

TURUKOMMENTAAR

Eesti Panga sügisprognnoosi järgi väheneb SKP 2009 aastal ca **14%**. Tarbijahinnad on suvest saadik alanenud keskmiselt **0,2%** kuus ja novembris täitis Eesti Maastrichti inflatsioonikriteeriumi ning Eesti Panga hinnangul täidab Eesti kõik 2011.-l aastal eurosooniga liitumiseks vajalikud tingimused. Sise- ja välismaine nõudlus on olnud tänava väga nõrgad, ettevõtted ja majapidamised on oluliselt tarbimist ja investeringuid piiranud. Positiivne oli IV kvartalis tarbijate kindlustunde paranemine eelkõige kaubanduses, ehituses, teeninduses ja tööstuses.

Hinnalangus büroopindade üüriturul oli IV kvartalis **5-10%** võrreldes eelmise kvartaliga ja täheldada võis mõningat hindade ja vakantsuse stabiliseerumist, kuid tervikuna ületab pakkumine tugevalt nõudlust.

Endiselt jätkuvad pingelised läbirääkimised lepingute tingimuste üle üürnike ja omanike vahel. Kui praegu tehakse üürnikele olulist allahindlust, siis lepingute sõlmimisel arvestatakse hinnatõusuga aasta pärast. Äärelinnas on uute büroopindade hinnavaheemik **70 – 120 kr/m²** sõltuvalt pinna suuruselt ja kesklinnas **120 – 170 kr/m²**. Ainult üksikud üüritehingud kesklinnas on ületanud **200 kr/m²**.

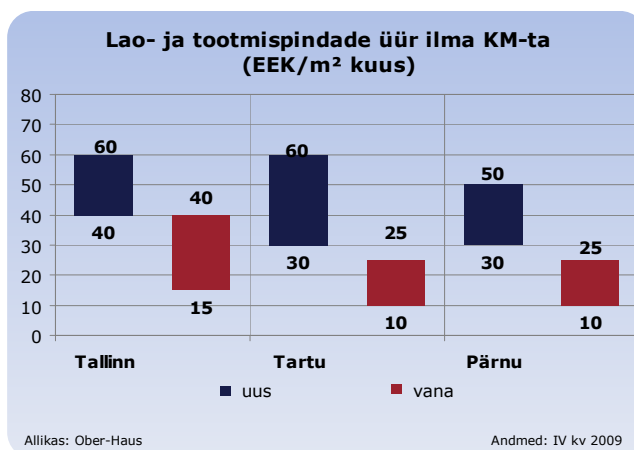
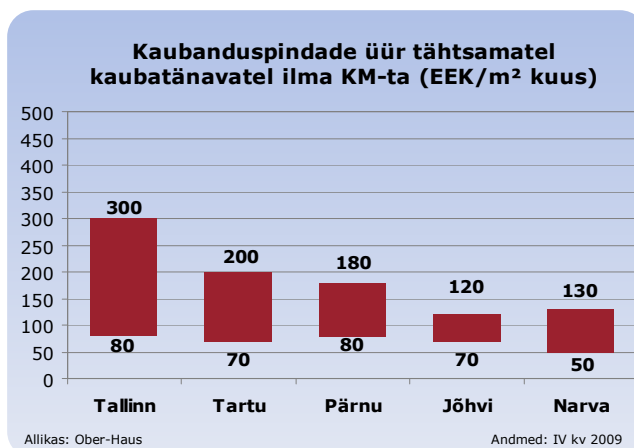
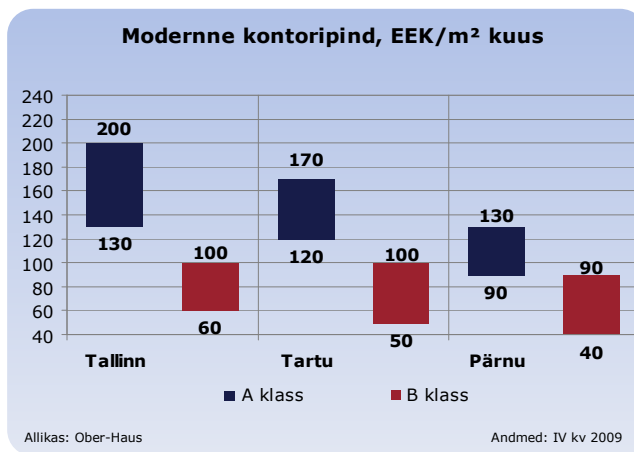
Kuna täna on üürilepingute tingimused kiiresti muutuvad, siis erinevates büroohoonetes on seoses üürnike vahetusega vakantsus väga kõikumine ja vanemates büroohoonetes on see oluliselt kõrgem. Äärelinnas on vakantsus meie hinnangul **25%** ja kesklinnas **15%**.

IV kvartalis oli välisinvestoritel huvi ainult Tallinnas hinnatud asukohas olevate püsiva rahavoo ja pikaajaliste üürilepingutega objektide vastu ning eeldatakse vähemalt **10%** tootlust. Paljud investorid on äraootaval seisukohal seoses võimaliku euro kasutuselevõtuga Eestis alates 2011. Praegune turu madalseis ja pankrotivara müük pakub häid võimalusi leida lähitulevikus head rahavoogu tootvaid objekte.

Kuigi tarbijate kindlustunne on mõnevõrra stabiliseerunud, jätkub tarbimise langus eelkõige tööstuskaupadel. Oktoobris oli jaekaubandusettevõtete müük võrreldes eelmise aasta sama perioodiga - **17%**, kuid tööstuskaupadel - **26%**.

Sarnaselt büroopindadega sektoriga peavad kaubanduspindade üürnikud aktiivseid läbirääkimisi omanikega üürihinna langetamiseks ning trendiks on üürihinna sõltuvusse viimine käibest.

Seni on tarbimise langusele kõige paremini vastupidanud populaarsetes suuremates kaubanduskeskustes olevad kaubanduspinnad, kus vakantsus praktiliselt puudub, kuid märgata võib üürnike vahetust. Teiseses asukohas paiknevatele kaubanduspindadele võib huvi täiesti puududa, vaatamata odavale üürihinna. Vaadates kaubanduspindu tervikuna, siis on üürihinna languses ja vakantsus suurenenud.



Alustati Kristiine keskuse laiendamist, mille praegusele **30 000 m²** renditavale müügipinnale lisandub ca **21 000 m²** brutopinda. Laiendus valmib 2010. aasta september, planeeritud investeering **250 miljonit** krooni. Hetkel olemasolevate pindade vakantsus **0%**. Kuna olukord majanduses on ebakindel ja investorid äraootaval seisukohal, siis meile teadaolevalt ühtegi olulist kaubanduspindade

Kuna viimaste kuude jooksul on tööstustoodang ja väliskaubandus vähenenud ca **20 - 30%**, jätkub tervikuna langus ka lao- ja tootmispindade sektoris, kuid täheldada võib mõningast stabiliseerumist eelkõige logistiliselt hinnatud piirkondades. Pakkumine ületab endiselt nõudlust ja üürihinnad on võrreldes kinnisvaraturu tipuga 2007. aastal langenud kuni **70%**.

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

Tallinnas ja Harjumaal algavad uute kaasaegsete lao – ja tootmispindade üüripakkumised hinnatasemelt **50 kr/m²**, vanematel pindadel alates **20 kr/m²** ning enamik üüritehinguid toimub hinnavahemikus **45 – 60 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 tegevjuhi asetäitja
Tel.: +372 665 9700, e-mail katrin.nappi@ober-haus.com