

Tallinnasse plaanitava multifunktsionaalse konverentsi- ja messikeskuse rajamise finantseerimisvõimalused ja majanduslik mõju

02. jaanuar 2017



Ernst & Young Baltic AS
Rävala 4, Tallinn
www.ey.com

Lugupeetud Sille Talvet-Unt ja Indrek Kaju

Tallinnasse plaanitava multifunktsionaalse konverentsi- ja messikeskuse rajamise finantseerimisvõimalused ja majanduslik mõju

02. jaanuar 2017

Vastavalt Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse (EAS) ja Ernst & Young Baltic AS-i (EY) vahel 22.08.2016 sõlmitud lepingule analüüsisime Tallinnasse plaanitava multifunktsionaalse konverentsi- ja messikeskuse (edaspidi ka „Projekt“ või „Keskus“) rajamise finantseerimisvõimalusi. Analüüsi eesmärgiks on selgitada välja, milline oleks riigi optimaalseim sekkumine Keskuse rajamisel.

Finantseerimise alternatiivide kaardistamiseks viisime läbi järgmised tegevused:

- Kaardistasime Keskuse arendamiseks potentsiaalselt sobilikud riigi, Tallinna linna ja erainvestorite kinnistud intervjuude kaudu.
- Kaardistasime kehtivad arvestusala nõuded ning nende rakendamise võimalikkuse ja mõju tuvastatud finantseerimisvõimaluste alternatiividele.
- Kaardistasime Keskuse arendamise ja opereerimise juriidilise vormi alternatiivid.
- Koostasime ülevaatliku kokkuvõtte riigiabiga seotud asjaoludest väljapakutud alternatiivide osas.
- Viisime alternatiivide valimise eesmärgil läbi intervjuud Rahandusministeeriumi esindajate ja muude arvestusala ekspertidega.
- Analüüsisime konverentsikeskuse rajamise laiemaid sotsiaalmajanduslikke mõjusid ühe objekti näitel.

Analüüsi koostamisel oleme võtnud eelduseks, et toetust antakse riigieelarvelistest vahenditest.

Käesolev dokument annab ülevaate Keskuse arendamise võimalikest asukohavalikutest ja nende majanduslikest mõjudest. Ülejäänud analüüsisiosad on piiratud kasutusega ega kuulu avalikustamisele kellelegi peale Tellija (EAS).

Analüüsi teostamisel oleme tuginenud muu hulgas mitmetele varem välja antud publikatsioonidele, millele on aruandes viidatud, ning analüüsi käigus läbiviidud intervjuudel kogutud infole. Me ei ole hinnanud nende infoallikate usaldusväärsust ega testinud sealt pärineva info tõepärasust. Meie töö puhul pole tegemist kindlustandva audiitorteenusega ja selles sisalduva finants- ega muu info õigsuse osas pole läbi viidud kontrollprotseduure. Käesolev aruanne on üldine ega ole vaadeldav õigusliku või majandusliku nõuandena ega soovitusena teatud viisil käituda või otsustada. EY kannab aruandega seoses õiguslikku vastutust Lepingus sätestatud ulatuses üksnes EAS-i ja mitte ühegi teise osapoole ees, kes võib omal algatusel olla tuginenud selles aruandes sisalduvale teabele või seisukohtadele.

Majandusmõjude analüüsi sisendiks olid esialgsed Tellija poolt valitud äriplaanid. Tegelikult ei pruugi rahavood täielikult prognoosides toodud kujul realiseeruda. Analüüsi läbiviija ei võta endale vastutust prognooside realiseerumise eest.

1

Potentsiaalsed asukohad



1 Potentsiaalsed asukohad

Potentsiaalsed asukohad

Potentsiaalsete asukohtade puhul analüüsiti võimalusi keskuse arendamiseks Tallinna linnas, kuna pealinnana on Tallinnal suurim potentsiaal rahvusvaheliste konverentside pidamiseks Eestis. Tallinna infrastruktuur, ligipääsetavus ning suurem hotellide ja külastajate arv suurendavad konkurentsivõimet rahvusvahelisel konverentsiturul¹. Selleks viisime läbi intervjuud järgmiste ettevõtete esindajatega: Riigi Kinnisvara AS, Tallinna Sadam AS, Tallinna Linnahalli AS, Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS, Mainor Ülemiste AS, Linstow AS, Infortar AS, Merko Ehitus AS.

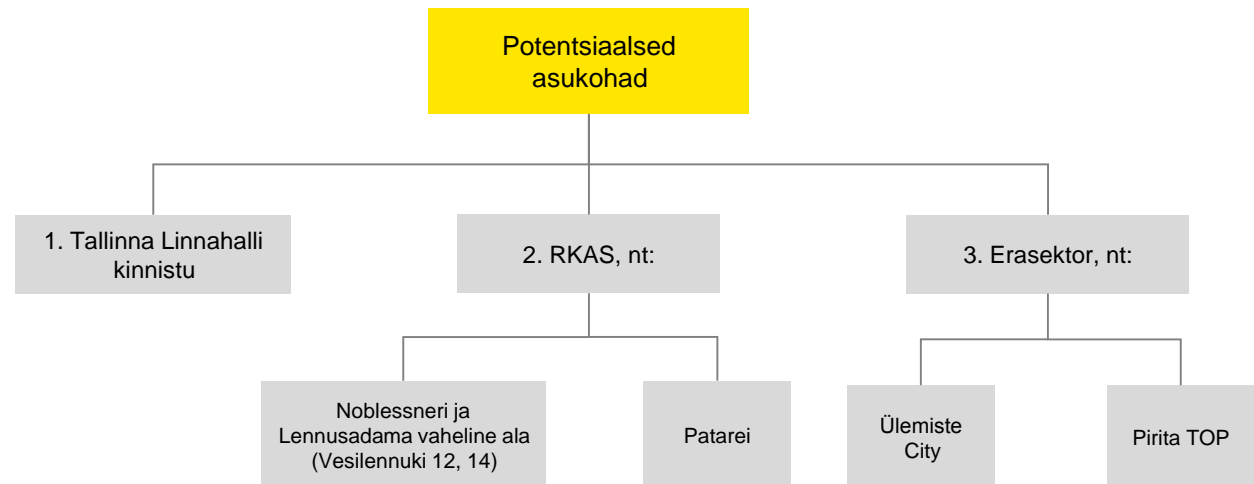
Peamised hindamiskriteeriumid

- ▶ Investori huvi Projekti tingimustele vastava Keskuse arendamise vastu
- ▶ Piisava suurusega kinnistu olemasolu logistiliselt soodsas asukohas

Selle tuvastamiseks viidi läbi intervjuud arendajatega potentsiaalsete kinnistute ja opereerimismudelite kaardistamiseks sellise keskuse loomiseks Tallinnasse. Intervjuude käigus kogutud informatsiooni alusel tulid Keskuse potentsiaalse asukohana esile eelkõige joonisel toodud alternatiivid.

Lisaks joonisel toodud alternatiividele oleks sobiv kinnistu ja võimalik huvi arenduse vastu olemas ka Tallinna Sadam AS-il, kuid selle eelduseks oleks Tallinna Linnahalli arendamine, mistõttu seda alternatiivi edasi ei analüüsitud.

Tuginedes intervjuude käigus kogutud info analüüsile, võib optimaalseks asukohaks Keskuse rajamiseks pidada Tallinna Linnahalli kinnistut.



¹ The Right Solution Ltd. Report to Enterprise Estonia Estonia's Meetings Potential, oktoober 2013

1 Potentsiaalsed asukohad

Alternatiiv 1: riigi koostöö Tallinna linnaga (Linnahalli ehitis)

Tallinna linn näeb plaanitava konverentsikeskuse potentsiaalse asukohana Tallinna Linnahalli kinnistut. Linnahalli kinnistut peetakse Keskuse rajamiseks sobivaks muu hulgas järgmistel põhjustel:

Linnahalli kinnistu peamised eelised ja puudused ^{1,2}	
+ Linnahalli ehitise hea asukoht kesklinnas, südalinn on jalutuskäigu kaugusel, mere lähedus.	- Objekt on muinsuskaitse all, mis seab teatavad piirangud selle rekonstrueerimisele.
+ Linnahalli lähiümbruses asub ca 4300 konverentsidelegaatidele sobilikku 3–5* hotellituba, lisaks lihtsamat teenust pakuvad ja kaugemal asuvad hotellid.	- Olemasoleva hoonega seotud piirangud võivad muuta Linnahalli ümberehituse projekti uue võrdväärse hoone ehitamisega võrreldes kulukamaks ja aeganõudvamaks.
+ Sadama lähedus, olemas on ka hea ühistranspordiühendus lennujaamaga.	- Ühistranspordiühendust tuleks parandada, et saaks (nt trammiga) linnahallist otse lennujaama.
+ Linnahalli ehitise hoone maht võimaldab luua piisava suurusega ruume, mis lahendaksid praeguse konverentsisaalide puudujäägi Tallinnas. Mitme tuhande istekohaga suur saal on lisaväärtuseks suurematele konverentsidele ja eriuütustele.	
+ Linnahalli konverentsikeskuse loomisel tekiks sünergia kõrvalasuvate objektidega (nt plaanitud kontserdikeskuse renoveerimine).	
+ Erasektori huvi opereerimise vastu on eelduslikult kõrgem juhul, kui konverentsikeskus (multifunktsionaalse objektina) pakuks võimalusi ka kontsertide korraldamiseks, kuna kontserdikorraldus võimaldab operaatorile paremaid teenimisvõimalusi ³ .	
+ Linnahalli hoone on kultuuriväärtuslik objekt, mis aitab tõsta konverentsikeskuse unikaalsust analoogsete rahvusvaheliste konverentsikeskustega võrreldes.	
+ Kahe erineva eesmärgi saavutamise korraga: Linnahall vajab renoveerimist ja konverentsikeskus rajamist.	

¹ The Right Solution Ltd, Report to Enterprise Estonia, Estonia's Meetings Potential, oktoober 2013

² Intervjuud potentsiaalsete arendajate ning Tallinna linna esindajatega

³ Intervjuu The Right Solution Ltd esindaja Sally Greenhilliga

1 Potentsiaalsed asukohad

Alternatiiv 2: Riigi Kinnisvara AS (Noblessneri ja Lennusadama vaheline ala või Patarei kinnistu)

Riigile kuuluvatest kinnistutest võib plaanitava konverentsikeskuse potentsiaalse asukohana välja pakkuda Noblessneri ja Lennusadama vahelise ala (Vesilennuki 12, 14) ja Patarei kinnistuid. Riigi Kinnisvara AS-i (RKAS) esindajatega läbiviidud intervjuu käigus kogutud informatsiooni kohaselt ei ole RKAS-il huvi Keskust opereerida, küll aga on olemas huvi Keskuse arendamiseks².

Noblessneri ja Lennusadama vahelise kinnistu peamised eelised ja puudused	
+ Hea asukoht mere lähedal, kesklinnas	- Linnahalliga võrreldes kehvem ühistranspordiühendus südalinna, sadama ja lennujaamaga
+ Lennujaama ja sadama suhteline lähedus	- Vahetus läheduses asuvate hotellitubade puudus
+ Võimalik ehitustegevusega kiiresti alustada	- Keskuse isoleeritus juhul, kui Noblessneri kvartalisse kavandatud arendused ei realiseeru
+ Ehituslike piirangute puudumine, võimalik arendada „puhtalt lehelt“	- Arendus eeldab ka Patarei kinnistu korda tegemist
+ Kinnistu arvestatav suurus, mis võimaldab Keskuse lähedusse täiendava(te) hotelli(de) rajamist	
+ Ürituste osas sünergiate loomise võimalus Lennusadama ja muude piirkonda planeeritud arendustega	
+ Piirkonna arendamine äri- ja kultuurikvartaliks – Keskus võib toimida katalüsaatorina	
Patarei kinnistu peamised eelised ja puudused	
+ Hea asukoht mere lähedal, kesklinnas	- Linnahalliga võrreldes kehvem ühistranspordiühendus südalinna, sadama ja lennujaamaga
+ Lennujaama ja sadama suhteline lähedus	- Vahetus läheduses asuvate hotellitubade puudus
+ Kultuuriväärtuslik objekt, mis aitab tõsta konverentsikeskuse unikaalsust analoogsete rahvusvaheliste konverentsikeskustega võrreldes	- Keskuse isoleeritus juhul, kui Noblessneri kvartalisse kavandatud arendused ei realiseeru
+ Ürituste osas sünergiate loomise võimalus Lennusadama ja muude piirkonda planeeritud arendustega	- Objekti rekonstrueerimine on kulukam ja aeganõudvam kui uue objekti arendamine, kuna objekt on muinsuskaitse all ning ehituslikult tehniliste piirangutega.
+ Piirkonna arendamine äri- ja kultuurikvartaliks – Keskus võib toimida katalüsaatorina	- Planeeringult ebasoodne (palju väikeseid ruume, millele on vaja leida otstarve, nt büroopind, hotell; pikad ja kitsad ruumid – suure saali puudumine)
+ Kahe erineva eesmärgi saavutamise korruga – Patarei merekindlus saaks korda ning Konverentsikeskus rajatud	

¹ The Right Solution Ltd, Report to Enterprise Estonia Estonia's Meetings Potential, oktoober 2013

² Intervjuu RKAS-i esindajatega

1 Potentsiaalsed asukohad

Alternatiiv 3: erainvestor (Ülemiste City, Pirita TOP)

Meile teadaolevalt on potentsiaalseimad erainvestoritele kuuluvad kinnistud, mis võiksid Keskuse arendamiseks sobilikud olla, Mainor Ülemiste AS-ile kuuluv kinnistu Ülemiste linnakus¹ ning Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS-ile kuuluv kinnistu Pirital (Pirita TOP-i arendus)².

Ülemiste kinnistu asukoha peamised eelised ja puudused	
+ Hea asukoht transpordisõlmede seisukohast (tulevane Rail Baltica, tramm, lennujaam, teesõlm), 10-minutilise autosõidu kaugusel Tallinna kesklinnast	- Asukoht vanalinnast ja sadamast eemal
+ Ühistranspordiühendus paljude Tallinna linnaosadega. 2017. a lõpust saab olema trammiliiklus lennujaama ja kesklinna vahel.	- Hetkel hotellikohtade puudus, kaugus kesklinna hotellidest
+ Ehituslike piirangute puudumine, võimalus arendusprojekt kiiresti ellu viia	- Mainori Kõrgkoolil puudub piisav rahvusvaheline maine konverentside korralduse Ülemiste Citysse toomiseks. ¹
+ Ülemiste hotelli lähedus, võimalus täiendavate hotellide juurde ehitamiseks	
+ Kaubanduskeskuse lähedus	
+ Ülemiste Citys tegutseb täna umbes 300 ettevõtet ja töötab 7000 inimest, neist arvestatav osa on välismaalased. Kohapealse klientuuri olemasolu (äripindade üürnikud). ³	
Pirita TOP-i kinnistu asukoha peamised eelised ja puudused	
+ Asukoht mere ääres, suurepärane vaade Tallinna siluetele	- Asukoht südalinnast eemal
+ Piirangute puudumine arendatava ehitise osas, võimalik ehitustegevusega kiiresti algust teha	- Puudub ühistranspordi otseühendus lennujaamaga
+ Hea transpordiühendus kesklinnaga	- Kaugus kesklinna hotellidest
+ Pirita SPA Hotelli vahetu lähedus (267 tuba, võimalik suurendada 100 võrra), võimalus uute hotellide arenduseks	
+ Parkimiskohtade olemasolu (kokku võimalik rajada vähemalt 600 parkimiskohta)	
+ Teiste sünergia loovate kõrvalhoonete ja teenuste võimalus (sh on plaanis rajada veekeskus)	

¹ The Right Solution Ltd, Report to Enterprise Estonia Estonia's Meetings Potential, oktoober 2013

² Intervjuud potentsiaalsete arendajatega

³ <http://ulemistecity.ee/innovators/ulemiste-city-tutvustus/>

2

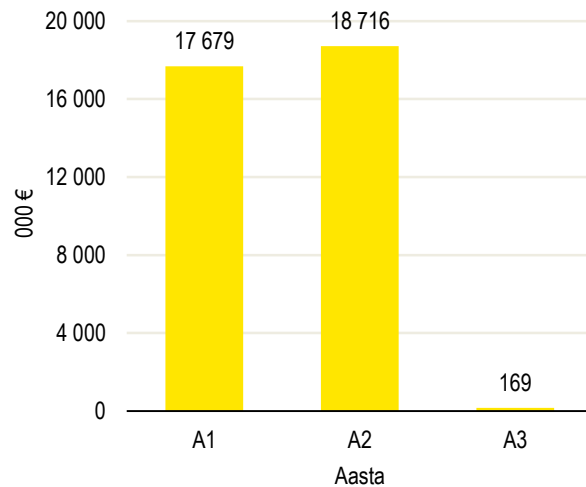
Majanduslikud mõjud



2 Majanduslikud mõjud

Investeeringu- ja äritegevuse faas

Kavandatavad investeeringud aastate lõikes



Allikas: Allianss arhitektide äriplaan, EY analüüs



Investeeringu- ja äritegevuse faas

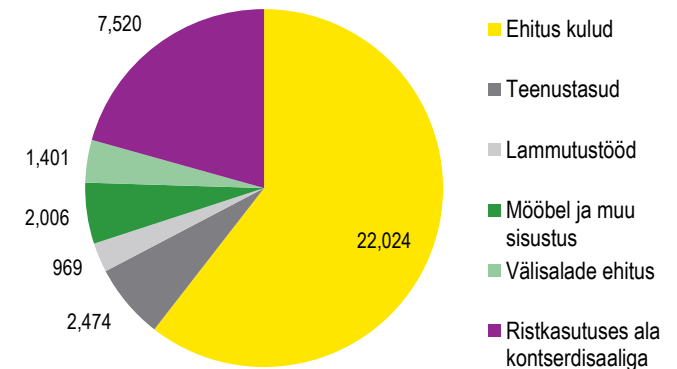
- ▶ Potentsiaalset majanduslikku mõju on analüüsitud kahe eraldi faasi puhul.
 - **Investeeringutegevuse faasi** kavandatavaks pikkuseks on 2 aastat. Me oleme leidnud kogu perioodi majandusliku mõju ning aastaseks mõjuks esitame 2 aasta keskmist investeeringut. Koguinvesteeringu maksumus on 36,4 mln eurot. Antud jaotus on teostatud vastavalt arhitektuuribüroo Allianss arvutustele, mis on veel esialgsed.
 - **Äritegevuse faasi** puhul vaadeldakse ühte näidisaastat. Näidisaasta äritegevuse tulemused peegeldavad pikaajalisi keskmisi tulemusi.
- ▶ Faase on vaadeldud eraldi, kuna investeeringutegevuse faasi majanduslik mõju on ajutine, äritegevuse faas näitab aga püsivat mõju.

Investeeringukulud

- ▶ 2/3 investeerivast summast läheb ehitustöödele.

Investeeringute jaotus

Allikas: Allianss arhitektide äriplaan, EY analüüs

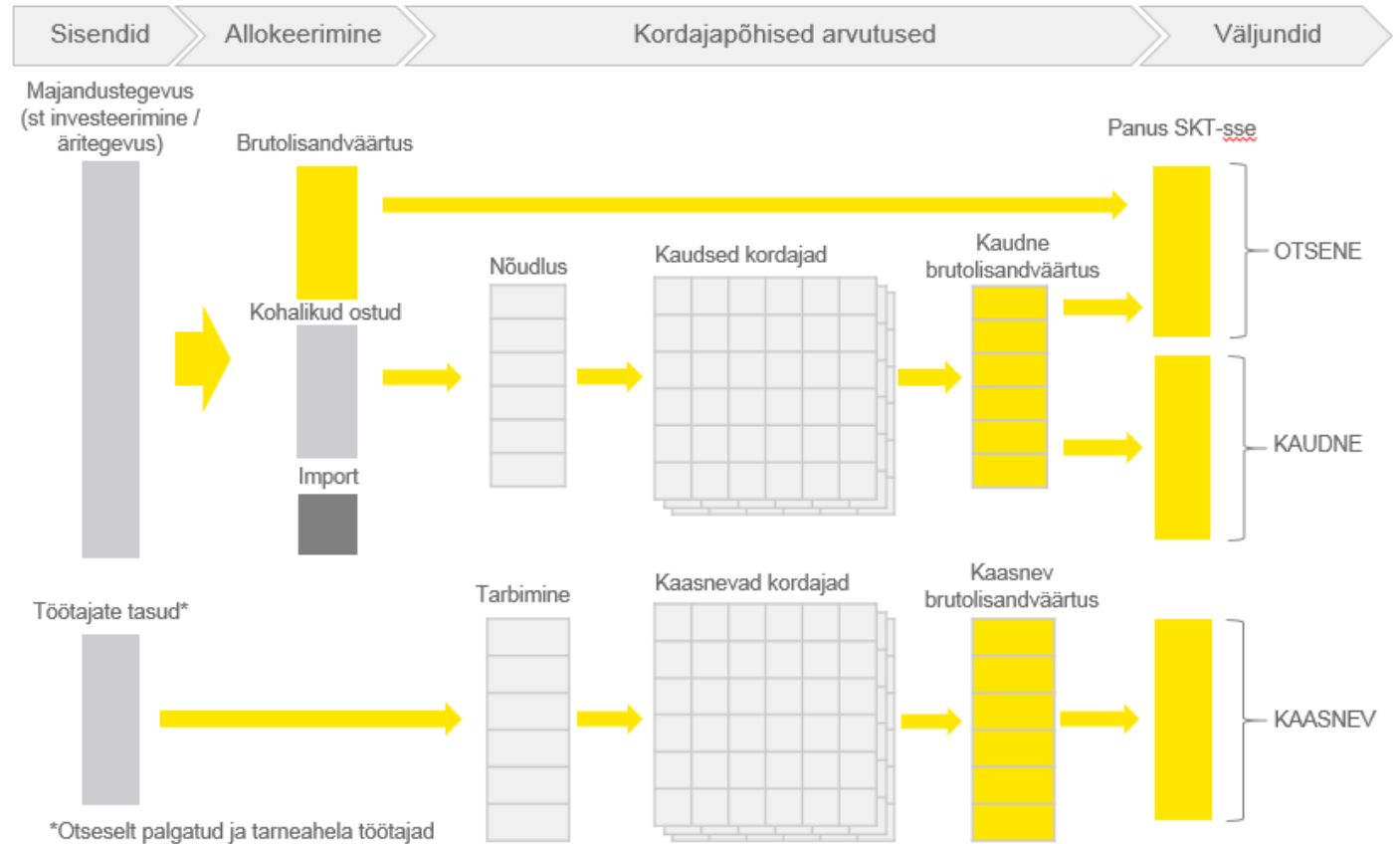


2 Majanduslikud mõjud

Metodoloogia

Üldine konverentsikeskuse majandusmõjude liigitus

- 1
 - ▶ Otsesed (direct) mõjud viitavad Konverentsikeskuse ja tema tarnijate poolt genereeritud mõjudele.
 - ▶ Kaudsed (indirect) mõjud viitavad tarneahela kaudu genereeritud mõjudele, seega on laiem mõju majandusele tervikuna.
- 2
 - ▶ Kaasnevad (induced) mõjud viitavad mõjudele, mis tulenevad sektori ja selle tarneahela töötajate tarbimisest.
 - ▶ Katalüütilised (catalytical) või laiemad mõjud viitavad mõjudele, mis on genereeritud konverentsikeskuse poolt suurendatud ühenduvuse kaudu.

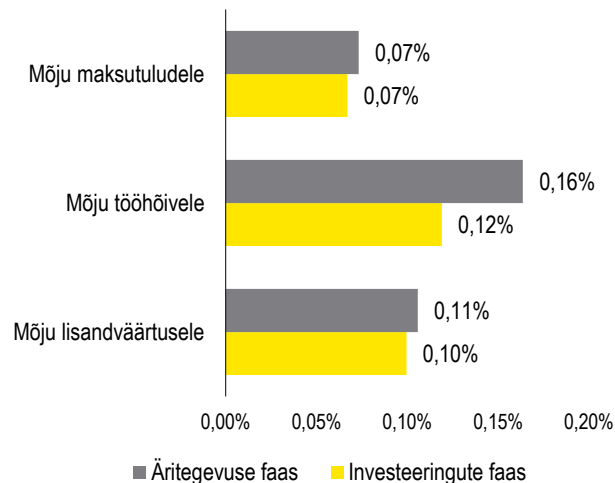


2 Majanduslikud mõjud

Konverentsikeskuse poolt lisanduv püsiv panus Eesti majandusse tähendab aastas kuni 18,5 mln eurot täiendavat lisandväärtust

Konverentsikeskuse poolt lisanduvad mõjud Eesti majanduse kontekstis (%-na riigi 2015. aasta näitajatest)

Allikas: EY analüüs



Investeeringute faasi mõjude arvestamiseks on võetud kahe aasta keskmine investeeringumaht.

Äritegevuse faas sisaldab opereerimisest tekkivaid ja katalüütilisi mõjusid (1. stsenaarium).

Analüüsi tulemuste kokkuvõte

Konverentsikeskuse ehitamiseks planeeritav investeeritav summa arhitektuuribüroo Allianss esialgse projekti järgi on **36,4 mln eurot**¹. Selle summa sees on konverentsikeskuse osa ehitamine brutopinnaga **11 514 m²** (9630 m² netopindala) Tallinna multifunktsionaalses konverentsi- ja sündmuskeskuses (Linnahall), ajutine katus (3750 m² netopindala), 1/3 välialadest ja pool kontserdisaaliga riskkasutuses alast (12 534 m² riskkasutuse ala netopindala).

Kavandataval investeeringul on lisaks negatiivsetele riigirahavoogudele investeeringu summa ulatuses ka positiivsed mõjud Eesti lisandväärtusele², tööhõivele ja maksutuludele.

Konverentsikeskuse mõjude koondtabel

000 €	Investeeringute faas (2 a keskmine)	Äritegevuse faas (näidisaasta, sh katalüütilised mõjud)
Mõju lisandväärtusele	17 424	18 511
Mõju tööhõivele (inimaastat)	763	1 049
Mõju maksutuludele	4 785	5 232

Allikas: EY analüüs

Lisanduv mõju maksutuludele – äritegevuse faas (näidisaasta, sh katalüütilised mõjud)

Lisanduv mõju lisandväärtusele – äritegevuse faas (näidisaasta, sh katalüütilised mõjud)

**+ 5,2 mln €
Eesti maksu-
tuludele**

**+ 18,5 mln €
lisandväärtusele**

Piirangud

Käesolev töö illustreerib potentsiaalseid uue konverentsikeskusega lisanduvaid mõjusid Eesti majandusele. Analüüsis on kasutatud esialgset arhitektuuribüroo Allianss koostatud investeeringute ja opereerimistegevuse äriplaani ja Eesti turismi statistikat. Samuti on kasutatud andmeid Right Solutionsi 2013. aasta aruandest konverentsikeskuse rajamise osas Eestisse.

Analüüsis ei ole käsitletud käibemaksu mõjusid, kuna lõplikku käibemaksu netoefekti on tarneahelas keeruline hinnata.

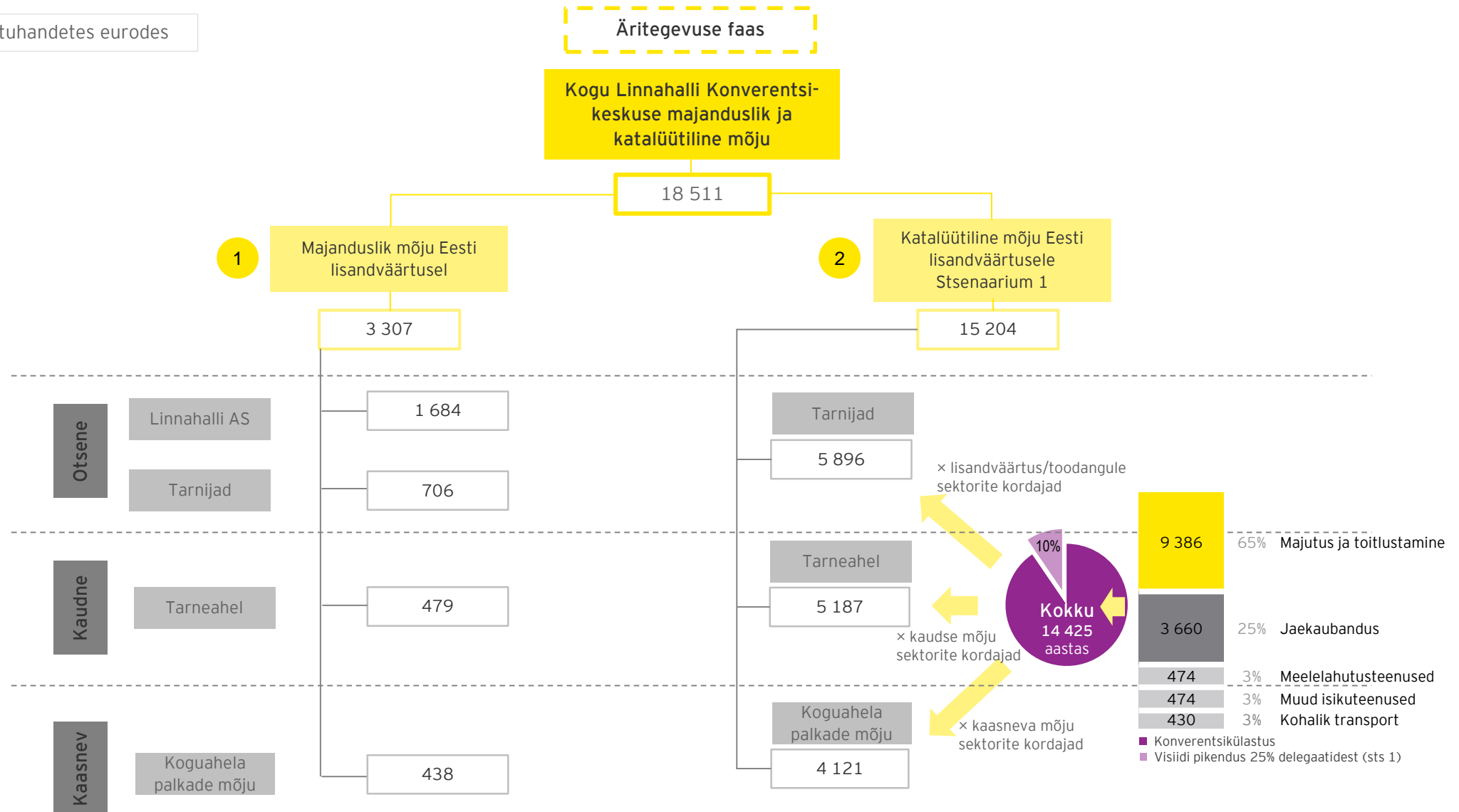
¹ Võttes arvesse poole kontserdisaaliga riskkasutuses asuva alaga ja 1/3 välialade ehitamise summast.

² Lisandväärtus – rahalises väljenduses toodang, millest on maha arvatud vahetarbimine.

2 Majanduslikud mõjud

Konverentsikeskuse mõju Eesti lisandväärtusele äritegevuse faasis

tuhandetes eurodes



3

Lisad



3 Lisad

Kasutatud andmed ja prognoosid

Üldine nimekiri aruandes kasutatud infoallikatest

- ▶ Eurostati andmebaasid
- ▶ Arhitektuuribüroo Allianss poolt edastatud teave (ehituseelarve, rahavood, ruumiprogramm, tulude ja kulude arvestus jm)
- ▶ Eesti Statistikaameti andmebaasid
- ▶ Right Solutioni uuring EAS-ile
- ▶ MTÜ Eesti Konverentsibüroo ülevaade konverentsiturismist Eestis
- ▶ Eesti Statistikaameti välisküllastajate uuring 2014. ja 2015. aastatel
- ▶ EAS-i ülevaade Eestis ööbinud välituristidest 2014., 2015. a. Statistikaameti välisküllastajate uuringu põhjal

3 Lisad

Kasutatud andmed ja prognoosid

eurodes

Linnahalli investeringud

YEAR	0	1	2	3	...
A. CAPITAL COST					
Construction Costs	10 699 750	10 699 750			
Professional Fees	925 030	925 030			
Demolition Costs	344 565				
Furniture and Fittings		1 381 680			
Risk	1 248 790	1 248 790			
TOTAL A	13 218 135	14 255 250			
B. REVENUE COSTS					
Maintenance Costs			169 196	169 196	...
Operating Costs			216 224	216 224	...
Utility Costs			135 000	135 000	...
TOTAL B			520 420	520 420	...
NET CASH FLOW					
(A+B)-C	13 218 135	14 255 250	520 420	520 420	...
CUMULATIVE TOTAL	13 218 135	27 473 385	27 993 805	28 514 225	...
<i>Adjustments based on discussion with Allianss</i>					
Risk distribution through categories					
Construction Costs + risk	11 011 948	11 011 948			
Professional Fees + risk	1 237 228	1 237 228			
Demolition Costs + risk	656 763	312 198			
Furniture and Fittings +risk	312 198	1 693 878			
Outdoor area construction	700 709	700 709			
Spend on conference centre from cross used area	3 760 200	3 760 200			
Total adjusted CAPEX	17 679 044	18 716 159	520 420	520 420	...

Allikas: Allianss ehituseelarvete kokkuvõte, väljapakutud funktsionaalsete skeemide ehituseelarved, Linnahalli tulude ja kulude arvestus.

Linnahalli tulude ja kulude tabel äritegevuse faasis

Year	Year 1	Year 2	Year 3
Indexation	70%	100%	Y2+3%
Operating revenues	2 251 270	3 216 100	3 312 583
Conference rental	1 459 500	2 085 000	2 147 550
Conference ancillary 30%	437 850	625 500	644 265
Conference F&B	283 920	405 600	417 768
Small meetings	70 000	100 000	103 000
Operating costs	1 851 137	2 378 973	2 450 342
Payroll	994 843	1 243 553	1 280 860
Add staff (temporay)	80 000	100 000	103 000
Marketing	240 000	300 000	309 000
Admin costs (office, communication)	80 000	100 000	103 000
Maintenance Costs*	118 437	169 196	174 272
Operating Costs*	151 357	216 224	222 711
Utility Costs*	94 500	135 000	139 050
Uniforms, uniform cleaning	12 000	15 000	15 450
Trainings	20 000	25 000	25 750
Travel costs	20 000	25 000	25 750
IT and AV costs	40 000	50 000	51 500
Operating surplus	400 133	837 127	862 241

Reserv for reinvestment/repair		200 000	200 000
Contingency @5% of costs		118 949	122 517

Surplus (EBITDA) **400 133** **518 178** **539 723**

Adjustments based on discussion with Allianss

Conference F&B 80% of revenue	227 136	324 480	334 214
F&B contingency	11 357	16 224	16 711
Reserv for reinvestment/repair	did not use as it is inside maintenance costs		
Insurance	7 949	7 949	7 949
Insurance contingency	397	397	397

Adjusted surplus (EBITDA) **153 295** **369 128** **380 452**

Allikas: Allianss ehituseelarvete kokkuvõte, väljapakutud funktsionaalsete skeemide ehituseelarved, Linnahalli tulude ja kulude arvestus.

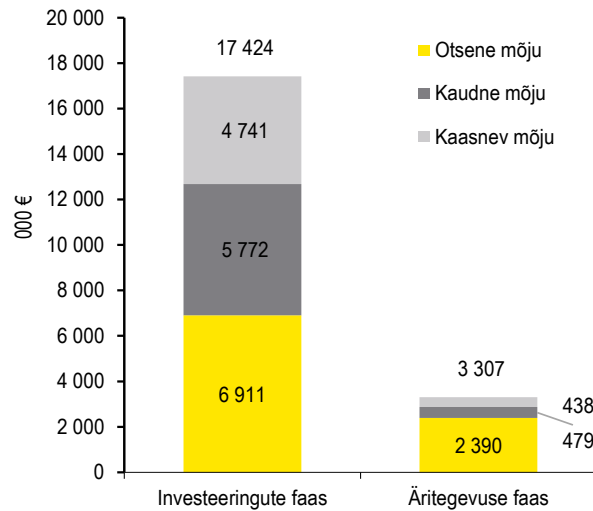
* Võetud mitte tulude ja kulude failist, vaid ehituseelarvete kokkuvõttest

3 Lisad

1 Konverentsikeskuse ehitamisest ja opereerimisest lisanduvad mõjud

2 (välja arvatud katalüütilised)

Konverentsikeskuse poolt lisanduv mõju Eesti lisandväärtusele (ilma katalüütilise mõjuta)

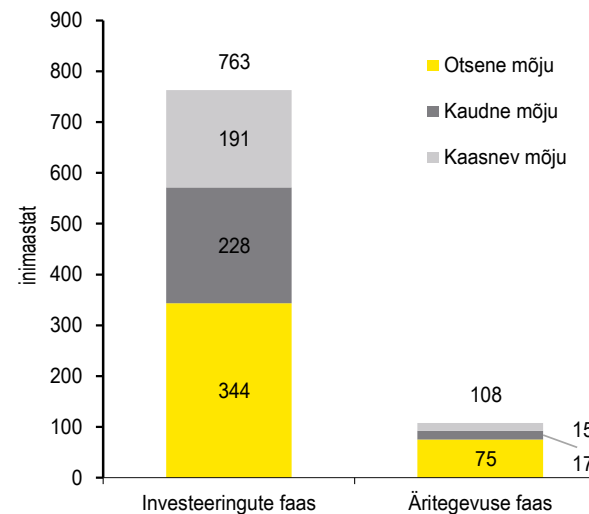


Allikas: EY analüüs

Mõju lisandväärtusele

Konverentsikeskuse ehitamisel lisanduv kogumõju **Eesti lisandväärtusele** oleks investeerimisfaasis 34,8 mln eurot (17,4 mln eurot keskmiselt aastas) ja 3,3 mln eurot aastas äritegevuse faasis, arvestamata täiendavaid katalüütilisi mõjusid turismist / konverentsikeskuse külastajatest.

Konverentsikeskuse poolt lisanduv mõju tööhõivele (ilma katalüütilise mõjuta)



Allikas: EY analüüs

Mõju tööhõivele

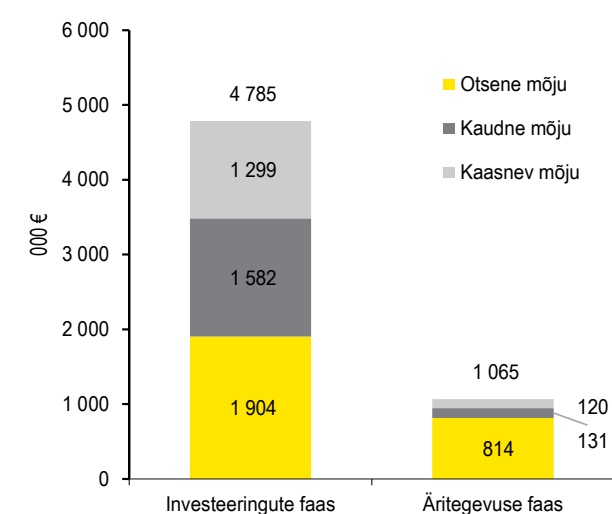
Investeeringufaasis otseselt toetatud töökohtade arv moodustab **0,12% Eesti kogu tööjõust**.

Otsesed töökohad konverentsikeskuse äritegevuse faasil koosnevad 41 tökohast, mis tekkivad konverentsikeskuse opereerimisest, ja 34 tökohast, mis tekkivad konverentsikeskuse tarnijatel.

Konverentsikeskuse töötajad on kõrgelt kvalifitseeritud personal keskmise brutopalgaga **1900 eurot, mis on 57% suurem Tallinna keskmisest brutopalgast** 2015. aastal (1208 eurot).

Tähele panna tasub siin seda, et lisaks konverentsikeskusele on kaasatud osaliselt tööjõudu ka kontserdipoolega riskasutuses funktsioonidelt.

Konverentsikeskuse poolt lisanduv mõju maksutuludele (ilma katalüütilise mõjuta)



Allikas: EY analüüs

Mõju riigi maksutuludele

Konverentsikeskusel oleks positiivne mõju riigi **maksutuludele**. Investeeringufaasis tooks konverentsikeskus täiendavalt **9,6 mln eurot** (4,8 mln eurot aastas või 0,07% Eesti kogu maksutuludest 2017. aastal) ja **äritegevuse faasis aastas 1,1 mln eurot maksutulu**.

3 Lisad

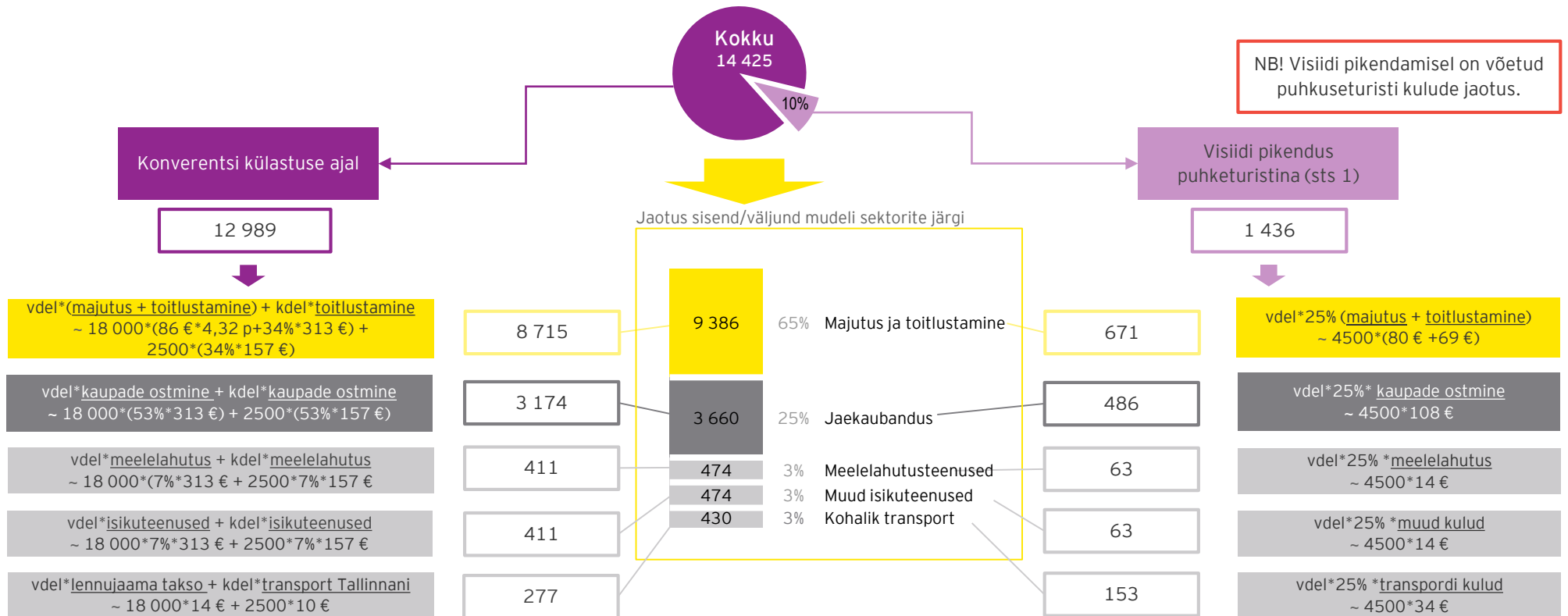
Delefaatide kogukulude jaotus konverentsi- ja puhkusevisiidi ajal 1. stsenaariumi järgi

1

2

tuhandetes eurodes
(va. delefaatide arvud)

Delefaatide kogukulude jaotus konverentsi- ja puhkusevisiidi ajal 1. stsenaariumi järgi



Lühendid

- ▶ vdel - välisdelefaatide arv aasta jooksul: 18 000¹
- ▶ kdel - kohalike delefaatide arv aasta jooksul, kes tulevad väljastpoolt Tallinna: 2500²
- ▶ Osakaalud korrutises vastavalt kulutuste sektorile

¹ Right Solution 2013 raport ja Konverentsibüroo kommentaar
² Konverentsibüroo hinnang

3 Lisad

Katalüütilised mõjud opereerimisfaasis

1

2

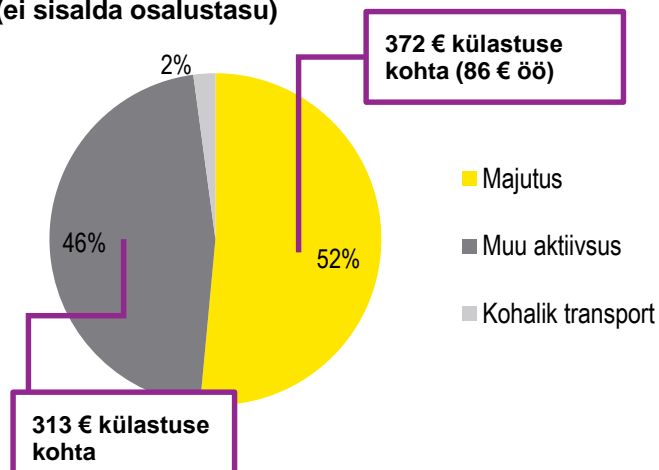
Majanduslikud mõjud konverentsikeskuse ehitamisest ja opereerimisest on olulised, kuid ei võta arvesse laiemat mõju majandusele, mida võib konverentsikeskuse ehitamine Eestile tuua.

Konverentsikeskus on olulise tähtsusega projekt, mis aitab kaasa Eesti turismile. See võimaldab pikendada turismihooaega, kuna peamised konverentsiüritused toimuvad just madalhooaja perioodil (veebruar–aprill ja september–november). Konverentsiturismi iseloomustab **suurem tulu** võrreldes puhketurismiga, kuna keskmine külastusaeg on pikem ning üldjuhul tarbitakse ka kallimaid teenuseid.

Põhilised andmed kasutatud katalüütilise mõju hindamiseks

	#	Allikas
Välisdelegaatide arv	18 000	Right Solutioni raport 2013
Eesti delegaadid väljaspool Tallinna	2 500	Eesti Konverentsibüroo hinnang
Keskmine konverentsi pikkus päevades	4,32	Eesti Konverentsibüroo

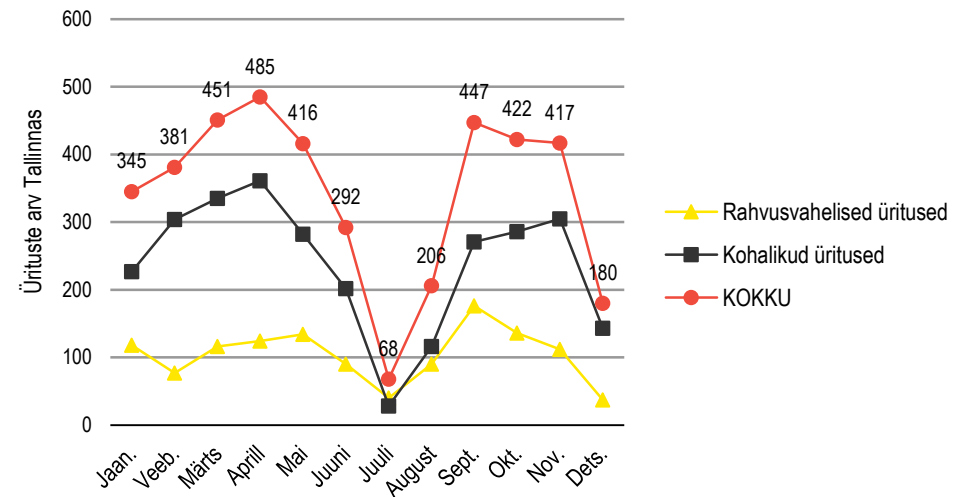
Delegaatide kulude jaotus konverentsi ajal (ei sisalda osalustasu)



Allikas: Konverentsibüroo, Right Solution, EY analüüs

Konverentside hooajalisus

Allikas: meetings.ee



Konverentsi külastajad on enamkulutav turistide segment. Vastavalt Eesti Konverentsibüroo kogemusele moodustavad konverentsidelegaadi kulutused Tallinnas umbes **1000 eurot külastuse kohta**. See arv jaguneb enam vähem kolmeks võrdseks osaks: konverentsitasu, majutus ning muu kulu, mille sees on toit (105 eurot), ostlemine (165 eurot) ja meelelahutus (43 eurot). Kohaliku transpordi alla kuuluvad näiteks välisdelegaatide kulutused taksole lennujaamast ja tagasi (14 eurot) ning Eesti-siseste bussiliinide piletid (10 eurot) kohalike delegaatide puhul, kes tulevad väljastpoolt Tallinna.

Uue konverentsikeskuse külastajate kulud lisaks konverentsitasudele (majutus, kohalik transport ja muud tegevused) moodustavad kokku **13 mln eurot** vastavalt delegaatide arvu eeldustele.

Oluline on lisada, et konverentsi külastajad tulevad tihti Eestisse tagasi või pikendavad oma visiiti puhketuristidena. Seepärast peaks arvestama konverentsikeskuse katalüütilist mõju Eesti majandusele mitte ainult konverentsikülastuse käigus, vaid ka mõju reisi pikendamisest puhkusekülastuse näol.

3 Lisad

Katalüütlik mõjud opereerimisfaasis

1

2

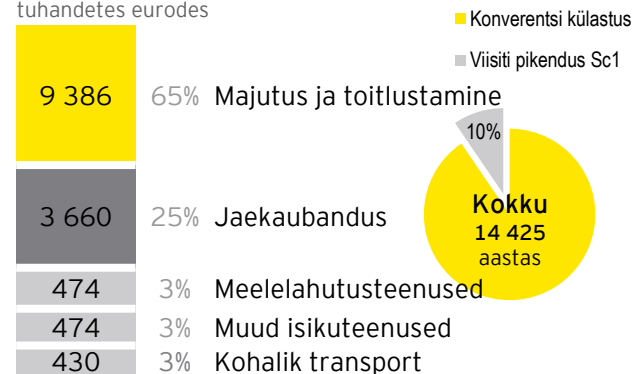
Vastaval Right Solutioni uuringutele pikendavad 25% kuni 40% delegaatidest oma visiiti külastajana. Seetõttu on arvestatud **kahe visiidi pikendamise stsenaariumiga**. Esimeses on arvestatud, et **25% delegaatidest (4 500 inimest) pikendavad oma reisi**, ja teises stsenaariumis on arvestatud, et **40% delegaatidest (7 200 inimest) pikendavad külastust puhkuse näol**.

Vastavalt EAS-i Eestis ööbinud välituristide uuringule 2014-2015 a. oli ööbimisega külastaja kulutus Eestis tarbitud kaupade ja teenuste eest reisi jooksul keskmiselt 319 eurot. Kululiigiti kulutavad välituristid 108 eurot kaupade ostule, 80 eurot majutusele, 69 eurot toitlustusele, 34 eurot kohalikule transpordile, 14 ajaveetmisele ja meelelahutusele ning 14 eurot muudele teenustele.

Esimese stsenaariumi järgi kulutavad delegaadid Eestis täiendava puhketurismi vältel kokku 1,4 mln eurot ja teises stsenaariumis 2,3 mln eurot.

Delegaatide kogukulude jaotus konverentsi ja puhkusevisiidi ajal 1. stsenaarium järgi vastavalt makromajandussektoritele

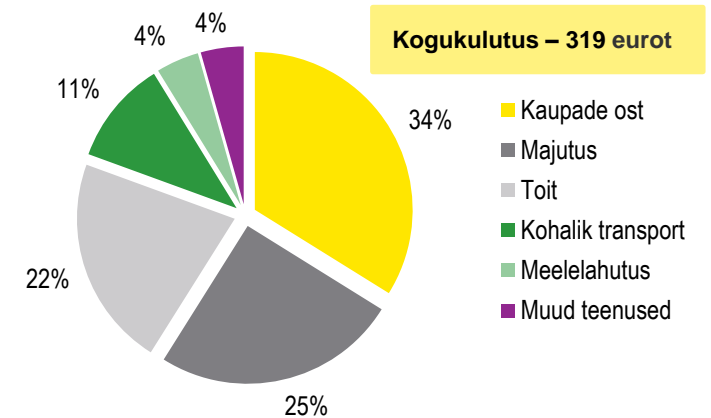
tuhandetes eurodes



Allikas: Konverentsibüroo, Right Solution, Statistikaamet, EY analüüs

Turistide kulude jaotus

Allikas: Eestis ööbinud välituristid EAS-i 2014.-2015. a. uuringu põhjal



Delegaatide kulutused konverentsi külastamise ja puhkusevisiidi ajal 1. stsenaariumi järgi toovad Eesti majandusele **14,4 mln eurot müügitulu**. Suurimat tulu (9,4 mln eurot) genereerivad konverentsi külastajad majutus- ja toitlustussektorile ning jaekaubandusele (3,7 mln eurot).

3 Lisad

Katalüütilised mõjud opereerimisfaasis

1

2

Mõju lisandväärtusele

Uue konverentsikeskuse olemasolu lisab **Eesti lisandväärtusele** opereerimistegevuse faasis **15,2 mln eurot aastas** esimese stsenaariumi täitmisel ja **16,1 mln eurot aastas** teise stsenaariumi täitmisel.

Mõju tööhõivele

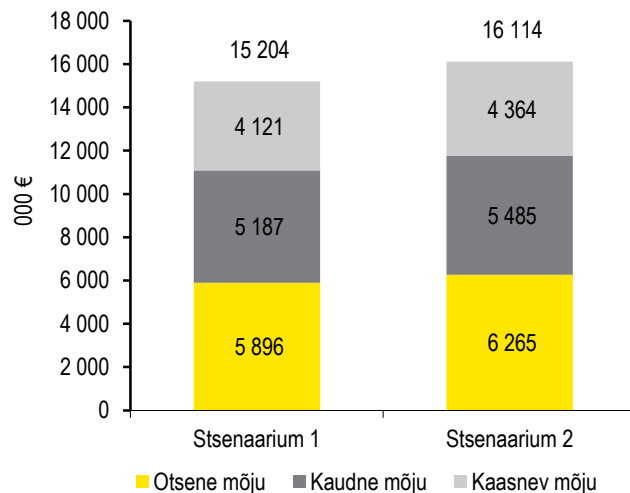
Investeeringufaasis katalüütiliselt toetatud töökohtade arv ületab mõlema stsenaariumi puhul investeeringufaasis tekitatavat töökohtade arvu (768 töökohta).

Katalüütiliste mõjude kaudu lisanduvad töökohad opereerimisfaasis on ~950 töökohta.

Mõju riigi maksutuludele

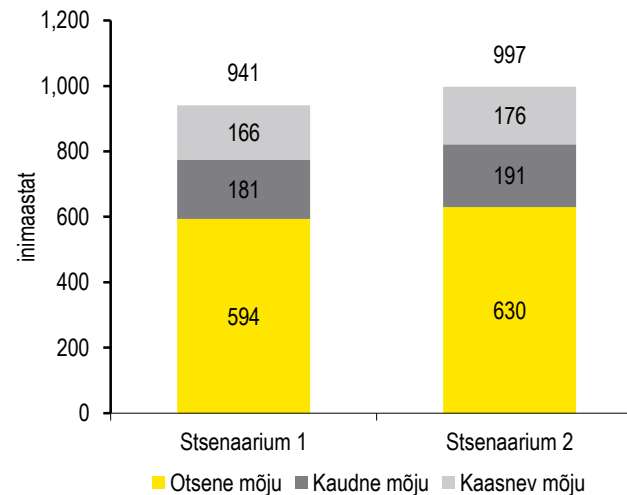
Konverentsikeskusel on positiivne majandusmõju Eesti maksutuludele, kuid katalüütiliselt toob see äritegevuse faasis lisaks veel **maksutulusid 4,2 mln eurot**, mis on peaaegu võrdne investeeringufaasi mõjuga ja koos panusega opereerimistegevusest isegi ületab investeeringufaasi maksutulud.

Mõju riigi lisandväärtusele



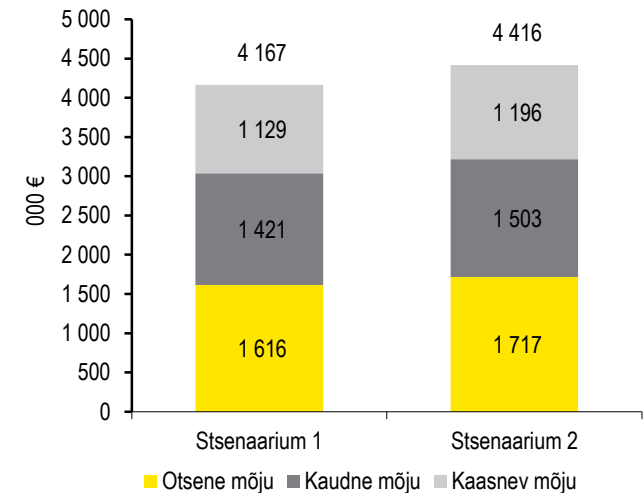
Allikas: EY analüüs

Lisanduv mõju tööhõivele



Allikas: EY analüüs

Lisanduv mõju maksutuludele



Allikas: EY analüüs

3 Lisad

Linnahalli majanduslikud mõjud võrdluses teiste alternatiividega

Majanduslike mõjude analüüsi lähtekohad

Majanduslike mõjude analüüs otsustati koostöös Tellijaga koostada **Linnahalli konverentsikeskuse osale**, kaasates sealjuures ka osa, mis on riskasutuses kontserdihalli poolega.

Sisend-väljundmetoodikal põhineva majandusmõjude analüüsi peamiseks käituriks on investeerimis- ja opereerimistegevuse ulatus. See tähendab, et mida suuremad on rahavood, seda suurem on ka mõju majandusele. Samas tuleb tähele panna, et lisades katalüütiliste mõjude vaate ehk arvestades lisaks konverentsikeskuse ehitamisel ning opereerimisel tekkivatele majandusmõjudele ka katlüütilisi mõjusid, tuleneb suur osa majandusmõjudest hoopis välisdelegaatide arvelt lisandunud majandustegevusest. Seega tuleks enne lõplikku otsust konverentsikeskuse asukoha osas muu hulgas hinnata, kas investeeringu ja võimalike katalüütiliste mõjude suhe on parim, ehk teisiti öeldes, kas antud investeeringu negatiivne rahavoog on optimaalne pikemas plaanis saavutatavate majandusmõjudega (lisaks investeerimistegevuse positiivsetele majandusmõjudele).

Võrdlus teiste projektidega

Kuna erinevate projektide (sh Linnahalli) äriplaanid olid veel lõpuni täpsustamata, siis otsustati teha täpsem majandusmõjude analüüs vaid ühe näite – Linnahalli puhul.

Üldisel tasemel saab hinnata majandusmõjusid võrreldes Linnahalliga olulisemate võtmesisendite järgi:

- ▶ Investeeringu maksumus

Analüüsi käigus oli võimalus tutvuda lisaks Linnahalli investeringule ka Ülemiste City äriplaaniga, kus investeringu maksumus võrreldes Linnahalli konverentsikeskuse osaga oli madalam, ning seetõttu oleksid ka majandusmõjud investeerimistegevusest madalamad. Juhime tähelepanu, et investeerimisetapi majandusmõjusid ei tohiks aga hinnata eraldi opereerimise ja katalüütilistest mõjudest ning valikul **peaks lisaks hindama kulu/tulu suhet negatiivsetest investeerimise ja positiivsetest majandusmõjude rahavoogudest**.

- ▶ Välisdelegaatide arv

Kuna nii Linnahalli kui ka teiste projektide arendajad olid saanud Eesti Konverentsibüroolt (EKB) konkreetset juhised vajaliku konverentsikeskuse mahu osas, siis oleks mõistlik siinkohal võrrelda pigem EKB poolt välja toodud faktoreid, mis Right Solutionsi raportis välja toodud hinnangulise välisdelegaatide arvu realiseerumist mõjutavad

EKB hinnangul on lisaks Linnahalli ruumide eripärale (mida hinnatakse EKB poolt vajadusele paremini vastavaks) väga oluline siiski asukoht.

Kuna Linnahalli vahetus läheduses on nii hotellid kui erinevad kultuuriasutused, siis oleks see EKB hinnangul korraldajatele nähtav eelis Tallinna valimiseks võrdluses teiste linnadega.

Seetõttu võib hinnata, et Linnahalli delegaatide arv osutuks suuremaks, kuna ta on korraldajatele atraktiivsem. **See tähendab aga ka suuremat kindlust katalüütiliste majandusmõjude realiseerumiseks Linnahalli puhul võrreldes teiste projektidega.**

EKB hinnangul oleks linna südames asuv keskus suur konkurentsieelis võrreldes paljude teiste linnadega, kus keskused asuvad kesklinnast väljaspool, sealjuures arvestades, et Tallinna puhul on lennujaam lähedal kõigile objektidele.

- ▶ Muud tegurid

Linnahalli puhul on lisaks toodud välja, et täiendavaks majandusmõjude käituriks on kontserdimaja. Right Solutionsi hinnangul oleks see ühest küljest oluline eelis rahvusvahelise operaatori leidmiseks ning teisest küljest tooks täiendava majandusaktiivsusega kaasa majandusmõjusid, mis lisanduksid konverentsikeskuse mõjudele. Küll aga tuleb arvestada, et kontserdimajaga ühes keskus asumisest tulenevad täiendavad piirangud konverentside korraldamisele (näiteks ei saaks pidada samaaegselt rokk-kontserti ja akadeemilist konverentsi). Samuti pole me uurinud ega analüüsinud teiste objektide lisanduvaid võimalusi ega seega ka nende võimalikku täiendavat majandusmõju.