

Eesti äripinnad

I kv 2011

TURUKOMMENTAAR

Bürood

Sarnaselt eelmise aasta IV kvartaliga jätkus käesoleva aasta I kvartalis Tallinna büroopindade turul hindade stabiliseerumine ja A klassi büroopindade pakkumise vähenemine. Turul tervikuna olulisi hinnaalandusi enam ei tehtud, kuigi B klassi pindade osas ületab pakkumine selgelt nõudlust.

A klassi büroopindade vakantsus on jätkuvalt vähenev eelkõige B klassi pindade arvelt. Mitmetes pärast kinnisvaramulli lõhkemist kiratsenud büroohoonetes on nüüd tänu turusituatsioonist lähtuvatele tingimustele suudetud vakantsus viia 10% lähedale. Samas on B klassi pindade vakantsus endiselt oluliselt kõrgem. Juhul kui käesoleva aasta teiseks pooleks suudetakse A klassi pindade vakantsus turul viia alla 5%, võib tõenäoliselt toimuda 5 - 10% hinnatõus ning see peaks looma eelduse uute büroohoonete arendamiseks. Käesoleval aastal jõuab turule tõenäoliselt ainult ca 10 000 m² uut büroopinda, mis paikneb valdavalt elamu ja ärihoonete madalamatel korrustel.

Võrreldes eelneva kvartaliga olulisi hinnamuutusi ei toimunud. Äärelinnas on vähem hinnatud asukohas ja hoonetes büroopindade hinnavahe 3,2 - 5,7 €/m² kuus, hinnatud asukohas ja hoonetes 6,4 - 9,6 €/m² kuus. Kesklinnas on enamik üüritehinguid hinnavahe 6,0 - 10,0 €/m² kuus, üksikud tippüürid ulatuvad 11,5 €/m².

Kuna usk jätkuvasse majanduskasvu on tugev, jätkus sarnaselt kaubanduspindadega investorite huvi Tallinnas hinnatud asukohas olevate püsiva rahavoo ja pikaajaliste üürilepingutega objektide vastu, kuid teadaolevalt ühtegi olulist tehingut ei toimunud.

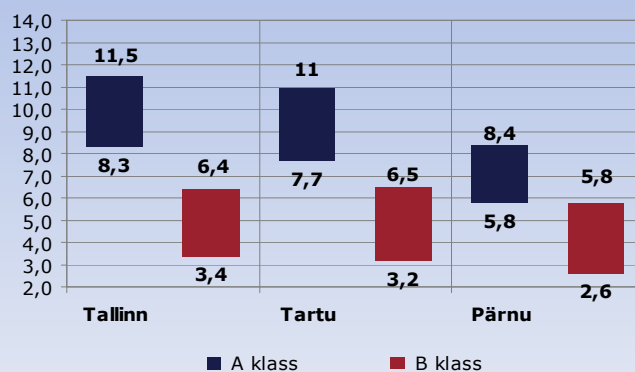
Kaubandus

Jaekaubandusettevõtete müük pöördus 2010. a septembris tõusule, kasv jätkus oktoobris, novembris ja detsembris, langes tõenäoliselt euro käibeletulekust põhjustatuna veidi jaanuaris, kuid pöördus veebruaris taas tõusule. Üldisele, ca 2% tarbimise tõusule veebruaris mõjus negatiivselt kiire toidukaupade hinnatõus. Tarbijate kindlustundes I kvartalis olulisi muutusi ei toimunud, paranesid mõnevõrra väljavaated majanduslikule olukorrale, kuid halvenes hinnang säästuvõimele.

Suuremates kaubanduskeskustes I kvartali jooksul üürihinnad ei muutunud ja vakantsus oli endiselt 0%, kuid samas on mitmete üürilepingute perioodid varsti lõppemas. Müügiks pakutavate kaubandus - teeninduspindade hulk I kvartalis võrreldes eelmise aasta IV kvartaliga ei suurenenud. Kuna kaubanduspindade turul usutakse tarbimise olulist elavnemist, siis on jälle hakatud planeerima eelkõige edukalt töötavate kaubanduskeskuste laiendamist Tallinnas ning jätkus ka investorite huvi.

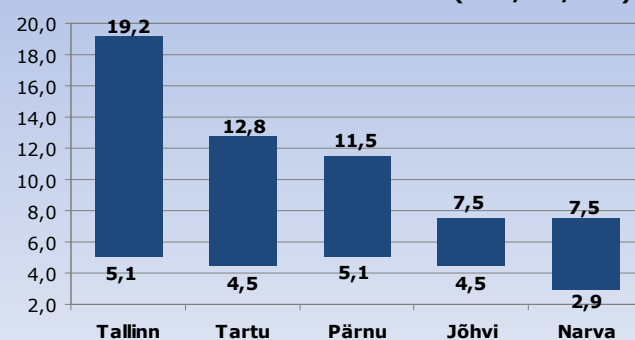
Tallinnas juba Rocca al Mare ja Magistrali kaubanduskeskuste omanik Citycon Oy sõlmis kokkuleppe Pro Kapitalilt Kristiine Keskuse 105 mln euroga. Saadud raha eest planeerib Pro Kapital rajada Tallinna kesklinnas ühe tähtsaima rekonstrueerimisel oleva Peterburi tee ja Tartu mnt ristmiku ääres paiknevale tütarettevõttele AS Tallinna Moekombinaat kuuluvale kinnistule uue kaubanduskeskuse.

Suuremates kaubanduskeskustes on keskmise suurusega (150 - 300 m²) pindade üürihind vahemikus 12,8 - 19,2 €/m², väiksematel pindadel 22,4 - 32 €/m² ning ankurüürihind 8 - 12,1 €/m².

Modernne kontoripind, EUR/m²/kuu


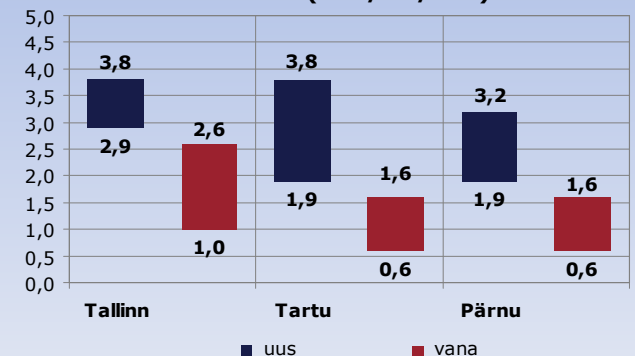
Allikas: Ober-Haus

Andmed: I kv2011

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


Allikas: Ober-Haus

Andmed: I kv2011

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


Allikas: Ober-Haus

Andmed: I kv2011

Laienemist jätkavad Eestis Skandinaavia päritolu kaubanduskett Rimi, Leedu Maxima ja kohalikku päritolu Maksimarket. Rimi plaanib juba käesoleva aasta sügisel avada Tallinna läheduses Laagris 5 000 m² suuruse marketi ja kohaliku tähtsusega marketi Haapsalus. Maxima avas marketi Paldiskis (ca 1 100 m²). Tallinna ringtee ja Tartu mnt ristumiskohas Ameerikanurga kaubandus- ja tööstuspargis on planeeritud esialgsetele andmetel 2012. a teises pooles avada 20 000 m² kaubanduspinda, ankurüürnikuks Maksimarket, arendaja AS Süda Maja.

Lao – ja tootmispinnad

Kuna 2010. a lõpus alanud kiire tööstustoodangu kasv I kvartalis välisnõudluse toel jätkus, kasvas potentsiaalsete klientide huvi oluliselt. Taas on hakatud ülevaatama kinnisvarabuumi aegseid tehnoparkide arendusi, eesmärgiga muuta neid võimalikele klientidele atraktiivsemaks, luues lisaväärtusi.

I kvartalis üürihindade stabiliseerumine jätkus ja olulist hinnamuutust üürihindadel ei toimunud. Müügiks pakutavate lao- ja tootmispindade hulk I kvartalis ei suurenenud. Võrreldes IV kvartaliga I kvartalis Harjumaal hoonestatud tootmiskaaga tehingute arv ja rahaline maht oluliselt ei muutunud. Üldjuhul eelistavad praeguses turusituatsioonis ettevõtted endiselt pindade üürimist omamisele.

Tallinnas ja Harjumaal algavad uute kaasaegsete lao- ja tootmispindade üüripakkumised hinnatasemelt 3,2 €/m², vanematel pindadel alates 1,28 €/m² ning enamik üüritehinguid toimub hinnavaheemikus 2,2 – 3,2 €/m²).

Edasine lao- ja tootmispindade areng on seotud eelkõige jätkuvalt tugevneva välisnõudluse ja otseselt ekspordile toetuva majanduskasvuga. Käesoleval aastal jääb meie hinnangul üürihindade hinnatase stabiilseks ja nõudluse kasvu võib tõenäoliselt näha alles käesoleva aasta teisel poolel.

Prognoos

Kuna äripindade turg liigub elamispindade suhtes paari aastase nihkega, siis näeme lähiperspektiivis äripindade sektoris sobivat momenti uute arendusprojektide alustamiseks.

A klassi büroopindade vakantsus peaks tänases turusituatsioonis veelgi kiiremini vähema, kuid mitmete B klassi büroohoonete edasine mõistlik kasutuses hoidmine hakkab lähiperspektiivis eeldama olulisi investeeringuid. Kaubanduspindade turul on juba märgata reaalselt elavnemist ja väiksemate projektide alustamist. Investorid jätkavad äripindade turul järjest aktiivsemalt sobiva asukoha ja tootlusega objektide otsimist. Lao- ja tootmispindade areng on seotud tugevneva välisnõudluse, otseselt ekspordile toetuva majanduskasvu ja Skandinaaviast pärit investoritega. Lähimate kuude jooksul jäävad meie hinnangul ärikinnisvara üürihinnad stabiilseks.

Vastukaaluks majanduskasvu kiirenemisele jätkub käesoleval aastal tõenäoliselt alanud enamike kinnisvaralaenu dega seotud euribori ja baasintressi tõus.

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 Grupi tegevjuht
Tel: +372 665 9700, e-mail info@ober-haus.com

Tallinna elamispinnad

I kv 2011

TURUKOMMENTAAR

Kui 2010. a IV kvartalit iseloomustas euro ootus, sellega kaasnev tehingute arvu ja rahalise mahu kasv, siis käesoleva aasta I kvartalis vähenes eurost põhjustatuna tehingute arv ja rahaline maht oluliselt, kuid võrreldes 2010. a I kvartaliga olulisi muutusi ei toimunud. Tallinnas vähenes I kvartalis korteriomandite ostu - müügitehingute arv ja rahaline maht võrreldes IV kvartaliga ca 30%, kuid hinnad oluliselt ei muutunud.

Meie hinnangul suurenes I kvartalis oluliselt uute korteritega toimunud tehingute hulk. Samuti oli üldine pakkumiste arv tõusutrendis kuna paljud müüjad lükkasid seoses euro saabumisega müügiotsuse edasi.

Eluasemeturul tervikuna jätkus hindade diferentseerumist asukohast lähtuvalt ja eelkõige hinnatud asukohas paiknevatel elamispindadel toimus mõningane hinnatõus. Teiseses asukohas paiknevatel nn põlluarendustel tõenäoliselt hinnalangus jätkub. Nn magalate korteritel olulist hinnamuutust ei toimunud.

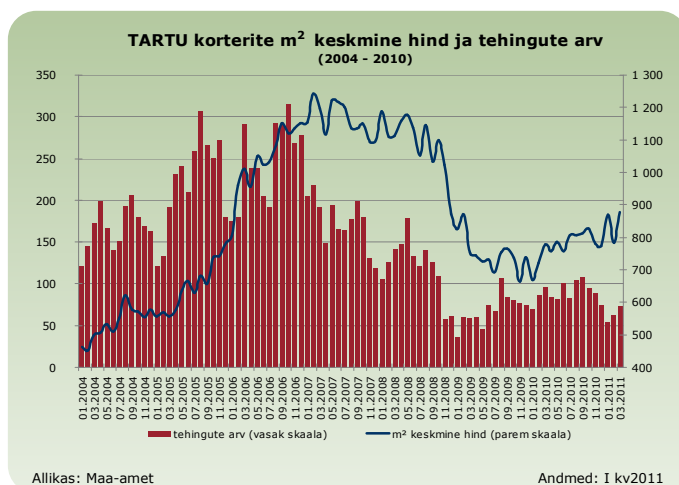
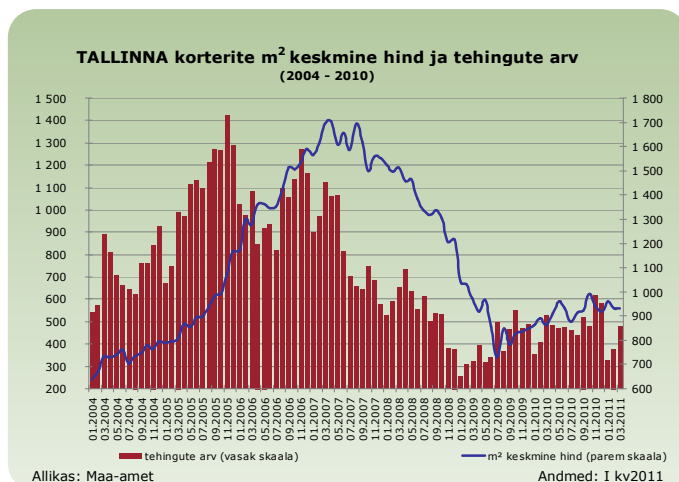
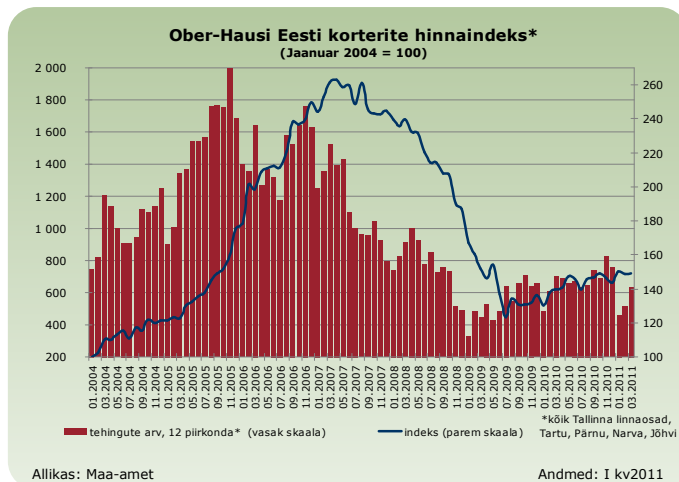
I kvartalis alustati veel mitmete uute arendusprojektidega eelkõige kesklinnas ja selle lähipiirkonnas. Täna toimub Tallinnas juba vähemalt ca 1 000 uue korteri ehitus ja II kvartali jooksul võib veel lisanduda kokku 500 - 1000 ühikut. Kuna tarbija on kujunenud majandussituatsioonis hinnatundlik, siis eriti äärelinna arendusprojektide müük sõltub paljuski pakutavast hinnatasemest. Äärelinnas on arendaja jaoks edukaks müügiks vajalik hinnatase üldjuhul 850 - 1 200 €/m², kesklinnas ja selle lähipiirkonnas 1 400 - 2 000 €/m².

Käesoleval aastal võivad eluasemeturgu hakata mõjutama kiire uute korterite pakkumiste kasv, jõustuv võlakaitse seadus, intressitõus ja eluaseme sundkulutuste tõus.

Tallinna kesklinn

Kesklinnas vähenes I kvartalis võrreldes IV kvartaliga tehingute arv ja rahaline maht järsult - ca 35%. Müügipakkumiste arv oli tõusutrendis, kuid tehingute põhjal oli pinnaühiku hinnatõus mediaanhinna baasil ca 17%. Samas on statistilise pinnaühiku tõusu taga tehingud hinnatumates asukohtades paiknevate keskmiselt paremate objektidega. Võrreldes 2010. a I kvartaliga on pakkumiste hulk kasvanud ca 20% ja statistikat mõjutasid plokktehingud Juhkentali tänaval ja Pirita teel.

Sarnaselt eelneva aastaga jätkus hindade diferentseerumine eelkõige asukohast lähtuvalt. Enamik tehinguid toimus kesklinnas uuemates või põhjalikult renoveeritud elamutes paiknevate heas korras korteritega hinnavaheemikus 1 100 - 1 600 €/m². Keskmiselt enimväärtustatud avarate vaadetega kõrghoonetes või arhitektuuriliselt hinnatud elamutes on üksikute tehingute hinnatase ületanud 1 900 €/m². Hetkel toimub Tallinna keskklinnas realselt juba ca 600 uue korteri ehitus, millest on broneeritud või müüdnud ca 50%. Täna ehitatavate korterite pakutav hinnavaheemik on üldjuhul 1 500 - 2 100 €/m². Üksikute eksklusiivsete arendusprojektide hinnavaheemik on 2 500 - 3 800 €/m², kuid sellisel hinnatasemel on reaalne ostuhoovi tagasihoidlik.



Sarnaselt teiste piirkondadega vähenes ka vanalinnas oluliselt tehingute arv. Enamik tehinguid toimus keskmiselt suuremate väga heas korras renoveeritud korteritega hinnavaheemikus 1 900 – 2 900 €/m².

Äärelinn

Võrreldes eelmise aasta IV kvartaliga oli käesoleva aasta I kvartalis müügipakkumiste hulk tõusutrendis, kuid pakkumishinnad oluliselt ei muutunud. Tehingute arv langes ca 30%, kuid pinnaühiku hinnad liikusid linnaosades erisuunaliselt. Näiteks Lasnamäel tõusid korterite pinnaühiku hinnad + 5%, samas Mustamäel langesid – 7%. Sarnaselt IV kvartaliga toimus enamik tehinguid 2- toaliste odavamate remonti ja kaasajastamist vajavate (hinnavaheemik 600 – 700 €/m²) või väga heas korras hinnatud asukohas olevate korteritega hinnavaheemikus 800 – 1 100 €/m². Oluliselt madalama likviidsusega on endiselt keskpärasas asukohas paiknevad rahuldavas korras. Uutest arendusprojektidest on edukalt müüdnud Meeliku tn korterid, hinnavaheemik 900 – 1 400 €/m².

Äärelinna hinnatud piirkondades (Pirita, Nõmme, Kakumäe) on heas korras kaasaegsete korterite hinnatase üldjuhul 1 200 – 1 500 €/m².

Üüriturg

Kui Tallinna korterite üüriturul eelmise aasta IV kvartalis pakkumine vähenes ja hinnad olid kerges tõusutrendis, siis käesoleva aasta I kvartalis pakkumine ja hinnad stabiliseerusid ning olulisi muutusi ei toimunud. Endiselt on enimnõutud hinnatud asukohas odavamate kõrvalkuludega korterid, põhjuseks sundkulutuste kiire tõus. Üldiselt jätkub üürikorterite turul hindade diferentseerumine asukohast, seisukorrast ja lisaväärtustest lähtuvalt. Üsnagi tõenäoliselt näeme 2011. aasta lõpuks enim hinnatud piirkondades üürihindade 5 - 10% tõusu. Viimaste kuude jooksul on pakkumishinnad mõningaselt tõusutrendis, kuid äärelinna üüriturul tervikuna ei ole käesoleva aastal üldine hinnatõus siiski jätkusuutlik. Seoses suvepuhkuste ajaga on oluliselt rohkem hakatud huvi tundma Venemaal Tallinna kesklinnas ja vanalinnas paiknevate heas korras möbleeritud korterite vastu. Samas on puhkuste ajaks kliente otsimas kohalikud, kes soovivad 3 – 4 kuuks anda üürile korteri. Üle 50% klientidest, kes soovivad korterit kesklinnas, eelistavad 2 magamistoaga korterit. Vähenenud on vanalinna korterite üüripakkumised. Üldjuhul sõlmitakse üürilepingud 5 – 10% küsitud hinnast madalamal tasemel, millele lisanduvad mõõdetavad kulud. Tallinna kesklinnas on üürikorteri keskmine pakkumishind ca 7 €/m² ja äärelinnas sõltuvalt piirkonnast 4 – 5 €/m². Kesklinnas on enimnõutud on 1 – 2 toaline möbleeritud ja kodutehnikaga varustatud korter hinnaga 160 – 320 € kuus, soovitavalt koos parkimiskohaga. Üürihinnale lisanduvad tavaliselt mõõdetavad kommunaalkulud.

Eramud

Harju maakonnas ja Tallinnas langes eramute ostu - müügitehingute arv I kvartalis võrreldes eelmise kvartaliga ca 25%, kuid rahaline maht oluliselt ei muutunud. Tehingute arv langes ka oluliselt võrreldes eelmise aasta I kvartaliga. Märgata võis sarnaselt IV kvartaliga hinnatud asukohtades olevate kaasaegsete heas korras eramute vastu huvi suurenemist. I kvartalis müügipakkumiste arv ja pakkumishinnad tervikuna ei muutunud. Erinevatel hinnangutel on Harju maakonnas ja Tallinnas üle 2 000 müügipakkumise eramutele, tehinguid toimus I kvartalis ainult ca 200. Enamik tehinguid toimub Tallinnas ja vahetult linna läheduses paiknevates arenenud infrastruktuuriga piirkondades hinnavaheemikus 90 000 – 160 000 €. Tallinnast kaugemal olevates piirkondades on likviidsus väga madal, vaatamata madalale pakkumishinnale. Sarnaselt IV kvartaliga on vähenenud tehingud paarismajadega, põhjuseks klientide eramu eelistus vaatamata kallimale hinnale.

Elamumaa

Kui IV kvartalis elamumaa kruntide müügipakkumiste arv kasvas ja pakkumishinnad olid langustrendis, siis I kvartalis pakkumine stabiliseerus. Tehingute arv ja rahaline maht langes I kvartalis oluliselt võrreldes eelmise aasta sama perioodi ja eelneva kvartaliga. Hinnad võrreldes eelmise kvartaliga oluliselt ei muutunud. Sarnaselt eramute turuga jätkus ka elamumaa kruntidel hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt. Enamik tehinguid toimus Tallinna vahetus läheduses arenenud infrastruktuuriga piirkonnas hinnavaheemikus 20 000 – 30 000 € (15 – 25 €/m²) ja Tallinna hinnatud piirkondades nagu Nõmme, Pirita, Kakumäe hinnavaheemikus 50 000 – 75 000 (45 – 65 €/m²). Üksikute eksklusiivsete kruntide hinnatase võib ulatuda 130 000 €.

Prognoos

Arvestades majanduslikku olukorda, prognoosime kinnisvaraturul jätkuvat stabiilsust. II kvartalis prognoosime sesoonsusest tulenevat ostu - müügitehingute arvu ja rahalise mahu kasvu. Pangad on jätkuvalt laenuingimusi leevendamas, mille mõjul peaks nõudlus ja tehingute arv II kvartalis kasvama. Tallinnas on mõnedes piirkondades teatud hinnatasemel nõudlus ületamas pakkumist, siis alustatakse jätkuvalt uute arendusprojektidega. Sarnaselt eelmise aastaga jätkub hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt. Eluasemekulude kasv ja soov müüa kinnisvara pärast euro käibelevõttu võivad käesoleval aastal kinnisvaraturule tuua täiendava pakkumise. Eluasemeturgu võivad hakata mõjutama kiire uute korterite pakkumiste kasv, jõustuv võlakaitse seadus, intressitõus ja eluaseme sundkulutuste tõus.

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 Grupi tegevjuht
Tel: +372 665 9700, e-mail info@ober-haus.com