



VII Rahvusvaheline Kinnisvarakonverents **KINNISVARA 2008**

# Kas languse lõpp või tõusu algus - kuidas edasi?

7. nov. 2008, Eesti Rahvusraamatukogu

Peasponsor



Sponsorid



KINNISVARA



Korraldajad



CORPORA KONVERENTSID

Koostööpartnerid



Eesti Päevaleht



### **Siim Kallas oleks pidurdanud kinnisvara hinnakasvu**

Euroopa Komisjoni asepresidendi Siim Kallase arvates oleks Eestis tulnud pidurdada kinnisvarahindade kasvu, mitte aga nendega spekuldeerida.

**Postimees Online 19.06.2008**

### **Citigroup'i juht: kinnisvara hind langeb veelgi**

USAs ja Suurbritannias võivad kinnisvara hinnad langeda veel järgnevat kaks aastat, hoiatas ühe maailma võimsaima finantsettevõtte Citigroup juht Win Bischoff.

**Postimees Online 19.07.2008**

### **UniCredit: Balti riikide majandus jahtub kiirelt**

Balti riikide majanduslikud väljavaated on selgelt halvenenud võrreldes 2008. aasta algusega. Selle põhjuseks on kasvav makromajanduslik tasakaalutus, kinnisem krediiturg ja ülekuumenenud kinnisvaraturg.

**Äripäev Online 24.07.2008**

### **Jüri Käo: sügisel läheb verevalamiseks**

Suurettevõtja Jüri Käo ennustab, et sügisel satuvad kodulaenuvõtjad raskustesse ja kinnisvarahinnad kukuvad kohati kümneid protsente.

**Postimees Online 31.07.2008**

### **Oberschneider: kinnisvarahinnad alles hakkavad langema**

Kinnisvaraarenduse ja -investeringutega tegeleva ettevõtte Häuser Oberschneider Real Estate juhi Paul Oberschneideri sõnul peaks Baltikum mõistma, et me ei ole mitte kinnisvarahindade languse lõpus, vaid alguses.

**Äripäev Online 23.04.2008**

### **Ettevõtja Urmas Sõõrumaa ütles, et 0,4% majanduskasv talle üllatus ei ole, ta nägi seda ette juba aasta tagasi.**

"Ma oleks võinud seda teile öelda juba aasta tagasi, see pole minu jaoks kahjuks üllatus. Arvestades maailmas ja meie lähieümbruses toimuvat protsesse, siis on see täiesti loogiline tulemus. Hea, et üldse plussis oleme," kommenteeris Sõõrumaa aripaev.ee-le I kvartali 0,4% majanduskasvu.

"Ei tea, kas päris miinusesse, aga pikka aega nulli-poised oleme küll," vastas ettevõtja küsimusele, kas majanduskasvu number võib hoopiski negatiivseks muutuda.

**Äripäev Online 14.05.2008**

### **Kriis: pankrotid võivad jõuda ka suuremate arendajateni**

Eesti Tööandjate Keskliidu juhataja Tarmo Kriis usub, et majanduskasvu taastumine võtab aastaid, praeguses madalseisus aga võib erinevalt varasemast kartusest oodata ka suuremate kinnisvaraarendajate pankrotte

**Äripäev Online 29.04.2008**

### **Uuring: sel aastal lõpetab tegevuse 25 kinnisvarafirmat**

1Partner Kinnisvara poolt läbi viidud iga-aastasest küsitlusest selgus, et 2008. aastal lõpetab raske olukorra tõttu kinnisvaraturul oma tegevuse üle 25 kinnisvarafirma.

**Äripäev Online 17.06.2008**

### **IMF: Eesti raske maandumise risk on kasvanud**

Rahvusvahelise valuutafondi IMF Euroopa regiooni majanduste ülevaates "Riskide ümberhindamine" seisab, et risk raskeks maandumiseks on kasvanud.

Veel seisab ülevaates, et avaliku sektori ehk ametnike palkade ohjamine peaks aitama taltsutada erasektori palgakasvu. Eriti kehtib see Bulgaaria, Eesti, Läti ja Rumeenia kohta. Kuna tsükkel on mitmes riigis pöördunud, siis nüüd on mure majanduste ülekuumenemise pärast vahetunud murega nende tasakaalutuspunktide pärast, mis tekkisid kõrge majanduskasvu perioodil. Risk raskeks maandumiseks on kasvanud ja suurema tasakaalutusega riigid on aruande põhjal eriti haavatavad.

**Äripäev Online 22.04.2008**

Olete oodatud osalema 7. novembril 2008. aastal Tallinnas Rahvusraamatukogu suures saalis toimuvale Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu (EKHHL), Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ), Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (EKFL) ja Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja (EKMK) korraldatavale seitsmendale rahvusvahelisele kinnisvarakonverentsile KINNISVARA 2008.

Kuus aastat järjest on kinnisvaraliidud korraldanud Eesti suurimat kinnisvarakonverentsi. Selle aja jooksul on konverentsist osavõtjad kuulnud palju sisukaid ja huvitavaid ettekandeid. Esinejaid on käinud paljudest erinevast riikidest, kes kõik on jaganud oma kogemusi, et aidata kaasa meie turu ja turuosaliste arengule. Traditsiooniks muutunud konverentsi üldeesmärk on endine - ühendada kõiki kinnisvarasektoris tegutsevaid firmasid, organisatsioone ning inimesi, et pakkuda uusi visioone, vahetada kogemusi ja informatsiooni.

Tuleb tõdeda, et viimase aastaga on toimunud suured muutused nii Eesti kinnisvara- ja finantssektoris kui ka kogu maailmamajanduses. USA kinnisvaraturg läks sügavasse langusse. USA dollar nõrgeneb kõigi suuremate valuutade suhtes. Toornafta hind püsib kõrgel. Sama toimub ka toiduainete hindadega. Surve inflatsioonile on suurenenud. Laenuintrssid on tõusnud. Paljudes Euroopa suurriikides valitseb kinnisvaraturgu langustrend, eriti on seda tunda saanud hispaanlased ja inglased. Paljud börsiindeksid langesid tuntavalt. Räägitakse ülemaailmsest majanduskriisist. On selge, et Eesti oma väikese ja avatud majandusega sõltub üha rohkem rahvusvahelise majanduse käekäigust, muutustest ja arengutest. Eestist saanud maailmamajanduse osa, kus väljaspool Eestit toimuvate sündmuste jälgimine on väga oluline.

Pärast aastat 2000, kui Euroopa kinnisvarahinnad alustasid tõusu kõrgustesse, on nüüdseks ilmselge, et langus osutub märksa valusamaks kui eelnevatel langusperioodidel. Standard & Poors'i hinnangul kujuneb langus pikaks ja vaevaliseks. Suurbritannias on hinnalangus olnud 9 protsenti alates eelmise aasta augustist ja lirimaal 12 protsenti alates 2007. aasta jaanuari tiptasemest. Samuti lähevad kinnisvarahinnad alla Hispaanias, langus oli selle aasta esimeses kvartalis võrreldes mulluse sama perioodiga lausa 24 protsenti. Kõrged intressiprotsendid, aina enam piiranguid pankadelt ning vähenenud ostujõud paneb piirangu edasisele reaalsele kinnisvarahindade tõusule terves Euroopas. Kehvem on olukord riikides, kus on olnud tugev hindade tõus kombinatsioonis kõrge laenukasutusega. Samas tuleb tõdeda, et hinnatõusud ja langused on osa turutsüklist ning pigem on tegu reaalsusega, milles elame. Suure tõenäosusega jätkuvad tsüklid ka tulevikus ning me ei suuda neid vältida.

Ka Eestis tüürib kinnisvara ostu-müügilepingute arv languse suunas. 2008. a. I kvartalis tehti 8900 kinnisvaratehingut, mis teeb aastaseks languseks 34 protsenti. Kinnisvaratehingute väärtus oli 2008. a. I kvartalis 9,4 miljardit krooni. See on 42 protsenti aastatagusest vähem. Kinnisvaratehingute arv on langenud järjest 8 kvartalit. Tehingute rahaline väärtus aga kõigest neli kvartalit. Kinnisvaratehinguid tehakse meil samal tasemel, mis 2002. aastal, tehingute väärtuse alusel oleme 2004.-2005. aastal. Kinnisvaraturu negatiivne areng on üheks põhjuseks, miks osad analüütikud ennustavad selleks aastaks negatiivset majanduskasvu.

Rahandusministeeriumi suvise majandusprognoosi kohaselt, aga kasvab Eesti majandus juba 2009. aastal 2,6 protsenti, inflatsioon alaneb 6 protsendini, mis tähendab, et meie majandus on kohandumas kiirelt potentsiaali ületanud majanduskasvult jätkusuutlikumale tasemele. Majanduskasvu oodatust kiirem aeglustumine toimub nii väliskeskkonna kui sisemajanduse mõjude tõttu. Välismõjudest mõjutavad Eestit enim kõrged energiahinnad ning üldine maailmamajanduse kasvu aeglustumine ja sellega seonduv ebakindlus. Sisemajanduslikult on negatiivset mõju omanud kiirenenud hinnatõus, kinnisvaraturu kiire jahtumine ning sisenõudluse kiire alanemine.

Arvestades kujunenud olukorda kinnisvara- ja finantssektoris, otsustasid korraldajad lülitada programmi rohkesti diskussioonipaneele, et erinevad omaala tunnustatud tippspetsialistid saaksid jagada oma ideesid ning nägemusi hetkeolukorrast ja tulevikust. Oleme veendunud, et ettekanded tulevad sisukad

ja diskussioonipaneelid informatiivsed. Sügis on õige aeg kutsuda kokku kõik huvigrupid, et arutada kinnisvara- ja finantssektoris toimuvat ning leida üheskoos lahendusi, kuidas langusperioodil edukalt tegutseda. Vaatamata kõigile raskustele, mis valitsevad kinnisvaraturul, usuvad korraldajad, et tänavune konverents kujuneb väärikaks sündmuseks kõigi meie turuosaliste hulgas.

Tänavuse konverentsiteema valik "Kas languse lõpp või tõusu algus - kuidas edasi?" keskendubki põhiliselt kinnisvara- ja finantssektori hetkeolukorra analüüsile ning edasistele arengutsenaariumitele. Selleks on kokku kutsutud palju tippspetsialiste erinevatest riikidest, et saada võimalikult adekvaatne pilt nii meil kui ka mujal toimuvast. Oleme veendunud, et konverentsil saadud kogemused ja kontaktidevõrk aitavad teil igapäevatöös edukamad olla. Kuulates tunnustatud tegijate ettekandeid ja ise osaleda diskussioonides - see on väärtus, mis aitab teil muutuda veelgi konkurentsivõimelisemaks.

Konverents lõppeb aastaahindade jagamisega, kus kinnisvaraliidud valivad parimaid. Samuti valitakse ja kuulutatakse välja Kinnisvara Guru 2008.



**Jüri Kröönström**  
Juhatuse esimees  
EKHHL



**Tambet Tiits, M.Sc**  
Juhatuse esimees  
EKHÜ



**Tõnis Rüütel**  
Tegevdirektor  
EKFL



**Andrus Soonsein**  
Juhatuse esimees  
EKMK

# Üldinformatsioon

<b>TEEMA</b>	Kas languse lõpp või tõusu algus - kuidas edasi?
<b>TOIMUMISE AEG</b>	7. november 2008 kell 10.00 - 18.00
<b>TOIMUMISE KOHT</b>	Rahvusraamatukogu suures saalis, Tõnismägi 2
<b>AJAKAVA</b>	09.00-10.00 Registreerimine ja hommikukohv 10.00-17.45 Konverents 17.45-18.00 Aastaauhindade jagamine ning Kinnisvara Guru 2008 valimine
<b>EESMÄRK</b>	Konverentsi esmane eesmärk on ühendada kõiki kinnisvarasektoris tegutsevaid firmasid, organisatsioone ning inimesi, et pakkuda uusi visioone, vahetada kogemusi ja informatsiooni.
<b>OSAVÕTUMAKS</b>	4 300 krooni + km
<b>SOODUSHIND</b>	Juhul, kui firmast osaleb 2 inimest, on osavõtutasu 3 900 krooni + km/in; kui firmast osaleb 3-5 inimest, on osavõtutasu 3 500 krooni + km/in; kui firmast osaleb 6 või enam inimest, on osavõtutasu 2 900 krooni + km/in.  <b>Konverents lõppeb aastaauhindade jagamise ning Kinnisvara Guru 2008 valimisega. Samuti loositakse välja kõigi konverentsist osavõtjate vahel lõõgastav nädalavahetus kahele Laulasmaa Resort`is. Kõigi konverentsist osa võtnud ettevõtete vahel loositakse välja Laulasmaa populaarseima seminariruumi Business Lounge ühepäevane kasutus 20-40 inimesele (8h). Kirjastus Presshouse loosib välja kolm aastatellimust äriajakirjale "Saldo" ning ehitus- ja kinnisvaraajakirjale "Ehitaja".</b>
<b>OSAVÕTUMAKS SISALDAB</b>	ühe konverentsipäeva konverentsimaterjalid lõunasöögi kohvipausid
<b>SIHTGRUPP</b>	Konverentsile on oodatud nii kinnisvara haldajad, hooldajad, arendajad, hindajad, maaklerid, ehitajad, arhitektid, analüütikud kui ka riigiametnikud, ettevõtjad ning finantssektoris töötavad tipp - ja keskastmejuhid. Samuti on oodatud kõik, kes antud teema osas huvi tunnevad ja diskussioonis kaasa soovivad rääkida.
<b>REGISTREERIMINE</b>	Palun täitke elektrooniline registreerimisvorm koduleheküljel <a href="http://www.corpore.ee">www.corpore.ee</a> . Paberi kujul registreerimisvormi võite faksida numbrile 666 0611 või saata informatsioon e-maili aadressile <a href="mailto:corpore@corpore.ee">corpore@corpore.ee</a>
<b>REGISTREERIMISE TÄHTAEG</b>	Viimane registreerimise tähtaeg on 31.10.2008
<b>TASUMINE</b>	Konverentsile registreerunutele väljastab arve Corpore Konverentsid OÜ.
<b>LOOBUMINE</b>	Kirjaliku loobumise puhul tagastatakse 50% osavõtutasust. Osavõtumaksu ei tagastata, kui loobutakse pärast 31.10.2008.
<b>KORRALDAJAD</b>	EKHHL, EKHÜ, EKFL, EKMK, Corpore Konverentsid
<b>LISAINFORMATSIOON</b>	telefon: 666 0605 <a href="http://www.corpore.ee">www.corpore.ee</a>

# Programm

VII RAHVUSVAHELINE KINNISVARAKONVERENTS KINNISVARA 2008  
 „Kas languse lõpp või tõusu algus - kuidas edasi?“, „Boom and Bust - A New Recovery Ahead?“  
 7. novembril 2008 Eesti Rahvusraamatukogu suures saalis

Moderaatorid: **Tambet Tiits** (EKHÜ), **Tõnis Rüütel** (EKFL), **Jüri Kröönström** (EKHHL), **Andrus Soonsein** (EKMK)

## I Sessioon:

- 9.00-10.00 Osalejate registreerimine, hommikukohv
- 10.00-10.15 **Avasõnad**  
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu juhatuse esimees **Tambet Tiits**, M.Sc
- 10.15-11.00 **Mis toimus kinnisvarainvesteeringute valdkonnas 2008 aastal maailmas ja Baltikumis tervikuna**  
 SEB kinnisvara finantseerimise osakonna juhataja **Peeter Aruvald**
- 11.00-12.00 **Euroopa kinnisvara väärtustsükkel: mis tõmbas selle üles ja tõmbab seda alla?** (The European Real Estate Capital Value Cycle: What Drove It Up And Drives It Down?)  
 Maailma ühe suurima kinnisvaranõustamisbüroo DTZ Euroopa hindamisteenuste direktor ja rahvusvaheliste hindamisteenuste juht **Paul Wolfenden**

## II Sessioon:

- 12.00-13.00 Lõuna
- 13.00-13.45 **Diskussioonipaneel: „Baltimaade majanduse ja kinnisvaraturu väljavaated maailmamajanduse murede taustal“**  
 Paneeli juht: Catella Corporate Finance partner **Aavo Kokk**  
 Osalejad: Eesti Panga asepresident **Andres Sutt**, Alta Capital partner **Priit Põldoja**, Eften Capital AS tegevjuht **Viljar Arakas**, BPT Asset Management Baltikumi juht **Antanas Anskaitis** ja Parex Asset Management president **Roberts Idelsons**
- 13.45-14.30 **Arhitektuur - diskussioonipaneel: „Arhitekti ametist - arhitekt kui kvaliteetse kinnisvara garantii ja väärtuste looja“**  
 Paneeli juht: Eesti Arhitektide Liidu esimees **Ike Volkov**  
 Osalejad: Eesti Arhitektide Liidu aseesimees ja Arhitektuuriagentuur OÜ juhatuse esimees **Inga Raukas**, Tallinna linna peaarhitekt **Endrik Mänd**, Tõnis Tarbe OÜ juhataja **Tõnis Tarbe**, E-Konsult juhtivarhitekt **Andres Levald**
- 14.30-15.15 **Ehitussektor - diskussioonipaneel: „Kuidas on ehitusturg muutustega kohanenud? Milliseks kujuneb ehitussektor lähiaastatel?“**  
 Paneeli juht: Teede Projektjuhtimise AS juhatuse esimees **Ilmar Link**  
 Osalejad: YIT Ehitus AS juhatuse esimees **Priit Sauk**, Merko Ehitus AS juhatuse esimees **Tiit Roben**, Eesti Ehitus AS juhatuse esimees **Jaano Vink**
- 15.15-15.45 Kohvipaus
- 15.45-16.30 **Investeeringud - diskussioonipaneel: „Kas on õige aeg osta/investeerida?“**  
 Paneeli juht: Investeeringuspank GILD Bankers partner **Tõnis Haavel**  
 Osalejad: Investeeringuspankur **Veikko Maripuu**, East Capital Explorer juhatuse esimees **Gert Tiivas**, Colliers International Eesti juhataja **Ardi Roosimaa**, Sorainen partner **Kaido Loor**
- 16.30-17.00 **Baltikumi kinnisvaraturg Kesk- ja Ida-Euroopaga võrreldes - kitsaskohad ja võimalused**  
 BPE Kinnisvaraekspert asedirektor **Aivar Tomson**
- 17.00-17.45 **Diskussioonipaneel: „Kaubanduskeskuste perspektiivid ja arenguvisioonid lähiregionis - kuidas majanduskeskkonna jähnenemine ning tarbimisharjumuste muutumine mõjutab keskuste arenguid?“**  
 Paneeli juht: TP Group AS juhatuse liige, konsultant **Kristjan Maaroo**  
 Osalejad: Viru Keskuse juhatuse liige **Ants Vasar**, Pro Kapital Grupi juhatuse esimees **Allan Remmelkoor**, Citycon'i Baltikumi ärijuht **Mati Pops**
- 17.45-18.00 Kokkuvõtte, aastaauhindade jagamine ning Kinnisvara Guru 2008 valimine

- Korraldajatel on õigus teha kavas muudatusi
- Sünkroontõlge inglise-eesti-inglise keeles

## Esinejad



**Tambet Tiits**  
EKHÜ



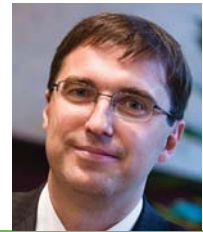
**Peeter Aruvald**  
SEB



**Paul Wolfenden**  
DTZ



**Aavo Kokk**  
Catella



**Andres Sutt**  
Eesti Pank



**Priit Põldoja**  
Alta Capital



**Viljar Arakas**  
EjTEN Capital



**Antanas Anskaitis**  
BPT Asset Management



**Roberts Idelsons**  
Parex Asset Management



**Ike Volkov**  
EAL



**Endrik Mänd**  
Tallinna linnavalitsus



**Andres Levald**  
E-Konsult



**Ilmar Link**  
Teede Projektijuhtimise AS



**Priit Sauk**  
YIT Ehitus



**Tiit Roben**  
Merko Ehitus



**Jaano Vink**  
Eesti Ehitus



**Tõnis Haavel**  
GILD Bankers



**Veikko Maripuu**



**Gert Tiivas**  
East Capital



**Ardi Roosimaa**  
Colliers International



**Kaido Loor**  
Sorainen



**Aivar Tomson**  
BPE Kinnisvaraekspert



**Ants Vasar**  
Viru Keskus



**Allan Remmelkoor**  
Pro Kapital Grupp



**Mati Pops**  
Citycon

Konverentsi tehnilise ettevalmistusega tegeleb Corpore Konverentsid OÜ.  
Infotelefon 666 0605

Konverentsist osavõtuks palume Teil registreeruda koduleheküljel  
[www.corpore.ee](http://www.corpore.ee) või saata täidetud registreerimisleht faksile 666 0611. Pärast  
registreerimislehe saabumist saadab Corpore Konverentsid OÜ Teile osavõtu  
kinnituse ning arve konverentsi eest.



## Registreerimisleht

07. NOVEMBER 2008, KINNISVARAKONVERENTS KINNISVARA 2008

Ees- ja perekonnanimi \_\_\_\_\_

Asutus: \_\_\_\_\_

Amet: \_\_\_\_\_

Aadress: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Palume tagastada täidetud registreerimisleht faksile 666 0611 või  
saata elektronposti aadressile [corpore@corpore.ee](mailto:corpore@corpore.ee)

Lisainformatsioon: Corpore Konverentsid OÜ, tel. 666 0605

### **IMF soovib pingsalt jälgida Rootsi pankade riske**

Rahvusvaheline Valuutafond (IMF) soovitas suuremat tähelepanu pöörata kasvanud riskidele Rootsi pankades, kellel on suur laenukoormus Balti riikides, kus majandus on järsult jahtunud. Rootsi majanduse aastaülevaates ütleb IMF, et Rootsi majanduskasv aeglustub sel aastal ja järgmisel aastal. Heal juhul võib toibumine alata 2009. aasta algul, aga see võib kesta ka kauem, sõltudes osaliselt pangasektori arengust.

**BNS, 12.08.2008**

### **Kinnisvara madalseis sõltub maailmamajandusest**

Mullu suvel alanud kinnisvaraturu languse pikkus ja sügavus sõltub rohkem maailmamajanduse sündmustest kui kodumaiste ostjate-müüjate meele muutustest. Eesti Panga finantsvahenduse osakonna peaspetsialist Jana Kask märkis, et finantsturgude rahutuste mõju maailmamajanduse arengule on oodatust suurem.

**Postimees Online 23.04.2008**

### **Statistika: Kinnisvaratehingute arv 2002. aasta tasemel**

Kinnisvara ostu-müügilepingute arv tüürib languse suunas. 2008. a. I kvartalis tehti 8900 kinnisvaratehingut, mis teeb aastaseks languseks 34 protsenti. Kinnisvaratehingute väärtus oli 2008. a. I kvartalis 9,4 miljardit krooni. See on 42 protsenti aastatagusest vähem. Kinnisvaratehingute arv on langenud järjest 8 kvartalit. Tehingute rahaline väärtus aga kõigest neli kvartalit. Kinnisvaratehinguid tehakse meil samal tasemel, mis 2002. aastal, tehingute väärtuse alusel oleme 2004.-2005. aastal.

**Äripäev Online 07.07.2008**

### **Kinnisvarahinnad ei saa langeda - müüt murtud**

Veel mõni aasta tagasi kinnisvara hinnatõusulainel kuuldus arvamusi, et kinnisvara on justkui saajaprotsendilise garantiiga investeering, mille väärtus ei saa ühelgi juhul langeda. Seda arvamust toitis sajandi alguses alanud püsiv hinnatõus, millest ka meedia üksjagu palju rääkis ja kirjutas. Kinnisvara kui investeeringu kindluse müüdi murdis 2007. aasta kevadest alguse saanud hindade langus.

**Äripäev Online 30.07.2008**

Peasponsor



Sponsorid



K I N N I S V A R A



Korraldajad



[CORPORE] [KONVERENTSID]



Koostööpartnerid



Eesti Päevaleht

