, säästes rohkem raha, mida täna investeringuna uue kodu ostuks kasutatakse.

Kuigi finantssektor avaldab järjest positiivseid teated laenuitingimuste leevenemisest, on pankade nõudmised kliendi sissetulekute-väljaminekute osas jätkuvalt väga kõrged.

Enim ostetakse hinda, jätkuvalt on nõutuimaks kaubaks madalate müügihindadega korterid. Tihtipeale ei ole sellise ostu taga soov soetada unelmate kodu, vaid tehingut võetakse kui võimalikku investeringut, lootuses et lähiaastatega kinnisvara hinnad uuesti tõusevad.

Vahetusteenuse vastu on huvi viimasel poolaastal mõnevõrra vähenenud. Takistuseks saab asjaolu, et ei leita sobivat vahetusvarianti.

Sundmüükidel osalemine on täna saamas üheks levinuimaks korteri soetamise viisiks. Järjest enam suureneb enamakkumistel osalejate arv. Infopäringud 1Partner Kinnisvara maakleritele osalemistingimuste saamiseks on

muutunud igapäevaseks. Varasid müüakse nii koostöös pangaga enne kohtutäituri sekkumist kui ka täitemenetluse enampakkumisel. 1Partner Kinnisvara äärelinna korterite müügigrupis moodustab sundmüügis olevate objektide vahendamine ca 1/3 kõikidest tehingutest.

Sundmüügi korterite puhul arvestavad ostjad juba korterit vaatama tulles ette võimalike võlgnevustega korteriühistu ees. Kuna täitemenetluse käigus on palju hinnad langenud turuhinnast oluliselt madalamaks, ostetakse kortereid ka neid enne reaalselt nägemata. Sellistel puhkudel arvestatakse ette põhjaliku remondivajadusega.

Äärelinna odavaimate uute korterite hinnad on viimasel poolaastal püsinud suhteliselt stabiilsena. Suuri hinnalangetusi on olnud sunnitud tegema arendajad, kes seni vanadest hindadest kinni hoidsid. Äärelinna uusi kortereid müüakse valdavalt hinnatasemel 13 000 – 16 000 kr/m², hinnatud asukohas küündivad hinnad kohati ka üle 20 000 kr/m². Suuremad arendajad on tänu mastaapsetele hinnalangetustele oma laod tühjaks müünud ja kaalutakse vahepeal külmutatud projektide taaskäivitamist. Esimesed ettevõtted on lähiajal algavast ehitustegevusest ka juba teatanud.

Üürirg on säilitanud oma aktiivsuse nii nõudluse kui pakkumuse osas, kuid hinnad on üürnike jaoks muutunud enam kaubeldavaks. Muutunud on ka üüriperioodid. Kui pool aastat tagasi oli tavapärane vähemalt 1 aastane üürileping, siis täna on kõigi jaoks vastuvõetav ka vaid 6 kuuline üürileping. Äärelinna keskmised üürihinnad 2-toaliste korterite puhul ca 2 500 krooni ja 3-toaliste korterite puhul 3 500 krooni ühes kuus.

PROGNOOS

1Partner Kinnisvara prognoosib äärelinna korterite hindade mõõdukat langust ca 5-10% ulatuses ja stabiliseerumist 2010. aasta jooksul. Eelolev kütteperiood ja jätkuv töötuse tõus ei lase turul siiski veel tõusule pöörduda. Jalad on põhjas, kuid sinna tuleb jääda veel mõneks ajaks.

Tallinna kesklinna korterid

- IP** Suurim nõudlus on 1- kuni 2-toaliste korterite vastu hinnaga 0,7-1,1 mln krooni
- IP** Siinse turu vastu tunnevad taas suurt huvi soomlased, kuid ostuotsuseid julgevad teha veel vähesed
- IP** Võrreldes eelmise perioodiga on suurenenud eksklusiivsete korterite tehingute arv, mille peamiseks ostjaks on jõukad kohalikud inimesed
- IP** Kesklinna järelturu korterite hinnad jäävad vahemikku 12 000 – 22 000 kr/m², uute korterite hinnad on ca 18 000 – 25 000 kr/m², vanalinna hinnad on keskmiselt 35 000 kr/m²
- IP** Üürikorterite hinnad on stabiilsed ja üüriturg toimib hästi

Kesklinna korterite turg on püsinud aktiivseks viimased 6 kuud. Tehingute mahud on kuust-kuusse valdavalt tõusnud ja hinnalanguse tempo väheneb. Üldine hinnatase on järelturukorteritel vahemikus 12 000 – 22 000 kr/m², uutel korteritel 18 000 – 25 000 kr/m² ja vanalinna korteritel alates 24 000 kr/m². Hinnalangus võrreldes aasta algusega on olnud ca 20% ja võrreldes kinnisvarabuumi tipuga ca 50-60%.

Suurimat huvi tuntakse 1- ja 2-toaliste korterite vastu hinnatasemel 0,7-1,1 milj krooni. 3-toaliste korterite kriitiliseks hinnapiiriks võib pidada 1,3 milj krooni. Pakkumine on väga vähene 4- ja enamatoaliste korterite osas, mille järele on nõudlus suhteliselt suur.

Selgelt on aktiveerunud Eesti jõukam elanikkond, kes on soetamas kesklinna luksuskortereid. Taas on hakanud siinse kinnisvara vastu huvi tundma ka välismaalased ja ennekõike soomlased, kuid ostuotsused on äärmiselt visad tulema. Mõnevõrra rohkem on tehinguid toimuma hakanud ka vanalinnas.

Turul on nii pangalaenuka kui sularahas ostjaid.

Kohtutäiturite poolt läbi viidavaid sündmüüke toimub kesklinnas võrreldes äärelinnaga suhteliselt vähe, kuna enampakkumisel olevaid kesklinna kortereid on võrreldes äärelinnaga oluliselt vähem. Ainult hinnaajendil reeglina vara ei soetata, tähtsam on korteri vastavus konkreetse leibkonna nõudmistele.

Üürikorterite hinnad on viimasel poolaastal püsinud stabiilsena. Enim otsitakse odavamaid ja möbleeritud kortereid. Keskmised üüritasemed 1-2 toaliste puhul on ca 2 500 – 4 500 kr/kuu ja 3-toaliste puhul kuni 6 000 kr/kuu. Sagenenud on trend vahetada olemasolev üürikorter soodsama vastu.

PROGNOOS

Kesklinna eluasemed on kõige likviidsem kaup turul ning korteri ostjaid ja üürijaid leidub igal ajal. Lähiajaks prognoosime viimase poolaasta aktiivsuse püsivust ja hindade jätkuvat mõõdukat langust ca 5-10% ulatuses.



Elamumaad

- IP Suurim nõudlus on kruntidele hinnatasemel 300 000 – 600 000 krooni**
- IP Turg on muutunud järjest Tallinna keskemaks, väljaspool linna on tehingud juhuslikud**
- IP Kruntide ostuhuvilisi on endiselt väga vähe**

Huvi elamumaakruntide vastu on turul jätkuvalt väike ja seda eelkõige pankade vägagi konservatiivsete laenuitingimuste tõttu. Pangalaenu krundi ostu puhul on reeglina vajalik ca 50% ulatuses sissemaksuraha olemasolu ja kohene ehitamise plaan. Investeermiseesmärgil krundiostuks pangad laenu anda ei soovi.

Nii kruntide kui ka ehitustööde hinnad on oluliselt langenud ja tänu sellele on üle paari aasta jõudnud isehitamise hind samasse hinnaklassi valmismajade hinnatasemega. Kuna aga pangast isehitamiseks laenu saada on raske, seda siiski kuigi palju ei praktiseerita.

Võrreldes esimese poolaastaga on tänaseks tekkinud teatud huvi Tallinna lähiümbruse kruntide vastu hinnatasemel 300 000 – 600 000 krooni ja Tallinnasiseste kruntide järele hinnatasemel kuni 1 miljon krooni. Kuna ka Tallinnasisesed hinnad on varasemaga võrreldes muutunud oluliselt soodsamaks, on tehingud muutunud järjest enam Tallinnakeskemaks. Tallinnast kaugemal asuvate kruntide vastu on huvi olematu ka väga madalate hinnatasemetega juures.

Eksklusiivsematele kinnistutele, milliste pakkumine on läbi aegade olnud suhteliselt väike, võib ostja leida ka vägagi kõrge hinnaga. Sellised tehingud ei allu

tavapärastele turureeglitele ja on mõneski mõttes etteaimamatud. Kalleimate elamukruntide hinnad on üksikutel juhtudel küündinud üle 2 miljoni krooni piiri.

PROGNOOS

Erinevalt korterite turust, kus on selgelt märgata hindade stabiliseerumise märke, kruntide hinnalangus jätkub. Suuri muutusi ei saa toimuma enne kui paranevad pankade laenuitingimused omafinantseeringu määra osas ja hindade langus kruntide ja elamute osas on peatunud. Tulevikuperspektiivis on märksõnadeks lõpuni valmishitatud infrastruktuur ja kommunikatsioonid ja kallimate kruntide puhul mere, järve, jõe, kõrghaljastuse jm taolise olemasolu.

Piirkond	Hind
Tallinna hinnatud eramupiirkonnad (Nõmme, Merivälja, Kristiine, Kakumäe)	900 000 – 1 500 000 kr
Tallinna vähem hinnatud piirkonnad (Pikaliiva, Mähe)	600 000 – 1 000 000 kr
Tallinna lähiümbruse (kuni 10 km linnapiirist) uuselamupiirkonnad	300 000 – 700 000 kr
Tallinnast enam kui 10 km kaugusel asuvad krundid	50 000 – 500 000 kr

Allikas: 1Partner Kinnisvara



Eramud, paarismajad, ridaelamud

- IP Suurim nõudlus eramutele on hinnaklassis kuni 2,0 miljonit krooni ja paariselamutele ning ridaelamutele 1,3 – 1,7 miljonit krooni**
- IP Tallinna vanemate eramute hinnad on üksikutel juhtudel langenud alla 1 miljoni krooni piiri**
- IP Turg on muutunud järjest Tallinnakesksemaks, väljaspool linna jääb tehinguid järjest vähemaks**

Kuigi kinnisvaraturul tervikuna on märgata elavnemist, on aktiivsus suurenenud kõigest korterite turul. Eramute turg on endiselt loid ja huvi väike. Suhteliselt stabiilselt on läbi terve käesoleva aasta müüdnud Tallinna linnas keskmiselt ca 40 eeluhonet ühes kuus.

Suurim huvi on uute ja valmis eramute vastu hinnatasemel kuni 2,5 miljonit krooni. Kuna sellisel hinnatasemel on pakkumine vähene, on ka tehingud harvad. Vanemate eramute hinnatase algab Tallinnas ca 1,3 miljonist kroonist, kuid üksikutel juhtudel on tehinguid tehtud ka alla 1 miljoni piiri.

Uute ridaelamubokside ja paariselamu poolte vastu on suurim huvi hinnatasemel 1,3-1,7 miljonit krooni. Uute majaosade tipphinnad jäävad valdavalt suurusjärku 3,0-3,5 miljonit krooni.

Üle pika aja on turul tagasi ka Eesti jõukam elanikkond, kes tunnevad järjest enam huvi eksklusiivsete eramute vastu. Eramute tipphinnad on viimasel poolaastal jäänud suurusjärku ca 7-8 miljonit krooni. Selle aasta absoluutne tipptehing pärineb kevadest, mil 12,8 miljoni krooniga leidis endale uue omaniku Meriväljal paiknenud eksklusiivne eramu. Kinnisvarabuumi tipus maksti sarnaste villade eest kuni

25 miljonit krooni ehk ca 2 korda enam.

Elamut välja üürida on hetkel lihtsam kui seda müüa. Üüriturg on püsinud suhteliselt aktiivne terve käesoleva aasta vältel. Enim tuntakse huvi eramute, ridaelamubokside või paarismajaosade vastu hinnaklassis kuni 10 000 krooni ühes kuus. Eksklusiivsete uuseramute ülemiseks piiriks võib pidada 20 000 krooni ühes kuus. Vanemate ja remontivajavate eramute üürimise vastu huvi valdavalt puudub.

Elamute müügiperioodid sõltuvad valdavalt pakkumise hinnatasemest. 1Partner Kinnisvara praktikale tuginedes toimuvad nõudlusele vastava hinnataseme juures tehingud 2-3 kuu jooksul. Samas on turul ülehinnatud pakkumisi, mis on seisnud müügis 1-2 aastat.

PROGNOOS

Kuna elamute müügipakkumiste hinnatase ületab endiselt selgelt objektide tegelikku turuväärtust, ei ole lähiajal põhjust elamute turu elavnemisele. 2010. aasta I pooleks prognoosime tehingumahtude stabiilsust ja jätkuvat hindade langust 1-2% ühes kuus.



Äripinnad

Bürood

- IP Büroopindade osas on jätkuvalt ülepakkumine**
- IP Üürimäärad on languses**
- IP Kasvanud on välisinvestorite huvi**
- IP Senisest oluliselt tähtsamaks on muutunud hoonete professionaalne valitsemine**
- IP Oodata võib aktiivsuse kasvu nii üüri- kui müügitehingute osas**

Käesoleval aastal on Tallinnas valminud üle 50 000 m² uut büroopinda. Samas on nõudlus tulenevalt majandussurutisest samal ajal olnud pigem langev. Seetõttu on konkurents büroopindade pakkujate seas endiselt tugev. Vakantsused on kasvanud ennekõike vanemates hoonetes. Pakkumiste hinnatase on langenud. Äärelinna büroohonete puhul jääb keskmine uute lepingute hinnatase vahemikku 70-90 kr/m², uute hoonete puhul algab üürimäär tasemest 90 kr/m². Kesklinnas on keskmine hinnatase 100 – 150 kr/m². Hinnakäärid samas majas asuvate erinevate pindade vahel võivad kohati olla suured sõltudes lepingu sõlmimise ajast ja muudest lepingu tingimustest ning pinna suurusest. Märgata on mõningast huvi kasvu alates sügisest, kuid tõenäoliselt on see seletatav kinnisvaraturu aktiivsuse aastase tsüklilisusega.

Enim huvi tuntakse väiksemate (kuni 50 m²) büroode vastu. Samas puudub enamikul uute hoonete arendajatel huvi sellise suurusega pindade väljaüürimise osas.

Olemasolevate üürnike hoidmine on valitsevas turusituatsioonis omanike jaoks esmane prioriteet. Kokku on sattunud kolm halba tegurit - vakantsi tõus, üürihindade langus ja nõutavate tootlusmäärade tõus – mis toovad alla vara väärtuse ning asetavad sellega omanikud võlausaldajate surve alla. Samas ei ole ka võlausaldajad enamasti huvitatud vara realiseerimisest kiirmüügihinnaga.

Turul on ringi vaatamas mitmeid Skandinaavia ja vana Euroopa investoreid, kes otsivad võimalikult madala vakantsiga uuemaid hooneid kesklinnas või selle lähiümbruses. Oluline on seejuures ka üürilepingute vastavus turu keskmisele hinnatasemele, sest varasematel perioodidel sõlmitud kõrgema hinnaga lepingute puhul kaasneb ilmselge tururisk.

Senisest oluliselt tähtsamaks on muutunud hoonete asjatundlik ja professionaalne valitsemine, mis hõlmab endas haldus- ja vahendusteenuse sümbioosi. Heal tasemel valitsemine lisab usaldusväärsust võlausaldajate silmis ning väärtustab hoonet ka potentsiaalsete ostjate jaoks.

Büroopindade müügitehinguid praktiliselt ei toimu. Peamisteks põhjusteks on klientide ebakindlus tuleviku osas ning pankade konservatiivne poliitika ärialaenude osas. Aasta suurematest tehingutest võib välja tuua Lökke tn 4 ja 2 büroohonete müügi Riigi Kinnisvara AS poolt kodumaistele ettevõtetele hinnatasemel 38,1 ja 23,2 mln krooni. Mõlemad hooned olid hõivatud riigiametite üürilepingutega. Välisinvestorite jaoks on tehingute piduriks ennekõike ebakindlus majanduse edasise käekäigu osas, mida aitaks kindlasti maha võtta Euro kasutuselevõtt. Ehkki enamik lääne investoreid vaatab Baltikumi kui tervikut, on järjest enam hakanud kõlama noote, et Eesti majanduse seisukord on naaberriikidest mõnevõrra paremas seisus. Kodumaiste investorite jaoks on tehingute piduriks endiselt laenukapitali kaasamise raskused.

PROGNOOS

Arvestades turul olevate vakantsete pindade mahtu, ei ole üüritasemete osas hinnatõusu lähema aasta jooksul oodata. Sarnaselt eluasemeturuga võib üüriturul oodata mõningast aktiivsuse kasvu, mis on tingitud madalatest pakkumishindadest. Samas kogunõudluse mahu kasvu ette näha ei ole, mistõttu on ühe omaniku võit teise kaotus ning konkurents on pigem süvenev. Tehinguhindade madalseis saabub eeldatavalt 2010. aasta keskpaiku või aasta teises pooles.

Kaubandus

- IP Keskmine üürimäär on langenud ka parema külastatavusega keskustes**
- IP Ostu-müügiturg on sisuliselt varjusurmas**
- IP Järjest enam kasutatakse üürniku käibest sõltuvuses olevat üürimäära**
- IP Tallinnas valmis arvestatavas mahus uut kaubanduspinda**

Jaekaubandusettevõtete kaupade jaemüük on stabiilses languses vähenedes 2009. aasta esimeses kolmes kvartalis 2008. aasta sama perioodiga võrreldes keskmiselt ca 15%. Ka seni pidevat kasvu näidanud kaubanduskeskused on seetõttu pidanud käibe

vähennemisest teatama.

Endiselt on parema külastatavusega kaubanduskeskuste pinnad ligi 100%-liselt välja üüritud. Siiski on võimalik väikese nõ. ooteajaga pindasid leida, samuti lisandub kaubanduspindu juurdehituste näol (Kristiine

keskus), mis peaks mõnevõrra üüripindade kättesaadavust suurendama. Mõnevõrra on alla tulnud ka hindades. Endiselt ollakse üürnike puhul valivad ning oluline on üürniku sobivus kaubanduskeskuse üldise kontseptsiooniga ja üürniku jätkusuutlikkus.

Väljaspool keskusi asetsevate kaubandus- ja teeninduspindade vakantsused on võrreldes aastataguse ajaga suurenenud ning üüri- ja müügipakkumiste hinnatase langenu. Müügitehinguid siiski praktiliselt ei toimu, seda eelkõige lähtuvalt pankade poliitikast ja omanike kõrgest hinnaootusest. Ka üüritehingute aktiivsus on loid. Tihtipeale nõuavad sellised pinnad olulisi investeeringuid funktsiooni muutmiseks.

Hoonete täituvuse huvides ja üürnike võimalike kartuste mahavõtmiseks on järjest enam hakatud kasutama üürniku käibeandmetest sõltuvat üürimäära. Nimetatud taktikat kasutatakse siiski valitud ettevõtete puhul ning laiem tendents saab tõenäoliselt välja kujuneda vaid nõudluse olulise vähenemise korral.

Uutest keskustest on valminud Solarise elustiilikeskus, müügipinda on järjest laiendanud

Rocca al Mare keskus ja juurdeehitusega alustas Kristiine keskus. Suurematest tehingutest võib välja tuua Põhja Rimi müügi mais tootlustasemel ca 10%. Nimetatud tehing hõlmas lisaks ka potentsiaalset lisaehitusmahtu. Sarnaselt muu äriotstarbelise varaga kaubanduspindadega müügitehinguid sisuliselt ei toimu.

PROGNOOS

Perspektiivis võib oodata jaekaubanduse mõningast kosumist, üürid on oluliselt langenu ja kaupmehed näevad jälle äritegevuse jätkamisel perspektiivi. Endiselt võib oodata üürnike kiiremat vahetumist. Hinnatasemete osas enam olulist langustrendi ette näha ei ole. Uut pinda lisandub erinevate kaubanduskettide laienemisega (nt Selver, Maxima, Rimi), kuid see on käsitletav ennekõike endatarbeks ehitamisega.

Äri- ja tootmiskaad ning -pinnad

- IP Äri- ja tootmiskaade turul tehinguid praktiliselt ei toimu**
- IP Uute lao- ja tootmispindade müügihinnad jäävad vahemikku 5 000 - 10 000 kr/m²-st**
- IP Pangad võtavad laenu andmisel kaalumisele vaid rahavoogusid tootvad objektid**
- IP Hoonestamata ärimaad on kaotanud oma hinnas kõige rohkem**
- IP Hinnataseme määrab sageli ostja subjektiivne arvamus**

2009 aasta teine pool ei ole lao- ja tootmispindade turul olulisi muudatusi kaasa toonud. Turg on jätkuvalt passiivne. 2008. aasta lõpust alanud hinnalangus tegi oma korrektiivid juba käesoleva aasta keskpaigaks. Üldine hinnalangus nii müügi kui üürihindades jääb aasta-poolteise taguse ajaga võrreldes suurusjärku 50-60%. Vanematel hoonetel kohati ka rohkem. Nõudlus on jätkuvalt madal, mida ilmestab tehingute vähesus. Üksikute tehingute taustal on tänase hinnataseme määramine raskendatud ja seetõttu valitseb turul ka mingil määral teadmatus, sest võrdlustehingud puuduvad.

Uute tootmis- ja laohoonete hinnatase Tallinna äärelinnas ja linnalähedastes tehnoparkides on langenu alla 10 000 kr/m². Lisaks madalale nõudlusele on hinnalangusele kaasa aidanud ehitushindade ja hoonestamata ärimaad hinnalangus, mistõttu on majanduskasvu perioodiga võrreldes krundi ostmise ja ise ehitamine oluliselt odavamaks muutunud.

Olulist rolli mängib äriobjektide turul pankade jätkuv negatiivne hoiak omatarbeks ostmise finantseerimisel.

Vanemate tootmis- ja laohoonete hinnalangus on olnud uute hoonetega võrreldes kohati suurem ja seda peamiselt endiste põllumajandusobjektide puhul. Vanemad hooned ei vasta tänase nõudliku ettevõtja nõudmistele (ebaefektiivne planeering, suured ekspluatatsioonikulud).

Hoonestamata äri- ja tootmiskaade hinnad on kõige enam langenu. Laoseis on jätkuvalt suur ja katab ära järgneva paari aasta nõudluse. Uusi projekte turule oodata ei ole. Pangad hoonestamata krunte jätkuvalt ei finantseeri. Paremate päevade hinnatasemest on ärimaad kaotanud 60% ja rohkem. Kõige enam on oma likviidsust kaotanud tehnoparkidest eemal paiknevad ja ilma juurdepääsuteede ning tehnovõrkudeta äri-/tootmiskaad. Otsitakse väljakujunenud piirkonda. Oluline on tehnoparkide juures jätkuvalt asukoht. Määrava tähtsusega on nähtavus. Hinnatuimad on Tartu ja Pärnu mnt ning Tallinna ringtee äärsed piirkonnad. Üksikute tehingute taustal ei ole tänase hinnataseme välja toomine võimalik. Tehingu hinnataseme määrab üldjuhul ostja subjektiivne nägemus.

PROGNOOS

Lähiaastal olulist hinnatõusu ega nõudluse kasvu oodata ei ole, sest ettevõtjatel kas puudub vajadus uute pindade järele või ei julgeta ostu/üüri otsust langetada. Oluliselt väheneb vanemate hoonete likviidsus, sest endised põllumajandushooned, mis kinnisvaraturu kõrgajal olid hinnatud perspektiivsete ärihoonetena on suures osas tänaseni kasutusest maas. Põhjuseks on üldjuhul suured renoveerimiskulud, mida võib võrrelda uue hoone ehitamisega.

Vakantsuse välimääraja

Tallinna suuremad büroohooned tööpäevadel kella 16.00 ja 17.00 vahel. Kuigi mitte iga pime aken ei pruugi tähendada üürniku puudumist, annab see siiski üldise info hoone täituvusest.

Allikas: 1Partner Kinnisvara



Kinnisvarainvesteeringud

- IP Turule jõuavad pankrotistunud arendajate atraktiivse hinnaga projektid**
- IP Vaba raha omavad arendajad kaaluvad järjest tõsisemalt uute projektide ostmist ja väiksemate arendusprojektidega alustamist**
- IP Rahavoogude põhiprobleemiks peetakse langevaid üüre ja kasvavat vakantsi, kuid suur korrektsioon on juba toimunud**

Suutmatus laenumakseid tasuda on viinud nii mõnedki kunagised edukad arendusfirmad pankrotti. Ettevõtete portfellis olevad arenduskrundid lähevad pankade survele sundtäitmisele. Ostjateks aga ei ole alati kinnisvaraarendajad. Kuna tagatisvarade väärtused on sageli langenud kordades alla laenujäägi, siis on pangad pidanud targemaks osta osad projektid oma kinnisvara ettevõtetesse. Seetõttu on pankadest saanud suured konkurendid kohalikele arendajatele ja spekulantidele odavate arendusprojektide ülesostmisel.

Piisaval hulgal vaba raha omavad elamispinna arendajad hoiavad tänases turusituatsioonis silma peal vaid kesklinnal ja selle lähiümbruse piirkonnal ning Pirital. Huvi on väiksemamahuliste (10-30 korterit) projektide vastu. Äärelinna projektide vastu puudub huvi peaaegu täielikult, kuna eeldatakse, et hinnavahe atraktiivsemate piirkondadega ei ole piisavalt suur. Sobivaid projekte ollakse valmis ostma nii portfelli seisma kui ka müügihinna stabiliseerudes ja pangast laenuraha saamisel koheselt käivitama. Ostuhuvi on kesklinna piirkonnas hinnatasemel 1 000 – 2 500 kr/m² müüdava pinna arvestuses.

Suuremad arendajad alustavad siiski esimesena oma portfellis olevate projektidega, mitte ei osteta uusi juurde (näiteks Merko Ehituse uued korterid Pärnu mnt-l ja Kristiines Räägu tänaval).

Aktiviseerunud on ka kogenud ning omakapitali omavad väikearendajad, kelle põhitegevuseks ridaelamute ja paarismajade arendus. Huvi tuntakse väikearenduseks sobivate kruntide ostuks Kristiine, Pirita ja Kakumäe piirkonda. Konkreetsete tehingute ja ehitamiseni ei ole siiski veel jõutud.

Rahavoogusid tootvad kommertsinnisvara objektid põhjustavad omanikele järjest enam peavalu, sest üürnikud nõuavad üürihindasid odavamaks ning vabaks jäänud pindadele on väga keeruline sobiva üüriga uusi üürnikke leida. Pigem antakse objekte üürile kokkuleppehindadega, et mitte maksta kommunaalkulusid omast taskust. Samas on turul selge tendents üüride stabiliseerumisele madalamal tasemel, kuna enamuses objektidel on korrektsioon juba tehtud. Tugevate üürnikega kommertsinnisvara investeeringute tootlusootused on 10–14% ja müüjad hakkavad sellega harjuma. See omakorda annab võimalused hea tulevikupotentsiaaliga projektide ostmiseks olemasoleva rahavoo pealt.

PROGNOOS

Pankade jaoks mittetöötavate äri-laenu tagatisvarasid läheb järjest enam sundtäitmisele, kuid



pankade enda kinnisvarafirmad välistavad odavmüügid. Julgemad arendajad alustavad tõenäoliselt kevadel projektidega, millega minnakse nn kindla peale – heas asukohas väiksem projekt või nišitoode.

Märkimisväärselt rohkem tuleb tähelepanu pöörata projekti kvaliteedile, mis koos soodsa ehitushinnaga annab omakorda kliendile suurepärase võimaluse osta pikas perspektiivis kõrge konkurentsivõimega toodet väga soodsa hinnaga.

Suurt turumuutust lühiajalises perspektiivis ette näha ei ole, ilmselt toimub turu stabiliseerumine pikema perioodi jooksul.

Ehitusturg

- IP Ehitusteenuse hinnad on langenud 30-50%**
- IP Mitmed ahelvõlgnevused on viinud osad tugevad ehitajad pankrotti**
- IP Eurorahade kasutuselevõttu pidurdavad kohtuvaidlused**

Suurimateks tellijateks ehitustöödele on riik ja kohalikud omavalitsused suurte infrastruktuuri projektidega, millest paljud valmivad eurorahade toel. Töö saamiseks on vajalik teha kõige odavam hinnapakkumine, mis on toonud ehitushinnad 30-50% odavamaks buumiaegsetest hindadest. Korterelamute-büroofoonete ehitushinnad on jõudnud selgelt alla 10 000 kr/m²-st hoone brutopinna arvestuses. See aga ei ole võimalik ilma tagajärgedeta. Antakse järele kvaliteedis, jäetakse maksmata alltöövõtjatele ja töö käigus nõutakse juristidega tellijalt raha juurde.

Suureks probleemiks on saanud ahelvõlgnevused.

Tellijaja-peatöövõtja-alltöövõtja tööliinis kaotavad kõige rohkem reaalsed töötajad ehk alltöövõtjad. Maksimisega viivitamine ja mittemaksmised on viinud nii mõnedki kunagised tugevad ehitajad pankrotti. Seni kuni ehitusmahud jätkavad kahenemist jätkuvad ka pahatahtlikud JOKK-tegevused.

Suurhanked moodustavad ehitusettevõtjate käibest suure osa, mistõttu kaotajad on hakanud vaidlustama konkursside otsuseid ja seatud osavõtutingimusi. Seni on enamus vaidlusi osutunud tulutuks ürituseks.

Väikest leevendust on toomas 2010. aasta kevad kui alustatakse mõne üksiku uue kortermaja ehitusega.

Arendustegevust alustavad suuremad ehitusettevõtted. Eratellijatele ei söenda pangad veel lähemal ajal ehituseks laenu anda. Lahendusena on üksikud ehitusfirmad välja tulnud pakkumisega, et finantseerivad ehitust oma rahadega.

PROGNOOS

Ehitussektori mahud langevad edasi. Kasumikkus puudub, pigem ehitatakse võimalikult väikese kahjumiga. Kasumit teenitakse vaid pahatahtlikust tegevusest – maksimisega viivitamine, mittemaksmised. Paljud ehitusfirmad jäävad nn talveunne.



Enne ↑

Pärast →



Finantseerimisvõimalused

- IP** Laenuotluste hulk on vähenenud, positiivsete laenuotsuste osakaal pigem suurenenud
- IP** Finantseerimistingimused on mõnevõrra paranenud
- IP** Tõusnud on üle tähtaja läinud laenu osakaal, raskuste ilmnemisel soovitatakse koheselt krediidasutusega ühendust võtta
- IP** Uusi laene kinnisvara arendamise finantseerimiseks sisuliselt ei väljastata
- IP** Ärikinnisvara osas on lootus laenu saada vaid tugeva ürnikuga rahavooprojektidel

ELUASEMELAENUD

Nordea Pank, Kristo Kokk, eluasemelaenu tootejuht
Danske Bank, Ly Høbe, krediivaldkonna juht
DnB NOR Pank, Catlin Vatsel, jaepanganduse juht

Eluasemelaenu taotluste arv ja laenulepingute koguarv on võrreldes aasta esimese kahe kvartaliga jäänud samaks. Küsitletud pankadest on eluasemelaenu maht suurenenud vaid Nordeal, kes on sisuliselt ainsana teinud ka aktiivset reklaami. Catlin Vatsel märgib, et viimase kvartali jooksul on näha trendi, kus ostjad jäävad väljavalitud korterist ilma ja on sunnitud uut otsima, kuna enne lõpliku ostuotsuse tegemist on korter juba ära müüdud. See annab tunnistust eluasemeturu mõningasest elavnemisest.

Laenuingimuste osas olulisi muutusi toimunud ei ole. Omafinantseeringu määr on 20-30%, Kredexi lisakäendusega 10%, lisatagatise korral ka 0%. Pankade laenumarginaalid on püsinud stabiilsetena, kuid EURIBORI langusest tulenevalt on lõppintress soodsam. Keskmisest soodsamaid tingimusi pakutakse pankade poolt müüdavale (pankroti)varale.

Sarnaselt aasta esimesele poolele rõhutavad pankade esindajad, et finantseeritakse ennekõike korralikult läbi mõeldud projekte. Näiteks maa ostmisel peab olema selge, milline elamu ehitatakse, milline on ehitusmaksumus ja kes on ehitaja. Pooleliolevate ehitiste puhul on finantseering võimalik ennekõike juhul, kui varal hüpoteegid puuduvad. Kui maja ehitus on pooleli jäänud teise panga finantseeringut kasutades, siis ainus võimalus täna maja lõpuni ehitada on läbi rääkida finantseeringut pakkunud pangaga.

Probleemsete eluasemelaenu mahu kasv on pidurdunud. Endiselt soovitavad pangad makseraskuste tekkimise ohu korral pöörduda kohe laenuandja poole, et koos lahendusi leida. „Minu palve kõikidele kodulaenu klientidele on hoida oma laenuhaldur teie finantsilise käekäiguga kursis, et pank saaks teid vajadusel kiiresti aidata ja nõustada. Soovitan võtta oma laenuhaldurit kui perearsti, kellel on oluliselt lihtsam teid ravida sümptomite ilmnemisel, kui haigena jõetuna voodis lamades,“ ütleb Catlin Vatsel.

Kas ja millises ulatuses muudab probleemsete laenu mahtu alanud kütteperiood näeme alles kevadel.

„Kodulaenu väljastamise põhitingimuseks on stabiilse sissetuleku omamine ja leibkonna võime oma eelarvest lähtudes laenu teenindada. Need on ka põhilised põhjused laenuotluste tagasilükkamisel,“ toob Ly Høbe välja. Väga oluline on laenuotletaja eelnev maksekäitumine ehk see, kas tal on või on olnud võlgnevusi krediidasutuste ees, samuti muid maksehäireid. Need laenuotletajad, kes on kasutanud kiiralaenu, on pangade erilise tähelepanu all.

PROGNOOS

Eluasemelaenu turul ootavad pangad elavnemist. „Klientide aktiivsus turul ja mõõdukalt kasvav laenuotluste arv näitab selgelt elavnemise märke ning annab alust positiivseteks ootusteks,“ märgib Kristo Kokk.

Oluline tegur eluasemeturu elavnemisel on pankade poliitika olemasolevate raskustes klientide ning nende tagatistega. Liigne soov end jõuga projektidest „välja keerata“ täitemenetluste kaudu, kus objekti müügihind on tugeva surve all, võib turu taastumist oluliselt edasi lükata. Turuosaliste usk hindade stabiliseerumisse toob kõige efektiivsemalt aktiivsuse turule tagasi.

Laenuvõtmise tingimused on hakanud muutuma taas paremaks, mis väljendub pankade omafinantseeringu määra vähenemises. Turule tervikuna on see väga positiivne sõnum, kuna peegeldab pankade hinnangut, et oleme jalgadega põhjale juba väga lähedal. Laenuvõimelisi eraisikuid on pankade hinnangul jätkuvalt piisavalt, samas majanduse paranedes jääb laenupoliitika siiski konservatiivsemaks kui see oli buumi ajal. Võtmesõnad tulevaks talveks on jätkuvalt likviidsuspuhver ning pereelarve läbimõeldud analüüs ja prognoos.

ÄRILAENUD

Nordea Pank, Sander Klaos, krediidianalüüsi osakonna juhataja

Danske Bank, Jaanus Blauert, äripanganduse juht

DnB NORD PANK – Jaan Liitmäe, juhatuse liige

Uute laenuaotluste maht on sisuliselt olematu, sest pangad on deklareerinud täiendavad investeeringud kinnisvarasektorisse hetkel liiga riskantseteks. Kuigi viimase kvartali – paari jooksul on pankade retoorika muutunud positiivsemaks, pole see olulisel määral ülekandunud reaalsesse tehingutesse. Pigem on jätkuvalt tähelepanu olemasoleva portfelli monitoorimisel ning olemasolevate klientidega läbirääkimiste pidamisel. Väike elavnemine on toimunud raskustes projektide osas, kus nõ „põhjaõngitsejad“ on oma pakkumistega julgelt panga poole pöörduma hakanud ning see annab taoliste tehingute realiseerumisel ka julgust teistele tuuosalistele.

Kinnisvaraprojektide vaates on peamiseks finantseerimise objektiks väljaspool kinnisvara sektorit tegutsevate ettevõtete ehitustegevus oma põhitegevuse tarbeks ning mõningal määral ka lepingutega rahavoo objektid. Sander Klaos: „Läbi aegade on meie peamine reegel olnud, et anname laenu rahavooga projektidele. Ehk siis ei anna laenu nõ tagatise vastu. Praeguses kinnisvaraturu situatsioonis ei ole kindlaid reegleid seoses kinnisvaraprojektidega. Peamised tingimused on, et projekti rahavood peavad katma laenuteeninduse. Laenusaja peab olema piisavalt tugevust ja kogemusi, et projektiga hakkama saada. Laenusaja peab olema võimeline projekti omalt poolt ka vajadusel täiendavalt toetama (nt. kui tekib projekti ülekulu). Omafinantseeringu määraks ootame üldiselt minimaalselt 30-40%“. Finantseerimine on sisuliselt välistatud maa ostmisel ning uute büroofoonete arendamisel.

Surve marginaalide tõusule pankade enda finantseerimistingimuste paranemise tõttu on alanenud. Samas on osade konkreetsete projektide puhul riskid pankade vaates jätkuvalt tõusvad ning marginaalid kliendi jaoks seetõttu kasvavas trendis. Kuna uut laenu väljastatakse väga tagasihoidlikult, saab trende välja

tuua vaid olemasolevate kohustuste pikendamisotsuste taustal. Lisaks märgitakse ka tõusnud omafinantseeringumäära.

Probleemsete laenude maht kasvas selgelt kuni kevadeni 2009, kuid on nüüdseks juba stabiliseerumas. Raskustes on just need kinnisvara projektid, kus puuduvad positiivsed rahavood ning omanikud peavad oma teiste rahavoogude arvelt katma antud projektiga seotud kulusid. Mittetoimivate laenude suuremas mahus realiseerimiseks või „taaselustamiseks“ on oluline roll ka pankadel enestel, kes hetkel veel pigem ei soovi oma probleemprojektide ostu uuesti ise finantseerida ning seetõttu on elavnemine turul äärmiselt nõrk. Kui mingil hetkel finantseerimistugi uutele ostjatele probleemlaenu omanikpanga poolt mõistlikul tasemel taastub, pole ka üldine taastumine kaugel.

PROGNOOS

Lähituleviku äri-laenu osas on pangad pigem konservatiivsed ja olulist elavnemist turul ette ei näe. Jaanus Blauert arvab, et jätkatakse ennekõike hetkel veel külmutatud projektide etapiviisilist edasiarendust. Finantseerimistugi on jätkuvalt nõrk elukondlikus ning eriti büroopindade segmendis, kus pakkumine jätkuvalt ületab nõudlust. Kaubanduspindade turu puhul on pilt oluliselt kirjum, kus tugevat positsiooni omavad keskused kasutavad soodsat keskkonda laienduste ehitamise tarbeks, mida pangad ka ettevaatlikult on valmis rahastama. Samas osad keskused selgelt võitlevad viletsate külastatavusnumbrite ning sellest tuleneva väga tugeva survega ürihindade täiendava alandamise suunal. Jaan Liitmäe: „Lao- ning tootmispindade puhul julgeks välja tuua trendi, kus tugeva tellija/üürniku olemasolu korral näeme 2009/2010 juba uute projektide algust, millega pangad pikaajaliselt siduvate lepingutingimuste korral on valmis ka finantseerimist pakkuma“.

Kinnisvaraturu analüüsi koostasid:



Kaur-Kaspar Kulli
Hindamisgrupi juht
Kutseline hindaja

Mobiil (+372) 52 36 396
kaur-kaspar.kulli@1partner.ee



Timo Tammaru
Äripindade grupijuht
Kutseline hindaja

Mobiil (+372) 53 426 224
timo.tammaru@1partner.ee



Rait Riim
Kinnisvarakonsultant
Hindaja

Mobiil (+372) 56 215 105
rait.riim@1partner.ee

Kaasa aitas kogu meeskond:



Martin Vahter

Tegevdirektor
Mobiil (+372) 51 32 543
martin.vahter@1partner.ee



Tanel Tarum

Partner
Mobiil (+372) 50 58 648
tanel.tarum@1partner.ee



Kristina Kopõltsova

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 50 54 401
kristina.kopoltsova@1partner.ee



Allan Vanatoa

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 52 07 288
allan.vanatoa@1partner.ee



Saale Holstein

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 50 70 079
saale.holstein@1partner.ee



Andrus Emerson

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 56 482 161
andrus.emerson@1partner.ee



Monika Murumets

Äärelinna korterite grupijuht/Maakler
Mobiil (+372) 56 691 060
monika.murumets@1partner.ee



Kaido Harjak

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 55 645 949
kaido.harjak@1partner.ee



Alexandra Eller

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 55 573 391
alexandra.eller@1partner.ee



Toomas Tikerpuu

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 50 12 417
toomas.tikerpuu@1partner.ee



Marilyn Talberg-Ainsam

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 56 210 829
marilyn@1partner.ee



Eva Maria Montvila

Kinnisvarakonsultant/Kuts. maakler
Mobiil (+372) 53 835 517
evamaria.montvila@1partner.ee



Aleksei Piirisild

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 53 486 816
aleksei.piirisild@1partner.ee



Ville Värk

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 51 32 422
ville.vark@1partner.ee



Kaili Tamm

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 56 268 258
kaili.tamm@1partner.ee



Angela Virak

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 56 640 991
angela.virak@1partner.ee



Olmer Õigus

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 56 560 460
olmer.oigus@1partner.ee



Vahur Kase

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 50 14 555
vahur.kase@1partner.ee



Vallo Pank

Äripindade grupijuht/Maakler
Mobiil (+372) 53 310 007
vallo.pank@1partner.ee



Jaan Haas

Kinnisvarakonsultant/Maakler
Mobiil (+372) 56 642 383
jaan.haas@1partner.ee



Raiil Kangur

Kinnisvarakonsultant/Kuts. hindaja
Mobiil (+372) 52 96 240
raiil.kangur@1partner.ee



Kristjan Timuska

Kinnisvarakonsultant/Hindaja
Mobiil (+372) 51 22 219
kristjan.timuska@1partner.ee



Priit Rauk

Kinnisvarakonsultant/Hindaja
Mobiil (+372) 52 22 075
priit.rauk@1partner.ee



Koit Uus

Kinnisvarakonsultant/Hindaja
Mobiil (+372) 50 74 514
koit.uus@1partner.ee



Marje Kolmar

Kinnisvarakonsultant/Hindaja
Mobiil (+372) 50 74 682
marje.kolmar@1partner.ee



Ardi Roosimaa

1Partner Advisory tegevjuht
Mobiil (+372) 50 48 098
ardi.roosimaa@1partner.ee



Üllar Hinno

Investeeringute juht
Mobiil (+372) 50 24 388
yllar.hinno@1partner.ee



Aivo Ehala

Projekti juht
Mobiil (+372) 53 406 560
aivo.ehala@1partner.ee

Käesolev ülevaade on koostatud 1Partner Kinnisvara poolt. Edastatud informatsioon väljendab meie nägemust kinnisvaraturu trendidest. Ülevaates kasutatud materjalide ja informatsiooni esitamisel oleme tuginenud avalikele allikatele ning 1Partner Kinnisvara teadaolevatele andmetel. Arvandmete ümardamisel võib esineda inim- ja ajafaktorist tulenevaid ebatäpsusi.

1Partner Kinnisvara ei vastuta käesoleva ülevaate kasutamisel tekkivate otsese või kaudsete kahjude eest.

Antud ülevaade on kaitstud autoriõigustega. Materjali levitamine on lubatud vaid 1Partner Kinnisvara kirjalikul loal.

1Partner Kinnisvara on kinnisvara kompleks-teenust pakkuv ettevõtte. Meie kogenud konsultandid pakuvad vahendus-, hindamis-, ehitus- ja investeringute juhtimise teenust.

- IP Lahenduse saab nii era- kui ka äriklient.**
- IP Meid iseloomustavad kiirus, kvaliteet ja mõõdukas hind.**
- IP Meie missiooniks on pakkuda kinnisvaraalast kompleksteenust ületades klientide ootusi.**

VAHENDAMINE – OST, MÜÜK, ÜÜR, VAHETUS

Meie abiga saab kinnisvara müüa või anda üürile kiirelt ja kasumlikult. Samuti aitame kliendil leida sobivat objekti nii ostmiseks kui üürimiseks. Kasutame efektiivseid turundusstrateegiaid ja -kanaleid.

HINDAMINE

Juhul kui soovite oma varale hindamisteenust laenu tagamiseks, ettevõtte varade hindamisel või mõnel muul juhul, aitavad Teid meie kogenud spetsialistid. Meid aktsepteerivad kõik kommerts-pangad ning meie atesteeritud hindajad on kantud riiklikku kohtuekspertide nimekirja.

INVESTEERINGUTE JUHTIMINE

Investeeringute juhtimisteenuse grupp on spetsialiseerunud kinnisvara arendustegevusele ja klientide kinnisvaraportfelli juhtimisele.

Teenuse raames koostatakse kinnisvara investeerimispaketid ideest lahenduseni ning teenindatakse eksisteerivaid arendusprojekte (teenus algab ideest, millega kaasneb maatüki leidmine, äriprojekti koostamine, ehituse korraldamine, müügikorraldusest jmt ning lõpeb kasumi saamisega).

EHITAMINE

1Partner Ehitus on projektijuhtimisfirma. Lahendame kõik Tellija soovid alates projekteerimisest ja ehitamisest kuni hoonete halduse korraldamiseni. Vastutame kõikide töövõtuga seotud kohustuste täitmise eest ning korraldame tööd vastavalt Teie vajadusele tellija esindajana, projektijuhina või peatöövõtjana.



Rävala pst 3 / Kuke tn 2, III korrus 10143 Tallinn
Telefon: (+372) 668 4700 | Faks: (+372) 668 4701 | GSM: (+372) 504 6190

www.1partner.ee