

TARTU ÜLIKOOL
Majandusteaduskond
Ettevõtetmajanduse instituut

Janar Muttik

**INVESTEERINGUTE ATRAKTIIVSUS KAGU-AASIA
MAJUTUSTURUL**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: lektor Kaia Kask

Tartu 2012

Soovitan suunata kaitsmisele
(juhendaja allkiri)

Kaitsmisele lubatud “ “ 2012. a.

Rahanduse ja arvestuse instituut, äriahanduse ja investeringute lektor Kaia Kask

Olen koostanud töö iseseisvalt. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

.....
(töö autori allkiri)

SISUKORD

Sissejuhatus.....	4
1. Rahvusvahelise kinnisvaraturu teoreetiline käsitlus.....	8
1.1 Kinnisvara ja kinnisvaraturuga seotud põhimõisted.....	8
1.2 Globaalse majutusturu arengusuunad.....	12
1.3 Kinnisvara otseinvesteeringu analüüsi meetodid ja põhiprintsiibid välisturule sisenemiseks.....	17
1.4 Arenevate turgude hindamise võimalused.....	28
2. Kagu-Aasia riigid ja nende majutusturu analüüs.....	31
2.1 Kagu-Aasia riikide üldandmed ja majanduse ülevaade.....	31
2.2 Ülevaade Kagu-Aasia maade majutusturust.....	38
2.3 Kagu-Aasia majutusturu potentsiaali hinnang.....	43
2.4 Kagu-Aasia majutusturu SWOT-analüüs ja järeldused.....	50
Kokkuvõte.....	53
Viidatud allikad.....	57
Summary.....	63

SISSEJUHATUS

Pärast üleilmset majanduskriisi on tekkinud investoritel küsimused, kuhu paigutada oma vaba kapital. Aktsia- ja väärtpaberiturud on siiani ebastabiilsed, tootlikus väike ja risk oma vara kaotada suur. Seega on mitmed investorid otsinud uusi turge raha paigutamiseks. Kuna lähiminevikus olnud majanduskriis kukutas kinnisvara hindasid kogu maailmas märkimisväärselt, arvatakse et hinnad rohkem ei lange, pigem tõusevad, kuigi jah, mitte märkimisväärselt. Seda on näidanud ka kogu kinnisvarasektori turg maailmas.

Rahvusvahelised investorid üle maailma otsivad paremaid võimalusi investeringuteks välisriikides. Uute kinnisvaraturgude leidmine on aktuaalne paljudele investoritele.

Tänasest turusituatsioonis on tekkinud investoritel küsimus, milline riik või piirkond on maailmas järgmiseks majanduse kasvumootoriks ning kus areneb kinnisvaraturg kõige jõudsamalt.

Võttes arvesse viimastel aastatel majanduses toimunu, kus valdavalt domineerivad ebastabiilsed ja languses turud, on investorid hakanud järjest rohkem huvi tundma Kagu-Aasia riikide vastu. Kuna piirkonda iseloomustab arenev ja mitteideaalne turg, palju kasvupotentsiaali, kõrged tootlused, loodetakse teenida suuri kasumeid. Samas kaasnevad sellega kõrgemad investeerimisriskid- nii poliitilised kui majanduslikud. Kagu-Aasia riike peetakse üheks kiiremini arenevaks piirkonnaks maailma majanduses lähitulevikus.

Uutele kinnisvaraturgudele minnakse väga erinevatel põhjustel. Välisriiki investeerimisel ja edu saavutamiseks on vaja eelnevalt kinnisvaraturgu põhjalikult uurida ja tunda. Kuna erinevaid piirkondi ja riike on palju, tuleb nende seast teha valik. Uue turu valikule peab eelnema põhjalik analüüs, hindama oma võimalusi ning arvestama erinevate riskidega.

Koduturg ei paku enam paljudele kinnisvarainvestoritele huvi, kuna konkurents on suur ja paigutatud investeeringud tasuvus väike. Kogu lähinaabrite kinnisvaraturg on enamjaolt sarnaste tunnusoontega, kus konkurents on väga tihe. Seega otsivad kinnisvarainvestorid uusi atraktiivseid turge investeeringute tegemiseks.

Kuna Aasia on tõusnud viimaste aastatega oma majanduslike näitejate poolest maailma esirinda, peatub autor just nende riikide majandusnäitajate analüüsimisega. Aasia on suur ning et antud töö raames ei ole võimalik kõiki riike analüüsida, siis valis autor oma bakalaureuse peaesmärgiks analüüsida Kagu-Aasia piirkonda ja sinna kuuluvaid riike, sest just seda piirkonda peetakse järgmise maailma majandustõusu eestvedajaks ning investoritele on need riigid veel „avastamata turud“.

Oma uurimusega toob autor välja Kagu-Aasia riikide majandusnäitajaid, leidmaks kõige atraktiivsem riiki kinnisvara otseinvesteeringu teostamiseks. Põhitähelepanu on koondatud hotelliinvesteeringule Kagu-Aasias ning sellepärast pööratakse töös palju tähelepanu ka majutussektorile.

Turism on kõigis majandustes oluline majandusharu, seega, kui arvestada turismi ulatust, on hotellid oluline kinnisvaravaldkond (Journal of Property...2006).

2005. aasta hotelli investeeringute ülevaade näitab järjest suuremat toetust hotelli investeeringuteks. 62 protsenti vastanutest nõustus, et hotellisektorist on saanud rohkem atraktiivsem sektor kui teised kinnisvarad, võrreldes ainult 7 protsendiga aastal 2003. Positiivne väljavaade peegeldab märkimisväärsete investeerimiskapitali saaduvust, pehmendades investorite toetust teistele kinnisvarasektoritele, samuti hotellisektori jätkuv kasv, suurenenud rahvusvaheline turism ja piiratud uute hotellide pakkumine. (Sonnenblick-Goldman, 2005).

Igale uuele turule sisenemisega kaasneb väga palju erinevaid riske. Euroopa Liidu ja Kagu-Aasia riikide seadusandlus, millega kinnisvaraarendaja kokku peab puutuma, erinevad üksteisest väga oluliselt. Samuti tuleb tunda kohalikku kulutuuri ja traditsioone ning austama teiste riikide kombeid, tagamaks edukat äri.

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks on anda hinnang otseinvesteeringuvõimaluste atraktiivsusele Kagu-Aasia majutusturul. Eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:

- selgitada globaalse kinnisvaraturu arengusuundi;
- tuua välja kinnisvara otseinvesteeringu analüüsimeetodid ja põhiprintsiibid arenevale välisturule sisenemiseks;
- uurida Kagu-Aasia majandusnäitajaid ja majutusturgu;
- hinnata Kagu-Aasia majutusturu potentsiaali;
- viia läbi Kagu-Aasia majutusturu SWOT analüüs.

Püstitatud eesmärkidest tulenevalt on jaotatud bakalaureusetöö kahte ossa. Esimeses osas on toodud teemaga seonduv teoreetiline käsitlus, tehakse ülevaade kinnisvara otseinvesteeringu analüüsimeetodidest ja põhirntsiipidest ning vaadeldakse globaalse majutusturu arengusuundasid. Autor peab oluliseks märkida, et ehkki on läbi viidud mitmeid uuringuid rahvusvahelisest ettevõtlusest või siis kinnisvarainvesteeringutest üldiselt, on väga vähe uuringuid kinnisvara otseinvesteeringutest välisturule. Veelgi raskem on leida uuringud hotelliinvesteeringutest välisturule. Enamus olemasolevaid uuringuid kinnisvarainvesteeringutest välisturule on teostatud erafirmade või agentuuride poolt, kes nõuavad andmete edastamisest suuri tasusid, seega on töös kasutatud suuremal määral avalikus kasutuses olevaid uuringuid.

Olulised teosed, millele toetutakse teoreetilise osa kirjutamisel on Appraisal Institute „The Appraisal of Real Estate“, Brueggeman, W.B., Fisher, J.D., „Real Estate Finance and Investments“ ja Claretie, T.M, Wofford, L.E „Real Estate“ ning Solnik, B., McLeavey, D., „Global Investments“, 6th edition, samuti on kasutatud mitmeid teadusartiklite andmebaase.

Teisest peatükis vaadeldakse Kagu-Aasia riike ning nende majanduslikku olukorda, tehakse ülevaade piirkonna majutusturust ning hinnatakse Kagu-Aasia majutusturu atraktiivsuse potentsiaali kinnisvara otseinvesteeringuteks. Samuti viiakse läbi piirkonna majutusturu SWOT analüüs.

Teine peatükk on koostatud, analüüsides erinevaid majandusvaldkonna teadusartikleid

ning kasutatud suurel määral ka UNWTO (*World Tourism Organisation*), OECD (*Organisation for Economic Co-operation and Development*), ASEAN (*Association of Southeast Asian Nations*) ja UNSTAT (*United Nations Statistics Division*) statistilisi andmebaase.

1. RAHVUSVAHELISE KINNISVARATURU TEOREETILINE KÄSITLUS

1.1 Kinnisvara ja kinnisvaraturuga seotud põhimõisted

Kinnisvara on lai mõiste mis hõlmab endas maju, ühisomandeid, korteriomandeid, kaubanduskeskusi, tehaseid, kontorihooneid, talusid, kaupluseid, haiglaid, koole ja isegi vaba maad. Lihtsamalt öeldes on kinnisvara maa ja kõik mis sinna kuulub ja mis on sellega seotud. Seega kinnisvara sisandab kaevandamisõigusi, vee kasutusõigust, servituute, litsentse ja lepinguid, tingimusi ja piiranguid (Larsen, 2007: 2).

Kinnisvaral on omadused, mis eristavad teda teistest varadest ja mis määravad maatüki kasutuse. Need omadused võib jagada kolmeks: kinnisvara füüsilised, majanduslikud ja õiguslikud omadused. (Jacobus 2010: 26-30, 33-50)

Kinnisvara füüsilised omadused (*Ibid.*: 6):

- Liikumatus – maad ei saa ühest kohast teise viia. Kinnisvara väärtus sõltub palju sellest, kus see konkreetselt asub ning millised muudatused selle piirkonna majanduses ning kinnisvaraturul aset leiavad. Asukoha ja hinna omavaheline seotus;
- Hävimatus – maa on hävimatu, s.t kestev. Maa väärtust ja kasulikkust saab vähendada aga füüsiliselt eksisteerib edasi;
- Ainulaadus – iga maatükk on ainulaadne, kinnisvarale ülimalt iseloomulik omadus. Iga kinnisvara erineb teisest, kasvõi oma asukoha poolest ruumis;
- Kolmemõõtmelisus – peale maatüki hõlmab kinnisvara ka selle kohal õhuruumi ning maa-alust ruumi selle all;
- Topograafia – näitab maa eri pinnavorme, mis eristab ühte maatükki teisest ning võimaldab valida maale erinevaid kasutusviise.

Kinnisvara majanduslikud omadused (*Ibid.*: 6):

- Piiratud kogus – maad ei tule enam juurde. Maa elanikkond kasvab pidevalt, kuid nende tihedus ei ole aga ühtlane. Põllumajanduslikuks tootmiseks jagub maad piisavalt, linnades samas napib maad ehitustegevuseks. Maa defitsiitsus on seotud kindla geograafilise piirkonnaga.
- Pinnasetüüp – ehitusega seotud maadel on olulised ehitusgeoloogilised omadused, mis määravad ehituse hinna. Pinnasetüübi aspektid on: kandevõime, niiskuse imamisvõime, aluspõhjakiivimi sügavus ja korrosioon;
- Parim kasutus – maatüki parim kasutusviis on selline, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse. Sihtotstarve määrab maatüki suuruse ja kuju;
- Infrastruktuuri ja investeeringute püsivus – eelnevate kulude tegemine maa sihtotstarbeliseks kasutamiseks. Investeeringud teede, hoonete, kanalisatsiooni, veevarustuse, elektri, maaparanduse jne. Väljaehitusse ning nende püsivuse mitmekümne aasta jooksul;
- Asukoht – seda mõistet käsitletakse siin majanduslikust eelistustest lähtuvalt. Eelistused sõltuvad kinnisvara sihtotstarbest.

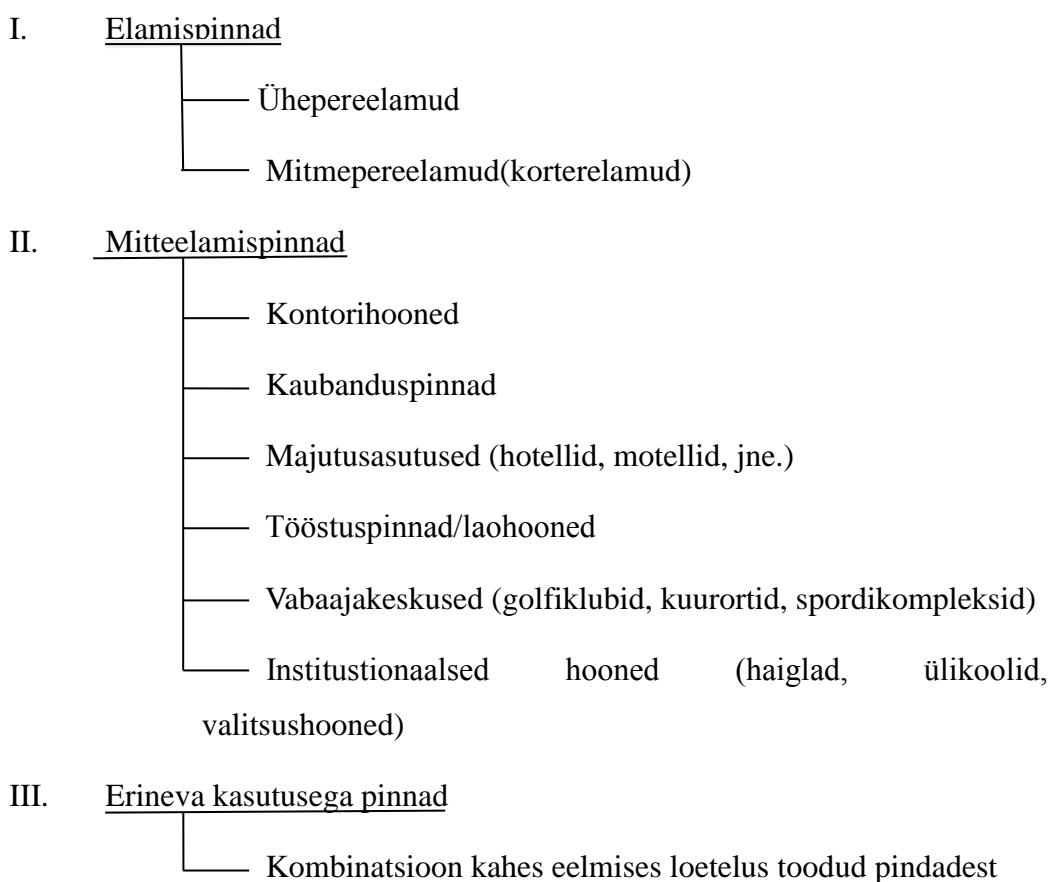
Kinnisvara õiguslikud omadused (*Ibid.*: 6):

- Kinnistu moodustamine – maakatastriseadus, planeerimisseadus, maakorraldusseadus ja teised seda valdkonda reguleerivad õigusaktid;
- Hindamine ja maksustamine – maamaksuseadus, maa hindamise seadus, maakorralduse seadus ja teised seda valdkonda reguleerivad õigusaktid;
- Asjaõigused – asjaõigusseadus, kinnistusraamatuseadus, riigivaraseadus, kinnisasja sundvõõrandamise seadus, pärimisseadus, võlaõigusseadus, tsiviilseadustiku üldosa seadus ja teised seda valdkonda reguleerivad seadused;
- Kinnisasja olulised osad – metsaseadus, veeseadus, maaparandusseadus ja teised seda valdkonda reguleerivad seadused;
- Planeeringud ja kitsendused – planeerimisseadus, maapõueseadus, teedeseadus,

kalapüügiseadus, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus, jahiseadus, muinsuskaitseadus, ehituseadus, raudteeseadus, looduskaitseadus ja teised seda valdkonda reguleerivad õigusaktid.

Brueggeman ja Fisher 2011 on jaganud kinnisvaraturu üldjoontes kolmeks: elamis- pinnad, mitteelamispinnad ja segakasutusega pinnad ehk kombineeritud pinnad.

Seda illustreerib allolev joonis 1.1, kus on välja toodud kolm kinnisvaraturu liiki ning nende alaliigid:



Joonis 1.1 Kinnisvara liigid (Brueggeman, Fisher 2011: 255)

Ettevõtte investeerimisplaan välja töötades tuleb selgeks teha, millisesse valdkonda on plaanis oma raha paigutada ning arvestada erinevate kinnisvaraliikide omadustega. Oma töös käsitleb autor peamiselt mitteelamispindade allal kuuluva majutusasutuse (hotellid, motellid, jne) ja selle sektoriga seotud turismivaldkonda.

Kinnisvaraturg on ärikeskond, millega tavaisik puutub kokku võibolla mõned korrad elu jooksul. Rohkem on tuttavamad ilmselt kinnisvara ost-müük ja üürimine.

Kinnisvaraturuks võibki nimetada kõiki kinnisvaraga seotud tehinguid, kus osalevad nii ostjad, müüjad, vahendajad ja teised osalised.

Kinnisvaraturgu on mitmete autorite poolt defineeritud erinevalt. Kuhlbach, Prisk ja Lauren arvates on kinnisvaraturg mõtteline keskkond, kus saavad kokku kinnisvaratehingutes osalejad ning viivad oma tehinguid läbi (Kuhlbach, Prisk, Lauren, 2002: 7).

Kinnisvaraturgu jagatakse omandi- (*equity market*) ja rendituruks (*rental market*). Nii omandi- kui rendituru võib jagada allturgudeks (*submarkets*) (*Ibid*: 193-194). Terminiga turg võidakse tähistada nii klientide gruppi, geograafilist asukohta, demograafilist profiili ja toote tüüpe. Kinnisvaras viitab toode kinnisvara tüübile (kortermaja, büroohoone jne), mida omakorda segmenteeritakse väiksemateks turgudeks tüübi, asukohafaktori ja hinnakategooria järgi (Brett, Schmitz 2011: 3-5).

Rahvusvahelises kinnisvaraäris tegutsevad erinevat liiki investorid nagu pensionifondid, kindlustusettevõtted, kinnisvaraettevõtted ja -fondid, rahvusvahelised tööstus- ja finantskorporatsioonid ja üksikisikud (Hines 2001: 18). Investoreid võidakse liigitada ka institutsionaalseteks ja erainvestoriteks (Hordijk 2006: lk nr). Institutsionaalsed investorid on professionaalsed investorid, nagu pangad, varahaldusettevõtted, kindlustusseltsid, pensionifondid ja muud sarnased asutused, kes investeerivad suurtes mahtudes (Sõnaraamat...2012).

Viimastel aastatel on tekkinud paljudel investoritel ja eraisikutel dilemma, kas paigutada raha fondidesse, võlakirjadesse, aktsiatesse või hoopis kinnisvarasse. Kuna väärtpaberiturud on tänapäeva maailmas väga ettearvamatud, on viimasel ajal hakatud oma raha paigutama pigem füüsilisse kinnisvarasse.

Kinnisvaraturg pakub paljudele vähemriskantsemaid investeeringuid, sest inimest julgustab asjaolu, et kinnisvara eksisteerib füüsiliselt võrreldes aktsia- ja võlaturgudega, mis tulevad ja lähevad, kuid kinnisvara ja maa alati jäävad (Jacobus. C.J. 2010: 28).

Kinnisvaraturgudel ei ole samasuguseid majanduslike karakteristikuid nagu teiste kaupade ja teenuste turgudel. Turu efektiivsus põhineb ostjate ja müüjate käitumise oletustel ja müüdava toote omadustest (Appraisal Institute, 1996: 55).

Kinnisvaraturu analüüs annab juhiseid paljudele kinnisvaraturuga seotud isikutele otsuste langetamiseks, nii era- kui avalikus sektoris. Selle eesmärk on anda investoritele võimalikult ajakohast ja täpset informatsiooni, et minimiseerida riske ja maksimeerida võimalusi. Kinnisvaraturu analüüs tähendab nõudmise ja pakkumise uurimist ja identifitseerimist. Nõudmise poolt esindavad kinnisvara ostjad ja kasutajad (koduostjad, nii elamispinna- kui äripinna üürnikud, hotellikülalised), pakkumise tekitavad konkurendid: nii olemasolevad kui ka need, keda võib oodata turule samal perioodil. Kuivõrd kinnisvara eksisteerib kindlaksmääratud kohas, on nõudmine ja pakkumine asukohaspetsiifilised. Turg (*market area*) on geograafiline piirkond, millest tuleneb enamus nõudlustest ja kus asub enamus konkurentidest. Turuanalüüs on süntees otsustusprotsessiga seotud nõudluse ja pakkumise analüüsist. Kinnisvaraturuanalüüs uurib nii turupotentsiaali kui ka turutatavust (*marketability*) või konkreetse projekti konkurentsivõimet. Turupotentsiaali analüüs uurib kogunõudluse ja pakkumise andmeid (Brett, D.L., Schmitz, A., 2009: 3-5).

Analüüs peab sisaldama majanduslike tingimusi kõigil tasanditel (eriti kohalikul tasandil), demograafilisi andmeid ja eksisteerivat ja potentsiaalset pakkumist. Iga turuanalüüs peab sisaldama turu defineerimist, füüsiliste, õiguslike ja sotsiaalsete kitsenduste ja projekti nõudluse hindamist, pakkumise tingimuste identifitseerimist ja eelneval alusel tehtavaid soovitusi. (Larsen 2003: 363, 364).

Kinnisvaraturu analüüsi kasutatakse potentsiaalsete investorite ja arendajate teatud tasemel kindluse tekitamiseks enne investeerima või arendama asumist teatud piirkonnas teatud ajal. Kinnisvaraturu analüüs annab suurema pildi väljavaadetest teatud piirkonna majanduses, nõudmisest, pakkumisest, rendist ja tootlikkusest. Peale turuanalüüsi tegemist, võib asuda projekti tasemel analüüsi juurde (Boon 2006).

1.2. Globaalse kinnisvara- ja majutusturu arengusuunad

Välisriikidesse tehtavate investeeringute maht on maailmas iga aastaga suurenenud, kuid see ei ole veel paljudes riikides laialt levinud ja on kindlasti kaugel sellest, mis see võiks olla, vastavalt maailmaturu portfelli suurusele. (Solnik, McLeavey 2009: 411).

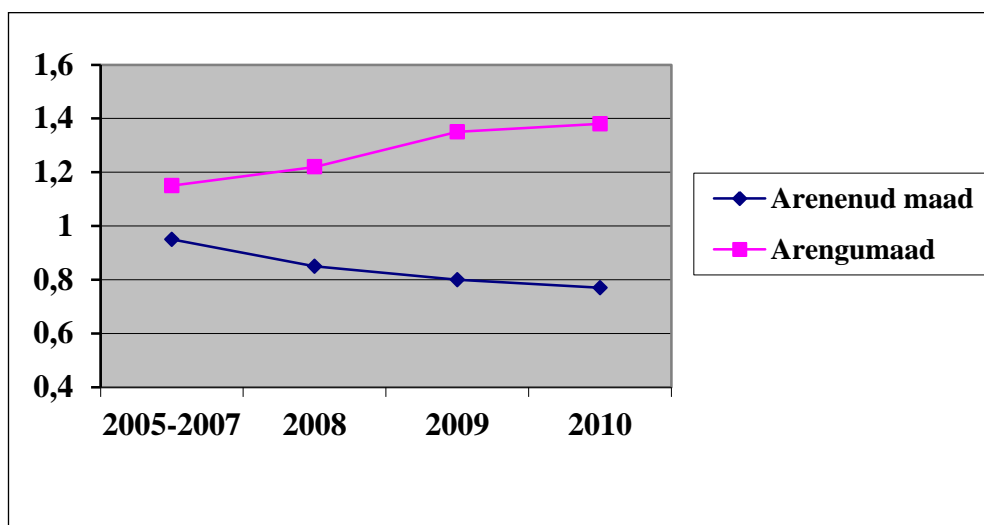
Kindlasti on selle arengu takistuseks värsked mälestused lähiaja globaalsest majanduskriisist, mis on teinud nii mõnedki investorid ettevaatlikuks kogu maailmas. Huvi tuntakse arenevatest turgudest, kuid väga pingsalt jälgitakse arenenud riikide majandust, eriti USA taastumist suurest majanduskriisist ja eurotsooni võlakriisiga toimetulekut. Kõigi nende näitajate tulemusena on *World Tourism Organization* oma 2012. aasta prognoosis langetatud maailma majanduskasvu 3,6 protsendilt 3,3 protsendile. Põhjenduseks tuuakse märkimisväärset majanduslanguse riski USA-s ja eriti eurotsoonis. Samuti lisatakse, et üldiselt saadakse arenevatel turgudel paremaid tulemusi kui arenenud turgudel, milleks 2012. aastal on 5,6% SKT kasv püsivhindades. Globaalne otseinvesteering (FDI) kasvas 2010. aastal 1,24 triljoni dollarini, mis oli kriisieelsest ajast 15% väiksem. Seda vastupidiselt maailma tööstustoodangu väljalaskele ja kaubandusele, mis saavutasid oma kriisieelsed tasemed. UNCTAD-i hinnangul saavutab globaalne otseinvesteering oma 2007. aasta tippaseme 2013. aastal. See positiivne stsenaarium kehtib vaid siis, kui maailmamajandust ei taba mõni ootamatu raskus, mis võib tekkida mitmest riskitegurist. Esimest korda tehti rohkem kui pool globaalsetest otseinvesteeringutest arenevatesse ja üleminekumajandustesse. Ka nende majanduste väljapoole tehtud otseinvesteering on erakordselt suur, kusjuures enamik investeeringutest on suunatud teistesse lõunas paiknevatesse riikidesse. Samas vähenes otseinvesteeringute sissevool arenenud maadesse. Samal ajal kogesid suured arenevad piirkonnad nagu Ida- ja Kagu-Aasia ja Ladina-Ameerika suurt otseinvesteeringute kasvu (World Investment Report 2011).

Arengumaade tähtsus kasvas 2010. aastal veelgi nii otseinvesteeringu vastuvõtja kui ka investeerijana. Rahvusvaheline tootmine ja viimasel ajal ka rahvusvaheline tarbimine liiguvad arenevatesse ja üleminekumajandustesse. 2010. aastal võtsid arengumaad esimest korda vastu rohkem kui pooled globaalsetest sissetulevatest otseinvesteeringutest. 2010. aastal olid pooled esimesest 20 otseinvesteeringuid vastuvõtvast majandusest arenevad või üleminekumajandused (World Investment Report 2011).

Seda otseinvesteeringute voolu arenevatesse ja üleminekumajandustesse peegeldasid ka muutused riikide pingereas, mis on saanud UNCTAD-i sissetuleva otseinvesteeringu indeksi (*Inward FDI Performance Index*) alusel, mis mõõdab riigi vastuvõetava

otseinvesteeringu suhet selle majanduse kogutoodangusse (SKT). Arenenud maade (rühmana) indeks on ühest väiksem (punkt, kus riigi osakaal globaalses otseinvesteeringus ja globaalses SKT-s on võrdne) ning nende koht pingereas on kriisieelse ajaga (2005–2007) võrreldes kriisijärgsel ajal langenud. Samas on arengumaad oma indeksit ajavahemikul 2005–2010 tõstnud ning kõik nende indeksid on suuremad kui üks (vt tabel 1.1).

Tabel 1.1 Sissetuleva otseinvesteeringu indeks arenenud ja arengumaades, aastate 2005-2007 ja 2008-2010 keskmine.



Allikas: UNCTAD, 2011

Otseinvesteeringu indeks on suhtarv, mis saadakse riiki/piirkonda sissetuleva globaalse otseinvesteeringu jagamisel selle riigi/piirkonna panusega globaalsesse SKT-sse. Juhul, kui indeksi väärtus on suurem, kui 1 näitab tulemus, et riiki/piirkonda paigutatavad otseinvesteeringuid on suurema mahuga, kui on selle riigi/piirkonna suhteline majanduse suurus, ning kui tulemus on väiksem kui 1, on saadav otseinvesteering väiksem majanduslikust kogutoodangust.

Praeguse ja tulevase tegevuse peamine motivatsioon on juurdepääs suurtele ja kasvavatele turgudele. Umbes kuus miljardit maailma seitsmest miljardist inimesest elab kasvavates majandustes (PwC macro economic outlook: 2012). Selle majanduskasvu vedajaks on kasvavate turgude suurenev tootlikkus ja rikkus. Eelkõige põhineb kasv selle umbes 4 miljardi inimese kasvaval rikkusel, kes kuuluvad maailma kõige vaesemasse sotsiaalmajanduslikku rühma (World Investment Report...2011).

Et arenevad turud on esikohal töökohtade arvu, sissetuleku ja krediidi kasvu poolest, siis ollakse kinnisvarainvesteeringute suhtes endiselt entusiastlikud, eriti Aasia ja Vaikse ookeani piirkonnas ning Ladina-Ameerikas. Põhja-Ameerika ja Lääne-Euroopa on atraktiivsed neile investoritele, kes soovivad saada tulu põhitegevusest ja lisandunud väärtusest (Capital confidence...2011).

Majandused arenevad, et kohaneda muutuva ühiskonnaga: tehnoloogiline progress, üha enam globaliseeruv maailm, kuid ka muutused inimeste eelistustes (kui reisitakse turismi eesmärgil), elustiilis ja sissetulekutes – need kõik nõuavad nende vajaduste ja soovide rahuldamiseks muudatusi tootmises. Umbes sajand tagasi tegelesid ainult mõned inimesed praeguseks laialt levinud tegevuse ehk turismiga, millest on igas mõttes kujunenud eraldi majandusharu. Nagu igasugune majandusharu, nii on ka turism konkreetse riigi majandusega tihedalt läbi kasvanud, tekitades majanduslikke mõjusid ja reageerides teiste majandusharude mõjutustele. See tuleb sellest, et eri majandusharud toodavad kaupa ja osutavad teenuseid, mida nõuab konkreetne reisijate rühm ehk külastajad, kes on turisminduse süda (Positioning Tourism...2010).

Kui 1950. aastal külastas 88% rahvusvahelistest turistidest 15 sihtkohta, siis 1970. aastal oli see 75% ja 2010. aastal 55%, peegeldades uute sihtkohtade tekkimist, millest paljud asuvad arenevates riikides. Et kasv on olnud eriti kiire maailma arenevates piirkondades, on rahvusvaheliste turistide osakaal tekkivate ja arenevate majandustega riikides püsivalt kasvanud: 32 protsendilt 1990. aastal 47 protsendile 2010. aastal. (UNWTO-Why tourism...2011).

Turism on suurim majandusharu maailmas, mis annab umbes 11% globaalsest SKT-st ja hõivab umbes 11% maailma elanikest. Selle praegune keskmine käive on 2,500 miljardit USA dollarit ja see kasvab umbes 12% aastas (Stoessel, 1997; World Travel and Tourism Council). 1995. aastal oli Ida-Aasia ja Vaikse ookeani piirkonna panus turistide üldarvu suurenemisse maailmas 35% (World Tourism Organization).

Praegu on turismi maht sama suur kui nafta eksport, toiduainete või autode tootmine või isegi ületab neid. Turismist on saanud rahvusvahelises kaubanduses üks olulisi osatähtsaid ja samal ajal on see arenevates maades üks peamisi sissetulekuallikaid. See kasv käib käsikäes suureneva mitmekesisuse ja sihtkohtade vahelise konkurentsiga

(UNWTO-Why tourism...2011).

2011. aastal suurenes rahvusvaheliste turistide arv 4,4%, kokku 980 miljonini, mis võrreldes 2010. aasta 939 miljoniga on arvestatav kasv aastal, mil maailmamajanduse taastumine peatus, toimusid suured poliitilised muudatused Lähis-Idas ja Põhja-Aafrikas ja looduskatastroofid Jaapanis. UNWTO prognoosib rahvusvahelise turismi kasvu jätkumist 2012. aastal, kuigi aeglasemas tempos. Arvatakse, et turistide arv kasvab 3% kuni 4% ja saavutab aasta lõpuks ühe miljardi tähise. Arenevad majandused asuvad jälle vedama, kusjuures suurem kasv tuleb Aasia ja Vaikse ookeani piirkonnas ning Aafrikas (4% kuni 6%), millele järgneb Ameerika manner ja Euroopa (2% kuni 4%). Prognoosi järgi taastub Lähis-Ida (0% kuni +5%) oma 2011. aasta langusest (UNWTO-International Tourism...2012).

Värskelt avaldatud UNWTO pikaajalise prognoosi „Turism Aastani 2030“ kohaselt kasvab rahvusvaheliste turistide arv 2030. aastaks 1,8 miljardini. Aruandes, mida esitleti UNWTO peaassamblee 19. istungil, kinnitatakse, et rahvusvaheline turism jätkab järgmise kahe aastakümne jooksul kasvamist, kuigi tagasihoidlikumas tempos kui eelmistel aastakümnetel, kusjuures rahvusvaheliste turistide arv üle maailma kasvab keskmiselt 3,3% aastas. Seega lisandub igal aastal turismiturule keskmiselt 43 miljonit rahvusvahelist turisti. Arvatakse, et aastaks 2030 jõuab turistide arv 1,8 miljardini, mis tähendab, et kahe aastakümne pärast ületab rahvusvahelisi riigipiire iga päev 5 miljonit inimest – kas puhkuse ja äri eesmärgil või mõnel muul põhjusel nagu näiteks külastamiseks sõprade või perekonna juurde (UNWTO-International Tourists....2011).

Arenevad majandused jätkavad turuosa suurendamist. Arvatakse, et rahvusvaheliste külastuste arv arenevates majandustes jätkab kasvamist kaks korda kiiremini (+4,4% aastas) kui arenenud maades (+2,2% aastas). Lisaks külastab keskmiselt 30 miljonit turisti aastas Aasia, Lääne-Ameerika, Kesk- ja Ida-Euroopa, Vahemere-äärse idapoolse Euroopa, Lähis-Ida ja Aafrika arenevaid riike võrreldes 14 miljoni lisaturistiga, kes külastavad Põhja-Ameerika, Euroopa, Aasia ja Vaikse ookeani piirkonna traditsioonilisi arenenud riike. Aastaks 2015 võtavad arenevad majandused vastu rohkem rahvusvahelisi turiste kui arenenud majandused ja arvatakse, et aastaks 2030 on nende osakaal 58%. Maailmaturul suureneb Aasia ja Vaikse ookeani piirkonna (2010. aasta 22 protsendilt 2030. aasta 30 protsendini), Lähis-Ida (6 protsendilt 8 protsendini) ja Aafrika

(5 protsendilt 7 protsendini) osakaal ja väheneb Euroopa (51 protsendilt 41 protsendini) ja Ameerika mandri (16 protsendilt 14 protsendini) osakaal, peamiselt Põhja-Ameerika aeglasema kasvu tõttu. 2030. aastaks on Kirde-Aasia enimkülastatud piirkond maailmas, mis võtab endale 16% kogu turistide arvust, ületades Lõuna-Euroopa ja Vahemere-äärse Euroopa, mille osakaal 2030. aastal on 15% (UNWTO....2011).

Erinevad analüüsid, majandusnäitajad ning ennustused tuleviku arengusuundadele näitavad arengumaade väga suurt potentsiaali, nii üldises majandusarengus kui ka majutussektoris, seda just pikemaajalist perspektiivi vaadates Aasia ja Vaikse ookeani piirkonnas. See loob head eeldused hotelliinvesteeringuteks Kagu-Aasia piirkonda, kuna järjest suurenev, nii puhkust veetvate kui ka ärireisidel käivate turistide arv tekitab tulevikus suurema nõudluse ka uutele majutusasutustele.

1.3. Kinnisvara otseinvesteeringu analüüsimeetodid ja põhiprintsiibid arenevale välisurule sisenemiseks

Kinnisvara investeerimine on investori jaoks üks võimalikest valdkondadest, kuhu raha paigutada. Kindlasti on kinnisvara inflatsioonikindlam kui mõned muud investeeringud, kuid teisalt sõltub kinnisvara väärtus paljuski tema asukoha majanduskliimast. Investeerimisel tuleb arvestada kinnisvara järgmiste eripäradega (Kuhlbach, Prisk, Lauren 2002: 179-180):

- 1) Kinnisvaraturg on lokaalne. Kui näiteks aktsiate ja väärtpaperitega võib kaubelda maailma erinevates paikades, siis kinnisvara on seotud oma asukohaga.
- 2) Objektid on unikaalsed. Iga kinnisvaraobjekt on teistest erinev vähemasti oma asukoha, arhitektuuri, üürnike ja renditaseme poolest.
- 3) Ebatäiuslik informatsioon. Kinnisvaraturu adekvaatse info kättesaamiseks peab üsna palju vaeva nägema.
- 4) Turubarjäärid. Kinnisvarainvesteering nõuab suuri raharesursse ja see loob barjäärid turul osalemisele.
- 5) Hinnaerinevused. Keske kauplemiskoha puudumine, objektide unikaalsus ja vähene osalejate arv tingib kinnisvaraturul sama tüüpi kinnisvara lõikes suuri

hinnaerinevusi.

- 6) Kinnisvara kiire müük toob kaasa märgatava rahalise kaotuse. Kuna kinnisvaraturg on inertne ja kõrge sisenemisbarjääriga, siis kiire müügi korral ei pruugi olla kohe osta soovijaid.
- 7) Keerukas ja kallis tehingu sõlmimine. Kinnisvara ostu-müügiga seondub terve õiguste üleandmine, mis eeldab hulga dokumentide vormistamist. See muudab tehingu vormistamise keerukaks. Samuti muudab info kättesaamine, ostjate ja müüjate kokkuviiimine, otsuse vastuvõtmine ning paberite vormistamine tehingu sõlmimise pikaajaliseks ja kulukaks.
- 8) Kinnisvarainvesteering nõuab pidevat tööd. Kinnisvara on reaalne hoone, mis nõuab esiteks selle füüsilise seisundi jälgimist (hooldus ja remont) ning teiseks ärihoone puhul üürnikega seotud haldamist.
- 9) Kinnisvara tulusus sõltub rentnikest ja rendilepingu tingimustest. Kinnisvaraturu hindade ja rentide tõustes ei pruugi konkreetne investeeringuobjekt sellega kohe kaasa minna.

Otseinvesteeringu ja koduriiki tehtava investeeringu vahel on nii erinevusi kui ka sarnasusi. Otseinvesteeringu tegemisel tuleb arvesse võtta rohkem tegureid, mis teeb otsustamise keerukamaks (Aharoni 1966).

Otseinvesteering tähendab otseinvesteeringute voogu andmeesitaja majanduses. See on omakapitali, reinvesteeringute tulude ja muu kapitali summa. Termin kirjeldab rahvusvahelise investeeringu liiki, mida ühe majanduse residendist üksus (otseinvesteering) teeb selleks, et saada püsiv osalus ettevõttes (otseinvesteeringu ettevõtte) majanduses, mis ei ole investeerija majandus. Otseinvesteeringu suhte määramise kriteeriumiks on 10% või suurem lihtaktsiate või hääleõiguslike aktsiate omand (Global Development...2012).

Investeeringuprojekti iseloomustavale äri- ja finantsriskile kaasneb välismaale investeerimisega ka muid spetsiifilisi riske, mis on seotud sihtriigi ja rahvusvahelise majanduskeskkonnaga. Mõned uuringud (Robbins ja Stobaugh 1973) on nende kahe protsessi vahel palju sarnast leidnud. Erinev võib olla see, kui olulised otsustusprotsessi

mõned tegurid on, mitte aga protsess ise (Pike ja Dobbins 1981). On arvatud, et otseinvesteeringu otsuse tegemine ei ole nii keeruline kui koduriiki investeerimise otsustuse tegemine, sest otseinvesteeringu jaoks on strateegiline analüüs olulisem kui finantsanalüüs. Solnik ja McLeavey toovad lisaks eelnevalt mainitule välja veel mõned riskid ja bärjäärid millega tuleb arvestada välisinvesteeringute planeerimisel (Solnik, McLeavey 2009: 411-415):

- Võõras välisturg – kultuuri erinevused on kõige suuremad takistused välisinvestorite jaoks. Investor ei tunne sageli välisturu kultuuri ega ka turgu. Nad tunnevad ebakindlust selle üle kuidas teises riigis äri aetakse: kauplemis protsetuurid, aruandluse esitamis viisid, erinev keel, erinev ajavöönd jne.
- Regulatsioonid – mõnedes riigikides on piirangud välisinvesteeringute suurustele ja osakaalule, mida saab teha läbi kohaliku investori ning on seadnud piirid kohaliku ettevõtte välismaisele osalusele.
- Tehingukulud – Väisinvesteeringute tehingukulud võivad olla kõrgemad võrreldes kohaliku investeeringuga. Väga raske on arvutada keskmist tehingukulude suurust mingile tüüpilisele äritegevusele. Põhiline komponent nendes kuludes on maakleri tasu ja see kõigub olenevalt riigist. Vähestes riikides on need tasud ka fikseeritud ja kohaldatakse riigi poolt paikapandud summasid.
- Kursirisk – kursirisk võib olla üks suuremaid ohte välisvaradele, kuid see on tihti liialdatud. Lisaks sellele, see on risk mida ei tuleks pidevalt meeles pidada, sest seda võib maandada tuletisinstrumentidega. Olenemata sellest, valuuta riskimaandamine põhjustab täiendavaid administratiiv- ja tehingukulusid.

Tihti on arengumaadesse investeerimisel väga tähtsalt kohal riigi poliitiline olukord ja selle riskid. Planeerides hotelliinvesteeringut on väga tähtis poliitiline stabiilsus valitud riigis. Arengumaid nähakse tihti väga artaktiivsete turgudena, kuid just poliitiline ebastabiilsus on see, mis hirmutab eemale potentsiaalsed investorid. Piirkonnad, millel on suur potentsiaal võtta vastu rahvusvahelisi investeeringuid, on ka poliitiliselt ebastabiilsemad. Sellest loetelust saab välja tuua järgmised üldised poliitilised riskitegurid (Formica 1993: 21)

- reisimispiirangud;
- reisiohutuse ja -turvalisuse puudumine;

- maksustamisküsimused;
- piirangud omandi suurusele veonduses, majutusasutustes ja restoranides;
- sekkumine äritegevusse, näiteks litsentsimine, hindadele nõusoleku andmine või valuutavahetuse piirangud;
- keskkonnapiirangud, näiteks hotelli või restorani ehitamise piirangud.

Viimasel paaril aastal on investoreid teinud murelikuks peamiselt finantskriis ning selle mõju otseinvesteeringutele ja maailma majandusele. Sellegipoolest arvatakse, et investorite jaoks hakkavad poliitilised riskid jälle esiplaanile kerkima nii arenenud kui ka arengumaades. 2010. Aasta poliitilise riski uuringu kohaselt peetakse poliitilist riski arengumaades keskpika perioodi jooksul kõige olulisemaks investeerimist piiravaks teguriks. See väljendub lugematutes vormides, sh soovis otseinvesteeringuid rohkem reguleerida (World Investment...2011).

Sellegi poolest on tänapäeval otseinvesteeringud Kagu-Aasia arengumaadesse kasvanud kiiremini, kui eales varem, seda just tänu riikide stabiilsematele poliitistele olukordadele. Riigid on hakanud aru saama turism tähtsusest ja sellega kaasnevate hotelli- ja kinnisvarainvestorite huvi riigi vastu. See omakorda kasvatab riigid tulusid ning on oluliseks majandusharuks aitamaks kaasa arengumaade stabiilsemale arengule. Muuta olukorda, kus valdavast osast riigis vohab korruptsioon, on väga aeganõudev. Seega kahandab bürokraatia ja asjaajamise kaootilisus paljude investorite huvi arengumaade vastu, vaatamata suurtematele võimalustele teenida kasumit. See kõik oleneb investori eesmärkidest ja riskitaluvusest. Autor oma töös on valinud investeerimispiirkonna analüüsimiseks Kagu-Aasia, mis oma poliitilise stabiilsuse on saavutanud viimasel aastakümnel ning paljuski tänud sellele on ka välisinvestorite huvi antud piirkonna vastu jõudsalt kasvanud. Kagu-Aasiale ning seal asuvatele riikidele pöörame lähemalt tähelepanu juba teises peatükis, kus analüüsime antud piirkonda lähemalt.

Kuna oma töös keskendub autor kinnisvara otseinvesteeringute tegemise atraktiivsuse analüüsimisega arenevasse välisriiki hotelliinvesteeringuna on palju rõhku pandud majutussektorile. Kui võtta arvesse rahvusvahelise turismi maht, moodustavad hotellid kinnisvarana olulise kinnisvarainvesteeringu sektori (Journal of Property...2005).

Sellekohaseid artikleid ja uurimustöid ei ole palju, sest hotelliinvesteeringut võrdsustatakse paljudes kirjutistes üldisemalt kinnisvarainvesteeringuga, kuid harva tuuakse eraldi välja majutussektori näitajaid. Autori arvates on majutussektor koos hotelliinvesteeringuga väga tugevalt seotud turismi sektoriga, sest just see määrab piirkonna atraktiivsuse ning investeeringu tulususe ja sellepärast on järgnevates peatükkides pööratud suurt tähelepanu turismisektori ja majutussektori arengusuundadele ja analüüsile.

Pole olemas üheselt paikapandud samme või protseduure, mida kasutada turuanalüüsi läbiviimiseks, sest iga analüüs oleneb spetsiifilistest vajadustest ja need vajadused varieeruvad. Veelgi enam, ei olenda ühel nõus parima osas, kuidas erinevate turuanalüüside komponente integreerida kõige kõrgema ja parima kasutusega (Appraisal Institute 1996: 61)

Üks enimkasutatavaid ja tähtsamaid kinnisvara analüüsimeetod on nõudluse analüüs, kuna see määrab ära kindlaks aluseks oleva kinnisvara potentsiaalsed kasutajad – ostjad, rentijad või kliendid, kellele see on atraktiivne. Nõudlus peegeldab vajadusi, materiaalseid soove, ostujõudu ja tarbijate eelistusi. Iga kinnisvaratüübi puhul keskendub nõudluse analüüs lõpptootele või teenusele, mida kinnisvara pakub (Appraisal Institute 1996: 64).

Hines (2001: 50) nimetab valdkonnad, mille uurimisega tuleb eriti põhjalikult tegeleda, kui investor soovib omandada kinnisvara välisriigis. Põhilised rahvusvahelise kinnisvara erisused, s.o asjaolud, mille pärast rahvusvahelised kinnisvaraturud enim erinevad, jagunevad järgmistesse kategooriatesse (*Ibid.*: 20):

- 1) õiguslikud erisused;
- 2) korrupsioon;
- 3) kultuurierinevused;
- 4) demograafilised ja sotsiaalmajanduslikud erisused;
- 5) isiklik turvalisus;
- 6) infrastruktuur;
- 7) kliimaatilised, geograafilised ja geoloogilised tingimused.

Kapitali investeerimise teooria keskendub peamiselt otsustusprotsessi analüüsimisele ja otsuse vastuvõtmise etapile (Northcott 1992). See paljastab siiski ainult otsustusprotsessi jäämäe tipu. Empiiriliste uuringute käigus on leitud erinevus kapitali investeerimise teooria ja praktikas rakendatavate arusaamade vahel. Seda tajutavat erinevust teooria ja praktika vahel on märgitud ka üldises juhtimisarvestuse kirjanduses (Collier, Gregory 1995). Enamiku kapitali eelarvestamise valdkonnas tehtud empiiriliste uuringute puhul on kasutatud küsitluse vormi, samas on vähe juhtumiuuringuid. Praktikast puudutavatest küsitlustest selgub, et otsustusprotsess ei ole nii lihtne nagu seda kujutavad kapitali investeerimise struktureeritud lineaarsed mudelid ning see ei järgi alati teoreetilisi ettekirjutusi. Küsitlusel on siiski piiratud võimalused, sest kuigi need võimaldavad meil teada saada, millist praktikat kasutati, ei ütle need meile, kuidas seda rakendati ja kui tähtis oli see lõpliku otsuse tegemisel (Nixon 1995; Collier, Gregory 1995). Otseinvesteeringut võib vaadelda kui kasvavat suundumust, mis on seotud tekkivate majanduste arenguga ja leviva üleilmastumisega (Froot, 1993). Nende olulisus seisneb selles, et nad on kapitali investeerimise kõige strateegilisem ja riskantsem osa, seda eelkõige keerukate poliitiliste, kultuuriliste, majanduslike ja juriidiliste kaalutluste tõttu, mis mõjutavad otseinvesteeringu otsustusprotsesse. Otseinvesteeringu otsustusprotsessid on huvitanud teadlasi vähem kui omamaised investeeringud (Wilson, 1990) – hoolimata sellest, et välisinvesteeringute, rahvusvahelise äri ja hargmaiste ettevõtete majandusteooria on hästi välja töötatud. Samal ajal ei pöörata otseinvesteeringu otsustusprotsessile kui sellisele ning selle organisatsioonilistele ja käitumuslikele aspektidele üldse nii palju tähelepanu (Sykianakis, Bellas 2012:3).

Otseinvesteeringu otsustusprotsessi esimeseks etapiks peetakse tavaliselt investeerimisprojekti määratlemist, mis hõlmab selle vajaduse tunnustamist ja seisundi määramist (Mintzberg 1976) või projekti käivitamise tegevusi. Tavaliselt on tulevase projekti määratlemiseks vaja mingisugust stiimulit, et protsessi algatada. Larimo (1995) on näiteks märkinud, et otseinvesteeringu stiimuliks on tavaliselt välisriigis tekkiv võimalus, mitte muudatuse tegemist nõudev probleem. (Sykianakis, Bellas 2012: 5–6).

Otseinvesteeringu korral on seisundi määramisel tavaliselt esimeseks sammuks riigi või riikide rühma valimine. Riigi valik ei põhine ilmtingimata mitmete võimaluste

põhjalikul otsimisel ja analüüsimisel, vaid pigem saadud stiimulil, mis selgitab kõikide otsuste tegemise konteksti. Seisundi määramise eesmärgiks on selgitada ja täpsustada saadud stiimulit, et otsustusprotsessiga oleks võimalik edasi minna (või mitte), ning seega määratletakse projekte esialgsetest ideedest ja ettepanekutest lähtudes. Et esialgse uurimise eesmärgiks on valida kõigepealt sihtriik, puudutab eelotsing selle riigi teatavaid üldisi (poliitilisi, majanduslikke, demograafilisi, turuga seotud) näitajaid (Sykianakis, Bellas 2012: 6).

Üks olulisemaid etappe otseinvesteeringu otsustusprotsessis on kontrollimine. Teave majandusliku, poliitilise ja turuga seotud keskkonna ning ka võimalike partnerite kohta. Teoreetiliselt on kontrollimise ja heakskiidu andmise rutiinsed protseduurid iseloomulikud otsustusprotsessi viimasele etapile. Kuid tegelikult esinevad need määratlemise ja arendamise etappides, kui tehakse mitmeid otsuseid, mitte ainult otsustamisetapi lõpusirgel ja heakskiidu andmisel. See viitab sellele, et otseinvesteeringu otsustusprotsess ei ole järjestikune ja lineaarne. Selle asemel võidakse mitmeid etappe ja rutiinseid protseduure kogu protsessi käigus korrata ja teistmoodi järjestada. Otseinvesteeringu kohta otsuse tegemine on pidev protsess, mille käigus kogutakse uut teavet ja samal ajal võetakse vastu otsuseid. Teabeotsing, kontrollimine ja edasise uurimise lubamine toimuvad kogu aeg kuni otsustusprotsessi lõpuni (Sykianakis, Bellas 2012: 7).

Rahvusvahelised ettevõtted nagu *PWC*, *Business Monitor International*, *CBRE International* on koostanud investoritele erinevate riikide põhjalikke ülevaateid, mis sisaldavad riigi üldisi andmeid, lühiajalugu, poliitilise süsteemi ülesehitust, ülevaadet majandusest, investorit puudutavat seadusandlusest, sh ettevõtete liikidest, asutamisest, mis aitavad analüüsida investorite huvipakkuvaid majandussektoreid erinevates maailma piirkondades.

Kui ettevõtted teevad järgmise 12 kuu kohta investeerimisplaane, analüüsivad nad tagasisivaatavalt hiljuti tehtud tehinguid, et selgitada välja saadud õppetunnid. Tulu teenimist takistanud riskideks on ettenägematud kohustised, nagu maksud, inimressursid ja muud lepingulised probleemid (Capital Confidence...2011).

Kinnisvaravaldkonda iseloomustab liikide ja piirkondadega seotud tegevuse dünaamika suur heterogeensus. Kinnisvarainvesteeringute mõttes paistavad hotellid teistest valdkondadest erinevat, sest siin tulevad esile kinnisvaratsükli mõned iseloomulikud jooned. Nende tulemuste järgi ei kehti hotellide kohta mõned üldised, kogu kinnisvaravaldkonna kohta kehtivad näitajad ja nende õigsust tuleb kontrollida. Hotellidel, mis kuuluvad majandusolukorra ja välissündmustega kõige tihedamalt seotud kinnisvarasektorisse, on tavaliselt rohkem spetsiifilisi investeeringule iseloomulikke jooni kui suurtel kinnisvarasektoritel (Property Council of Australia, 2003):

- suurem volatiilsus kui teistes kinnisvarasektorites, mille tagajärjeks on ebastabiilsed rahavood;
- madalad riskiga korrigeeritud tulud;
- toimib pigem ärina kui kinnisvarana;
- madal institutsionaalsete investorite osalus;
- harule spetsiifilised iseloomulikud jooned.

Seetõttu on hotelle vaadeldud hübriidvaraklassina, milles on ühendatud nii äririsk kui ka kinnisvararisk. Seetõttu on tõstatatud küsimus, kas hotelle tuleks pidada kinnisvaraportfelli põhiosaks või tuleks neid käsitleda kõrgema riskiga vara liigina (Property Council of Australia 2003).

Hotellide kohta ei ole tehtud uuringuid nii palju kui büroode, kaubandus- ja tööstuskinnisvara sektorite (ja enamasti USA) kohta, kusjuures uuritud on järgmisi valdkondi:

- hotelliinvesteering ja struktuuralsed iseloomulikud jooned (Firstenberg, 1988; Hess ja Liang 2002, Hess 2001, Quan 2002);
- hotelli tulemuslikkuse mõõtühikud (Corgel, deRoos 1997);
- hotellituru dünaamika (Gallagher, Mansour 2000, Wheaton, Rossoff 1998);
- 11. septembri mõju (Enz, Canina 2002, O'Neill, Lloyd-Jones 2001, 2002).

Hotellide kui kinnisvara kohta napib andmeid ning varasemad uuringud ei ole hotelliinvesteeringu otsustusprotsessi strateegilist iseloomu eraldi käsitlenud (Journal of Property...2006).

Turu-uuringud näitavad, et hotellindus on väga heterogeenne ja konkreetsetes riigis valitsev üldine trend võib olla eksitav (Gallagher, Mansour 2000). Teiste kinnisvarainvesteeringutega võrreldes iseloomustab hotelle suur mittetäituvuse risk, sest kõik üürilepingud sõlmitakse üheks või mõneks päevaks ja klientide käive on üks peamisi aspekte, mida tuleb suunata (Jeffrey 2002). Teine spetsiifiline küsimus on hotellijuhile antud õigus muuta lühiajaliselt hinnakujunduse põhimõtet, mis võimaldab reageerida nõudluse ja pakkumise dünaamikale (Chen, Kachani 2007). Pidades silmas neid asjaolusid, oli hotelli tulemuslikkuse analüüsimisel vaja võtta arvesse spetsiifilisi tegureid, mis võivad mõjutada teenuse nõudlust ja pakkumist, või, mis veelgi parem, liigitada investeeringuid alaliikidesse, mille korral esinevad samad riskid (Journal of Property...2010).

Graeme Newell ja Ross Seabrook märgivad oma uuringutes, et hotelliinvesteeringu otsust mõjutab raha (37%) ja asukoht (29,9%). Tähtsuset järgmised olid majanduslikud (14,5%), mitmekesistamise (12%) ja suhete (6,6%) tegurid. Hotelliinvesteeringu otsuse tegemist mõjutavates tegurites nähakse kolme tähtsuse taset (vt tabel 1.2). Erinevusi leiti ka hotellide investorite ja omanike/operaatrite prioriteetides (Journal of Property...2010).

Tabel 1.2 Hotelliinvesteeringu otsuse tegemist mõjutavad peamised tegurid

Tegurid	Alltegurid
Asukoht	<ul style="list-style-type: none"> – Nõudluse volatiilsus – Rahvusvaheliste klientide arv – Kohalike klientide arv – Kohaga seotud tegurid, st profiil, nähtavus, transport, konverentsiruumid ja –vahendid – Hotelli vanus – Praegune pakkumine hotellis (hotelli tsükkel)

Majandus	<ul style="list-style-type: none"> – Intressimäärade trendid – Turistide tarbimisharjumused – Äriettevõtete tarbimisharjumused – Töötajate arvu kasv (büroo, spetsialistid) – Olemasolev asukohaturg on küps – Olemasolev asukohaturg on tekkimas
Raha	<ul style="list-style-type: none"> – Investeeringu rentaabluse keskpikk prognoos (viis aastat) – Varasemad rentaablusnäitajad – Mittesüsteemne risk, st likviidsus, tegevusvaldkond, hotellitururisk – Müügitulu hotellitoa kohta rentaabluse mõõtühikuna – Brutokasum rentaabluse mõõtühikuna – Mastaabisäästu eelised

Allikas: Journal of Property...2010

Samas piirkonnas asuvaid hotelle võivad mõjutada mõned välistegurid, millest sõltub tubade täituvus ja/või tulemuslikkusnäitaja. Kirjanduses on peamiselt esile toodud järgmised tegurid (Strano, 2006):

- ilm
- riik
- moesuund
- majandustrend
- hooajalisus

Kliimaolud võivad tugevasti mõjutada teatud kliendisegmente ja teatud liiki hotelle, sest teeninduse tase on klientide jaoks osaliselt seotud sellega, kui hästi ilmaolud nende ootustele vastavad. Sellistes oludes võivad toimuvad või püsivad kliimamuutused

kõnealuse hotelli geograafilises asukohas mõjutada potentsiaalsete klientide tehtavat valikut, kes otsustavad minna teistesse sihtkohtadesse, kus sellist probleemi ei esine. Kinnisvara asukohariigi iseloomulikud jooned võivad mõjutada nii riske kui ka hotelli juhtkonna saavutatavaid tulemusi. Poliitiline ebastabiilsus ja sotsiaalsed probleemid võivad muuta investeringu juhtimise palju keerulisemaks, sest need suurendavad kasumite juhuslikkust ja ei lase selgelt hinna väliseid reegleid selle stsenaariumi jaoks, milles juht peab tegutsema. Kui institutsioonid töötavad korrektselt, võivad olukorrad väga palju muutuda, sest valitsusasutused saavad võtta vastu poliitikaid, mis vähemal või suuremal määral sektori arendamiseks sobivad, ja seega võivad nende kavandatud tegevused vähendada investeerimisriski ja/või suurendada tegevuse kasumimarginaale. Nõudlust konkreetses kohas asuvate hotellide järgi võivad mõjutada ebaratsionaalsed tegurid nagu moesuunad, mis põhjustavad anomaalseid ja ootamatuid muutusi investeringu kasumlikkuses. Ebaratsionaalne turukäitumine võib tähendada, et mõne aasta jooksul eelistavad tarbijad teatud sihtkohti ja/või teatud tüüpi ehitisi ja see võib vastavalt muuta hotellide kasumiteenimisevõimalusi. Vimesed aga olenevad sellest, kui hästi nende omadused uuele turunõudlusele vastavad. Teenuste nõudlus on seotud ainult üldise majandustrendiga, seega tunduvad hotellide kasumiootused olevat vastuvõtlikud sellele kontekstile, milles olud muutuvad. Mainitud suhe võib suuremal või vähemal määral esineda ainult ühes riigis, sõltudes teenindatavate inimeste sotsiaalmajanduslikest näitajatest (Canina, Carvell 2005).

Tavaliselt on hotellinduses suur teenuste heterogeensus, mistõttu on seal võimalik rahuldada erinevaid kliente, kasutades ka erinevaid teenuste hindade kujundamise poliitikaid. Sektori liigitamisel arvesse võetud tunnusjoonte järgi määratletakse hotelle tavaliselt teenuse kvaliteedi ja teenindatavate klientide rühma alusel (Journal Of Property...2010).

Hotelliturgu iseloomustab tugev nõudluse segmentimine potentsiaalsete klientide ootuste järgi (Baum, Haveman 1997) ja seetõttu võib potentsiaalsele kasutajale sobiv keskmine hind samaväärses geograafilises piirkonnas märkimisväärselt erineda (Baum, Mezias, 1992). Teenuse kvaliteedi põhjal diferentseerimine on kulustruktuuri seisukohalt samuti oluline, sest klientide rahuloluga seotud tasud erinevad vastavalt rahuldatud nõudluse keerukusastmele (Younes, Kett, 2007). Teenindatud klientide tüübil

põhinev liigitus toetub olemasolevatele erinevustele äriettevõttest kliendi ja jaekliendi vahel. See puudutab kasutamise poliitikat, täituvuse perioodi, hinnakujundamise poliitikat ja ülereserveerimise riski (Baker, Collier 1999). Äriettevõttest klient jätab teenuse kulud ettevõtte kanda, mistõttu on ta rohkem huvitatud teenuse kvaliteedist kui hinnast (Vinod 2004). Jaeklientide korral on teenuse eest maksja ja teenuse kasutaja sama isik ja klientide õigeks suunamiseks on vaja tõsta hinna ja pakutavate teenuste suhtega seotud rahulolu taset (Noone 2003). Enamik korduvaid tunnuseid väljendub nõudluses, mis on keskendunud nädalalõppudele; sageli tähendab see samas hotellis mitme järjestikuse öö veetmist (Choi, Mattila 2004), ja isegi rühmade korral võib märkimisväärne hinnatundlikkus väljenduda võimetuses väärtustada pakutava teenuse kvaliteeti (Lewis, Shoemaker 1997) ja/või motivatsioonis võrrelda internetis sarnaste hotellide pakkumisi, osaliselt vähendades ehitise kasumimarginaale (O'Connor 2003). Teenindatud klientide tüübil põhinev klientide liigitamine on väga kasulik, kui hinnata hotellist saadava tulu dünaamikat, isegi kui sellist liigitust on raske rakendada (Journal of Property... 2010).

1.4 Arenevate turgude hindamise võimalused

Arenevatele turgudele investeerides ja turunalüüsi koostades on vajalik erinevate strateegiate määratlemine. Selleks, et investoril oleks võimalik teha otsust investeerimiseks arenevale turule, tuleks silmas pidada ja hinnata põhjalikult allpool toodud teemasid (Global Development...2012):

1) Varakult strateegilise põhjenduse mõistmine

Ettevõtetel on sageli piiratud ressursid, et arendada äritegevust mitmetel turgudel. Nende juhatused ootavad konkreetse omandatava objekti leidmiseni, enne kui nad sellesse turgu tõsisemalt süvenevad. Paljud ettevõtted mõistavad, miks. Rahvusvahelise ettevõtte rahvusvahelise tehingu infrastruktuuri on raske luua. Taustauuringud on ebatäpsed ja hinnad kõrged, seega on tugev strateegiline põhjendus tehingu lõpuleviimisel kriitilise tähtsusega. Siiski kaldutakse kasvavates majandustes tehingute tegemisel liiga vähe ressursidesse investeerima. Mõned ettevõtted keskenduvad kasvavate majanduste lühiajalisse potentsiaali.

Samuti esineb risk alahinnata tehingu tugeva strateegilise põhjenduse väljatöötamise vajadust. Sageli on selleks vaja algallikatest andmeid koguda. Lääneriikide juhatuse liikmed ja aktsionärid näevad sageli kasvavates majandustes probleeme, mis võivad olla kergesti ümberlükatavad müüdid või kergesti maandatavad riskid.

2) Turgude prioretiseerimine

Kuigi kasvavates majandustes esinevad sarnased küsimused, on iga turg erinev. Seetõttu on edu saavutamiseks kohapealsed oskused kriitilise tähtsusega. Kui tekib vajadus eri turgudel investeringut suurendada, tuleks turge prioretiseerida. See võimaldab ettevõttel suunata väheseid ressursse väiksemale arvule turgudele. See suurendab võimalust saavutada haare, mis võib tulevikus kasvu toetada. See kehtib eriti väiksemate ettevõtete kohta, kellel ei pruugi olla multinatsionaalse ettevõtte rahvusvaheliste tehingute infrastruktuuri. Peale selle on mõned kõige tõhusamad ühinemiste ja omandamiste strateegiaid nn platvormistrateegiad, mis tähendab, et algul viiakse uuele turule sisenemise eesmärgil läbi laiaulatuslik omandamistehing, millele järgnevad väiksemad omandamistehingud. Selle strateegia realiseerimiseks on vaja väiksemale arvule turgudele paremini keskenduda.

3) Kohalolu

Kasvavad turud on erinevad. Pidev kohalolu on parim viis vähendada riske mitmes valdkonnas. Muu-hulgas aitab see:

- anda huvitatud isikutele konteksti, milles nende probleeme lahendada;
- parandada kontrollimise kvaliteeti, mis omakorda suurendab finantsandmete läbipaistvust ja vähendab sobimatutest äritavadest tulenevaid riske;
- mõista turupotentsiaali, mis aitab määrata hinda;
- koostada lühinimekirja, mis suurendab õige partneri valimise tõenäosust;
- suhelda valitsusega mitmel tasandil, et suurendada heakskiidu saamise tõenäosust ja mõista võimalikke tulevasi muudatusi valitsuse seisukohast.

4) Oluliste inimeste kohale määramine

Lõppkokkuvõttes mõjutavad tehingu edukust kõige enam asjaga seotud inimesed. Ettevõtted peaksid:

- koostama kohalike nõustajate lühinimekirja, milles on spetsialistid raha, strateegia, korporatiivsete rahaasjade, õiguse, kriminalistika ja integratsiooni alal. Nõustajate valimisel on kohalike olude tundmine ja kogemused sama tähtsad kui varasemad suhted,
- kokku panema tehingumeeskonna, kuhu kuuluvad nii määratud tehingu juhid kui kõrvaltöö tegijad ehk inimesed, kes saavad töötada tehingu heaks osalise tööajaga ja annavad spetsialistina panuse rahaasjade ja tegevuse korraldusse. Tehingumeeskonda peaksid kuuluma kohalikud kodanikud ja ka inimesed, kes hakkavad äri juhtima ja tegelema sellega pärast tehingu lõpuleviimist. Kõige olulisematele ametikohtadele organisatsioonist inimeste otsimine või väljastpoolt värbamine võtab aega, kuid on igal juhul investeeringut väärt.

5) Kasvavatel turgudel tehingute tegemisel kasutada parimat tava

Paljud juhatused peavad aktsepteerima, et nn tavapärane tehingute tegemise viis ei sobi kasvavatele turgudele. Turg on liiga suur, rivaalitsevate pakkujate konkurents võib olla tugev ja tunduda ebaratsionaalne, müüjate ootused on erinevad ja tulevase tulemuslikkuse suhtes on palju ebakindlust. On mitmeid raskeid valikuid, mida tuleb langetada, kui teha tehinguid kasvavates majandustes – näiteks kui suur kaal anda tehingu pikaajalisele strateegilisele optsiooniväärtusele. Need valikud väljenduvad suuresti kompromissi riski ja kasu (kas kiirus või loodetav hinnatõus) vahel. Nende valikute tegemisel ei ole ilmseid lahendusi, sest pigem väljendavad nad ettevõtete kultuurile ja strateegiatele omaseid eelistusi.

Kasvavates majandustes saavad ettevõtted vabastada tehingu riskidest, kui nad mõistavad, et need turud pakuvad palju võimalusi, milleks on esialgu vaja teatavat strateegilist mõtlemist, prioriseerides turud ja tagades kohaloleku nendel turgudel, seades kohale peamise kohaliku ressursi ja kasutades tehingu tegemiseks parimat tava. Autor nõustub asjaoluga, et ettevõtted, kes arvestavad eelpooltoodud meetmeid, suurendavad hea tehingu tegemise võimalusi ja väldivad halbu tehinguid.

2. KAGU-AASIA RIIGID JA NENDE MAJUTUSTURU ANALÜÜS

2.1 Kagu-Aasia riikide üldandmed ja majanduse ülevaade

Kagu-Aasia piirkonda kuuluvad üksteist riiki (vt. tabel 2.1). Kõik need riigid, peale Ida-Timori, kuuluvad majandusliku ja poliitilisse organisatsiooni partnerlusnimega ASEAN¹ (*Association on Southeast Asian Nations*).

Alljärgnevas tabelis on toodud Kagu-Aasia riikide üldandmed, kus põhitähelepanu pöörab autor selle piirkonna kuuele (Indoneesia, Tai, Singapur, Malaisia, Filipiinid, Vietnam) suuremale majandusele, kuid samas on arvesse võetud ka ülejäänud teisi riike. Kokku elab Kagu-Aasias 2009. aasta seisuga 620 miljonit inimest, mis teeb kogu maailma rahvastkust ca 10%. Samas kogu Aasias elab kokku ca 4,2 miljardit, mis teeb 60% kogu maailma rahvastkust. Keskmine SKP per capita 2009 Kagu-Aasias oli USD 2500, samas kui Globaalne keskmine SKP per capita 2009 aastal oli USD 10400 (The World Bank).












Aasia ja Vaikse ookeani piirkonna majandused on saavutanud uut liiki kasvu – nad on sisenenud uude omavahelise seotuse ajajärku ja liikunud merkantistlikust majandusest tarbimispõhisesse majandusse (Expanding business...2012).

Ülemaailmne finantskriis on Kagu-Aasia majanduste puhul esile toonud vajaduse senised kasvustrateegiad ümber mõelda. Ekspordile orienteeritud kasvustrateegiad, mis olid edukad varasematel kümnenditel, on näidanud oma nõrkusi. Liigne sõltuvus

¹ ASEAN (*Association of Southeast Asian Nations*) loodi 8 augustil 1967. Assotsiatsiooni liikmesriigid on Brunei, Kambodza, Indoneesia, Laos, Malaisia, Birma, Filipiinid, Singapur, Tai ja Vietnam (The Asean Charter:2008).

välisnõudlusest on muutnud paljud Kagu-Aasia riigid haavatavaks ülemaailmse nõudluse muutlikkuse ja välisšokkide suhtes. Kagu-Aasia riigid peavad otsima uut

Tabel 2.1. Kagu-Aasia riikide üldandmed

Riik	Pindala (km ²)	Rahvastik (2009)	SKP (nominaal) per capita, USD (2012)	HDI ²	Pealinn
 Singapur	724	5,183,700 (2011)	\$53,072	0.866	Singapore
 Brunei	5,765	401,890	\$35,743	0.838	Bandar Seri Begawan
 Malaysia	329,847	28,318,000	\$9,147	0.761	Kuala Lumpur
 Tai	613,120	64,964,000	\$5,865	0.682	Bangkok
 Indoneesia	1,904,569	240,271,522	\$3,847	0.617	Jakarta
 Filipiinid	300,000	93,983,000	\$2,225	0.644	Manila
 Vietnam	331,210	90,569,000	\$1,521	0.593	Hanoi
 Laos	236,800	6,800,000	\$1,338	0.524	Vientiane
 Kambodza	181,035	14,805,000	\$998	0.523	Phnom Penh
 Birma	676,578	58,800,000	\$820	0.483	Naypyidaw
 Ida Timor	14,874	1,134,000	\$721	0.495	Dili

Allikas: Autori koostatud

kasvumudelit, mis põhineb uute kasvuallikate rakendamisel. 2008. aasta järgsel ajastul on selle piirkonna majanduskasv järk-järgult muutumas tasakaalustatumaks, kaasavamaks ja jätkusuutlikumaks. See kasv sõltub enam kodumaistest investeeringutest ja eratarbimisest (Southeast Asian...20011/12:1). Lähiaastate suhteliselt soodsatele väljavaadetele vaatamata näitavad värskeimad Aasia äriotsused, et Aasia majanduste kasv muutub 2012. aasta esimese kvartali paiku mõõdukamaks.

² HDI (*Human Development Index*) - Inimarengu indeks on kombineeritud statistika, mida kasutatakse riikide „inimeste arengu“ mõõtmiseks. Varasem sünonüüm sellele on „elustandard“ või „elukvaliteet“. Inimarengu indeks (HDI) on võrdlev näitaja eeldatava eluea, kirjaoskuse, hariduse ja elatustase riigis üle maailma. Selle standardi abil on võimalik mõõta heaolu, eriti lapse heaolu. Seda kasutatakse, et eristada, kas riik on arenenud, arengu- või vähearenenud riik, ja ka majanduspoliitika mõju elukvaliteedile (Human Development...2011).

Hiljutised kaubandusandmed näitavad paljude Kagu-Aasia riikide ekspordi kasvu aeglustumist OECD³ riikide väheneva impordinõudluse tõttu. Sisemaine nõudlus on piirkonnas tervikuna tugev, aga riikide vahel on olulisi erinevusi: sisemaine nõudlus on eriti tugev Indoneesias, kuid suhteliselt nõrk Filipiinidel. Inflatsioonisurve kestab, eriti Malaisias ja Tais. Seega ei ole Aasia tärkavad turud ülemaailmsest majanduskasvu aeglustumisest lahtutatud (*Ibid*: 32).

Ülemaailmse ebakindluse mõju on muutunud ilmseks alates 2011. aasta teisest kvartalist, mil ettevõtete ja tarbijate kindlustunne halvenes ning finantsturud reageerisid negatiivselt. Samas on selle üldine mõju piirkondlikule majandusele jäänud seni piiratuks. Kreeka võlakriis on oluliselt õnestanud kindlustunnet ja olnud aktsiaturgudel laiapõhjalise müügi ajendiks. Kreeka maksejõuetusest tulenevad investorite mured on tekitanud hirmu pangandussektori nakatumise ja euroala killustumise pärast. Euroopa majanduse taastumine võib osutada hapraks ning see võib takerduda või kalduda järjekordsesse surutisse. Laialt levinud ebakindluse taustal on turu usaldusväärsus saanud järjekordseid hoope, kui alandati Itaalia ja Hispaania riigivõla reitinguid ja tähtsamate pankade krediidireitinguid. Need sündmused on süvendanud ülemaailmse finantsturu ebakindlust ja kandunud Kagu-Aasia turgudele. Piirkonnas ei ole märgata majanduse jahtumist, kuid nagu eelpool mainitud, ei jätku tõus enam nii kiires tempos kui varem. Kuid sellele vaatamata jätkab Aasia, eesotsas Kagu-Aasia ja Vaikse ookeani piirkonnaga kiireimat majanduskasvu maailma mastaabis (Southeast Asian...2011).

Kaks ulatuslikku loodusõnnetust ehk suur Tohoku maavärin Jaapanis ja üleujutused Tais on samuti mõjunud sellele piirkonnale negatiivselt. Märtsikuisse maavärina ning sellele järgnenud tsunami ja tuumakriisi järgselt tabas Jaapani majandust 2011. aasta esimese kahe kvartali jooksul tõsine langus. Elektrienergia nappus halvas võtmetähtsusega osade ja komponentide tootmist Jaapanis, põhjustades häireid ülemaailmses tarneahelas, eriti autotööstuses ja elektroonikasektoris. Selle häire mõju tunti rängalt Tais ja Filipiinidel, kus mootorsõidukite ja nende osade tootmine vähenes 2011. aasta märtsist maini

³ **OECD** (*Organization for Economic Co-operation and Development*, Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsioon) on arenenud tööstusriike koondav rahvusvaheline organisatsioon. OECD tegeleb peamiselt majanduspoliitikaga: üldise teabevahetuse, andmete kogumise, statistika avaldamise, majanduse analüüsi, prognooside ja muu sellisega. OECD formaalne eesmärk on tugevdada demokraatiat ja soodustada vabaturumajandust kõikjal maailmas. OECD-l on 34 liikmesriiki.

oluliselt. Tootmine vähenes ka Indoneesias ja Malaisias, kuigi väiksemas ulatuses. Jaapanis toimunud maavärin ja tsunami on väga harva esinevad sündmused, Taid kimbutavad üleujutused on aga krooniline probleem, mis võib sellistes linnades nagu Bangkok tõenäoliselt korduda. Valitsused ja ettevõtted peavad mõtlema, kuidas selliste õnnetuste riskiga toime tulla. Sellal, kui Tai valitsus astub tulevaste üleujutuste vältimiseks ja kahjustatud infrastruktuuri rekonstrueerimiseks vajalikke samme, on tõenäoline, et ettevõtted võrdlevad kasu, mida võimaldab praegune tehaste koondamine sellesse riiki, riskide võimaliku vähendamise, mida võimaldaks tootmisüksuste jaotamine selle piirkonna eri riikidesse. See võib kaasa tuua investeringute suunamise naaberriikidesse. (Southeast Asian...2011/12:7-8).

Pärast ülemaailmsest finantskriisist põhjustatud viivitusi ehitatakse miljardite väärtuses infrastruktuurirajatisi, kuna valitsused keskenduvad majanduskasvu stimuleerimisele ja välisinvesteeringute ligimeelitamisele. Olulisi investeeringuid transpordinfrastruktuuri projektidesse on teinud eelkõige Indoneesia, Filipiinid, Tai ja Vietnam. Malaisia ja Singapur keskenduvad info- ja kommunikatsioonitehnoloogia infrastruktuurile (*Ibid*: 7-9).

Piirkonna majanduskasvu tasakaalustamine keskne küsimus on sisetarbimise muutmine peamiseks majanduskasvu mootoriks. Mõned riigid edendavad sisetarbimist sotsiaalpoliitiliste reformide kiirendamise ehk näiteks sotsiaalse turvavõrgustiku tugevdamise teel. Rahvusvahelise Valuutafondi (IMF) Hiina uurimus näitab, et hariduse, tervishoiu ja pensionide vahel võrdselt jaotatud avalike sotsiaalkulutuste püsiv suurenemine 1 protsendipunkti võrra SKPst tooks kaasa majapidamiste tarbimise määra püsiva suurenemise 1¼ protsendipunkti võrra SKPst. Avalike kulutuste suurenedes väheneb ettevaatusmotiivist ajendatud säästmine. Sotsiaalkaitsekulutuste mõju tarbimisele on suurim, kui need suunatakse madala sissetulekutasemega majapidamistele, mille liikmetel on harjumus palju kulutada. Samas on oluline märkida, et sotsiaalpoliitika meetmed ei ole mõeldud niivõrd nõudluse suurendamiseks, vaid vaesuse leevendamiseks ja elanikkonna kõige haavatavama osa kaitsmiseks riskide eest. Indoneesia tugevdab oma sotsiaalprogramme – eriti hariduse, tervishoiu ja sotsiaalkaitse valdkonnas. Näiteks valitsuse hariduskulutused on viimase kümne aasta jooksul märgatavalt suurenenud. Hariduse osa Indoneesia valitsuse kogukuludes on suhteliselt

suur, seda osaliselt 2002. aastal rakendatud eesmärgistatud hariduskulutuste alampiiri tõttu, mis on 20% valitsuse kogukuludest. Malaisia plaanides aastateks 2011-2015 rõhutatakse, et tervishoiu kättesaadavus, kindlustatus ja kvaliteet paranevad jätkuvalt. Valitsuse suurimate algatuste seas on kaheksa haigla, sh erihaigla, ja 197 kliiniku ehitamine. Ühtlasi on paika pandud meetmed haridus- ja koolitussüsteemi tugevdamiseks kõikidel tasemetel varasest lapsepõlvest kolmanda taseme hariduseni. Ka Filipiinidel on üheks prioriteediks sotsiaalse kaitse ning haavatavate ja vaeste elanike turvavõrgu tugevdamine. Valitsus on laiendanud otsesubsidiidume vaestele, toetades 29,2 mld PHP⁴-ga Pantawid Pamilyang Pilipino programmi, vaesuse vähendamise ja sotsiaalse arengu strateegiat, mille raames antakse eriti vaestele majapidamistele tingimuslikke sularahagarante. Lisaks eraldatakse 881,2 mln PHP „Toit töö eest“ programmi raames riigisisest ümberasustatud inimestele. Muude sotsiaalkaitseprogrammide hulgas on lisatoidu programm (2,9 mld PHP), riisibsubsiidiumide programm (4,2 mld PHP) ja DSWD Kapit-Bisig Laban sa Kahirapan – sotsiaalteenuste ulatusliku ja integreeritud pakkumise (KALAHI-CIDSS) projekt. 2001. aastal alustas Tai valitsus üleüldise tervishoiu meetmetega, millele järgnes üldise tervishoiusüsteemi loomine 2002. aastal. Nende muutustega on sotsiaalkindlustuskaitse ja eelised avardunud ja laienenud ka abikaasadele, lastele ja mitteametlikele töötajatele. On parendatud kohalikke esmatasandi tervishoiuteenuseid osutavaid üksusi, suurendades nende eelarvet, et võimaldada suuremaid kulutusi inimese kohta. Tais tehtavad kulutused põhiharidusele protsendina riigieelarvest on piirkonnas suurimate hulgas. Vietnamis korraldatakse riigieelarvet ümber sotsiaalse kindlustatuse, hariduse kaudu inimeste arendamise, tervishoiu- ning teaduse- ja tehnoloogiakesksemaks. Näiteks hariduse osa kogukulutustes peaks tõusma 20%ni. Lisaks sellele on Vietnamis valitsus kehtestanud sotsiaalkindlustuse tagamiseks terve rea toetusi (Southeast Asian...2011: 10-11).

Piirkonna riikide suureks probleemiks on eelarvedefitsiidid, kuid keskpikas perspektiivis hakkab eelarvete tasakaal järk-järgult paranema, kuid enamikele majandustele ennustatakse defitsiidi jätkumist keskmiselt -2,3% tasemel SKPst aastatel 2012-2016. Kulutuste kokkutõmbamine kulude kasvu piiramise abil on selle piirkonna

⁴ PHP- Filipiinde rahaühik peeso, 1 PHP = 0,02 USD

jaoks pärast 2008. aastat oluliseks väljakutseks. Üheks valupunktiks on kütusesubsiidiumid, eelkõige Indoneesias ja Malaisias. Samas muudavad praegused toiduaine- ja naftahindade tõusud lähiajal kulude kokkutõmbamise subsiidiumide kaotamise abil poliitiliselt keeruliseks, kuigi järk-järgulise kaotamise suunas astutavad sammud on olulised. Filipiinidel jätkuvad keskpikas perspektiivis suurenenud kulutused infrastruktuuri arengule ja fiskaaldefitsiidiks prognoositakse aastatel 2012-16 keskmiselt 2,8%. Üleujutused Tais nõuavad järgmistelt aastatel lisakulutusi. Need kulutused koos uue valitsuse ekspansiivsete fiskaalmeetmetega tähendavad, et konsolideerumine on väga aeglane ja defitsiit on aastatel 2012-16 keskmiselt 2,4% SKPst. Tai vajab sotsiaalkulutuste suurendamist ka vananeva rahvastikuga seotud probleemiga toimetulekuks. Vietnamis on seni tehtud vähe pingutusi eelarvetasakaalu parandamiseks. Aastatel 2012-16 on eelarvetasakaal ootustekohaselt keskmiselt 3,5% SKPst ja seda jätkuvalt suurte infrastruktuuri- ja sotsiaalprogrammide kulutuste tõttu. Malaisia valitsus kavatses kasutusele võtta kaupade ja teenuste maksu, et laiendada maksubaasi, aga selle rakendamine võtab oodatust kauem aega. Kokkuvõtlikult võib öelda, et keskpikas perspektiivis ei taastu 2008. aasta eelne eelarveseis veel niipea (Southeast Asian...2011/12:13).

Kõiki sellised arenguriikidele omaseid probleemide hulka ja suurust uurides tekib küsimus Kagu-Aasia atraktiivsuses kinnisvara investeringuteks. Uuritavas piirkonnas on küll palju valdkondi, mis on mitmete teiste piirkondadega võrreldes mahajäämuses, kuid autori arvates teebki selline arengujärk piirkonna atraktiivseks ja võimalustele avatavamaks, sest globaalses pildis on Kagu-Aasia suutnud püsida oma majanduskasvuga esirinnas ning samuti püüavad Kagu-Aasia riigid oma erinevate meetmetega parandada riigi elanikke elatustaset ja kindlustunnet. Sotsiaalmajanduslikust poliitikast on saanud kogu piirkonna üks võtmeküsimusi, sest pidevalt suurenev rahvastik (vt. tabel 2.2) nõuab õigeid poliitilisi otsusid. Võib eeldada, et suurem rahvastik tekitab rohkem töökäsi ja seeläbi rohkem tulu riigile, kuid ainult siis kui on kindlustatud enamusele ka töökohad. Vastasel korral tekib vastupidine efekt, oht süvenevale vaesusesle ning selline stsenaarium tekitab kasvav rahvastik pigem riigile kulu kui tulusid.

Tabel 2.2. Rahvastiku arv ja selle kasv aastatel 2010-2020, tuhandetes.

Aasta	Rahvastiku arv, tuhandetes			Kasv, %	
	2010	2015	2020	2010-2015	2010-2020
Kambdza	14,2	15,0	15,8	6,2	12,4
Indoneesia	239,9	251,8	262,5	5,0	9,5
Laos	6,2	6,6	7,0	6,9	13,6
Malaisia	28,4	30,7	32,9	8,1	16,1
Birma	47,9	49,9	51,6	4,0	7,8
Filipiinid	93,3	101,4	109,7	8,7	17,7
Tai	69,1	70,8	72,1	2,5	4,3
Vietnam	87,8	92,4	96,3	5,2	9,7

Keskmine kasv, %	5,8	11,4
-------------------------	------------	-------------

Allikas: UNCTAD, UNCTADstat

Tänu järjest suurenevale välisinvestorite huvile ja investeeringutele Kagu-Aasia piirkonda, luuakse pidevalt juurde täiendavaid töökohti, mis peaks tulevikus andma täiendavat tööd kasvavale rahvahulgale. Kuid jätkuvalt on aktuaalseks probleemiks rahva elatustase, mis on olnud probleemiks juba pikemat aega kogu piirkonnale, kuid mis tänu viimase aastakümne majanduskasvule ja riikide erinevatele sotsiaalprogrammidele on hakanud jõudsalt vähenema. See omakorda on tõstnud elanikke elatustaset. Samuti on piirkonna riigid suurt tähelepanu hakanud pöörama haridusele, mis on olnud välisinvestoritele suureks probleemiks, kuna erinevates Kagu-Aasia riikides on puudus või ei leidu üldse piisavalt pädevaid haritud töölisi, mis lubaks piirkonda investeerida, kui tegemist on tööjõumahuka investeeringuga. Kuna suure hulga personali koolitamine nõuaks palju resurssi, on tihti jäänud investeeringud just selle probleemi ilmnemisel tegemata. Siiski on mõningad ettevõtted hakanud ka ise töölisi koolitama, kuna investeeringut Kagu-Aasia piirkonda peetakse sedavõrd tulusaks, et kulutus personali koolitusele ei ole märkimisväärne.

Viimastel aastatel on riigid hakanud haridussüsteemile rohkem tähelepanu pöörama ning haridustase on kasvanud, mis lubab investoritel julgema pilguga vaadata Kagu-Aasia suunas investeerimisplaanide pidamiseks. Suuri summasid on investeeritud ka riikide infrastruktuuride arendusse, mis on samuti palju kaasa aidanud majanduse arengule ja kasvule eri piirkondades.

2.2. Ülevaade Kagu-Aasia riikide majutusturust

2010. aastal taastus rahvusvaheline turism oodatust palju paremini langusest, mille põhjustas 2009. aasta majanduskriis ja üleilmne finantskriis. Globaalne saabuvate turistide arv oli 2010. aastal hinnanguliselt 940 miljonit, mis on 6,6% rohkem kui 2009. aastal ja 2,5% rohkem kui kriisieelsel tippasemel 2008. aastal. Kui mõned sihtkohad püüavad ikka veel kriisist välja rabeleda, on turismindus Aasia ja Vaikse ookeani piirkonnas üha kasvanud (Statistical Yearbook...2011: 1).

Kõige vähem mõjutas maailma finantskriis Kagu-Aasiat, kus registreeritud turistide arv suurenes 2009. aastal veidi ja 2010. aastal veel 12% (Statistical Yearbook...2011: 2). Ajavahemikul 2009–2010 suurenes Aasia ja Vaikse ookeani piirkonda saabuvate turistide arv 13%, mis tegi selle piirkonna turismi taastumise mõttes maailmas juhtivaks piirkonnaks. Teiste maailma piirkondadega võrreldes oli Aasia ja Vaikse ookeani piirkond saabuvate turistide arvu poolest 2010. aastal teisel kohal, ületades 2009. aasta tulemusi. 2010. aastal oli kõige kiiremini kasvav piirkond Lähis-Ida (14,1% rohkem), mis läbis 2009. aastal märkimisväärse languse (4,3%), ning 2009. aastal oli Aasia ja Vaikse ookeani piirkonnas tagasihoidlik 1,7% suurune langus. Saabuvate turistide arv oli 7,3% suurem Aafrikas, millele järgnesid Ameerika manner (6,6% rohkem) ja Euroopa (3,3% rohkem). Euroopa taastub aeglasemalt kui muud piirkonnad, peamiselt majandusolukorra ebaühtlase tervenemise tõttu. 2009. aastal oli Aafrika ainus piirkond, kus saabuvate turistide arv suurenes (4% võrra). Osaliselt tõukas kasvu Aafrikas tagant üleilmne huvi FIFA jalgpalli maailmameistrivõistluste (*FIFA World Football Cup*) vastu, mis toimusid Lõuna-Aafrikas (Hotel Industry...2012).

Esimest korda ületas saabuvate turistide arv Aasia ja Vaikse ookeani piirkonnas 200 miljoni piiri 2010. aastal. Üldiselt kasvas Aasia ja Vaikse ookeani piirkonna osatähtsus maailma turistide arvus 1,2 protsendipunkti 2010. aastal, omades maailma piirkondade seas 22% osatähtsust. India ja Malaisia edukas turundus, massiivne raudtee laiendus Hiinas, uute suvituskohtade arendused Singapuris ja Aomenis Hiinas ja Jaapani turismi elustamise poliitika ning ka „*Visit year*” (külastusaasta) kampaaniad Bangladeshis, Nepalis ja Sri Lankas on aidanud Aasia ja Vaikse ookeani piirkonna turismi vee peal

hoida. ASEAN⁵ on samuti vastu võtnud pikaajalise turismistrateegia, et aidata arendada turismindust selles konkreetses piirkonnas (Statistical Yearbook...2011: 1). Vastavalt maailma turismiorganisatsiooni uuringule, majutusturu iga-aastane kasv on 15% ning see jätkub tohutu kiirusega (Hotel Industry...2012).

Peamiselt jaguneb saabuvate turistide arv Kagu-Aasiasse kolme maailmajao vahel (vt. tabel 2.3). Keskmiselt 8.4% saabuvate turistide koguarvust moodustavad Ameerika kodanikud, 16% Euroopast pärit turistid ning kõige suurema osa, 70% moodustavad lähiriikide turistid.

Tabel 2.3. Saabuvate turistide arv Kagu-Aasiasse maailmajagude kaupa (%)

	Aafrika	Ameerika	Ida-Aasia ja Okeania	Euroopa	Lähis - Ida	Lõuna-Aasia	Ei ole määratud
Kambodza	0,26	9,83	66,07	22,98	0,06	0,8	-
Indoneesia	0,45	3,63	76,45	15,47	1,93	2,06	-
Laos	-	2,66	90,54	6,59	-	0,11	0,1
Malaisia	0,36	1,46	88,09	4,93	9,08	5,83	2,53
Birma	0,31	7,67	64,57	21,85	1,564	4,95	-
Filipiiniud	0,1	22,75	54,48	10,93	1,55	1,56	8,63
Tai	0,79	6,03	55,22	29,48	2,64	5,84	-
Vietnam	-	13,01	64,64	16,49	-	-	5,86
		8,4%	70%	16%			

Allikas: Autori koostatud.

Üle maailma saabuvad turistid kulutasid 2010. aastal 919 miljardi USA dollarit, mis on 68 miljardit USA dollarit rohkem kui eelmisel aastal kulutatud 851 miljardit USA dollarit. Seega jääb saabuvate turistide kulutuste suuruse taastumine (1,1%) maha saabuvate turistide arvust (6,6%). Selline erinevus on taastumise perioodil tavapärane, kui pärast suuri langusi taastub maht (külastuste arv) tavaliselt kiiremini kui saadav tulu, sest konkurents muutub tihedamaks, tarnijad teevad hindade stabiilsena hoidmiseks

5

Kagu Aasia Rahvaste Organisatsioon (*The Association of Southeast Asian Nations-ASEAN*) on loodud 8 august 1967 aastal. Organisatsiooni liikmeteks on Brunei, Kambodza, Indoneesia, Laos, Malaisia, Laos, Birma, Filipiinid, Singapur, Tai ja Vietnam.

suuri jõupingutusi, turistid reisivad pigem kodule lähemal, ja reisid on ajaliselt lühemad. Aasia ja Vaikse ookeani piirkonnas kasvasid saabuvate turistide kulutused 249 miljardi USA dollarini 2010. aastal, mis on rohkem kui 2009. aastal kulutatud 203 miljardit USA dollarit. Reaalkasvuks on hinnatud 13%, mis on võrdne saabuvate turistide arvu kasvuga piirkonnas (Statistical Yearbook...2011).

Maailma Reisi ja Turismi Nõukogu (*World Travel & Tourism Council*) arvates on turismisektori otsene panus SKP⁶-sse eeldatavasti 86.9 miljardit USD aastal 2011 (4,2% SKP-st). See kajastab eelkõige majandustegevust tööstusharudes nagu hotellid, reisibürood, lennuettevõtjad ja teisi reisijateveo teenuseid pakkuvaid ettevõtteid. Aga see hõlmab ka näiteks restorane ja vabaaja tööstuseid, mis on otseselt seotud turistidega. 2011 aastal oli otseselt turismisektoris 8,9 miljonit töökohta, mis on 3,1% kogu tööhõivest. (World Travel & Tourism Council, 2011:3-6).

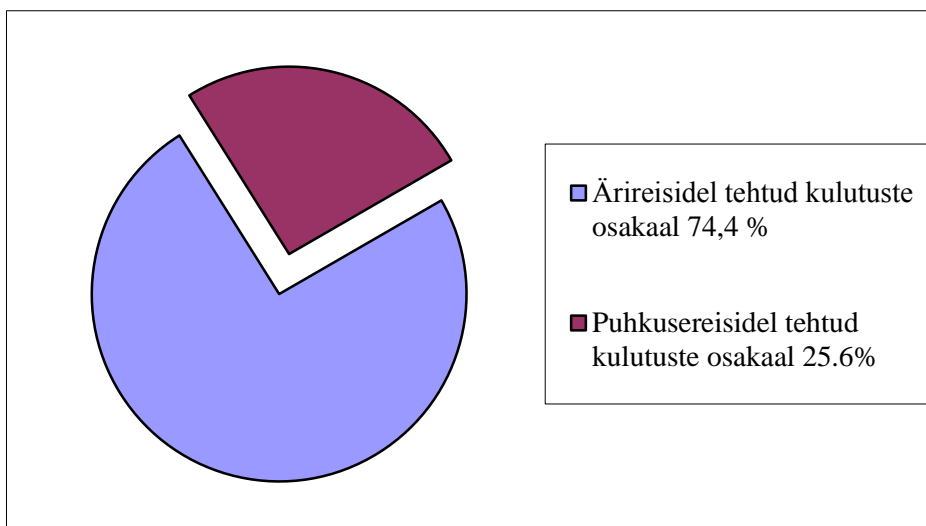
Turism Aasia ja Vaikse ookeani piirkonnas on kasvanud jõudsalt väga mitmetel põhjustel. Majanduskasvu ja rahvusvahelise kaubanduse taaselustumine, eriti aga piirkonna kaubanduse elustumine, on suurendanud ärireiside nõudlust. Keskklassi sissetulekud suurenevad paljudes riikides, mille põhjuseks peetakse levivat entusiasmi tõusva Aasia suhtes, mis kasvatab kiiresti sellesse piirkonda reisimise huvi. Valitsused jätkavad reisipiirangute ja viisanõuete leevendamist või vähendamist. Investeeringute suur maht, st üksteise järel tekkivad uued suvituskohad, hotellid, atraktsioonid ja avatakse uusi lennuliine. 2010. aastal olid Aasia väljavaated üldiselt positiivsed ja ei oleks hoidnud tagasi Aasia (sageli esmakordseid) reisijaid, kelle kohta on teada, et nad on halbade uudiste suhtes ülitundlikud (Statistical Yearbook...2011: 3).

Turistide eksport omab väga olulist osa kogu turismisektorist. 2011. aastal meelitas Kagu-Aasia 68,5 miljonit rahvusvahelist turisti (ööbimisega külastajad), kelle kulutused tõusid USD 76.1⁷ miljardini, mis sisaldab väliskülalise kulutusi, sealhulgas kulutused transpordile (World Travel & Tourism Council, 2011:9).

6 Kõik väärtused on fikseeritud 2011 aasta hindade ja vahetuskursidega

7 Arvutustes on kasutatud ÜRO Statistika osakonna (*UN Statistics Division*) poolt heakskiidetud arvestuse meetodikat (*Tourism Satellite Accounting methodology*), mis võtab arvesse ainult otsese panuse turismisektoris.

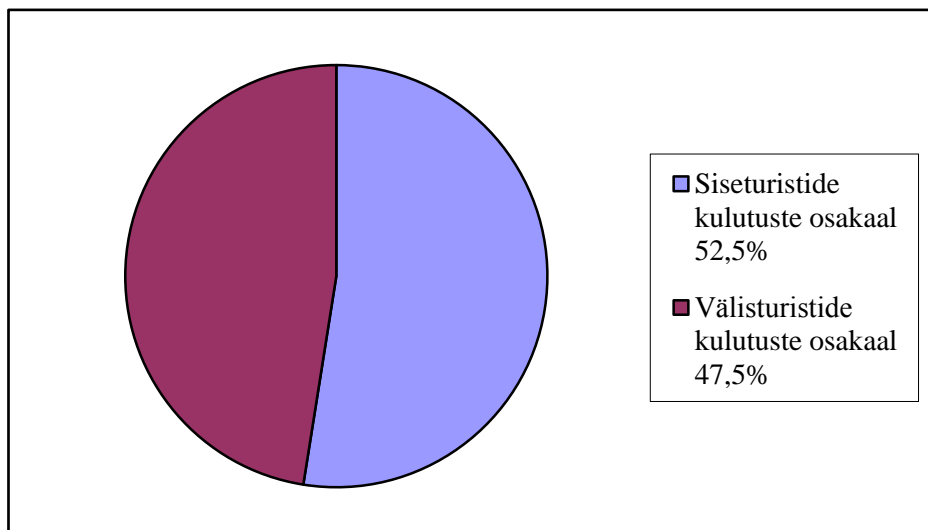
Puhkusereiseid kulutused (sissetulevate ja riigisiseste turistide) moodustasid 2011 aastal 74,4% (USD 119 mlrd) Kagu-Aasia maade turismisektori SKP-st võrreldes ärireisidega, kus kulutused moodustasid 25,6% (USD 41 mlrd) turismisektori SKP-st (vt. joonis 2.1).



Joonis 2.1. Ärireisidel- ja puhkusereisidel tehtud kulutuste osakaal Kagu-Aasia maade turismisektoris SKP-st.

Allikas: (World Travel & Tourism Council 2011:10)

Rahvusvahelise kaubanduse ja investeerimishuviliste kasv toob piirkonda täiendavalt ärireise, mis omakorda tõstab majutusasutuste nõudlust. Ning kuna ca 74% kogu tehtud kulutustest moodustab ärireisidel tehtud kulutused, siis tulevikus toob see kaasa suurema tehtud kulutuste kasvu. Samas, siseturistide otsesed kulutused moodustavad 52,5% (USD 84 mlrd) turismisektori kulutustest võrreldes välituristide osakaaluga, mis moodustab 47,5% (USD 76,1 mlrd) turismisektori kogu kulutustest (vt. Joonis 2). Majanduskiriisi aegne periood 2008. ja 2009. aastal oli raske kõigile hotelliomanikele üle maailma, seda ka Kagu-Aasias, kuid mitte nii märgatavalt. Langust oli tunda nii majutusasutuste tubade hindades, täituvuses, kui ka kasumis. 2010 oli pöördeline aasta kogu piirkonna majutussektoris, kus märgatavalt kasvasid hinnad, täituvus kui ka kasumid. Osaliselt oli see kindlasti tingitud majanduse taastumisest kogu maailmas ning piirkonnas tervikuna, kuid ka Kagu-Aasia riikide teadvustatud tegevus turismisektori



Joonis 2.2. Sise- ja välituristide tehtud kulutuste osakaal Kagu-Aasia turismisektori 2011 aasta SKP-st.

Allikas: (World Travel & Tourism Council 2011:10)

arendamisel. Kui enamus piirkonna riikides jäi 2009. aastal ruumide täituvus ligikaudu 60% (vt tabel 2.4) siis 2010. aastal oli see kasvanud juba kogu piirkonnas keskmiselt 5%, seda nii odavamate kui luksuslikumates majutusasutustes.

Peale 2009. aastat on hakanud tõusma ka majutusasutuste ruumide hinnad. Kõige suurem tõus 2010. aastal, nii turismi madalhooajal kui kõrghooajal keskmiselt, oli 4 täрни hotellides, kasvades aastaga 8,5%, 5-tärni hotellides tõusid hinnad vaid 0,8%, kuid 3 täрни hotellid jällegi üllatasid 4,7% kasvuga. Nende arvude muutused näitavad üldist nihet klientide nõudluses kõrgema kvaliteetsemate Hotellide suunas. Reisijad valivad hotelle pigem kvaliteedi, kui hinna järgi. (Hotel Survey...2011).

Majutusasutuste hinnaklassid erinevate piirkondade ja riikide lõikes varieeruvad, kuid näitena saab ära tuua Vietnami hotellide hinnad, mis 2010 aastal 3-tärni hotellides oli keskmiselt USD 46, 4 täрни hotellides USD 78 ja 5-tärni hotellides USD 131 (Vietnam Hotel...2011).

Kagu-Aasia piirkonna teeb investoritele atraktiivseks kasumimarginaal, mida on võimalik teenida investeeringutelt. Vietnami Hotellituru ülevaates 2011 aastal on

märgitud keskmiseks puhaskasumi marginaaliks (*EBITDA - Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation*) 35% (Vietnam Hotel Survey...2011).

Tabel 2.4 Kagu-Aasia majutusasutuste statistika

Riik	Hotellide arv, tk	Voodite arv (tk)	Täituvus %	Turistide arv
	2009	2009	2009	2009
Kambodza	1 469	63 787	63	2 162 000
Indoneesia	13 932	519 205	46	6 324 000
Laos	1 701	37 492	54	2 008 000
Malaisia	2 373	168 844	61	31 509 000
Birma	228	41 884	30	763 000
Philippines	323	43 204	65	3 017 000
Thailand	7 293	376 214	60	14 150 000
Vietnam	5 750	228 000	65	3 747 000

Allikas: Autori koostatud

Autori poolt uuritava piirkonna kõikide riikide statistika ei ole kättesaadav ning leidub ka riike, kus korralikku ja adekvaatset turismi- ja hotellisektori ülevaadet ega statistikat ei eksisteeri. Näitajad nii majanduses, kui ka turismi- ja hotellitööstuses üldisemalt on samad, mis annab alust arvata, et majutusasutuste kasumimarginaal 35% (EBITDA) jääb samasse vahemikku ka piirkonna teistes riikides.

2.3. Kagu-Aasia majutusturu potentsiaali hinnang

Kuue Kagu-Aasia riigi (Filipiinide, Indoneesia, Malaisia, Singapuri, Tai ja Vietnami) majanduskasv aeglustub mõnevõrra 2012. aasta esimese kvartali paiku, kuid jääb jõuliseks kuni 2016. aastani. Kuus Kagu-Aasia riiki saavutavad kriisieelse taseme – sisemajanduse koguprodukti (SKP) keskmiselt 5,9%lise kasvu – 2016. aastaks (keskmiselt 5,6% aastas vahemikus 2012-16), taastudes kergest kasvu aeglustumisest 5,0%-le 2011. aastal. Tärkava Aasia (kuue Kagu-Aasia riigi pluss Hiina ja India) kasvuhoo on tervikuna suur, andes keskmiseks majanduskasvuks 2011. aastal 8,2% (vt. tabel 2.5)((Southeast Asian...2012).

Tabel 2.5. Kagu-Aasia arenevate riikide SKP aastane keskmine kasv protsentides.

	2010	2011	2016	Keskmine 2003-2007	Keskmine 2007-2012
Indoneesia	6.1	6.3	6.9	5.5	6.6
Malaisia	7.2	4.6	5.6	6.0	5.3
Filipiinid	7.3	4.5	5.1	5.7	4.9
Singapur	14.5	5.6	4.8	7.5	4.6
Tai	7.8	2.5	4.9	5.6	4.5
Vietnam	6.8	5.9	6.7	8.1	6.3
Keskmine	7.6	5.0	5.9	6.1	5.6
Hiina	10.4	9.3			
India	8.8	7.7			
Arenevate maade keskmise	9.5	8.2			

Allikas: OECD Development Centre, 2011.

Indoneesias saab tänu sealsele aktiivsele kodumaisele nõudlusele tõenäoliselt piirkonna kasvuliider. Suhteliselt suurte investeeringute toel jääb reaalne SKP kasv Malaisias tugevaks – kuigi kriisieelsest tasemest nõrgemaks – ka keskpikas perspektiivis. Filipiinide majandus on samuti vastupidav tänu kodumaisele nõudlusele ja töötajate ülekannetele. Arvatakse, et Singapuri kasvumäär aeglustub suuresti nõrgemate globaalsete kaubandusvoogude tõttu. Enneolematult suured üleujutused on suurendanud Tai lähiaja väljavaadete halvenemise riski. Vietnami lähiaja majanduskasvu pidurdab inflatsiooni ohjamiseks karmistatav rahapoliitika, kuigi järgnevate aastate väljavaated jäävad heaks (Southeast Asian... 2011/12:2).

OECD riikide nõudluse vähenemise taustal on piirkonna majanduskasvu iseloom muutumas. Piirkonna majandus tervikuna tugineb järgnevatel aastatel enam sisenõudlusele, mis suurendab majanduse vastupanuvõimet välisšokkidele. Netoekspordi panus on 2011. aastal palju väiksem kui kodumaiste investeeringute ja eratarbimise panus. See trend on jälgitav mitte ainult Indoneesias ja Filipiinidel, vaid ka sellistes ekspordist sõltuvates riikides nagu Singapur ja Malaisia (Southeast Asian... 2011/12:9). Selline positiivse trendi jätkumine tugevdab kogu piirkonda, kuna enam ei sõltuta ainult ekspordist, kuigi enamjaolt jäävad piirkonna riigid veel pikaks ajaks sõltuma kaubanduspartneritest välisriikides. Seda muidugi tasakaalustab järjest enam kasvav sisetarbimine ja elatusaseme tõus, mis annab investoritele kindlustunde, et

Kagu-Aasia piirkonna kasv on jätkusuutlik ning ei sõltu tulevikus enam sedavõrd palju kaubanduspartneritest enamjaolt lääneriikide kui seda praegu.

Kagu-Aasia on olnud väga sõltuv välisnõudlusest, rohkem kui teised piirkonnad minevikus. Kuid kasvu iseloom on 2008. aasta järgselt muutumas tasakaalustatumaks. Piirkonna majandus tugineb rohkem kodumaisele nõudlusele, suurendades seega majanduslikku vastupidavust välisšokkidele. Piirkonna kui terviku jooksevkonto ülejääk väheneb 2008. aasta eelselt tasemelt 6,5% SKPst 4,2%le 2016. aastal, kuigi välise kohandumise iseloom on riigiti erinev. Näiteks Malaisias ja Singapuris on ülejäägi vähenemine suhteliselt suur, sellal kui Vietnami jooksevkonto jääb 2012-16. aastatel puudujääki (Regional Economic... 2011).

Üldine jooksevkonto ülejäägi langus tuleneb peamiselt impordi kiirest kasvust, mis ületab ekspordi kasvu. See väljavaade peegeldab mitmeid meetmeid, mida Kagu-Aasia riigid kavatsesid rakendada sisenõudluse (nii tarbimise kui ka investeringute) tugevdamiseks. Paljud Kagu-Aasia riigid on juba alustanud (või on alustamas) mitmeid suuri infrastruktuuriprojekte, sh hulka era- ja avaliku sektori ühisprojekte. See on veel üks tegureid, mis muudab piirkonna majanduskasvu iseloomu ja millega kaasneb suurem tähelepanu sotsiaalpoliitilistele meetmetele. Mitmed struktuursed reformid (millest mõnesid käsitletakse riikide keskpika arengu plaanides) loovad soodsama keskkonna eratarbimise tugevnemiseks (Southeast Asian...2011/12:9)

Lisaks üksikute maade projektidele on Mekongi⁸ alampiirkonna riikides (*GMS – Greater Mekong Sub-region*) käimas mitu suurt piiriülest projekti. Suurem tähelepanu sotsiaalpoliitilistele meetmetele haakub ka sisenõudluse stimuleerimisega. Mitmed struktuursed reformid (millest mõnesid on kirjeldatud keskpika perioodi kavades) loovad soodsama keskkonna eratarbimise tugevdamiseks (Regional Economic... 2011:3).

Keskpikas perspektiivis hakkab eelarvete tasakaal järk-järgult paranema, aga enamikele majandustele ennustatakse defitsiidi jätkumist keskmiselt tasemel -2,3% SKPst aastatel 2012-2016. Seega ei parane fiskaalne olukord kriisieelsele tasemele, kuna riiklikes

⁸ Mekong algab Tiibetist Guozongmuchu mäe jalamilt 5224 meetri kõrguselt, voolab põhiliselt kagusse läbi Hiina Yunnani provintsi, Birma (ainult piirijõena), Laose, Tai (ainult piirijõena), Kambodža ja Vietnami Lõuna-Hiina merre. Jõe pikkus on 4909 km.

arengukavades nähakse ette suurt nõudlust majanduslikku ja sotsiaalsesse infrastruktuuri tehtavate avalike investeeringute järele. Piirkonna fiskaalse konsolideerumise ulatus ja kiirus on suhteliselt piiratud. Kütusesubsiidiumide järkjärguline kaotamine on Kagu-Aasias, eriti Indoneesias ja Malaisias väga oluline teema. ASEANi riikide suhteliselt madal maksutulude tase (piirkonna keskmine on 15% SKPst) viitab sellele, et neis riikides on ruumi kodumaiste ressursside kasutuselevõtuks maksureformide kaudu. Enamik ASEANi riike peavad laiendama oma maksubaasi ja järkjärgult lõpetama ebavajalike maksukulutuste tegemise. Maksude kogumise efektiivsus on veel üks küsimus, millega selle piirkonna riigid peavad tegelema hakkama. On ütlematagi selge, et maksutulude reformidega peaksid kaasnema püüded optimeerida kulutusi (Regional Economic... 2011:3).

Lisaks makromajanduslikele meetmetele on Kagu-Aasia riikide jaoks ülemaailmse ebakindluse ja teiste välisšokkidega edukaks toimetulekuks otsustava tähtsusega tõhusad struktuursed reformid, mis suurendavad tootlikkust. Mitmed Kagu-Aasia riigid on juba tunnistanud vajadust kohandada arengustrateegiaid, nii et nad kajastaksid maailma majanduse kasvu muutuvat dünaamikat. Nad on juba lisanud (või on lisamas) oma viieaastasesse riiklikesse arengukavadesse mitmeid uusi elemente. Uute arengustrateegiate sõnastamine eeldab tervikliku ehk nii toote-, töö- ja finantsturgu hõlmavate reformimeetmete paketi vastuvõtmist. Kuigi erinevatel riikidel on erinevad poliitikalased ülesanded, on riiklikes kavades määratletud prioriteetsete valdkondade hulgas üldiselt inimkapitali arendamine, infrastruktuuri arendamine, avaliku sektori efektiivsus (sh valitsemistavade parendamine ja korruptsioonivastane võitlus), tooteturu regulatsiooni vähendamine ja tööturureform. Üldiselt on piirkonnas õnnestunud kooli sisseastumise määra tõstmise abil suhteliselt edukalt parandada elanikkonna haridustaset ja seeläbi on suudetud parandada kvaliteetse tööjõu pakkumist, mis omakorda aitab kaasa investeeringute kasvule, kuna investoritel on suurem võimalus leida pädevat tööjõudu.

Mitme selle piirkonna majanduse jaoks võivad infrastruktuuri tehtavad investeeringud muutuda majanduskasvuga seotud kitsaskohaks. See on eriti tähtis Indoneesias ja Filipiinidel, kus ebapiisav transpordinfrastruktuur takistab tõhusat kaubandustegevust ja puuduva infrastruktuuri tõttu lükkuvad äritehingud edasi. Samuti on vajadus

maksusüsteemide reformimiseks, sellisteks arenguvajadusteks nagu inimkapitali ja infrastruktuuri areng ning tervishoiuteenused, eriti just vananeva rahvastiku tõttu. Üldiselt on maksubaaside laiendamine ja maksude kogumise efektiivsemaks muutmine selle piirkonna jaoks otsustava tähtsusega ning nagu sai juba ära toodud eelmises lõigus, on hakatud kogu piirkonna erinevates riikides sellele ka tähelepanu pöörama.

Väikeste ja keskmise suurusega ettevõtete areng on ASEANi riikide jaoks samuti väga oluline, kuna enamik nendest majandustest on väikeste ja keskmiste suurustega ettevõtte põhised. Eelkõige tuleks majanduskasvu soodustamiseks toetada rahvusvahelisel turul konkurentsivõimelisi ettevõtteid. Väikese ja keskmise suurusega ettevõtete rahvusvahelistumist peaks toetama vastava koolitusega ja suutlikkuse suurendamise programmidega, mida on hakatud ka tegema, kuid süsteem tahab veel arendamist (Regional Economic...2011: 4).

PwC viis läbi küsitluse 2011. aasta Aasia ja Vaikse ookeani piirkonna (*APEC⁹ - Asia Pacific Economic Cooperation*) tegevdirektorite tippkohtumisel, kus äri- ja valitsusjuhid avaldasid arvamust selle kohta, mida on vaja teha, et säilitada piirkonna kasv. Jõuti järeldusele, et peamised prioriteedid nõuavad rohkem taastuvenergiat, loodusressursse ja jõupingutuste kahekordistamist, et aidata tervishoid, transport ja tööjõud 21. sajandisse. Nii erinevate riikide ministriumid, kui ettevõtete juhid olid ühel seisukohal, et selline edenemine tekib ainult avaliku ja erasektori kokkupuutekohas. Edukad ettevõtted lõimuvad sügavamal tasandil tänu talentidesse investeerimisele, valitsustega suhete loomisele, piirkondlike jaotus- ja teenindusvõrgustike ehitamisele ja mis kõige olulisem, tänu püüdele saavutada äriettevõtte eesmärgi, mis vastavad piirkondlikele prioriteetidele (Expanding business...2012).

Kogu piirkonna koostöövõime on paranenud, koos otsitakse uusi lahendusi ja seatakse eesmärgi. Kuigi erinevatel riikidel on erinevad poliitikalased eesmärgid, on prioriteetsete valdkondade hulgas üldisel inimkapitali- ja infrastruktuuri arendamine, avaliku sektori efektiivsus, tooteturu regulatsiooni vähendamine ning tööturureform. Samuti on Kagu-Aasia piirkonna riigid hakanud aru saama piirkonna turismi tähtsusest ning lisaks eespool toodule on prioriteetseks eesmärgiks võetud ka turismisektori

⁹ APEC (*Asia Pacific Economic Cooperation*) - Aasia ja Vaikse ookeani piirkonna majanduskoostöö organisatsioon.

arendamine. Kogu piirkonna turistide arv järjest kasvab ning prognoosid näitavad selle jätkumist ka pikas perspektiivis.

Aastaks 2015 võtavad arenevad majandused vastu rohkem rahvusvahelisi turiste, kui arenenud majandused ja arvatakse, et aastaks 2030 on nende osakaal 58%. Maailmaturul suureneb Aasia ja Vaikse ookeani piirkonna (2010. aasta 22 protsendilt 2030. aasta 30 protsendini), Lähis-Ida (6 protsendilt 8 protsendini) ja Aafrika (5 protsendilt 7 protsendini) osakaal ja väheneb Euroopa (51 protsendilt 41 protsendini) ja Ameerika mandri (16 protsendilt 14 protsendini) osakaal, peamiselt Põhja-Ameerika aeglasema kasvu tõttu. 2030. aastaks on Kirde-Aasia enimkülastatud piirkond maailmas, mis võtab endale 16% kogu turistide arvust, ületades Lõuna-Euroopa ja Vahemere-äärse Euroopa, mille osakaal 2030. aastal on 15% (UNWTO....2011).

Turismi otsene osalus SKP-s on USD 86,9 mlrd (4,2 % kogu SKP-st) aastal 2011, kasvades 6,4 % aastas (vt. Tabel 2.4) ning aastaks 2021 oodatakse selle mahuks olevat USD 161,7 miljardit (4,4 % SKP-st). Aastaks 2021 töötab turismisektoris 12 080 000 inimest, mis on mis on 3 152 000 võrra suurem kui aastal 2011 (35,3 % kasv kümne aastaga). Aastaks 2021 ennustatakse rahvusvaheliste turistide arvuks 103 852 000, mis teeb kasvuks 4,2% aastas (World Travel & Tourism Council, 2011).

Tabel 2.6. Turismisektori otsene osakaal SKP-st, 2011-2021, (10-aasta keskmine reaalkasv aastas, %-s)

Riik	2011-2021 keskmine kasv aastas, %-s
Lõuna-Aasia	7,5
Kagu-Aasia	6,4
Kirde-Aasia	5,9
Põhja-Aafrika	5,4
Kesk-Aafrika	5,3
Ladina-Ameerika	4,7
Lähis-Ida	4,6
Euroopa Liidus mitteolevad riigid	3,9
Kariibid	3,7
Põhja-Ameerika	3,7
Okeaania	3,1
EU riigid	2,9

Allikas: (World Travel & Tourism Council 2011:13)

Turismisektorisse oodatakse kapitaliinvesteeringuid USD 45 miljardit, kasvades 7,8% aastas (vt. tabel 2.7), USD 95 miljardini. See tähendab et turismisektori osakaal regiooni koguinvesteeringutest tõuseb 8,2%-lt 2011 aastal 8,4%-ni aastaks 2021 (World Travel & Tourism Council, 2011:9).

Tabel 2.7. Investeeringute osakaal SKP-st 2011-2021, (10-aasta keskmine reaalkasv aastas, %-s)

Riik	2011-2021 keskmine kasv aastas, %-s
Lõuna-Aasia	8,4
Kagu-Aasia	7,8
Kirde-Aasia	6,4
Ladina-Ameerika	6,0
Põhja-Aafrika	5,9
EU-s mitteolevad riigid	5,8
Lähis-Ida	5,4
Põhja-Ameerika	4,8
Kesk-Aafrika	4,6
Kariibid	3,9
Okeaania	3,8
EU riigid	3,6

Allikas: (World Travel & Tourism Council 2011:13)

Investeeringute kasv on tingitud Kagu-Aasia riikide sihipärasest tegevusest turismisektori arendamisel, mis on toonud piirkonda rohkem turiste. Samuti on investeeringute kasvule tõuke andnud kogu piirkonna majanduskasv ja rahvusvahelise kaubanduse taaselustumine, eriti aga piirkonna kaubanduse elustumine, mis on suurendanud ärireiside nõudlust. See omakorda toob piirkonda täiendavalt ärieesmärgil saabuvald turiste, mis kasvatab nõudlust kogu turismisektoris. Nõudluse kasv nõuab täiendavaid investeeringuid nii uute majutusasutuste ehitusega, kui ka kõige sinna kuuluvaga. Need positiivsed trendid on tõstnud Kagu-Aasia kogu maailmas üheks kiiremini kasvavaks piirkonnaks tursimivaldkonnas.

2.4. Kagu-Aasia majutusturu SWOT-analüüs ja järeldused

SWOT-analüüsi tegemisel tuginetakse esimese peatüki teoreetilisele baasile ning teise peatüki Kagu-Aasia majanduse- ja majutusturu analüüsile. Hinnatakse ohte, mis kaasnevad majutusasutuse arendusega. Otseinvesteeringu välisriiki ja koduriiki tehtava investeeringu vahel on nii erinevusi kui ka sarnasusi, kuid välisinvesteeringu tegemisel tuleb arvesse võtta rohkem tegureid, mis muudab protsessi kindlasti keerukamaks. Väga oluline on jälgida nii globaalse kui ka Kagu-Aasia erinevate riikide majanduslikke näitajaid. Uue turu valikul peab hindama nii riikidevahelisi majanduslikke kui ka diplomaatilisi suhteid.

On arvatud, et otseinvesteeringu otsuse tegemine ei ole nii keeruline kui koduriiki investeerimise otsustuse tegemine, sest otseinvesteeringu jaoks on strateegiline analüüs olulisem kui finantsanalüüs. Siiski saab lisaks eelnevalt mainitule tuua välja veel mõned ohud ja bärjäärid millega tuleb arvestada välisinvesteeringute planeerimisel:

- võõras välisturg;
- regulatsioonid;
- tehingukulud;
- kursirisk;

Investeeringutes välisriiki tuleb põhjalikumalt uurida põhilisi rahvusvahelise kinnisvara erisusi, s.o asjaolud, mille pärast rahvusvahelised kinnisvaraturud enim erinevad, ning mis jagunevad järgmistesse kategooriatesse:

- I. õiguslikud erisused;
- II. korruptsioon;
- III. kultuurierinevused;
- IV. demograafilised ja sotsiaalmajanduslikud erisused;
- V. isiklik turvalisus;
- VI. infrastruktuur;
- VII. kliimaatilised, geograafilised ja geoloogilised tingimused

SWOT-analüüs toob välja Kagu-Aasia, kui võimaliku hotelliinvesteeringu sihtasukoha:

- tugevad küljed, millele toetudes saab tulevikku planeerida;
- nõrgad küljed, mille parandamiseks tuleb seada eesmärgid;
- võimalused, mida Kagu-Aasia peaks tulevikus püüdma ära kasutada;
- ohud, mida peaks vältima.

Tabel 2.8 Kagu-Aasia piirkonna kui potentsiaalse hotelliinvesteeringu SWOT analüüs.

TUGEVUSED	NÕRKUSED
<ul style="list-style-type: none"> • soodne geograafiline asend • püsiv majanduskasv • turistide arvu pidev kasv • turismisektori prioriteet valitsuste poliitikas • kiire infrastruktuuri arendamine • suhted Eestiga 	<ul style="list-style-type: none"> • turu mitteläbipaistvus • korruptsioon • infrastruktuuri madal tase • algeline tervishoiuteenus
VÕIMALUSED	OHUD
<ul style="list-style-type: none"> • regiooni turismisektori kõrge potentsiaal • suur Kagu-Aasia elanike arv (450 miljonit) • maksuvabastused, mida pakutakse välisinvestoritele • valitsused on leevendanud viisanõudeid • piirkonna elanike pidev kasv 	<ul style="list-style-type: none"> • raske leida kohalikku partnerit projekti elluviimiseks • suur osa majanduskasvust baseerub ekspordil • ehitustööde nõrk kvaliteet • madal tööviljakus • pikk vahemaa • madal elatustase • suurenev konkurents majutusturul

Allikas: autori koostatud.

Analüüsist selgub, et hinnatav turg erineb oluliselt koduturust. Korruptsiooni kõrge tase, nõrgalt arenenud õigusüsteem, poliitiline ebastabiilsus, asjaajamise erinevad stiilid, kaugus Eestist – muudavad turule sisenemise vägagi riskantseks. Suuremad riskid aga nõuavad põhjalikumaid analüüse. Siiski piirkonnal ka palju positiivseid omadusi, mis väljenduvad pidevas majanduskasvus ning regiooni kõrges potentsiaalis, sellepärast on paljud välisinvestorid hakanud vaatama Kagu-Aasia suunas teenimaks suuremaid

kasumeid vähem arenenud turgudel.

Uuritavas piirkonnas on küll palju valdkondi, mis on mitmete teiste piirkondadega võrreldes mahajäämuses, kuid autori arvates teebki selline arengujärk piirkonna atraktiivseks ja võimalustele avatavamaks. Kagu-Aasia on suutnud püsida oma majanduskasvuga esirinnas ning samuti püüavad Kagu-Aasia riigid oma erinevate meetmetega parandada riigi elanike elatustaset ja kindlustunnet.

Lähtudes eeltoodust on autori hinnangul Kagu-Aasia riikides toimunud positiivsed muutused, mis väljendub demokraatia kinnistumises, korrupsiooni vähenemises, majanduse stabiliseerumises ning piirkonna riikide tihenunud koostöö erinevate valdkondade ja majanduse arendamisel. Siinkohal toob autor välja väga positiivsed väljavaated turismisektori arengus. Seda tänu Kagu-Aasia riikide poliitikute arusaamale turisminduse osatähtsusest kogu piirkonna majanduses. Tänu sellele on võetud Kagu-Aasia piirkonna riikide poliitikas üheks prioriteetsemaks valkonnaks just turismisektori jätkusuutlik arendamine.

Peamistest tõketest kinnisvara arenduses sai mainitud juba eespool, kuid suuremalt jaolt sõltub investeerimisvalmidus investori riskikartlikusest. Autori arvates siiski maandades peatükkides 1.3 ja 1.4 toodud peamised riskid ja probleemid, on loodud stabiilne vundament, millele rajada edukas hotelliäri Kagu-Aasias.

Kokkuvõte

Käesolevas bakalaureusetöös „Investeeringute atraktiivsus Kagu-Aasia majutusturul“ tutvustab autor Kagu-Aasia majutusturgu, et välja selgitada sealse turu sobivust kinnisvarainvesteeringuteks majutusturule. Kagu-Aasias elab 2009. aasta seisuga 620 miljonit inimest, mis teeb kogu maailma rahvastkust ca 10% ning samas kogu Aasias elab kokku ca 4,2 miljardit, mis teeb 60% kogu maailma rahvastkust. 2011. aastal oli rahvusvaheliste turistide arv kogu maailmas 980 miljonit, aastal 2012 on prognositud selle tõusuks 4,4%. Kagu-Aasia osakaal kogu maailma rahvusvaheliste turistide arvust on 22%, mis aastateks 2030 tõuseb 30%-ni.

Eelnevate aastate majanduskriis on möödunud ning turud stabiliseerunud. Arendajad ja investorid otsivad atraktiivsemaid võimalusi raha paigutamiseks välisturgudele. Kagu-Aasia on säilitanud vaatamata üldisele majanduslangusele stabiilse kasvu kogu piirkonnas. Selline olukord turul on tekitanud vajaduse põhjalikumalt uurida Kagu-Aasia kinnisvara –ning majutusturgu.

Kinnisvaraturu analüüsi eesmärk on anda investoritele võimalikult ajakohast ja täpset informatsiooni, et minimeerida riske ja maksimeerida võimalusi. Kinnisvaraturu analüüs tähendab nõudmiste ja pakkumiste uurimist ja identifitseerimist. Analüüs peab sisaldama majanduslikke tingimusi kõigil tasanditel, demograafilisi andmeid ja eksisteerivat ning potentsiaalset pakkumist. Iga kinnisvaraturu analüüs peab sisaldama turu defineerimist, füüsiliste, õiguslike ja sotsiaalsete kitsenduste ja projekti nõudluse hindamist, pakkumise tingimuste identifitseerimist ja eelnenu alusel tehtavaid soovitusi. Pole olemas üheselt paikapandud samme või protseduure, mida kasutada turuanalüüsis, sest iga analüüs oleneb selle spetsiifilistest vajadustest ja need vajadused varieeruvad. Paljud praktikud lähtuvad üldisest majanduslikust taustsüsteemist ja seejärel suunduvad konkreetse kinnisvaraturu sektori analüüsile. Osad praktikud lähtuvad kinnisvaraturu sektorist ja seejärel liiguvad majandusliku olukorra analüüsile. On oluline märkida. Et

hoolimata kasutatavast protseduurist analüüsitakse iga käsitluse puhul kõiki kinnisvaraturu mõjureid.

Oma töös on autori põhiohk majutusturul, mis on kinnisvaraturu üks eriliikidest. Hotellidel, mis kuuluvad majandusolukorra ja välissündmustega kõige tihedamalt seotud kinnisvarasektorisse, on tavaliselt rohkem spetsiifilisi investeeringule iseloomulikke jooni kui suurtel kinnisvarasektoritel:

- suurem volatiilsus kui teistes kinnisvarasektorites, mille tagajärjeks on ebastabiilsed rahavood;
- madalad riskiga korrigeeritud tulud;
- toimib pigem ärina kui kinnisvarana;
- madal institutsionaalsete investorite osalus;
- harule spetsiifilised iseloomulikud jooned.

Töö teises osas analüüsiti Kagu-Aasia ja selle piirkonna riikide majanduslikku keskkonda ning majutusturgu.

Kagu-Aasia piirkonda kuuluvad üksteist riiki (vt. tabel 2.1, lk 32). Kõik need riigid, peale Ida-Timori, kuuluvad majandusliku ja poliitilisse organisatsiooni partnerlusnimega Kagu-Aasia maade assotsiatsioon ASEAN. Keskmise SKP per capita 2009 Kagu-Aasias oli USD 2500, samas kui Globaalne keskmine SKP per capita 2009 aastal oli USD 10400, kuid vahe pidevalt väheneb kuna üldiselt saadakse arenevatel turgudel paremaid tulemusi kui arenenud turgudel, milleks 2012. aastal prognoositakse 5,6% SKP kasv püsivhindades võrreldes globaalse keskmisega kasvuga, milleks on 3,5%.

Pärast ülemaailmsest finantskriisist põhjustatud viivitusi ehitatakse miljardite väärtuses infrastruktuurirajatisi, kuna valitsused keskenduvad majanduskasvu stimuleerimisele ja välisinvesteeringute ligimeelitamisele. Piirkonna majanduskasvu tasakaalustamise keskne küsimus on sisetarbimise muutmine peamiseks majanduskasvu mootoriks. Mõned riigid edendavad sisetarbimist sotsiaalpoliitiliste reformide kiirendamise ehk näiteks sotsiaalse turvavõrgustiku tugevdamise teel.

Arengumaade tähtsus on kasvanud veelgi nii otseinvesteeringu vastuvõtja, kui ka investeerijana. Rahvusvaheline tootmine ning viimasel ajal ka rahvusvaheline tarbimine

liiguvad arenevatesse ja üleminekumajandustesse. 2010. aastal võtsid arengumaad esimest korda vastu rohkem kui pooled globaalsetest sissetulevatest otseinvesteeringutest. Sellega kaasnev rahvusvahelise kaubanduse ja investeerimishuviliste kasv on toonud piirkonda täiendavalt ärireise, mis omakorda on tõstnud majutusasutuste nõudlust. Samuti on tihenened Kagu-Aasia piirkonna riikidevaheline koostöö, kus poliitiliseks prioriteediks on võetud turismisektori arendamine, et tagada jätkusuutlik kasv kogu piirkonnas.

Turism Aasia ja Vaikse ookeani piirkonnas on kasvanud jõudsalt väga mitmetel põhjustel. Majanduskasvu ja rahvusvahelise kaubanduse taaselustumine, eriti aga piirkonna kaubanduse elustumine, on suurendanud ärireiside nõudlust. Keskklassi sissetulekud suurenevad paljudes riikides, mille põhjuseks peetakse levivat entusiasmi tõusva Aasia suhtes, mis kasvatab kiiresti sellesse piirkonda reisimise huvi. Valitsused jätkavad reisiipiirangute ja viisanõuete leevendamist või vähendamist. Investeeringute suur maht, st üksteise järel tekkivad uued suvituskohad, hotellid, atraktsioonid ja avatakse uusi lennuliine. Ajavahemikul 2009–2010 suurenes Aasia ja Vaikse ookeani piirkonda saabuvate turistide arv 13%, mis tegi selle piirkonna turismi taastumise mõttes maailmas juhtivaks piirkonnaks.

Majanduskiriisi aegne periood 2008 ja 2009 oli raske kõigile hotelliomanikele üle maailma, seda ka Kagu-Aasias, kuid mitte nii märgatavalt. Langust oli tunda nii majutusasutuste tubade hindades, täituvuses, kui ka kasumis. 2010 oli pöördeline aasta kogu piirkonna majutussektoris, kus märgatavalt kasvasid hinnad, täituvus kui ka kasumid. Osaliselt oli see kindlasti tingitud majanduse taastumisest kogu maailmas ning piirkonnas tervikuna, kuid ka Kagu-Aasia riikide teadvustatud tegevus turismisektori arendamisel. Kui enamus piirkonna riikides jäi 2009. aastal ruumide täituvus ligikaudu 60% siis 2010. aastal oli see kasvanud juba kogu piirkonnas keskmiselt 5%, seda nii odavamate kui luksuslikumates majutusasutustes. Peale 2009. aastat on hakanud tõusma ka majutusasutuste ruumide hinnad. Kõige suurem tõus 2010. aastal, nii turismi madalhooajal kui kõrghooajal keskmiselt, oli 4-tärni hotellides, kasvades aastaga 8,5%, 5-tärni hotellides tõusid hinnad vaid 0,8%, kuid 3-tärni hotellid jällegi üllatasid 4,7% kasvuga. Nende arvude muutused näitavad üldist nihet klientide nõudluses kõrgema kvaliteetsemate hotellide suunas. Reisijad valivad hotelle pigem kvaliteedi, kui hinna

järgi.

Kagu-Aasia piirkonna teeb investoritele atraktiivseks kasumimarginaal, mida on võimalik teenida investeringutelt. Vietnami hotellituru ülevaates 2011. aastal on märgitud keskmiseks puhaskasumi marginaaliks (EBITDA - Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation) 35%, mis kindlasti tekitab suurt huvi investoritel lähemalt tutvuda Kagu-Aasia piirkonnaga ja selle majandusolukorraga. Autor peab siinkohal ära märkima, et uuritava piirkonna kõikide riikide statistika ei ole kättesaadav. Samas näitavad nii majanduses, kui ka turismi- ja hotellitööstuses üldisemalt on samad, võib öelda, et majutusasutuste keskmine kasumimarginaal 35% (EBITDA), jääb samasse vahemikku ka piirkonna teistes riikides.

Nagu on näha analüüsis, erineb Kagu-Aasia kinnisvaraturg oluliselt koduturust. Kuigi investorid oleksid vägagi huvitatud Kagu-Aasia turust ning sealsel turul nähakse suurt potentsiaali, siis korrupsiooni kõrge tase, nõrgalt arenenud õigussüsteem, poliitiline ebastabiilsus ning kaugus koduturust muudavad turule sisenemise väga riskantseks ja kulukaks. Siiski on piirkonnal ka palju positiivseid omadusi, mis väljenduvad pidevas majanduskasvus ja turistide suurenev huvi Kagu-Aasia piirkonna vastu. Investeerimisvalmidus sõltub investori riskikartlikusest, kuid samas, muudab Kagu-Aasia riikide majutusasutuste keskmine kasumimarginaal 35% (EBITDA) kogu piirkonna investoritele väga atraktiivseks.

Viidatud allikad

1. ASEAN Statistic Yearbook 2008, Jakarta, ASEAN Secretariat, juuli 2009, 290lk, [<http://www.asean.org/publications/aseanstats08.pdf>], 30.02.2012.
2. ASEAN, 2008, The ASEAN Charter, Indonesia, [<http://www.aseansec.org/publications/ASEAN-Charter.pdf>], 26.03.2012.
3. **Boon, Boaz.** The Availability and Usefulness of Real Estate Data in Eastern Asia – a User’s Perspective. [<http://www.bis.org/publ/bppdf/bispap21.pdf>]. 17.04.2012.
4. **Brett, D. L., Schmitz, A.** Real Estate Market Analysis: Methods and Case Studies. 2nd edition, Washington: Urban Land Institute, 2009, 271.
5. **Brueggeman, W.B., Fisher, J.D.,** Real Estate Finance and Investments, 14th edition, New York: The McGraw-Hill Companies Inc, 2011, 760.
6. **Brueggeman, W.B., Fisher, J.D., Stone, L.D.,** Real Estate Finance, 8th edition, Boston: Richard D Irvin Inc, 1989, 836.
7. **Clauretje, T.M.; Wofford, L.E.** Real Estate. 3rd edition., New York: John Wiley Sons, 1992, 665 pp.
8. **Dalkiran, Ertugrul; Elsey, Ena; Harrison, Andrew.** International Business. Global Competition from a European Perspective. Oxford: Oxford University Press Inc., 2000, 491 p.
9. Emerging Trends in Real Estate Asia Pasific 2012, November 2011, Pricewaterhouse Coopers ja Urban Land Institute, Washington, D.C. [http://www.pwc.com/en_GX/gx/asset-management/emerging-trends-real-estate/assets/pwc-et-asiapacific-2012.pdf]. 02.04.2012.

10. Expanding Business Asia-Pacific. Jaanuar 2012, Pricewaterhouse Coopers, [http://www.pwc.com/en_US/us/10minutes/assets/expanding-business-asia-pacific.pdf]. 02.04.2012.
11. Fondi osakuomaniku sõnaraamat [http://sonaraamat.minuraha.ee/?cat=3]. 17.04.2012.
12. **Geltner, D.M., Miller, N.**, Real Estate Principles for the New Economy, Australia: South-Western, 2005.
13. **Geltner, David, M., Miller, Norman, G.** Real Estate Principles for the New Economy. Australia: South-Western, 2005, 572 p.
14. Global Development Finance 2012: External Debt of Developing Countries. 2012 The World Bank. [http://data.worldbank.org/sites/default/files/gdf_2012.pdf]. 04.04.2012.
15. **Gopinadh, E.**, Hotel Industry Analysis Report 2012, Scribd, 2012, p.3 [http://www.wttc.org/site_media/uploads/downloads/traveltourism2011.pdf]. 13.04.2012.
16. **Hess, R., Liang, Y. and McAllister, R.** (2001), “An institutional perspective on hotel investing”, Real Estate Finance, Summer, pp. 51-61.
17. **Hines, Mary, A.**; Investing in International Real Estate. *s.l.*: Quorum Books, 2001, 293 p.
18. **Hines, Mary, A.**; Investing in International Real Estate. *s.l.*: Quorum Books, 2001, 293 p.
19. **Hordijk, A.** An Linventory of the Investable Market in 11 European Countries. [http://www.europe-re.com/system/main.php?pageid=1244&articleid=4781]. 17.04.2012.
20. Hotel Survey 2011, Grant Thornton, Vietnam, 2011 [http://www.gt.com.vn/publications/hotel-survey/2011], 14.05.2012.

21. Human Development Statistical Annex, mai 2011, Human Development Report Office (HDRO), [http://hdr.undp.org/en/media/HDR_2011_EN_Tables.pdf]. 10.05.2012.
22. **Jacobus, C.J.** Real Estate Principles. Eleventh Edition. United State of America: Cengage Learning. 2010, 545.
23. **John C.G Kester**, 2011 International Tourism Results and Prospects for 2012, UNWTO, Jaanuar 2012. [<http://mkt.unwto.org/en/barometer>]. 26.03.2012.
24. Journal of Property Investment & Finance, 2006, [<http://www.emeraldinsight.com/journals.htm?articleid=1554439&show=pdf>], 14.04.2012.
25. Journal of Property Investment & Finance, 2010, [<http://www.emeraldinsight.com/journals.htm?issn=1463-578X>], 14.04.2012.
26. **Kevin B. Barefoot and, Raymond J. Mataloni, Jr.**, Operation of US Multinational Companies in the United States and Abroad: Survey of Current Business, US Department of Commerce, November 2011.
27. **Kuhlbach, H., Prisk, P., Lauren, A.**, Kinnisvaraõpik- Kinnisvara regulatsioon peale Võlaõigusseaduse jõustumist. Agitaator OÜ, 2002, 221.
28. **Larimo, J.**, The foreign direct investment decision process: Case studies of different types of decision processes in finnish firms, Journal of Business Research, vol 33, May 1995, [<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/0148296394000135>]. 28.03.2012.
29. **Larsen, J.E.** Real Estate: Building a strong foundation. United State of America: John Wiley & Sons Inc. 2007, 428.
30. **Larsen, J.E.**, Real Estate Principles and Practices. *s.l.*: John Wiley & Sons, Inc., 2003, 441 p.
31. Market selection for international expansion: Assessing opportunities in emerging

- markets, Emerald Group Publishing Limited, 2007, [http://www.emeraldinsight.com/journals.htm?issn=0265-1335&volume=24&issue=2&articleid=1598048], 27.03.2012.
32. **Mintzberg, H.**, Model of Decision Process, 1976, [http://www.mintzberg.org/articles].
33. **Nicos Sykianakis, Athanassios Bellas**, 2005, The foreign direct investment decision-making process: Strategy, politics and uses of management accounting information, *Managerial Auditing Journal*, Vol. 20 Iss: 9 pp. 954 – 969, 2005, Emerald, [http://www.emeraldinsight.com/journals.htm?issn=02686902&volume=20&issue=9&articleid=1528631]. 27.03.2012.
34. **Niode., P.**, Asian Development Outlook 2009: Assessing the Southeast Asian Markets, 2009, Asian Development Bank, [http://web.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=9&hid=24&sid=dbbc7175-b7d4-47d5-a6f3-d98d8f2fcdb2%40sessionmgr4], 21.02.2012.
35. **Northcott, D.**, Capital investments; Decision making, 1992, Academic Press (London and San Diego), 192.
36. Positioning Tourism in Economic Policy: Evidence and Some Proposals, UNWTO, 35: 2, [http://statistics.unwto.org/sites/all/files/docpdf/t20.pdf]. 07.04.2012.
37. Property Council of Australia (2003), *New Investment Frontiers: An Industry Action Plan For Reshaping Hotel Investment*, PCA, Sydney.
38. **Quan, D.; Li, J.; Sehgal, A.** (2002), “The performance of lodging properties in an investment portfolio”, *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, December, pp. 81-9.
39. Regional Economic Outlook 2011, [http://www.imf.org/external/pubs/ft/reo/2011/apd/eng/areo0411.htm], 30.04.2012.
40. **Sandro Formica**, Political risk analysis in relation to foreign direct investment: A view from the hospitality industry, 1993, *Tourism Review*, Vol. 51 Iss: 4 pp. 15–23,

- [<http://www.emeraldinsight.com/journals.htm?issn=16605373&volume=51&issue=4&articleid=1713564>]. 27.03.2012.
41. Society at a Glance - Asia/Pacific Edition 2011, OECD, [http://www.oecd.org/document/2/0,3746,en_2649_201185_49233154_1_1_1_1,00.html#Download], 26.03.2012.
 42. **Solnik, B., McLeavey, D.**, Global Investments, 6th edition, U.S: Pearson Prentice Hall, 2009, 664.
 43. **Sonnenblick-Goldman** (2005), 2005 Australia, New Zealand and Pacific Hotel Industry Survey of Investors, Sonnenblick-Goldman, Sydney.
 44. Southeast Asia Travel and tourism economic impact 2011, World Travel & Tourism Council, London, UK, 2011, [http://www.wttc.org/site_media/uploads/downloads/southeast_asia2.pdf], 30.04.2012.
 45. Southeast Asian Economic Outlook 2011/12, OECD Development Centre, 2012, [http://www.oecd-ilibrary.org/development/southeast-asian-economic-outlook-2011_12_9789264166882-en], 02.05.2012.
 46. Statistical Yearbook for Asia and Pacific 2011, UNWTO, 2011, [<http://www.unescap.org/stat/data/syb2011/IV-Connectivity/Tourism.asp>]. 26.03.2012.
 47. The Appraisal of Real Estate, 11th edition, U.S: Appraisal Institute, 1996, 820.
 48. The World Bank, [<http://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.PCAP.CD>], 10.05.2012.
 49. **Tiwari, P., White, M.**, International Real Estate Economics, London, 2010, 215.
 50. Tourism Statistics Summary Report, Ministry of Tourism, september 2011, Kambodza, [http://www.tourismcambodia.org/images/mot/statistic_reports/tourism_statistics_su

mmary_report_sept2011.pdf], 30.03.2012.

51. Vietnam real Estate Report 2012, Märts 2012, Business Monitor International Ltd. [http://store.businessmonitor.com/realestate/vietnam_real_estate_report]. 14.04.2012.
52. Vietnam Tourism Report 2011, EBSCO, Business Monitor Internatsional Ltd, [<http://web.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=53&hid=24&sid=dbbc7175-b7d4-47d5-a6f3-d98d8f2fdb2%40sessionmgr4>], 22.02.2012.
53. Vietnam Tourism Report 2012, Business Monitor International Ltd. [http://store.businessmonitor.com/tourism/vietnam_tourism_report]. 22.02.2012.
54. Vietnam Tourism Report: Market overview- Hospitality 2012, Business Monitor International Ltd, [<http://web.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=60&hid=24&sid=dbbc7175-b7d4-47d5-a6f3-d98d8f2fdb2%40sessionmgr4>]. 22.02.2012.
55. World Investment Report 2011, UNCTAD. pp 104-105. [<http://www.unctad-docs.org/files/UNCTAD-WIR2011-Full-en.pdf>]. 06.04.2012.
56. World Tourism Barometer 2012, UNWTO, jaanuar 2012, [<http://www.e-unwto.org/content/h4p6986745j48010/?p=820023c99f6a4f519a362760e72595b4&pi=0>], 26.03.2012.
57. World Urbanization Prospects: The 2007 Revision, UNCTADstat, 2007 [<http://unctadstat.unctad.org/TableViewer/tableView.aspx>]. 07.04.2012.

Summary

The Bachelor's thesis *Attractiveness of Investments in Southeast Asia* the author introduces the Southeast Asian hotel market and determine whether the market is suitable for making real estate investments into the hotel market. As of the year 2009, there are 620 million people living in Southeast Asia, making up about 10% of the world's population. The total population of Asia is 4.2 billion people, which makes up 60% of the world's population. In 2011, the number of international tourists in the world was 980 million; for the year 2012, this is expected to increase by 4.4%. The proportion of Southeast Asia in the total number of the world's tourists is 22%, which is expected to increase to 30% by the 2030s.

The economic crisis of the previous years is over and the markets have stabilised. Developers and investors are looking for more attractive investment opportunities on foreign markets. Despite the general economic recession, Southeast Asia has maintained a steady growth in the entire region. Such a market situation has evoked the need to study Southeast Asian real estate and hotel markets more closely.

The aim of the analysis of the real estate market is to provide the investors with as updated and specific information as possible in order to minimize risks and maximize the potential. Real estate market analysis means studying and identifying supply and demand. The analysis must include economic conditions on all levels, demographic data and the existing and potential supply. Each real estate market analysis must include the definition of the market, the estimation of physical, legal and social limitations and the demand of the project; the identification of supply conditions and recommendations made on the basis of the data referred to above. There are no unambiguously fixed steps or procedures of market analysis, as each analysis depends on its specific needs and those needs vary. Many practitioners proceed from the general economic background system and then continue to analyse a specific real estate market sector. Some practitioners proceed from the real estate sector and then move on to analysing the

economic situation. It is important to consider that in spite of the procedure used, all factors of the real estate market are analysed in case of every treatment.

In the thesis, the author has focused on the hotel market, which is a specific real estate market category. Hotels, which are a part of the real estate sector that is the most closely connected to the economic situation and foreign affairs, usually possess more characteristics specific to investments than large real estate sectors do:

- Greater volatility than other real estate sectors, which results in unstable cash flows.
- Low risk-adjusted income.
- Functions more like a business than real estate.
- Small holding of institutional investors.
- Category-specific characteristics.

In the second part of the thesis, the economic environment and hotel market of Southeast Asia and the countries in the region are analysed.

There are eleven countries in the Southeast Asian region (see table 2.1). All the countries except for East Timor belong to an economic and political organization called the Association of Southeast Asian Nations, ASEAN. The average GDP per capita in Southeast Asia in 2009 was 2,500 USD, whereas the global GDP per capita was 10,400 USD. However, the gap is constantly decreasing, as emerging markets tend to perform stronger than developed markets; in 2012, this means 5.6% GDP growth in constant prices.

The importance of emerging countries both as the target of direct investments and as investors has increased. International production and lately, international consumption as well has been moving to countries with an emerging and transitioning economy. In 2010, emerging countries received more than half of globally incoming direct investments for the first time. The growth of international trade and the number of interested investors caused by this has also increased the number of business trips to the area, which in turn intensifies demand for hotel establishments. Cooperation between countries in Southeast Asia has also become more active, whereas the political priority

has been to develop the tourism industry in order to secure sustainable growth in the whole area.

After the delays caused by the global financial crisis, infrastructure constructions worth of billions have been built, since governments are focusing on stimulating economic growth and attracting foreign investments. The main question related to the balancing of the economic growth in the area is turning domestic consumption into the main engine of economic growth. Some countries boost domestic consumption by accelerating social political reforms; e.g. by improving the social security network.

Tourism in the Asia-Pacific region has thrived for several reasons. The revival of economic growth and international trade, especially the fact that the trade in the region has come to life, has increased the demand for business travel. The incomes of the middle class are growing in several countries; the reason is considered to be the spreading enthusiasm concerning Asia, which has quickly increased interest in travelling into the area. Governments are continuing to minimise travel restriction and visa requirements. The amount of investments is large, meaning that new holiday resorts, hotels, tourist attractions and airlines are springing up one by one. In the period 2009–2010, the number of tourists arriving in the Asia-Pacific region increased by 13%, making it the leading area in the world in terms of recovering tourism. The time of financial crisis in 2008 and 2009 was difficult for all hotel owners around the globe and also in Southeast Asia, but the effect was not that noticeable there. The recession could be sensed in room prices, occupancy and the profits of hotel establishments. 2010 was a pivotal year in the hotel sector of the entire region, as prices, occupancy and profits increased noticeably. Part of this was without a doubt caused by the economic revival all over the world and in the region as a whole, but it can also be put down to the conscious actions of Southeast Asian countries to develop their tourism sector. While in most of the countries in the region, the occupancy in 2009 was around 60%, then in 2010 it had already increased about 5%, both in low-budget and luxurious hotel establishments. After the year 2009, the prices of accommodation have also started to increase. The greatest price increase occurred in 2010; both in the low and high tourism season, the price of four star hotels increased by an average of 8.5% per year. In five star hotels, the prices only increased by 0.8%, but the price increase of three star hotels

was a remarkable 4.7%. The changes in these figures demonstrate a general shift in client demand towards hotels of higher quality. The tourists base their accommodation decisions on quality rather than price.

The Southeast Asian region is attractive for investors due to the profit margin they can earn on their investments. In the overview of the Vietnam hotel market in 2011, the average EBITDA (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation) was 35%, which definitely increases investors' interest in Southeast Asia and its economic situation. However, the author needs to note that statistics for all the countries in the area are not available. At the same time, the indicators related to the economy and the tourism and hotel industry as a whole are similar; therefore it could be said that the average 35% EBITDA of accommodation establishments falls into the same range in other countries of the region as well.

In the studied region, there are several areas that are backward in comparison with several other regions, but the author of the thesis believes that it is exactly this developmental stage that makes the area more attractive and open to opportunities. Southeast Asia has managed to become one of the leaders of economic growth and Southeast Asian countries also try to use different measures to increase the living standard of their inhabitants and their sense of security.

As it can be seen from the analysis, the real estate market of Southeast Asia is considerably different from the domestic market. Although investors would be very much interested in the Southeast Asian market and great potential is seen there, then the high level of corruption, the poorly developed legal system, the political instability and distance from the domestic market make entering the market very risky and expensive. However, this region has many positive attributes, which are expressed in constant growth and the increasing tourist interest in South-East Asian region. Willingness to invest depends on the investor, but the average profit margin of 35% (EBITDA) of the housing sector makes the Southeast Asian countries in the region very attractive to investors.