

Peakontor:
Narva mnt 53
10152 Tallinn, Eesti
Tel.: +372 665 9700
Faks: +372 665 9701
estonia@ober-haus.com
www.ober-haus.ee

Tallinn, Eesti, 2010

Hullem võib olla möödas, kuna trend on (vaikselt) hakanud pöörduma

Majandus

Sisemajanduse kogutoodang (SKT) kukkus 2009. aastal 14%, olles 2008. aastal vähenenud 3%, aga samas kasvanud keskmiselt 7% aastatel 2000 - 2007.

Hea uudis on see, et 2010. aastal on majandus hakanud taastuma, juba 2009. aasta 4. kvartali SKT oli 2,6% suurem kui 3. kvartalis ja enamus analüütikuid ennustab kogu 2010. aastaks 2% majanduskasvu.

Töötus kasvas 2009. aasta alguse 4,5%-lt aasta lõpuks 13% juurde ja on endiselt kasvutendentsis. Eestist võib saada 2011.-l aastal kolmas uus eurotsooni riik Sloveenia ja Slovakkia järel kui Euroopa Komisjon 2010.aasta kevadel otsustab, kas Eesti täitis kõik liitumiseks vajalikud kriteeriumid. Enamik analüütikuid ootab positiivset otsust.

Sise- ja välismaine nõudlus oli 2009. aastal väga nõrk, ettevõtted ja majapidamised piirasid oluliselt tarbimist ja investeringuid.

Büroopinnad

Majanduslangus tähendab ka seda, et uusi projekte ei alustata

Kui 2008 aastal toodi Tallinnas turule üle 100 000 m² kaasaegset büroopinda, siis 2009 aastal lõpetati varem alustatud projekte ning Tallinnas ei alustatud ühegi suurema arendusprojektiga, kuna majanduslanguse tingimustes hakkas pakkumine kiiresti ületama nõudlust.

Lisandus ainult ca 30 000 m² uut pinda. Kuna olukord on ebakindel, siis ostu – müügitehingud praktiliselt puuduvad.

Ühtegi uut büroopinna projekti ei alustatud.

Viimased arendused:

Et rentida pindu nendes või teistes hoonetes, helistage Ober-Haus`i, tel. +372 665 97 00

Nordea panga maja – Tallinna südalinnas asuv moderne klaaspindadega ringikujulise põhiplaaniga 14- korruseline büroohoone, mis võimaldab 360-kraadist panoraamvaadet. Ankurrentnikuks põhjamaade suurim pank - Nordea. Hoone brutopind 16 989 m², investering rohkem kui 300 mln EEKi, ehitaja ja aretaja ehituskontsern Nordecon.

Al Mare büroohoone – äärelinnas, populaarse Rocca Al Mare kaubanduskeskuse ja mere vahetus läheduses paiknev 16-korruseline moderne büroohoone üldpinnaga 8 400 m². Esimesel korrusel on restoran ja teeninduspind, ülejäänud korrused mõeldud erinevate büroo - ja teeninduspindade tarbeks. Üürihinnad 125 – 175 EEK / m².

Metro Plaza – A-klassi ärihoone Tallinna kesklinnas, kokku 10 510 m². Metro Plaza esimesed korrused toetuvad Rotermanni Kaubamaja sajandivanustele müüridele ja sinna on planeeritud esinduskauplused ning kohvik. Hoone netopind on 10 509,6 m². Enamik hoonest on väljaüüritud, üürihinnad 200 – 300 m².

Delta Plaza – A-klassi 14-korruseline büroohoone kesklinna piiril Pärnu maantee ja Tammsaare tee ristmikul, kokku 11 500 m². Hoone avati juba 2008. aastal ja on 80% ulatuses välja üüritud. Üürihinnad 125 – 160 EEK/m².

Tammsaare Ärikeskus - A-klass, 22 000 m² büroopinda, Delta Plaza läheduses. Hoone avati 2008 aastal ja oli 2010. aasta alguseks 80% välja üüritud. Üürihinnad 140 – 160 EEKi/m².

Lasnamäe Ärimaja – üks esimesi ärimaju kiiresti arenevas Lasnamäe piirkonnas, millel on 7 215 m² pinda ja 163 parkimiskohta. Üürihinnad 70 – 100 EEKi/m².

Nõudlus ja üürid

A-klassi büroode rendihinnad kukkusid aastaga 35%. Kui 2009. aastal võis leida odavama A-klassi pinna 200 EEK/m² eest, siis nüüd 130 EEK/m² eest. Üksikutel buumi ajal alustatud äärelinna objektidel ulatub vakantsus üle 50% ja mõne objekti ehitus on peatatud. Enamus rendilepinguid sõlmitakse vahemikus 140-190 EEK/ m².

Äärelinnas on rendihinnad kukkunud 40%, 2009. aasta alguse tasemelt 120-160 EEK/m² tasemele 60-100 EEK/m² 2010. aasta alguses. Üldiselt on uute äärelinna büroohtonete vakantsus 25% ja üüritase 80 – 140 EEK/m². Keskkonnas ulatub vakantsus mõnedel objektidel 10% ja hinnatase jääb vahemikku 130 – 250 EEK/ m².

Investeeringud

Ainsa olulisema inveseerimistehinguna saab välja tuua, kui EFTEN Kinnisvarafond ostis Riigi Kinnisvaralt büroohoone hinnaga 37,5 milj EEK, suurimaks üüriks on Registrate ja Infosüsteemide Keskus. Eeldatav tootlus üle 10%.

Investoritele annab praegune turu madalseis ja pankrotivara müük võimalusi leida häid, lähitulevikus head rahavoogu tootvaid objekte. 2009. aasta teisel poolel oli tunda välisinvestorite huvi suurenemist eelkõige Tallinnas hinnatud asukohas olevate püsiva rahavoo ja pikaajaliste üürilepingutega objektide vastu. Kuna hinnakäärid on aga veel suured, et tehinguid lõpule enamikel juhtudel veel ei õnnestu Paljud investorid on

äraootaval seisukohal seoses võimaliku euro kasutuselevõttuga Eestis 2011. aastal.

Kaubanduspinnad

2009. aastal olid suurimad valminud kaubanduspindade arendused Tallinnas Rocca Al Mare keskuse laienduse ja Solarise keskuse avamine. Kuigi seoses majanduslangusega jätkab tarbimine langust, leiavad mitmed poeketid ja kaubanduskeskused, et praegu on õige aeg jätkata laienemist. Laienemist planeerib Prisma. Olulisim sündmus 2010. aastal on Saksa päritolu Bauhaus´i tulek Eesti turule.

2010. aasta alguseks oli Tallinnas kokku 580 000 ruutmeetrit kaubanduspinda, mis teeb 1,32 m² inimese kohta ja püsib suurima kaubanduspinna hulgaga inimese kohta Baltikumis esirinnas.

Viimased arendused

Et rentida pindu nendes või teistes hoonetes, helistage Ober-Haus`i, tel. +372 665 97 00

Rocca-Al-Mare – lõpetati tuntud keskuse arendustööd, lisandus 36 000 m² pinda, mis viis kogupinna ligikaudu 71 000 m², investering üle 1 miljardi EEKi, mis on viimaste aastate suurim kaubanduskeskuste arendamisele tehtud investering Eestis.

Rocca-Al-Mare keskuse omanik Citycon OY on Helsinki börsil noteeritud kinnisvarainvesteeringufirma, kes on spetsialiseerunud jaepindade, eelkõige kaubanduskeskuste arendamisele ja haldamisele Soomes, Rootsis ja Balti riikides. Investeeringu kõrval on Cityconi tegevuse oluliseks fookuseks kinnisvaraobjektide aktiivne juhtimine ja arendamine ning rentnike äritegevuse toetamine. 2007.a. lõpu seisuga kuulus Cityconile kokku 33 kaubanduskeskust, neist Eestis Rocca-Al-Mare ja Magistrali keskused

Solaris – Tallinna südalinnas 2009 a septembris avatud moderne vabaajakeskus, kogupinnaga 43 000 m², mis sisaldab kaubanduspindu ca

14 000 m², restoranid – kohvikud ca 4 000 m², kultuur – meelelahutus 13 500 m², büroopind 2 300 m², Nokia Kontserdimaja (1 830 kohta), 3 tasandit, 7 saaliga multiplex-kino Cinamon, 2 saaliga Tallinnfilmi Väärtfilmikeskus, 250 parkimiskohta. Oodatav küllastuste arv aastas 6 miljonit inimest. Investeering 1,2 miljardit EEKi. Solarise avamine tihendab veelgi konkurentsi kesklinna äripindade turul.

Büroopindade üürihind 170 – 190 EEK/m², kaubandus- ja toitlustuspindade vakants hetkel 0%, üürihinnad 150 – 470 EEK/m².

Uued arendused

Kristiine keskus – kesklinna vahetus läheduses paiknev tuntud kaubanduskeskus laieneb. Praegusele 30 000 m² renditavale müügipinnale lisandub 21 000 m² brutopinda, mille tulemusena laieneb ka ankurrentnik Prisma peremarket. Lisandub täiendavalt 400 parkimiskohta. Laiendus valmib 2010. aasta september, investeering 250 mln EEKi. Edasisele laienemisele seab piirid maa puudus. Hetkel on olemasolevate pindade vakantsus 0%.

Bauhaus – Lasnamäel Tähesaju City ärilinnakusse rajatav 20 000 m² suuruse müügipinnaga ehituskaubamaja, mis hakkab müüma rohkem kui 100 000 erinevat toodet. Ehituskaubamajas hakkab paiknema 4 500 m² suurune drive-in teeninduskeskus.

Arendaja OÜ Häuser Oberschneider on alates 1999. aastast arendanud Eestis välja kaubanduspindu kogumahuga 90 000 m², millest tuntumad on Norde Centrum, Lasnamäe Centrum ja Lasnamäe Prisma. Bauhaus on 1960. aastal asutatud Saksa kaubamajade kett, kuhu kuulub 200 kauplust Euroopa 14 riigis.

Tabasalu – Tallinna lähedases populaarses asukohas rajatav kohaliku tähtsusega keskus, kaubanduspinda 2 200 m², ankurrentnik Rimi, avatakse 2010. aasta kevadel.

2009. aastal mõjutas kaubanduspindu tarbimise järsk, kuni 30%-line vähenemine, mis vähendas rentnike maksevõimet ja varjutas laienemisplaane. Tarbimist mõjutas lisaks majanduslangusele käibemaksu tõus alates 01.07.2009 ning alates 2010 a tõusevad kütuse ja alkoholi aktsiis. Samas jätkus hinnatud asukohas olevate keskuste arendamine.

Kui suuremates keskustes on vakantsus praktiliselt 0%, siis teiseses asukohas paiknevatel pindadel on vakantsus kuni 20% ja surve üürihindade alandamiseks tugev.

Sõltuvalt asukohast on käesoleval aastal kaubanduspindade üürihindade langus 10 – 50%.

Investeeringud

Kuna olukord majanduses on ebakindel ja investorid äraootaval seisukohal, siis meile teadaolevalt ühtegi olulist suuremamahulist kaubanduspindade ostu – müügitehingut ei toimunud.

Rendid

2010. aasta alguses oli tüüpiline kaubanduspinna rent keskmise suurusega (150-300 m²) 230 – 300 EEKi/m² ja 390 – 550 EEKi/m² kuus väiksemate (ca 100 m²) pindade puhul parimates kohtades. Toidupoed maksavad ankurrentnikena 125 – 200 EEK/ m² kohta.

Käibel põhinev rendimakse pole eriti levinud.

Tööstus-laondus

Uute laohoonete ehitus on külmutatud kuna nõudlus on järsult kukkunud

2009. aastal ehtasid arendajad Tallinna piirkonda 40 000 m² uut lao-ja tootmispinda, mis tähendab, et kokku on hetkel piirkonnas kokku ca 600 000 m² modernset pinda. Nii mõnedki suuremad arendused on peatatud.

Uued projektid

Et rentida pindu nendes või teistes hoonetes, helistage Ober-Haus`i, tel. +372 665 97 00

Jüri Tehnopark – kohalik arendaja Kodu Grupp planeerib ehitada kuni 50 000 m² lao-ja tootmispinda 50 hektarile maale. Esimesed pinnad avati juba 2009. aastal. Rentnikeks on näiteks Kinema, Kaeser, Husqvarna, Pharmadule ja Buderus.

Ameerikanurga Äripark – 10 kilomeetri kauguses Tallinnast, 85 hektaril ja kokku 300 000 m² plaanitav arendus, mis hetkel on külmutatud.

Nõudlus

Täheldada võib mõningast stabiliseerumist eelkõige logistiliselt hinnatud piirkondades nagu Peterburi mnt, Tartu mnt ja Pärnu maantee äärne piirkond. Täna on Tallinnas ja linna läheduses kokku pakkumisel ca 100 000 m² kaasaegset lao- ja tootmispinda, mis ületab tugevalt nõudlust.

Rendid

Üürihinnad on võrreldes kinnisvaraturu tipuga 2007. aastal langenud 45%. Tallinnas ja Harjumaal algavad uute kaasaegsete lao – ja tootmispindade üüripakkumised hinnatasemelt 40-50 EEK/m², vanematel pindadel alates 20 EEK/m².

Ebakindla olukorra tõttu majanduses eelistatakse vajaduse korral sõlmida lühiajalisi üürilepinguid ja eelistatakse väiksemaid pindu ning ostu – müügitehingud praktiliselt puuduvad.

Elukondlik kinnisvara

Korteri keskmine ruutmeetri hind on tegi rekordi 2007. aasta aprillis (25 250 EEK/m²) ja on alates sellest langenud 53% (11 800 EEK/m²).

2009. aastal langes võrreldes 2008 a. Tallinnas korteriomandite tehingute arv 28% ja rahaline maht 53%.

2009 aasta IV kvartalis hinnalangus peatus ja tehingute arv hakkas tõusma. Turul toimusid mitmed keskmisest oluliselt madalama hinnaga plokktehingud. Seoses eraisikute kui firmade pankrottide arvu suurenemisega kasvab sundmüüki paisatavate objektide arv, kuid samas võib täheldada teatud survet hinnatõusuks hea korras korteritel hinnatud asukohas. 2009. aasta teisel poolel alustati üksikute väiksemate arendusprojektiga, kuna ehitushinnad on oluliselt langenud ja mõnedes piirkondades hakkab nõudlus teatud hinnatasemel ületama pakkumist.

Arvestatav hulk tehinguid tehakse ilma pangalaenuta.

Kesklinnas toimub enamik tehinguid hinnavaheemikus 10 000 – 20 000 EEK/m², olulist remonti ja kaasajastamist vajavate korterite müügipakkumisi halvemas seisukorras olevates elamutes võib leida juba hinnatasemelt alates 7 000 kr/m², heas korras korteritele alates 13 000 EEK/m². Uusehitistes või põhjalikult renoveeritud hoonetes on korterite reaalsed tehinguhinnad jõudnud vahemikku 16 000 – 25 000 EEK/m².

Vanalinnas ja südalinna hinnatud piirkondades on hinnavaheemik 30 000 EEK/m² - 45 000 EEK/m² mõistliku müügiperioodi jooksul.

Äärelinnas on enamik tehinguid 1- ja 2- toaliste odavama remonti ja kaasajastamist vajavate või väga heas korras hinnatud asukohas olevate korteritega. Otsustavaks on klientide jaoks muutunud elamu tehniline seisukord, korteriühistu aktiivsus ja laenukoormus. Oluliselt vähem hinnatud piirkondades algavad remonti vajavate korterite pakkumishinnad 5 000 – 7 000 EEK/m² tasemelt. Enamik tehinguid toimub hinnatasemel 9 000 – 13 000 EEK/m².

Rendid

Võrreldes 2008. aastaga oli 2009. aastal üürikorterite hinnalangus keskmiselt - 35%. Hinnalangus on suurem olnud kallimatel korteritel.

Kuna pakkumine ületab nõudlust, siis on üürikorterite turg muutunud üürniku keskseks ja korterite omanikud on nõus tegema olulisi mööndusi nii hinna kui üürilepingu pikkuse suhtes. Ebakindel olukord tööjõuturul sunnib tihti tegema lühemajalisi üürilepinguid kui varem.

Potentsiaalsed üürilised on hakanud järjest enam tähelepanu pöörama seoses kütteperioodi algusega üüritava pinna küttekuludele.

Enimnõutud on 1 – 2 toaline möbleeritud korter kesklinnas või kesklinna vahetus läheduses hinnaga 2 500 – 4 000 EEKi kuus , soovitavalt koos parkimiskohaga.

Äärelinnas on tüüpilise möbleeritud 2- toalise korteri üürihind sõltuvalt täpsemast asukohast ja seisukorrast 2 000 – 3 000 EEKi kuus. Tavaliselt lisanduvad üürihinnaile mõõdetavad kommunaalkulud.

Pakkumine

2009. aastal toodi turule ainult 100 uut korterit, mis on märkimisväärselt vähem kui 1 420 korterit 2008. aastal ja täiesti võrreldamatu 2007. aastaga, kui turule tuli 3 480 korterit. Kuigi 2009. aastal ei toodud turule ühtegi suuremat projekti, on endiselt pakkumisel 1 300 buumi ajal 2005 – 2008 valminud korterit. Kui keskmiselt müüakse kuus 50 kaasaegset korterit, siis seoses tööpuuduse kasvu, halbade laenude, sundmüükide, arendajate pankrottide tuleb jälle kortereid turule juurde.

Pärnu mnt 129C - kesklinna vahetus läheduses paiknev uus moderne 60 korteriga elamu. Autode parkimine on lahendatud parklaga, mis paikneb keldrikorrusel ja osaliselt I korruse tasapinnal õueparklas. Kõikide korterite vannitubade sisustus, panipaik, parkimiskoht sisaldub juba korteri hinnas. Hinnad 18 000 – 28 000 kr/m². Valmib 2010 a suvel, arendajaks Merko.

Vuti tn – kesklinna läheduses Kristiine linnaosas paiknev kahe väiksema korterelamuga projekt - 50 korterit, toimub ehitus, hindu ei ole avaldatud, planeeritud valmimine sügis 2010, arendajaks Merko

Rootsiküla – õnnestunud ridamajade projekt Tallinna lähedal. Esimese kahes faasis valmis 70 maja ja 30 on veel planeeritud. Arendajaks Rootsi päritolu Besqab, müüjaks Ober-Haus.

Rottermanni kvartal – unikaalne linnakvartal, mis asub Kesklinna ja sadamaala vahetus läheduses. Projekti on auhinnatud kui head näidet vana ja uue arhitektuuri koostoimimisest. Kokku planeeritud 71 000 m² pinda, mis hõlmab nii eluasemeid, kommertspinda ja büroosid. Esimeses faasis ehitati 148 korterit, 9000 m² büroopinda ja 5000 äripinda. Teise faasiga alustatakse 2010. aastal.

Must Luik – 3-korruselise ehitise 32 korteri ja 4 äripinnaga, ehitatakse Kadrioru pargi ja presidendipalee vahetusse lähedusse, ehitust alustatakse 2010. aasta kevadel.

Eramud

Harju maakonnas ja Tallinnas langes eramute ostu - müügitehingute rahaline maht 2009 aastal võrreldes 2008 aastaga 40%, tehingute arv 18%. Hinnalanguseks kujunes võrreldes eelmise aastaga sõltuvalt objektist ja täpsemast asukohast kuni 40%. Suurim oli hinnalangus linnast eemal olevates uuselamurajoonides, potentsiaalsed kliendid oskavad järjest enam hinnata asukohta.

Erinevatel hinnangutel on Harju maakonnas ja Tallinnas pakkumisel üle 1800 eramu ning majaosa, kuid tehinguid toimub kuus keskmiselt ainult 70. Enamik tehinguid toimub Tallinnas ja vahetult linna läheduses paiknevates arenenud infrastruktuuriga piirkondades hinnaklassis 900 000 – 1 800 000

EEK. Heas korras kaasaegsete eramute hinnad on vahemikus 1 600 000 – 2 500 000 EEK, pooleliolevad ja remontivajavad 800 000 – 1 500 000 EEK. Tallinnast kaugemal olevates nn põllupealsetes uuselamurajoonides võib huvi puududa täielikult, vaatamata odavale hinnale.

Elamumaa

Hinnad on langenud kuni 80%, kuna nõudlus on kokku kuivanud

Sarnaselt 2008. aastale oli ka 2009. aastal maade hinnad tugevas languses. Kuna turul on piisavalt pakkumisi pooleliolevatele ja valmis ehitistele ning pangad ei soovi majanduslanguse tingimustes kinnisvaraarendust finantseerida, siis nõudlus on väga piiratud ja tehingud juhuslikud.

Tulenevalt langenud korterite hindadest ei taheta täna planeeringuga arendusprojekti maa eest maksta üle 4 700 EEK/m².

Enamik tehinguid elamukruntidega toimub Tallinnas ja linna vahetus läheduses hinnavaheemikus 300 – 800 EEK/m². Hinnaga üle 900 EEK/m² toimub üksikuid tehinguid eelkõige hinnatud piirkondades nagu Nõmme, Pirita, Kakumäe.

Võrreldes hindade tipuga 2007 aastal ulatub hinnalangus 80% ja sõltuvalt piirkonnast võib likviidsus täiesti puududa.