

TURUKOMMENTAAR

Bürood

Kui eelmise aasta teisel poolel olid hinnad büroopindade üüriturul selges langustrendis, siis käesoleva aasta II kvartalis võib täheldada hindade ja pakkumiste hulga stabiliseerumist, kuigi tervikuna ületab pakkumine endiselt nõudlust. Vakantsus on eelkõige oluliselt vähenenud nendes büroohoonetes, kus omanikud on käitunud paindlikult nii üürihinna kui muude tingimuste osas.

Üldisel valitseb büroopindade turul arvamus, et üürihinna tõus algab 2011. aastal seoses Eesti euro kasutuselevõtuga ja investeringute saabumisega.

Äärelinnas on vähem hinnatud asukohas ja hoonetes büroopindade hinnavaheemik 50 – 100 kr/m², hinnatud asukohas ja hoonetes 100 – 150 kr/m², kesklinnas 120 – 180 kr/m². Üksikute eksklusiivsete pindade üüritehingud on kesklinnas ületanud 200 kr/m².

A klassi büroopindade vakantsus on meie hinnangul jätkuvalt 15%, kuid äärelinna B klassi pindadel oluliselt kõrgem.

Kui I kvartalis ühtegi olulist büroopindade ostu – müügitingimust ei toimunud, siis II kvartalis oli selgelt tunnetatav investorite huvi Tallinnas hinnatud asukohas olevate püsiva rahavoo ja pikaajaliste üürilepingutega objektide vastu.

Kui varem eeldati vähemalt 10% tootlust, siis nüüd ollakse seoses majanduse stabiliseerumise ja kindlustunde tõusuga nõus madalama tootluse tasemega.

Eesti turule sisenes Soome päritolu Technopolis, kes omandas osaluse Ülemiste Citys ning loodi kinnisvara arenduseks ühisfirma Technopolis Ülemiste AS. Lisaks müüdi edukalt Riigi Kinnisvara AS poolt enampakkumisel 4 büroohoonet.

Kaubandus

Eelmise aasta teisel poolel alanud tarbimise languse aeglustumine jätkus ka käesoleva aasta II kvartalis. Tarbijate kindlustunne on tõusutrendis, kuid sissetulekud vähenenud ja tööpuudus kõrge, mis ei toeta tarbimise kiiret taastumist. Mais oli jaemüügi langus 5%, aprillis ja märtsis 9%, veebruaris 11%. Oluliselt pidurdus langus tööstuskaupadel. Tarbimist võib hakata mõjutama müügi maksu kehtestamine Tallinnas alates 01.06.2010.

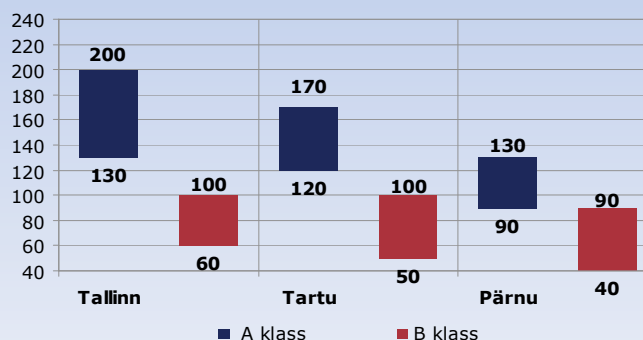
Suuremates kaubanduskeskustes on vakantsus endiselt praktiliselt 0%, kuid teiseses asukohas olevatel pindadel on endiselt vakantsus suurenenas ja surve üürihindade alandamiseks olemas.

Sõltuvalt asukohast on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kaubanduspindade üürihindade langus 10 – 30%. Kaubanduskeskustes on keskmise suurusega (150 – 300 m²) pindade üürihind vahemikus 200 – 300 kr/m², väiksematel pindadel 350 – 500 kr/m² ning ankurüürihind 125 – 190 kr/m².

Kuna olukord majanduses on stabiliseerumas, siis on mõned investorid asunud aktiivselt otsima sobiva asukoha ja tootlusega objekte. Samuti on jätkunud väiksemate kaubanduspindade arendused.

Avati Rimi ketti kuuluv keskus Tabasalus ja Maxima Põhja – Tallinnas ning planeeritakse ühe suurima kaubanduskeskuse Ülemiste laiendust. Lisaks kavatakse avada 2012 a Tallinna piiril Baltimaade suurim kaubanduse arendusprojekt Gate Tallinn, ca 240 000 m².

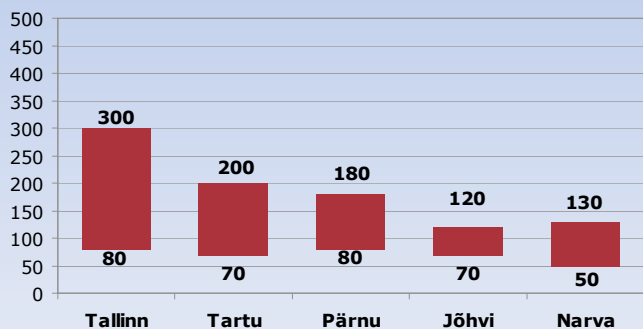
Moderne kontoripind, EEK/m²/kuus



Allikas: Ober-Haus

Andmed: II kv2010

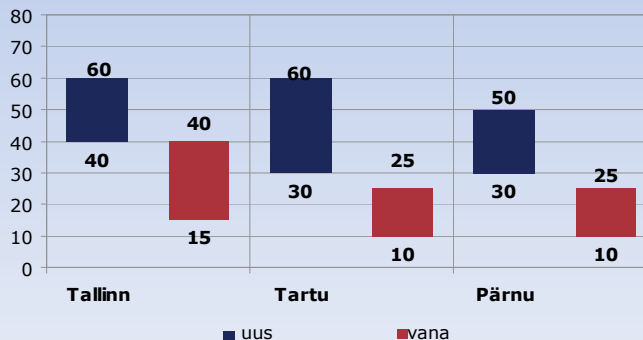
Kaubanduspindade rent tähtsamatel kaubatanavatel ilma KM-ta (EEK/m²/kuu)



Allikas: Ober-Haus

Andmed: II kv2010

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



Allikas: Ober-Haus

Andmed: II kv2010

Lao - ja tootmispinnad

Seoses majanduse stabiliseerumisega ja tööstustoodangu kasvuga võib täheldada sarnaselt I kvartaliga üürihindade stabiliseerumist eelkõige logistiliselt hinnatud piirkondades. Käesoleva aasta I kvartaliga võrreldes II kvartalis olulist hinnamuutust ei toimunud. Meile teadaolevalt olulisi tehinguid II kvartalis ei toimunud. Tallinnas ja Harjumaal algavad uute kaasaegsete lao- ja tootmispindade üüripakkumised hinnatasemelt 50 kr/m², vanematel pindadel alates 20 kr/m² ning enamik üüritehinguid toimub hinnavaheemikus 35 - 60 kr/m².

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

Tarmo Kase, Ober-Haus Eesti tegevjuht
Tel.: +372 665 9700, e-mail info@ober-haus.com

TURUKOMMENTAAR

Esialgsete andmete põhjal tõusis Tallinnas käesoleva aasta II kvartalis korteriomandite ostu müügitehingute rahaline maht võrreldes I kvartaliga 16% ja tehingute arv 9% ning võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vastavalt 33% ja 34%. II kvartali jooksul võis täheldada ca 11% pinnaühiku hinnatõusu. Turu positiivse fooni taustal lükkavad aga paljud müüjad müügiotsuse edasi järgmisele aastale, lootuses suuremat tulu, kuid euro saabumisel võib see tähendada järsku pakkumise kasvu ja sellega kaasnevat hindade langust. Kuigi tehingute arv näitab tõusutrendi, ei ole üheselt selge plokktehingutena, oksjonitelt ja sundmüükidelt ostetud elamispidade osakaal, mis varem või hiljem jõuavad taas turule. Meie hinnangul on käesoleval kevadel korterite turu elavnemise põhjusteks kindlasti turu sesoonsus, lisaks positiivsed lootused seoses euroga ning spekulatiivsed tehingud.

I kvartalis alustatud arendusprojektidele lisandus II kvartalis mitmeid uusi projekte kuna kindlustunne on kasvanud ning mõnedes piirkondades on nõudlus teatud hinnatasemel ületanud pakkumise. Täna toimub Tallinnas juba ca 500 uue korteri ehitus.

Arvestatav hulk tehinguid tehakse jätkuvalt ilma pangalaenu.

Tallinna kesklinn

Esialgsete andmete põhjal tõusis II kvartalis keskklinnas korterite ostu müügitehingute rahaline maht võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 65% ja tehingute arv 62%. Võrreldes I kvartaliga tõusis rahaline maht 33% ja tehingute arv 16%. II kvartali jooksul pinnaühiku hinnad oluliselt ei muutnud, kuid toimusid mitmed statistilist pinnaühiku hinda mõjutavad plokktehingud.

Keskklinnas tervikuna jätkus hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt. Võrreldes eelmise aasta kevadega on välismaalaste osakaal keskklinna korteriturul hinnanguliselt suurenenud üle 50%.

Keskklinnas on uute buumi ajal valminud korterite pakkumine võrreldes vanemate korteritega oluliselt suurem kui äärelinnas. Enamik tehinguid on viimasel ajal toimunud keskklinnas uuemates või põhjalikult renoveeritud elamutes paiknevate heas korras korteritega hinnavaheühikus 18 000 – 25 000 kr/m². Üksikute tehingute hinnatase eelkõige Vanalinnas, Kadriorus ja Südalinnas on ületanud 30 000 kr/m².

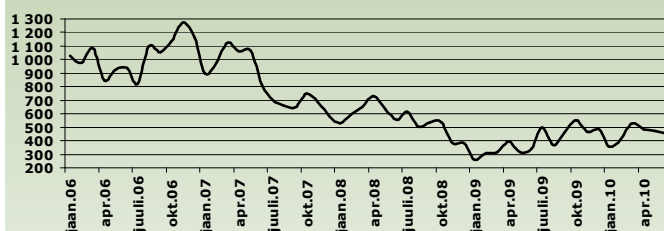
Oluliselt suurenes tehingute hulk keskmisest suuremate korteritega.

Vanalinnas toimus enamik tehinguid hinnavaheühikus 24 000 – 35 000 kr/m².

Äärelinn

Sarnaselt I kvartaliga toimub enamik tehinguid 1- ja 2-toaliste odavamate remonti ja kaasajastamist vajavate või väga heas korras hinnatud asukohas olevate korteritega. Oluliselt vähem hinnatud piirkondades algavad remontivajavate korterite pakkumishinnad 6 000 – 8 000 kr/m² tasemelt. Enamik tehinguid toimub hinnatasemel 10 000 – 13 000 kr/m².

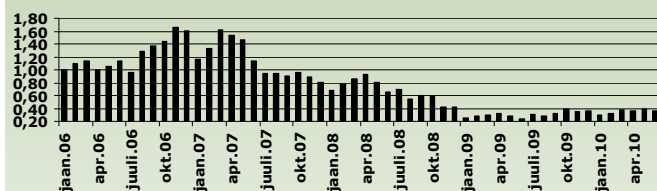
Korteritehingute arv Tallinnas 2006 - 2010



Allikas: Maa-amet

Andmed: II kv2010

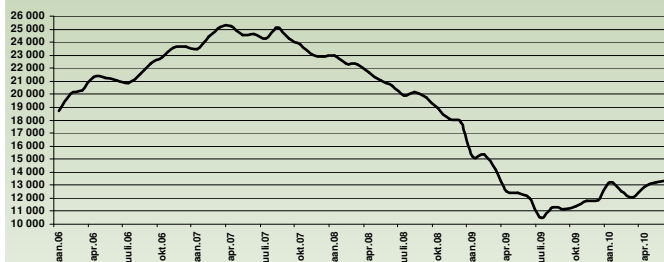
Tallinna korteritehingute rahaline maht, miljardites EEK-ides



Allikas: Maa-amet

Andmed: II kv2010

Tallinna korterite ruutmeetri mediaanhind



Allikas: Maa-amet

Andmed: II kv2010

Üüriturg

Kui 2009. aasta teisel poolel oli üürikorterite pakkumine tõusutrendis, siis käesoleva aasta esimesel poolel üürikorterite turg stabiliseerus. Olulist muutust pakkumiste hulgas ja hindades ei toimunud.

Võrreldes 2009 a II kvartaliga oli korterite üürihindade langus Tallinnas ca 10% sõltuvalt asukohast ja objektist. Samas on pakkumiste hulk vähenenud sõltuvalt piirkonnast 30 – 35%.

Üldiselt jätkub üürikorterite turul hindade diferentseerumine asukohast, seisukorrast ja lisaväärtustest lähtuvalt. Käesoleva aasta kevadel on üüriturg oluliselt aktiveerunud. Uusi eluasemeid otsivad diplomaatiline korpus, välismaiste firmade esindajad ja kohalikud kliendid. Lisaks otsivad sobivaid kliente Tallinnas investeeringu eesmärgil korteri soetanud välismaalased, kes panustavad 5 – 10 aastases perspektiivis kinnisvara hinnatõusule ja soovivad teenida üüritulu.

Tallinna kesklinnas oli II kvartalis üürikorteri keskmine pakkumishind 90 kr/m² ja äärelinnas sõltuvalt piirkonnast 50 – 70 kr/m². Tavaliselt sõlmitakse üürilepingud 5 – 10% pakkumishinnast madalamal tasemel.

Südalinna üüriturul pakuvad hotellidele konkurentsi nn külaliskorterid, mida on võimalik üürida päevade kaupa. 2-toalise sisustatud korteri hinnatase üheks ööpäevaks on 500 – 800 kr.

Enimnõutud on 1 – 2 toaline möbleeritud korter kesklinnas või kesklinna vahetus läheduses hinnaga 2 500 – 4 500 kr kuus, soovitatavalt koos parkimiskohaga.

Äärelinnas on tüüpilise möbleeritud 2-toalise korteri üürihind sõltuvalt täpsemast asukohast ja seisukorrast 2 000 – 3 000 kr kuus.

Eramud

Harju maakonnas ja Tallinnas tõusis eramute ostu – müügitehingute arv II kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 27% ja rahaline maht 13%. Võrreldes käesoleva aasta I kvartaliga tõusis tehingute arv 12%, kuid rahaline maht langes 15% ning tehingute hinnad olid langustrendis, mida toetas pakkumiste hulga ca 20% kasv.

Erinevatel hinnangutel on Harju maakonnas ja Tallinnas ca 2 000 müügitehingut eramutele, kuid tehinguid toimus II kvartalis esialgsel andmetel ainult 286.

Enamik tehinguid toimub Tallinnas ja vahetult linna läheduses paiknevates arenenud infrastruktuuriga piirkondades hinnavahevahemikus 1,2 – 1,9 mln kr. Heas korras kaasaegsete eramute hinnad on vahemikus 1,6 – 2,3 mln kr, poolleliolevad ja remontivajavad 0,6 – 1,5 mln kr. Tallinnast kaugemal olevates piirkondades on liikviidsus väga madal, vaatamata madalale hinnale. Eramute turul tervikuna jätkub hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt. Tallinna hinnatud piirkondades Nõmmel,

Kakumäel ja Pirital on hinnad stabiliseerumas, samas nn buumiaegsetes uuselamurajoonides langustrendis.

Elamumaa

Võrreldes I kvartaliga tõusis müügitehingute arv ca 10%. Ning pakkumis- ja tehingute hinnad olid langustrendis. Võrreldes hindade tipuga 2007 a II kvartalis on linnalähedastes uuselamurajoonides hinnalangus juba kuni 80%. Hinnatud asukohtades on hinnalangus olnud oluliselt väiksem.

Harju maakonnas ja Tallinnas on pakkumisel ca 1 900 elamumaa krunti väga erinevas hinnaklassis, kuid tehinguid toimus I kvartalis ainult 168. Enamik tehinguid toimub Tallinnas ja linna vahetus läheduses hinnavahevahemikus 250 – 600 tuhat kr (270 – 350 kr/m²). Hinnaga üle 1,0 mln kr (üle 1 000 kr/m²) toimub üksikuid tehinguid eelkõige hinnatud piirkondades nagu Nõmme, Pirita, Kakumäe. Sarnaselt eramutega jätkub kruntide hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt.

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.

Tarmo Kase, Ober-Haus Eesti tegevjuht
Tel.: +372 665 9700, e-mail info@ober-haus.com