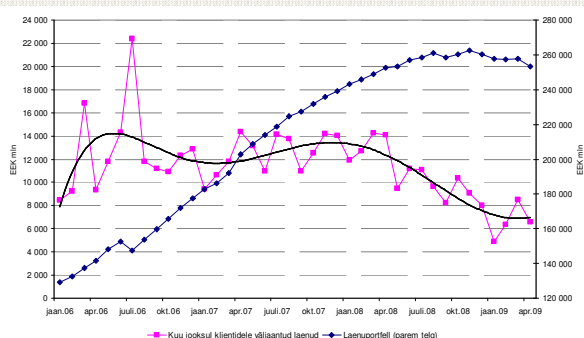
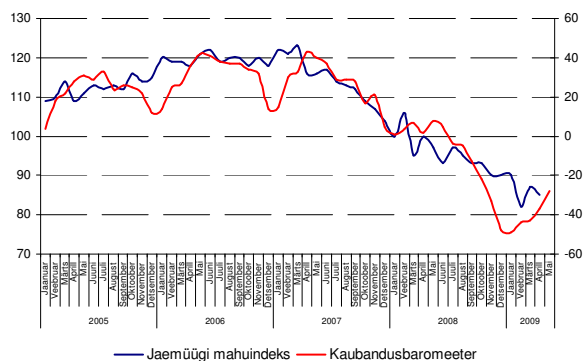


KOMMERTSPANKADE LAENUDE MAHT



Allikas: Eesti Pank

KAUBANDUSBAROMEETER JA
JAEMÜÜGI MAHUINDEKS

Allikad: Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut

Üldine majandusülevaade

Eesti majanduse olukord on endiselt ebamäärane, kuigi viimastel kuudel majanduses toimuvat arvestades on näha esimesi õrnu olukorra normaliseerumise märke.

Eesti Panga andmetel suurenes enam kui 60päevase viivisosaga laenude maht aprillis 5,2%ni portfelligist, eelmisel kuul oli vastav näitaja 4,5%. Ettevõtetele ja majapidamistele väljastatud laenu- ja liisingportfelli maht vähenes aprillis 1,5 miljardi krooni ehk 0,6% võrra, aastakasv taandus 0,7%le. 2008. aasta oktoobrist on selgelt näha finantseerimisportfelli mahu vähenemist aastataguse ajaga võrreldes.

Aasta alguses kuu jooksul väljastatud laenude mahu väike kasv tähendab ikkagi nii ettevõtetele väljastatud laenu- ja liisingute kui ka majapidamiste tarbimislenude negatiivset aastakasvu, viimase 12 kuu geomeetrilise keskmisega võrreldes on muutus 6% ulatuses.

Kui Statistikaameti andmetel märtsis jaemüügi langus veidi pidurdus, siis 2009. aasta aprillis vähenes jaekaubandusettevõtete kaupade jaemüük eelmise aasta aprilliga võrreldes püsivhindades 15%. Aprillis oli jaekaubandusettevõtete kaupade jaemüük 4,6 miljardit krooni. Kaupade jaemüüki mõjutasid tugevaimalt tööstuskaupade kauplused, kus jaemüük oli ligi neljandiku võrra väiksem kui eelmise aasta aprillis. Kõige rohkem vähenes jaemüük majatarvete, kodumasinate, rauakaupade ja ehitusmaterjalide kauplustes.

Vaatamata jaemüügi langusele on Eesti kaubandusettevõtete kindlustunde indikaator endiselt kasvamas ja see on 5 punkti parem kui märtsis. Enim mõjutas kaubandusbaromeetri kasvu oluliselt kasvanud ettevõtete arv, mis suutsid suurendada müüki viimase 3 kuu jooksul, samas kui hinnang ärikonjunktuurile ei paranenud. Eesti Konjunktuuriinstituudi andmetel jätkub tarbijate kindlustunde paranemine juba kaks kuud. Endiselt nõrgendab tarbijate kindlustunnet töötusjäämise oht, samas kui ootused oma pere ja riigi majandusolukorra muutumise suhtes on läinud soodsamaks (olles siiski endiselt negatiivsed). Euroopa Liidu keskmine tarbija kindlustunde indikaator on paari punkti võrra halvenenud ennekõike seetõttu, et oluliselt on kasvanud töötusjäämise oht.

Statistikaameti andmetel fikseeriti Eestis esmakordselt tarbijahinnaindeksi langus võrreldes eelmise aasta sama kuuga. Tarbijahinnaindeks langes 2009. aasta mais võrreldes eelmise aasta maiga 0,3% ja oli võrreldes aprilliga 0,0%. Kaupadest olid toidukaubad 0,8% kallimad ja tööstuskaubad 4,9% odavamad. Eelmise aasta maikuuga võrreldes mõjutasid indeksit enim kokku 18,6% kallinenud alkohoolsed joogid ja tubakatooted, 21% odavnenud mootorikütus ja 5% odavnenud toit.

Esmakordselt alates 1993. aastast on langenud keskmine brutokuupalk eelmise aasta sama kvartaliga võrreldes. 2009. aasta I kvartalis oli keskmine brutokuupalk 12 147 krooni ja brutotunnipalk 76,53 krooni, eelmise aasta I kvartaliga võrreldes langes keskmine brutokuupalk 1,5% ja brutotunnipalk tõusis 2,4%.

Kinnisvaraturg

Elmise kuuga võrreldes kinnisvara ostu-müügitehingute arv 2009. aasta mais vähenes, jäädes märtsi tasemele, samas kui tehingute väärtus viimase kolme kuu jooksul märkimisväärselt ei erinenud. Maa-ameti andmetel tehti mais Eestis kokku 1914 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on ca 20% vähem kui aprillis ja 38% vähem kui möödunud aasta mais. Tehingute koguväärtus 2009. aasta esimese 5 kuu jooksul moodustas 7,5 miljardit krooni, mis on üle kahe korra vähem kui aasta tagasi.

Lao- ja tootmispindade turg – mai 2009

Seoses majanduslangusega on tõsise tagasilöögi saanud ka lao- ja tootmispindade turg.

Sarnaselt muudele kinnisvarasektoritele on ka lao- ja tootmispindade turg koondunud eelkõige Tallinna ja Harjumaa piirkonda. Olulisemad arengud on lisaks toimunud Tartus ning väiksemaid projekte on arendatud ka mujal Eestis.

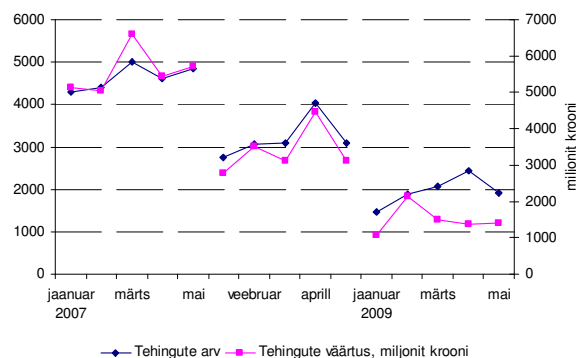
Kuigi valdavalt käsitletakse tootmis- ja laopindu samaväärselt, on need olemuslikult erinevad. Järjest enam on hakatud rajama polüfunktsionaalseid pindu, ometigi on tootmispinnad teatud spetsiifikast tulenevalt eristatavad. Võib arutleda, kas nende puhul on tegemist kinnisvaraobjekti või pigem tootmisvahendiga – seda eelkõige nii tootmishoonete eripärast tulenevalt kui ka asjaolust, et sageli on hoonetes kasutatav tehnoloogia kordades kallim hoonest endast.

Majanduslangusega korrelatsioonis on langenud ka vajadus tootmis- ja laopindade järele. Nõudluse kontekstis on laopindade osas otsene seos eelkõige tarbimisega. Tootmispindade puhul on olemas seos nii tarbimise kui ka erinevate otseselt seonduvate majandusvaldkondade (nt ehitus) tagasilöökidega. Eesti majanduse võimekust ja suurust arvestades ei pruugi päästerõngaks olla ka ekspordi suurenemine. Statistikaameti andmetel on Eesti tööstustoodang tagasi 2003. aasta tasemel. Aasta-aastale arvestuses langes aprilli seisuga toodangu maht 30%. Ekspordist oli aprilli seisuga kadunud 40% ning siseturu müügist 30%. Kõikidest tööstusharudest on parimas seisus toiduainetetööstus (esmatarbekaubad), kus langus oli „vaid“ 9%.

Igapäevaselt paistab majanduslangus tootmis- ja laopindade turul kõige ilmekamalt välja seiskunud ja külmutatud tehnoparkide projektide näitel. Lisaks peatunud arendustegevusele on oluliselt langenud ka küsitav tootmismaa hind (vähemalt 50%). Arvestades potentsiaalset külmutatud tehnoparkide mahtu (Tallinna piirkonnas ca 100-200 ha), võib antud varu pidada piisavaks mitmeteks aastateks isegi majanduse elavnedes. Hoonete ja pindade osas on olukord vähem pessimistlik, sest spekulatiivne arendus oli tõusuperioodil suhteliselt tagasihoidlik ja valdav osa hoonetest on rajatud omatarbeks. Samas tuleb arvestada ka raskustesse sattunud ettevõtete omanduses oleva pinna tõenäolise turuletulekuga, mis suurendab pakkumist ning viib kõrge vakantsuse toel alla ka üüritasemed (senisest tippasemest 25-30%).

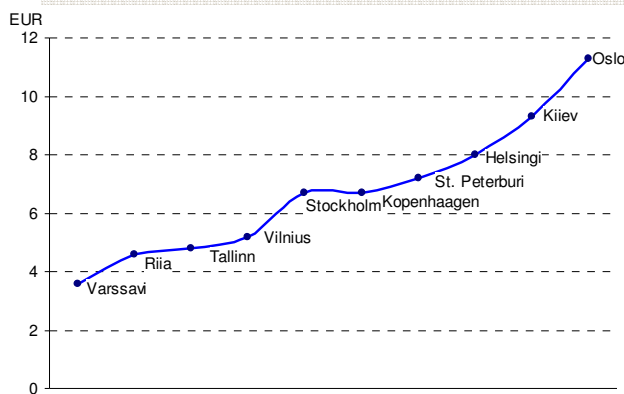
Colliersi hinnangul on tootmis- ja laopindade turu väljavaated otseselt seotud majanduse üldise käekäiguga, kusjuures tootmispindade osas võib edasine areng olla tagasihoidlikum, sest Eesti on aja jooksul minetanud mitmed varasemad konkurentsieelised (odav tööjõud, odav energia jmt).

KINNISVARATURU DÜNAAMIKA



Allikas: Maa-amet

TÖÖSTUSPINDADE ÜÜRIMÄÄRAD EUROOPA PEALINNADES (I kvartal 2009, EUR/m² kuus)



Allikas: Colliers International

Lao- ja tootmispinnad Tallinnas ja Harjumaal

Colliers Internationali andmeil oli 2009. aasta alguse seisuga Harjumaal tehno- ja tööstusparkides ca **900 ha** maad. Kuna suur hulk tehno- ja tööstusparkide arendusi on külmutatud, siis tuleb arvestusest maha võtta vähemalt **100 ha** maad. Enamiku tehno- ja tööstusparkide osas võib märkida, et need püsivad „ooterežiimil“. Arendajate väitel on probleemiks laenude mitteväljastamine – kliendid on kadunud ja müük seisab.

➤ Lao- ja tootmispindade turu dünaamikat iseloomustab viimase kahe aasta jooksul suurenenud pakkumise tagajärjel tekkinud langustrend. Selle aasta alguseks oli lao- ja tootmispindade maht 2006. aasta algusega võrreldes kasvanud Harjumaal enam kui **2,7** korda. Kindlasti süvenes tendents majanduse jahtumise mõjul ja likviidsuse vähenemise tõttu.

➤ Lao- ja tootmispindade turu kahanemise selged märgid ilmnesid 2008. aasta esimeses kvartalis. Majandusaktiivsuse langus ning seetõttu ka tarbimise, jaemüügi ja tööstustoodangu vähenemine Eestis on mõjutanud üürnike plaane lao- ja tootmispindade osas. Ettevõtteid on hakanud pikemalt kaaluma iga otsust, üürimäärasid ja arendusplaane.

➤ Erinevalt kaubandus- ja büroopindade sektorist domineerivad lao- ja tootmispindade turul omakasutuseks ehitatud hooned. Seetõttu on sektor oma olemuselt vähemal määral spekulatiivne, võimaldades väiksemate kaotustega reageerida majandusraskustele. 2009. aasta alguseks moodustasid lao- ja tootmispindade mahust* **70%** (ca 457 000 m²) *built-to-suit* hooned ning **30%** (195 000 m²) spekulatiivsed hooned. Samas, võrreldes 2007. aastaga uute omakasutuseks ehitatud projektide osakaal 2008. aastal kahanes, moodustades 55% mahust (2007 – 77%).

➤ Paljude objektide puhul on Harjumaal tegu puhtalt kinnisvaraala tegevusega. Tegevused pole suunatud tootmise arendamisele, vaid pigem teenindusele ja kaubandusele. Eesti kaubaveo maht vähenes aastaga neljandiku võrra. Eelmise aasta lõpus alanud tööstustoodangu järsk langus jätkus ka aprillis. Tööstusettevõtete toodang oli 2009. aasta aprillis 34% väiksem kui eelmise aasta aprillis. Kui 2008. aasta detsembris vähenes toodang 22%, siis tänava jaanuaris 26%, veebruaris ja märtsis 30% ning aprillis 34%. Jaekaubandusettevõtete kaupade jaemüük vähenes 2009. aasta aprillis eelmise aasta aprilliga võrreldes püsivhindades 15% – seega laopindade arendamise suhtes atraktiivsus puudub.

➤ 2008. aasta teisel poolel hakkas üha rohkem arendajaid teatama arendusprojektide edasilükkamisest. Lõppfaasis olnud projektid on valmimas ning võib oodata nende turuletulekut, uute ehitamist ei alustata ja algfaasis olnud projektid on külmutatud.

➤ Üürnikud on ettevaatlikud ja eelistavad pigem üürida kui osta, populaarseks on muutunud lühiajalised üürilepingud. Üürihuvi sõltub tehnoparki asukohast ja logistikast. Eelistatud piirkondadeks on kujunenud Tartu maantee ja Tallinna ringtee äärne piirkond (Jüri Tehnopark, Rae Tehnopark, Mõigu Tehnopark), Lasnamäe ümbrus ja sadamaäärsed piirkonnad (Muuga ja Paldiski Tehnopark).

➤ Tehnoparkide üürhindade kauplemissuhted on kuni 50%.

➤ Uued arendusprojektid on käimas Jüri Tehnopargis, Rae Tehnopargis ja Sinikivi Tehnopargis. Ootame huviga Ameerikanurga Kaubandus- ja Logistikaparki käivitamist uute investorite poolt.

Uudiskirja koostasid vanemkonsultant Margus Tinno ja analüütik Maksim Golovko.

LISAINFO JA KONTAKT

Colliers International Estonia

Lõotsa 2b, 11415 Tallinn
Tel +372 6160 777
Faks +372 6160 771
E-post colliers@colliers.ee
www.colliers.ee

Juta Teller
Turundusjuht
Tel +372 6061 775
GSM +372 5164 119
j.teller@colliers.ee



* Colliers Internationali statistikas sisalduvad üle 3000 m² suurused maad.