

TURUKOMMENTAAR

Majandus

Käesoleva aasta II kvartalis vähenes SKP - 16,6%, kolmanda kvartali numbreid pole veel teada, erinevatel hinnangutel oodatakse kogu aasta kokkuvõtteks 12-14% langust. Perede majanduslik olukord halvenes III kvartalis. Lisaks jätkavad palgad langust ja tööpuudus suureneb endiselt. Septembris oli registreeritud töötuid 11,6%.

Äripinnad

III kvartalis jätkus hindade langus äripindade turul. Hinnalangust mõjutas järjest suurenev ettevõtete pankrottide arv ja vähenev tarbimine.

Suurenend on eelkõige väiksemate teiseses asukohas olevate objektide müügi- ja üüripakkumiste hulk. Täna ei saa paljudel juhtudel rääkida kasumi teenimisest, vaid kahjumite optimeerimisest. Otsustavaks on muutunud klientidega kompromissile jõudmine.

Tallinna kesklinnas valmis buumi ajal alustatud vabaaja- ja ärikeskus Solaris, investeering ca 1,2 mlrd kr, mis tihendab veelgi konkurentsi kesklinna äripindade turul. Keskmise kontoripindade üürihind seal on 170-190 kr/m², ja kokku kontoripinda 3 000 m².

Üldiselt valitseb turuosalistel arvamus, et olukord äripindade turul muutub paremaks 2010. aasta teisel poolel.

Investoritele annab praegune turu madalseis ja pankrotivara müük võimalusi leida häid, lähitulevikus head rahavoogu tootvaid objekte.

Bürood

Erinevatel hinnangutel oli hinnalangus büroopindade üüriturul III kvartalis keskmiselt 10%.

Büroohoonete omanike jaoks on saanud võtmeküsimuseks läbirääkimised praeguste kui potentsiaalsete üürnike ning finantseerijatega. Omanikud pakuvad klientide hoidmiseks ja uute võitmiseks kõikvõimalikke soodustusi alates üürihinna langetamisest kuni tasuta kolimisteenuse osutamiseni.

Levima on hakanud üüripakkumised, kus pinnad antakse üürile mõneks kuuks sümboolse tasu eest. Paljud üürnikud üritavad buumi ajal sõlmitud üürilepingutest taganeda ja peavad läbirääkimisi hinna üle.

Büroopindade turul valitseb arvamus, et üürihinnad hakkavad tõusma 2010 a teisel poolel. Kui praegu tehakse üürnikule olulist allahindlust, siis lepingute sõlmimisel arvestatakse hinnatõusuga aasta pärast.

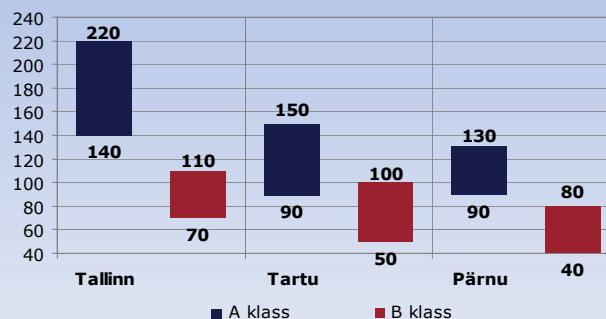
Vakantsus suureneb büroopindade A kui ka B klassis.

Üksikutele buumi ajal alustatud äärelinna objektidel ulatub vakantsus üle 50% ning üüripakkumisi võib leida alates 75 kr/m². Üldiselt on uute äärelinna büroohoonete vakantsus 25% ja üüritase 100 - 140 kr/m². Kesklinnas ulatub vakantsus mõnedel objektidel 20% ja hinnatase jääb vahemikku 130 - 250 kr/m². Samas leidub kesklinnas üüripakkumisi vähem hinnatud hoonetes üldjuhul alates 50 kr/m².

Büroopindade ostu - müügihinguid toimub äärmiselt vähe.

Meile teadaolevalt ei ole käesoleval aastal Tallinnas ühegi uue büroopindade projektiga alustatud.

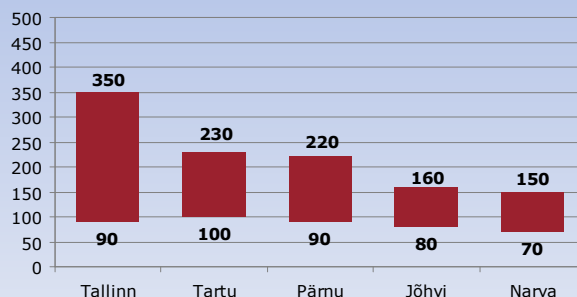
Moderne kontoripind, EEK/m²/kuu



Allikas: Ober-Haus

Andmed: III kv2009

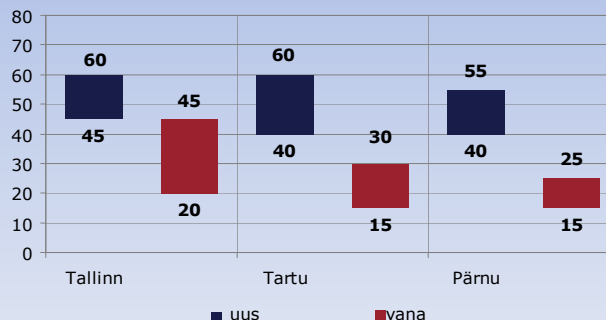
Kaubanduspindade rent tähtsamatel kaubatanavatel ilma KM-ta (EEK/m²/kuu)



Allikas: Ober-Haus

Andmed: III kv2009

Lao- ja tootmispindade rendihind ilma KM-ta (EEK/m²/kuu)



Allikas: Ober-Haus

Andmed: III kv2009

Kaubandus

Kuigi tarbijate kindlustunne on mõnevõrra tõusnud, jätkub tarbimise langus. Augustis oli jaekaubandusettevõtete müük võrreldes eelmise aasta sama perioodiga - 16%.

III kv on tarbimist mõjutanud ka käibemaksu tõus alates 1. juulist. Kõige rohkem on vähenenud tööstuskaupade tarbimine. Oluliselt on vähenenud pankade poolne kaubandussektorile väljastatud laenude maht.

Mitmel üle Eesti tegutsenud ettevõtetel jätkub pankrotimenetlus. Üks suuremaid jaekaubanduskette Selver otsustas peatada tegevuse Lätis ja sulgeda 6 marketit ning keskenduda hetkel koduturule.

Sarnaselt büroopindadega peavad üürnikud aktiivseid läbirääkimisi omanikega üürihinna langetamiseks kuna käibed on oluliselt langenud.

Kaubanduskeskused koos ankurrentnikega korraldavad järjest enam soodusmüüke, et säilitada käivet.

Märgata võib väiksemate üürnike vahetuse kiirenemist ja hinnalangenemist.

Sõltuvalt asukohast on käesoleval aastal kaubanduspindade üürhindade langus 10 - 50%.

Kuna ehitushinnad on langenud, planeerib Kristiine keskus, mis on üks populaarsemaid kaubanduskeskusi Tallinnas, laienemist ca 12 000 m² võrra ja ehitus algab tõenäoliselt käesoleval aastal. Lisaks on planeeritud Tabasallu 2 500 m² kaubanduspinda, mille ankurrentnikuks saab Rimi.

Lao - ja tootmispinnad

Kuna viimaste kuude jooksul on tööstustoodang ja väliskaubandus vähenenud ca 30%, jätkub langus ka lao- ja tootmispindade sektoris.

Paljud ettevõtjad püüavad kahjumeid optimeerida ja võimalikud investeeringud on peatatud.

Jätkuva ebakindla olukorra tõttu majanduses eelistatakse vajaduse korral sõlmida lühiajalisi üürilepinguid ja eelistatakse väiksemaid pindu. Tallinnas ja Harjumaal algavad uute kaasaegsete lao - ja tootmispindade üüripakkumised hinnatasemelt 50 kr/m², vanematel pindadel alates 20 kr/m².

Kuigi üüripakkumised ulatuvad üle 80 kr/m², tehakse enamik üüritehinguid hinnavaheemikus 45 - 60 kr/m².

Endiselt on eelistatud hea juurdepääsuga Tallinnast väljuvate Peterburi, Tartu, Pärnu mnt ääres olevad objektid.

Kui soovite saada lisainformatsiooni Eesti, Läti, Leedu ja Poola kinnisvaraturul toimuva kohta või soovite tellida eriraporti teid huvitava turusegmendi kohta, siis palun võtke ühendust Ober-Hausiga.

Katrin Klein-Näppi, Ober-Haus Eesti tegevjuhi asetäitja
Tel.: +372 665 9700, e-mail katrin.nappi@ober-haus.com