

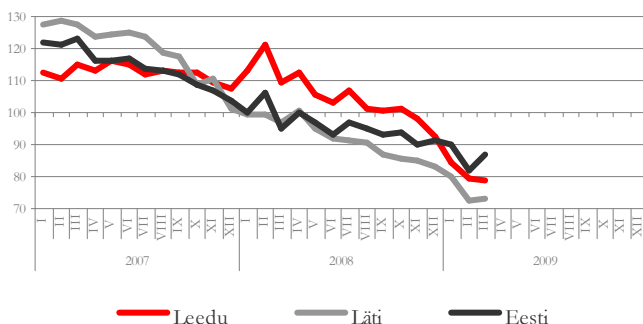


Kaupmehed ja üürileandjad ühise eesmärgi nimel

Koos üldise trendiga majanduses, saabusid ka Baltimaadesse 2008. aastal vaiksamad ajad. 2009nda aasta esimene kvartal tõi oodatust suurema SKT languse, olulise tööpuuduse kasvu ning tarbimise vähenemise. Sellegipoolest on ka mõned head uudised – inflatsiooni tempo on aeglustunud, väline ebavõrdsus on vähenenud ning ehituskulud on oluliselt odavnenud.

Jaemüügi mahud vähenevad jätkuvalt ning peamised põhjused selle taga on pingelised majandustingimused, aegade madalaim tarbija enesekindlus, vähendatud palgad, kasvav tööpuudus ning põhjendatud hirm kaotada töö. Nagu võis oodata, tuli suurim jäemüügi käibe langus elektroonika, kodutarvete ja mööbli müügi osas, samuti toiduainete müügi osas spetsipoodidest, mis tähendab, et tarbijad ostavad vaid vajalikku ning lükkavad muud ostud edasi. Tarbimisharjumused hakkasid muutuma juba 2008ndal aastal. Näiteks Leedus kasvas toiduainetele kulutatud summad 33,1% kogu tarbimisest 2007ndal aastal 34,8%-ni 2008ndal aastal. Sellekohaselt võib öelda, et pärast intensiivset tegevust viimasel paaril aastal on Baltikumi jaemüügituru areng hiljuti seiskunud.

Retail Trade Turnover Indexes (at constant prices, y/y)

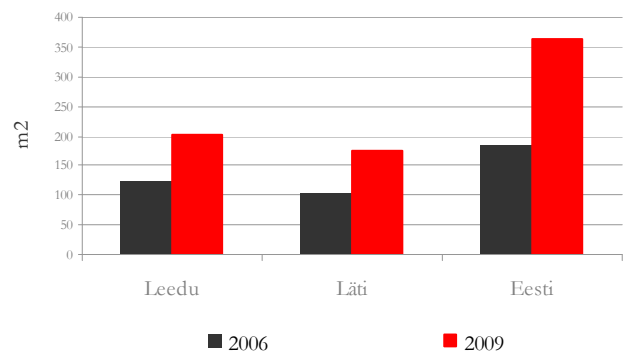


Allikas: Statistikaamet

Uute arenduste arv oluliselt kahanenud

Leedus ennustati alles aasta eest 2009-2010. aastaks optimistlikku hulka uusi kaubanduspindade ruutmeetreid. Sellegipoolest on tänaseks olukord muutunud ning töös on vaid üks mahukas kaubanduskeskuseprojekt - Ozas kaubanduskeskus Vilniuses (62'000 m²), mis on planeeritud avada käesoleva aasta lõpus. Teised planeeritud kaubanduskeskused on ootel ja edasilükatud, isegi tühistatud – see on üldjuhul põhjustatud turu jahenemisest ning sellest tulenenud pankade karmist laenupoliitikast. Ka teiste kaubanduslike projektide arenduste arv, nagu supermarketid, poeketid ja selvepoed, on samadel põhjustel kahanenud.

Kaubanduskeskuste vakants 1'000 elaniku kohta



Allikas: Re&Solution

Selle aasta nelja esimese kuu jooksul avas Leedus oma uksed üks kaubanduskeskus – Akropolis Siauliaises (35'000 m²), mis on seal juba neljas samanimeline kaubanduskeskus. Samuti avati uus kaubandusgalerii Herkaus Galerija Klaipedas (4'800 m²).

Lätis, sarnaselt Leedule, avati märtsis kaubanduskeskus – Riga Plaza (50'000 m²) ning Liiba kaubanduskeskus



Kekavas avas ukseid aprillis (9'000 m²). Ka mõned väiksemad kaubandusprojektid on veel sel aastal turule jõudmas – Baata kaubanduskeskus Liepajas (8'500 m²) ja väiksem renoveeritud Raibais Suns kaubanduskeskus Siguldas (3'750 m²). Veel üks – Galeria Patollo (38'000 m²) – on ehitusjärgus ning selle valmimist oodatakse 2010-2011. Eestisse ei ole selleks aastaks uusi kaubanduskeskusi planeeritud.

Üldisemalt on suurem osa kinnisvaraarendajaid seoses erinevate projektidega sunnitud eelkõige pingutama, et saavutada finantstasakaal, mitte mõtlema uutele arendustele. Turu paranemist on oodata siis, kui tööpuuduse tase stabiliseerub ning hakkab vähenema vastukaaluks tarbimisharjumuste muutustele. Täna ses majanduslikus olukorras ei saa seda ennustada enne 2010 aastat.

Turu dramaatiline kukumine sunnib strateegiaid muutma

Nii kaupmehi kui üürileandjaid varitsevad tõsised äririskid seoses tarbijate maksejõu langusega ning müügikäibe vähenemisega. Üürileandjatele avaldavad mõju tõusev osakaal vakantsete pindade osas ning üürnike maksejõuetus. Seetõttu võtavad nad erinevaid meetmeid maandamaks äririske, et ära hoida või vähendada negatiivset mõju, mis tuleneb tänasest ebakindlast turusituatsioonist. Vakantsete pindade manageerimine on väga oluline, sest üürnike liikumine on intensiivsem. Samuti on uue üürniku leidmine aeganõudvam kui varem.

Üldisemalt on vakantside osakaal suurenenud, kuid hästi toimivates kaubanduskeskustes ei ole see süiski tähelepanuväärne (ulatudes u 3-5%) ja seda tänu mitmele põhjusele: kaubandusketid sulgevad vaid nõrgimad lülid nõrgimates kauplemiskohtades ning üüritingimused kaubanduskeskustes on suhteliselt jäigad, seega ei ole üürilepingu ennetähtaegne lõpetamine tihtilugu võimalik. Teisalt on nõrgemad kaubanduskeskused sunnitud leppima kõrgema vakantsimääraga, mis võib ulatuda 20-30%. On oodata, et vakantsimäärad tõusevad veelgi ja seda ka hästi toimivates kaubanduskeskustes.

Üürileandjad tunnevad muret ka valuuta stabiilsuse pärast ning vaatavad üle üürilepinguid, et vältida negatiivseid tagajärgi. Hoolimata sellest on aga põhiline mõjur üürnikud,

kes nõuavad üüri alandamist. Olemasolevad üürnikud küsivad hinnaalandust ning uued huvilised viitavad oma nõudmistes kahanenud käibenumbritele. Faktiliselt on renimäärad ka hästi toimivates kaubanduskeskustes langenud 10-20% aastas, kusjuures suurimad muutused on toimunud suurtänavate äärsetes ning üksi seisvates kaubanduspindade üürides, kukkudes isegi 50% aastas.

Peale selle on üsna tõenäoline, et baasmäärata üür, mida makstakse vaid käibe pealt, saab varsti levinud praktikaks nii Lätis kui Eestis, kuid Leedus seda peaaegu ei kasutata. Suuremad muutused rendimääras sõltuvad eelkõige üürileandja võimalustest olla paindlik. Paindlikumad on need, kes ise ei pea maksma oma kinnistu eest intresse. Pangad on juba alustanud tüdrettevõtete turule toomist, kes viivad ellu vara võõrandamise strateegiaid. Seepärast on suuresti tõenäoline, et paljud kommertsprojektid, eelkõige suuremates raskustes olevad, lähevad üle panga kätte

Keskmiselt on kaupmehed kaotanud 30-50% müügis ning on kiiresti sunnitud optimeerima oma äri, üle vaatama poodide arvu ning nende suuruse. Kõige halvemini toimivad poed suletakse. Mõned kaupmehed reageerivad ostjate tarbimisharjumuste muutustele vastavalt ning muudavad konseptsiooni ja muudavad kauba- valikut soodsamaks kui tavaliselt. Paljudel juhtudel on poed ümber nimetatud "outlet"iks (*väljamüük*), kuigi alati ei järgita väljamüügi konseptsioonilist ideed. Üldjuhul tehakse seda ostjate ligi meelitamiseks. Üldisemalt on erinevate kaubanduskampaaniade arv tõusnud (näiteks ollakse avatud öösel jms). Seetõttu ootavad ka tarbijad sellised kampaaniaid ning ostavad vaid sooduspakkumiste ajal.

Juba praegu tõusevad esile tugevamad kauplejad, kes jäävad ellu ka praeguses languses ning nõrgemad, kes oma ärisid sulgevad. Õigeaegne reageerimine muutustele ning paindlik lähenemine probleemidele peaksid andma positiivset mõju majanduslangusest jagu saamiseks.

Täiendava turulase informatsiooni saamiseks registreerige meie koduleheküljel www.resolution-group.eu.

Re&Solution International Property Advisers on integreeritud fi nants- ja kinnisvara ning investeringute haldamise teenuste pakkuja Leedus, Lätis, ja Eestis. Antud väljaanne omab üksnes informatiivset üldist eesmärki. Resolution Group ei võta mis tahes vastutust, tingituna hooletusest või muust, mis johtub võimalikest ebatäpsustest. Küsimuste või kommentaaride tekkimisel seoses avaldatud informatsiooniga võtke palun ühendust Resolution Groupiga elektronkirja teel: resolution@resolution-group.eu. Kui antud informatsiooni kasutatatakse mis tahes moel, tuleb viidata Re&Solutionile kui vastavale allikale.