

TURUKOMMENTAAR

Kinnisvarahindade langus on järjest enam hakanud süvenema ka äripindade turul. Oleme varasemalt juhtinud tähelepanu reeglile, et äripindade turg käitub võrreldes elamispindade turuga paari aastase nihkega. See, mis juhtub või juhtub elamispinde turul, juhtub varsti äripindade turul.

Oluliselt on suurenenud vaba aja veetmisega seotud objektide (restoranid, klubid, puhketalud) müügipakkumiste hulk. Täna on selge, et kõrgkonjuktuuri tingimustes alustatud projektid olid liiga optimistlikud ja arvestades tänast nõudlust, on selgelt üleinvesteeritud, eriti büroopindadesse.

Bürood

Omanike jaoks on saanud võtmeküsimuseks läbirääkimised praeguste kui potentsiaalsete üürnikega. Omanikud pakuvad klientide hoidmiseks ja uute võitmiseks kõikvõimalikke soodustusi alates üürihinna langetamisest kuni tasuta kolimisteenuse osutamiseni.

Vakantsus on kiiresti suurenenud büroopindade nii A kui B klassil. Käesoleval aastal ulatub büroopindade hinnalangus kohati - 40%. Halvemates asukohtades ei leita üürilisi heas korras büroopinnale hinnatasemel ca 30 kr/m².

Kesklinna lähipiirkonna rajatud uutes büroohoonetes on vakantsus erinevate hinnangutel 30 - 50%.

Paljud projektid on majanduslanguse tingimustes peatatud. Uute büroopindade üüripakkumised algavad äärelinnas ca 80 kr/m², kesklinnas ca 150 kr/m.

Kaubandus

Käesoleva aasta esimesel poolel on tarbimine Eestis vähenenud iga kuu üle 10% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, mõnedel kaubandusettevõtetel lausa ca 50%.

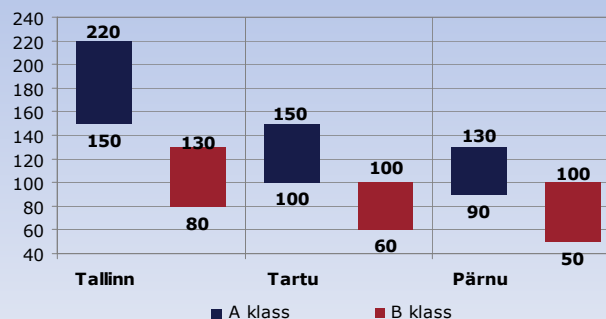
Mais oli jaekaubandusettevõtete kaupade jaemüügi vähenemine eelmise aasta sama perioodiga võrreldes - 16%, tööstuskaupadel lausa - 23%.

Kaubanduskeskustest on käibe järsu vähenemise ja üürileandjaga kokkuleppe mittersaavutamisel lahkumas nii mõnedki üle Eesti tuntud eelkõige tööstuskaupu müüvad firmad. Ankurrentnike lahkumist esialgu märgata ei ole. Kesklinna piirkonnas märkab järjest rohkem tühje kaubanduspindu. Sarnaselt büroopindadega peavad üürnikud aktiivseid läbirääkimisi omanikega.

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

Kuigi valdav ettevõtteid on laienemise ja arendamise edasilükanud, alustab kinnisvaraarendaja Häuser Oberschneider Lasnamäe rahvusvahelise ehituskaupade poeketi Bauhaus esimese poe rajamist Eestis.

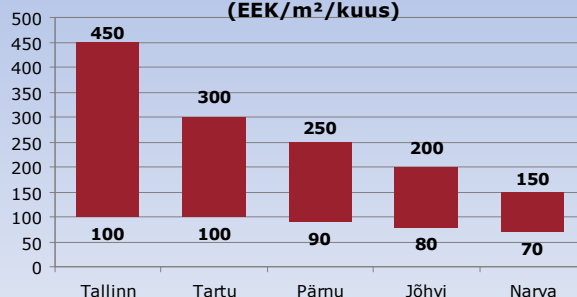
Moderne kontoripind, EEK/m²/kuus



Allikas: Ober-haus

Andmed: II kv2009

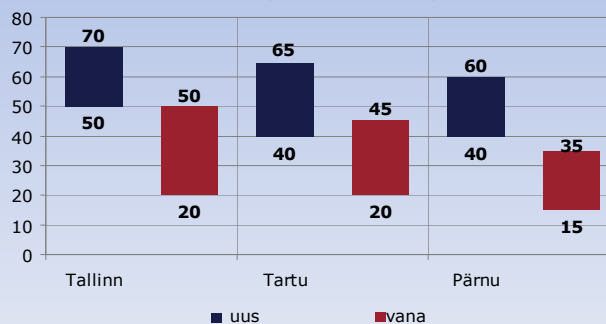
Kaubanduspindade rent tähtsamatel kaubatanavatel ilma KM-ta (EEK/m²/kuus)



Allikas: Ober-Haus

Andmed: II kv2009

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



Allikas: Ober-Haus

Andmed: II kv2009

Lao – ja tootmispinnad

Võrreldes veel eelmise aasta sama perioodiga on turu aktiivsus seoses majanduse üldise jahtumisega järsult langenud. Mitmed ettevõtjad on oma äriplaane korrigeerinud ning võimalikke investeeringuid edasilükanud.

Kuna olukord majanduses on jätkuvalt ebakindel ja lähitulevik prognoosimatu, siis eelistatakse vajaduse korral sõlmida lühiajalisi üürilepinguid.

Mitmedki lähitulevikus laienemist planeerivad ettevõtted ootavad majanduslangusega kaasnevat pankrottide lainet, et osta soodsalt endale sobivat pinda.

Tallinnas ja Harjumaal algavad uute kaasaegsete lao – ja tootmispindade üüripakkumised hinnatasemelt 50 – 70 kr/m², vanematel pindadel alates 20 kr/m².

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 tegevjuht
Tel.: +372 665 59700, e-mail katrin.nappi@ober-haus.com