

**ÜLEMISTE keskuse haldusettevõtte Linstow juhatuse liige Frode Gronvoldi sõnul tuleb enamik inimesi kaubanduskeskusesse ostlema, mitte meelt lahutama, ja nii on ka laienenud Ülemiste keskusest valdav osa jaekaubanduse päralt.** FOTO: EIKO KINK

## KAUBANDUS

# Uuenduseks oli õige aeg. Ülemiste omanik rohkem keskusi praegu ei osta

MAARIT EERME  
maarit@kaubandus.ee



**Täna avatava Ülemiste keskuse laienduse taga on Norra haldusettevõtte Linstow, mille juhatuse liikme Frode Gronvoldi sõnul on neil kaubanduskeskustele kindlad standardid, aga Ülemiste on neist sammu võrra ees.**

“Parem on omada ühte tugevat kaubanduskeskust kui kahte mitte nii head,” ütles Gronvold vastuseks küsimusele, kas ettevõttel on kavas Eestis veel midagi osta. Ka kriisi ei taba Linstowi ootamatult. “Kui kriis tuleb järgmisel aastal, siis kulub meil lihtsalt rohkem aega, et investeringud ennast ära tasuksid. Kuid ma olen kindel, et Ülemiste keskuse uuenduseks oli õige aeg,” ütles Gronvold.

**Mis suunas arenevad praegu kaubanduskeskused?** Praegu toimub kiire areng Aasias, Lõuna-Ameerikas ja Venemaal.

Balti riikides pigem uuendatakse tegutsevat kaubanduskeskust, sest neil on hea asukoht, lojaalsed kliendid ning võimalus oma positsiooni turul tugevdada. Kui kaubanduskeskus soovib tarbijate vajadusi rahuldada, siis peab keskus ennast uuendama, sest enamik kauplusi uuendab ennast ise pidevalt.

Enamik Balti kaubanduskeskusi on väga head ja vastavad standarditele. Kuid umbes kümne aasta vanuseid kaubanduskeskusi, nagu näiteks Ülemiste keskus, tuleb uuendada ja selle juures on hea lisada uut pinda ning teha väline värskendus.

Ma usun, et uusarendustel on praegu väga raske turule tulla, sest Ida-Euroopas on väga keerulised ajad, mis mõjutavad ka Baltimaad. Kriisi ajal tuli väga palju uut kaubanduspinda juurde, kuid kaubanduskeskuse planeerimine on väga pikk protseduur, mida on keeruline järsult peatada.

**Kui pikalt kavandate Ülemiste keskuse aren-**

### Ä Mis on mis Linstow International

Norra ettevõtte haldab ja arendab ärikinnisvara Baltimaades. Lätis on ettevõtte rajanud 5 keskust: Alfa, Mols, Galerija Centrs, Origo ja Dole. Tehtud on kaubamaja Minski ja ehitatud Eesti suurim keskus Ülemiste.

### Ä Kes on kes Frode Gronvold

Vastutab kõigi Linstowi Baltimaades asuvate kaubanduskeskuse rajamise ja juhtimise eest.



**Parem on omada ühte tugevat kaubanduskeskust kui kahte mitte nii head.**

**Ülemiste keskuse haldusettevõtte Linstow juhatuse liige Frode Gronvold**

**dust?** Ülemiste keskus avati 2004. aastal ning uuenduste peale hakkasime mõtlema juba kolm aastat pärast seda. Kui meil oli plaan valmis, tuli majanduskriis ning samas avati ka uusi keskusi. Seega lükkas majanduskriis Ülemiste keskuse arendust 2–3 aastat edasi.

Kolm aastat tagasi läks tõeline töö lahti ja otsustasime, et aeg on edasi liikuda. Paar aastat tegime eeltööd ning 2013. aastal saime lõpliku kinnituse, et laienemisega tasub alustada.

Meie äris tuleb mõelda väga palju ette ning olla valmis järgmiseks sammuks. Kui sa enam ei arene, siis kaotad turgu.

Kui kriis tuleb järgmisel aastal, siis kulub meil lihtsalt rohkem aega, et investeringud ennast ära tasuksid. Kuid ma olen kindel, et Ülemiste keskuse uuenduseks oli õige aeg.

**Mis on Ülemiste keskuse järgmine samm?** Keskkuse suurus on järgmiseks kümneks aastaks piisav. Peame pidevalt vaatama, et meie sisu on kliendi jaoks õige, sest keskus ei saa kogu aeg laieneda.

**Kui suur võiks olla kaubanduskeskus Eestis?** Rocca al Mare ja Ülemiste keskus on jõudnud sinna piirimaile, kui palju Tallinna-suurune linn suudab ära majandada. Seega on siin kaks suurt keskust, mis võiks olla.

Arenduse poole pealt tuleb silmas pidada, et Eestis ei ole demograafiliselt arenev turg, vaid elanikkond vananeb. Samuti tuleb mõelda e-kaubanduse peale. Me siiski usume, et kaubanduskeskuse formaat jääb, aga paljud kauplused lähevad veebi ning neil ei ole tarvis nii palju laieneda.

Ka siis, kui Ülemiste oleks Tallinna ainuke suur kaubanduskeskus, ei oleks võimalik tema ruutmeetrid liita Rocca al Marega – multikeskus võiks olla vaid umbes 15% suurem, sest kauplused on ühesugused. Praegu teenindavad need kaks suurt erinevaid Tallinna regioone ja turg on ilusasti jagunenud.

**Milline peaks kaubanduskeskuses olema kaubanduse ja meelelahutuse vahekord?** See on vä-

ga tähtis teema. Meelelahutuse osa ei ole nii suur, kui enamik inimesi mõtleb. Näiteks 5–10% inimesi, kes külastab kaubanduskeskust, läheb ka pärast kinno, kuid see erineb riigiti. Inimesed tulevad ikkagi kaubanduskeskustesse ostlema, mitte niisama aega viitma. Kui rääkida restoranidest, siis moodustavad need Ülemiste keskusest umbes 7%. Umbes 90% keskuse pinnast moodustab siiski jaekaubandus.

**Kuidas erineb Ülemiste keskus Linstowi kaubanduskeskustest Lätis?** Linstowil on teatud standardid, mis kaubanduskeskustel olema peavad, ning praegu on Ülemiste meie standarditest ühe sammu võrra ees.

Keskuses on kasutatud uusi tehnoloogilisi lahendusi, näiteks suured ekraanid, valgustus reageerib välisele valgustasemele – et keskuses ei oleks liiga ere, vaid oleks mõnus olla. Londoni konsultant pani kokku helide strateegia, et inimesed tunneksid end keskuses rohkem lõdvestunult ja mõnusamalt, see muudab keskuse üldist müra vähemaks.

Ülemiste keskusel on ka esimesena Baltimaades keskkonnastandard Breem.

**Kas Teie hinnangul on Eesti turul liiga palju erinevaid kaupmehi või võiks neid olla rohkem?** Olen rääkinud ühe Norra arendajaga, kes tahab siia tulla, et mõnda kauplust Norrasse meelitada, sest nad tahavad saada oma keskustesse suuremat valikut.

Siin on väga palju ettevõtjaid, kes on toonud frantsiisiga palju häid brände. See on väga hea.

**Kas soovite kaubanduskeskuste või muu ärikinnisvaraga oma portfelli suurendada? Osta mõni kaubanduskeskus või hotell Eestis?** Praegu meil sellist otsust ei ole, oleme olukorraga Baltimaades rahul. Meil on üks kaubanduskeskuse projekt Riias pooleli. Ülemistesse oleme teinud suure investeringu ja peame vaatama, et see tooks meile raha paari aastaga tagasi. Parem on omada ühte tugevat kaubanduskeskust kui kahte mitte nii head.