

TURUÜLEVAADE

I kv 2010

Äripinnad

Käesoleva aasta I kvartalis jätkus asukohast lähtuvalt hindade diferentseerumine. Hinnatud asukohas paiknevate objektide pakkumine ei suurenenud ja märgata võis eelkõige üürihindade stabiliseerumist, kuid teiseses asukohas paiknevate objektide pakkumiste hulk suurenes ja jätkus hindade langus.

Positiivsena mõjus eelkõige tarbimise languse aeglustumine, tööstustoodangu ja ekspordi kasv. Omanike jaoks on jätkuvalt otsustav klientidega üürilepingu tingimuste osas kompromissile jõudmine.

Bürood

Kui hinnalangus büroopindade üüriturul oli eelmise aasta IV kvartalis 5 - 10%, siis käesoleva aasta I kvartalis toimus mõningane hindade stabiliseerumine, kuid tervikuna ületab pakkumine endiselt nõudlust.

Kuna majandus taastub oodatust aeglasemalt, siis valitseb turul arvamus, et üürihinna tõus algab 2011. aastal seoses Eesti majanduse üldise stabiliseerumise ja euro kasutuselevõtuga.

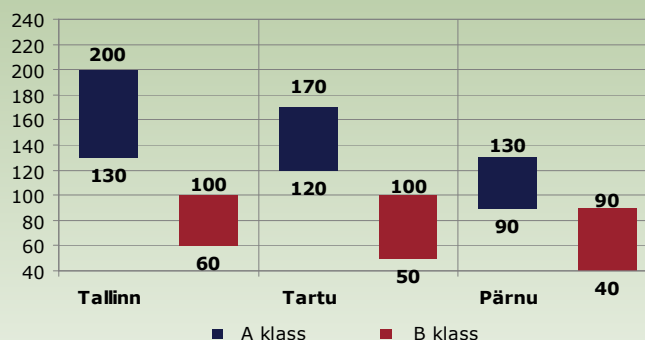
Äärelinnas on vähem hinnatud asukohas ja hoonetes büroopindade hinnavahevahemik 50 - 100 kr/m², hinnatud asukohas ja hoonetes 100 - 150 kr/m², kesklinnas 120 - 180 kr/m². Üksikute eksklusiivsete pindade üüritehingud on kesklinnas ületanud 200 kr/m².

A klassi büroopindade vakantsus on meie hinnangul 15%, kuid äärelinna B klassi pindadel oluliselt kõrgem, kuna üürihinnad on langenud ja paljud üürnikud on liikunud uutele kaasaegsetele pindadele.

Meile teadaolevalt I kvartalis ühtegi olulist büroopindade ostu - müügitehingut ei toimunud, kuna olukord kinnisvaraturul on jätkuvalt ebakindel.

Välisinvestoritel on huvi ainult Tallinnas hinnatud asukohas olevate püsiva rahavoo ja pikaajaliste üürilepingutega objektide vastu. Täna eeldatakse vähemalt 10% tootlust, kuid seoses võimaliku euro saabumisega ollakse nõus tõenäoliselt madalama tootluse tasemega.

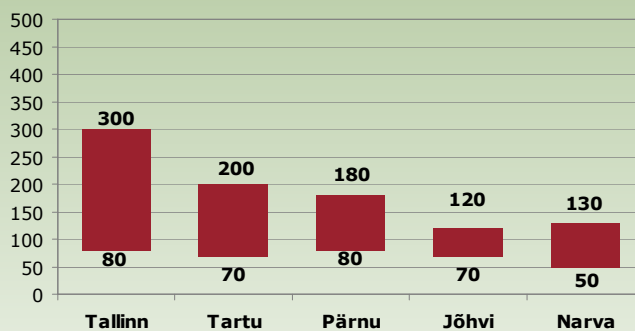
Moderne kontoripind (kr/m²/kuus)



Allikas: Ober-Haus

Andmed: I kv 2010

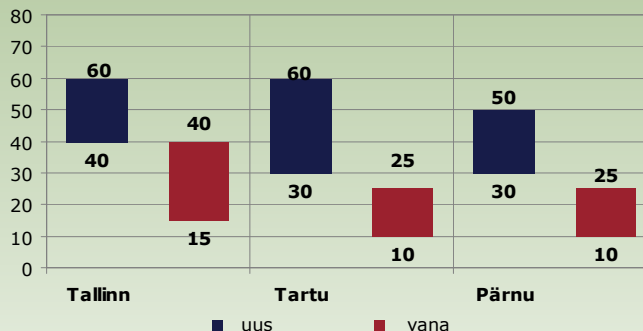
Kaubanduspindade rent tähtsamatel kaubatanavatel KM-ta (kr/m²/kuus)



Allikas: Ober-Haus

Andmed: I kv

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



Allikas: Ober-Haus

Andmed: I kv 2010

TURUÜLEVAADE

I kv 2010

Kaubandus

Eelmise aasta teisel poolel alanud tarbimise languse aeglustumine jätkus ka käesoleva aasta I kvartalis. Veebruaris oli jaemüügi langus 10%. Eelkõige on stabiliseerumas esmatarbekaupade müük.

Tarbimist mõjutab lisaks majanduslangusele alates 01.01.2010 tõusnud kütuse ja alkoholi aktsiis. Tallinnas võib tarbimist hakata mõjutama planeeritav müügimaksu kehtestamine.

Kui suuremates kaubanduskeskustes on vakantsus praktiliselt 0%, kuid märgata võib senisest kiiremat üürnike vahetust, siis teiseses asukohas paiknevatel pindadel on vakantsus kiiresti suurenenud ja surve üürhindade alandamiseks tugev.

Teiseses asukohas paiknevatele kaubanduspindadele võib huvi täiesti puududa, seda vaatamata madalale üürihinnale ja nende vakantsus on tõusutrendis. Sõltuvalt asukohast ja suurusest on aastaga kaubanduspindade üürhindade langus olnud 10 – 50%.

Kaubanduskeskustes on keskmise suurusega (150 – 300 m²) pindade üürihind vahemikus 200 – 300 kr/m², väiksematel pindadel 350 – 500 kr/m² ning ankurüürnikel 125 – 190 kr/m².

Tallinna kaubandusturul oli olulisim sündmus Lasnamäel Tähesaju City ärilinnakus paikneva 20 000 m² suuruse müügipinnaga Saksa päritolu Bauhaus'i ehituskaubamaja valmimine.

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

Lao – ja tootmispinnad

Kui 2009. aasta teisel poolel vähenes tööstustoodang ja väliskaubandus 20 - 30%, siis käesoleva aasta veebruaris oli tööstustoodangu kasv juba 5% ja täheldada võib stabiliseerumist eelkõige logistiliselt hinnatud piirkondades.

Huvi on kasvanud kaasaegsete heas korras olevatete pindade vastu, kuid tervikuna ületab pakkumine endiselt nõudlust ja üürihinnad on võrreldes kinnisvaraturu tipuga 2007. aastal langenud kuni 60%. 2008 oli hinnalangus sõltuvalt asukohast ja objektist 25 – 35%. Käesoleva aasta I kvartali jooksul võrreldes eelmise aasta IV kvartaliga olulist hinnamuutust ei toimunud ja vakantsus ei suurenenud.

Täna on Tallinnas ja linna läheduses pakkumisel ca 100 000 m² kaasaegset lao- ja tootmispinda, mis ületab tugevalt nõudlust. Mitmed suuremahulised projektid on peatatud.

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.

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

TURUÜLEVAADE

I kv 2010

Elamispinnad

Esialgsete andmete põhjal tõusis Tallinnas käesoleva aasta I kvartalis korteriomandite ostu müügitehingute rahaline maht võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 19% ja tehingute arv 47%, kuid võrreldes eelmise aasta IV kvartaliga langes tehingute arv 14% ja rahaline maht 12%. I kvartali jooksul võis täheldada statistilist, 2% pinnaühiku hinnatõusu.

Käesoleva aasta I kvartalis alustati mitme väiksema arendusprojektiga, kuna mõnedes piirkondades hakkab nõudlus teatud hinnatasemel ületama pakkumist. Arvestatav hulk tehinguid tehakse jätkuvalt ilma pangalaenu.

Tallinna kesklinn

Esialgsete andmete põhjal tõusis I kvartalis kesklinnas korterite ostu müügitehingute rahaline maht võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 23% ja tehingute arv 58%. Võrreldes eelmise aasta IV kvartaliga langes tehingute arv 12% ja rahaline maht 15%. I kvartalis tõusis korteriomandite pinnaühiku hind 7%. Suurenes välismaalastest ostjate huvi eripäraste unikaalsete objektide vastu kesklinnas.

Kesklinnas tervikuna jätkus hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt ning objektide pakkumiste arv ja hinnad stabiliseerusid.

Enamik tehinguid toimus hinnavahemikus 0,8 – 1,5 mln kr (14 000 – 23 000 kr/m²). Olulist remonti ja kaasajastamist vajavate korterite müügipakkumisi halvemas seisukorras olevates elamutes võib leida juba hinnatasemelt alla 10 000 kr/m², heas korras korteritele üldjuhul alates 16 000 kr/m². Hinnatud asukohas paiknevates uusehitistes või põhjalikult renoveeritud hoonetes on korterite hinnad tõusutrendis ja tehingud toimuvad hinnavahemikus 19 000 – 28 000 kr/m². Vanalinnas oli keskmine hind ca 32 000 kr/m².

Äärelinn

Sarnaselt eelmise aasta IV kvartaliga toimub enamik tehinguid 1- ja 2- toaliste odavamate remonti ja kaasajastamist vajavate või väga heas korras hinnatud asukohas olevate korteritega. Otsustavaks muutusid klientide jaoks korterelamute kõrvalkulud, eelkõige kütte hind. Oluliselt vähem hinnatud piirkondades algavad remontivajavate korterite pakkumishinnad 6 000 – 8 000 kr/m² tasemelt. Enamik tehinguid toimub hinnatasemel 9 000 – 13 000 kr/m².

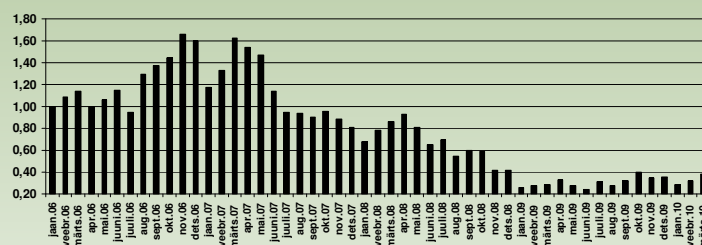
Korteritehingute arv Tallinnas 2006 - 2010



Allikas: Maa-amet

Andmed: I kv 2010

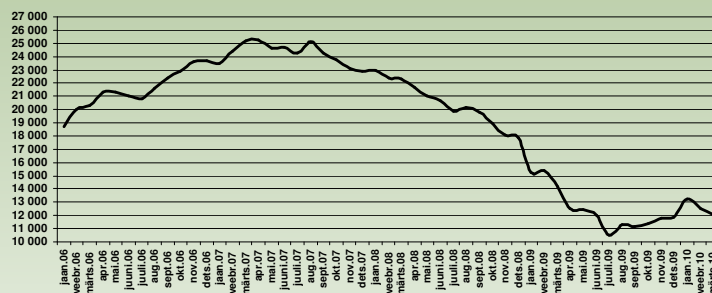
Tallinna korteritehingute rahaline maht, miljardites kroonides



Allikas: Maa-Amet

Andmed: I kv 2010

Tallinna korterite ruutmeetri mediaanhind



Allikas: Maa-Amet

Andmed: I kv 2010

TURUÜLEVAADE

I kv 2010

Üüriturg

Kui 2009. aasta IV kvartalis kasvas üürikorterite pakkumine 10%, siis käesoleva aasta I kvartalis üürikorterite turg stabiliseerus. Olulist muutust pakkumiste hulgas ja hindades ei toimunud, kuid ebakindel olukord tööjõuturul sunnib tihti tegema lühemaajalisi üürilepinguid kui varem.

Võrreldes 2009 a I kvartaliga on üürihindade langus Tallinnas olnud 25 – 35% sõltuvalt asukohast ja objektist. Hinnalangus on suurem olnud kallimatel korteritel.

Üldiselt on üürikorterite turg muutunud üürnikukeskseks ja korterite omanikud on nõus tegema olulisi mööndusi nii hinna kui üürilepingu tingimuste suhtes. Kui varem kulus uue üürniku leidmiseks keskmiselt 30 päeva, siis nüüd on see aeg pikenenud.

Tallinna kesklinnas oli I kvartalis üürikorteri keskmine pakkumishind 90 kr/m² ja äärelinnas sõltuvalt piirkonnast 50 – 75 kr/m². Tavaliselt sõlmitakse üürilepingud 5 – 10% pakkumishinnast madalamal tasemel.

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 rahaline maht I kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 40% ja tehingute arv 37%. Võrreldes eelmise aasta IV kvartaliga langes tehingute arv 9%, kuid rahaline maht tõusis 19%. Erinevatel hinnangutel on Harju maakonnas ja Tallinnas pakkumisel kokku 1800 – 2100 eramut ning majaosa, kuid tehinguid on viimaste kvartalite jooksul toimunud ainult ca 250.

Enamik tehinguid toimub Tallinnas ja vahetult linna läheduses paiknevates arenenud infrastruktuuriga piirkondades hinnavaheemikus 1,3 – 1,8 mln kr. Heas korras kaasaegsete eramute hinnad on vahemikus 1,6 – 2,3 mln kr, pooleliolevad ja remontivajavad 0,6 – 1,5 mln kr. Tallinnast kaugemal olevates piirkondades on likviidsus väga madal ja endiselt langev, vaatamata madalale hinnale.

Tallinnas ja linna lähipiirkonnas on likviidsus ja hinnad stabiliseerumas.

Elamumaa

Harju maakonnas ja Tallinnas on pakkumisel ca 1 800 elamumaa krunti väga erinevas hinnaklassis, kuid tehinguid toimus I kvartalis ainult 127. Enamik tehinguid toimub Tallinnas ja linna vahetus läheduses hinnavaheemikus 300 – 700 tuh kr (300 – 800 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.

Prognoos

Arvestades majanduslikku olukorda, prognoosime kinnisvaraturul käesoleval aastal stabiliseerumist.

Maailma kogemusele toetudes võib kinnisvaraturu langus ja põhja saabumine kesta 3 – 5 aastat, millele järgneb stabiilsusperiood. Ober-Hausi Kinnisvara hinnangul võib kinnisvaraturul hindade languse peatumist oodata käesoleval aastal.

Viimaste kuude jooksul on toimunud eelkõige Tallinnas ja Harjumaal tehingute arvu ja rahalise mahu kasv kuid hinnad ei ole oluliselt muutunud.

Kuna pangad on laenuingimusi leevendamas, siis peaks nõudlus ja tehingute arv mõnevõrra veelgi suurenema. Kuna mõnedes piirkondades on teatud hinnatasemel nõudlus ületamas pakkumist, siis alustatakse uute arendusprojektidega.

Kinnisvaraturul jätkub hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt.

Eluasemekulude kasv võib kinnisvaraturule tuua täiendava pakkumise. Lisaks võivad eluasemeturgu mõjutama hakata intresside tagastamise lõpetamine ja planeeritav võlakaitseeseadus.

Elukondliku kinnisvara puhul hakkavad potentsiaalsed ostuhuvilised veelgi enam tähelepanu pöörama asukohale, elamispinna suurusele ja kaasnevatele kuludele.

Kuna ärikinnisvara turg liigub paariaastase nihkega elukondliku kinnisvara suhtes, siis ärikinnisvara sektoris 2010. aastal raskused süvenevad, eelkõige tarbimise vähenemise ja nõudlust ületava pakkumise tõttu.