

ÄRIKINNISVARA TURG 2017

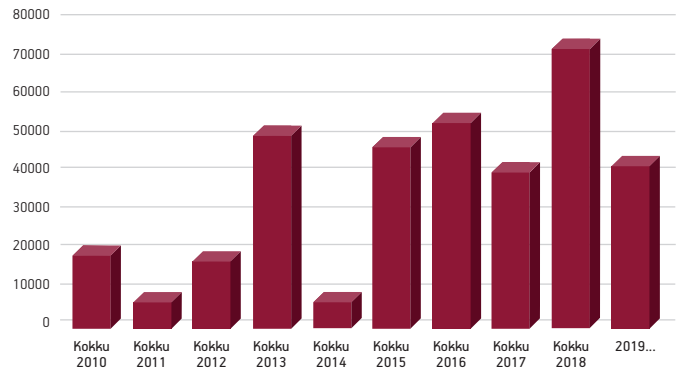


2017 ÜLDISED MÄRKSÕNAD

Turg on jõudnud küpsusfaasi:

- ärikinnisvara üüriturul on uute ärihoonete rajamise tõttu ülepakkumine, selle mõju on segmenditi erinev
- pakutava mahu kasvule vaatamata leidub segmente, kus nõudlus ületab pakkumise
- äripindade üürnikel on varasemast rohkem valikuid, üürilepingute tingimused muutuvad paindlikumaks
- uuemate ärihoonete omanikud tajuvad ülepakkumist eelkõige müügiperioodi pikenemisena, surve üürihindadele ei ole märkimisväärne
- vanemates ärihoonetes suureneb vakants üürnikele uuematele pindadele siirdumise tõttu ja hinnasurve tugevneb

Uued büroopinnad 2010-2019 (m²)



Büroopinnad

Hinnad ja vakantsid:

- A-klassi üüritase ca 12-16 €/m², B-klassi asukohas 9-12 €/m²
- A-klassi vakants 0-10%
- B-klassi üüritase 7-10 €/m²
- B-klassi vakants 10-25%
- C-klassi üüritase 3-5 €/m² ning vakants 20-30%

Trendid:

- A-klassi nõudlus ca 20-100 m² pindadele,
- B-klassi toimunud ja veel toimumas palju üürnike lahkumisi uutesse hoonetesse
- C-klassi on täituvuse erinevused hoonete vahel suurimad, üürnik kolib segmendi parematesse hoonetesse

Büroo Klass	Üürihind €/m ²	Vakants	Vakants prognoos 2017 II pa
A	12-16	0-10%	↓
B	7-10	10-25%	↑
C	3-5	20-30%	↑

Kaubandus- ja teeninduspinnad

Hinnad ja trendid:

- asukohast ja ruumi suuruselt tulenevalt. Üürihinna vahemik on 10-50 €/m²
- kaubanduspiirkondade alad ahenevad, eriti kesklinnas ja südalinnas

Lao- ja tootmispinnad

Hinnad ja vakantsid:

- hinnatase uuematel pindadel on ca 4.00-7.00 €/m² vakants on 10-15%
- hinnatase vanematel pindadel on ca 2.00-4.00 €/m² vakants on 15-25%
- endiselt on suur nõudlus Kristiines, Mustamäel ja Haaberstis paiknevate väiksemate lao- ja tootmispindade osas

Lao- ja tootmispindade trendid:

- üürnikud liiguvad aktiivselt A klassi pindadele
- aktiivne arendus on toonud kaasa ülepakkumise ja sellega kaasneva vakantsi
- edukad nutikad projektid uutes asukohtades

ÜLDOSA

Ärikinnisvara üüriturul valitseb juba alates 2015. aasta algusest olukord, kus turul on uute ärihoonete valmimise tulemusel ülepakkumine. 2007. aastal alguse saanud finantskriis ja selle järelmõjud seiskasid mõneks ajaks uute äripindade arenduse, aastatel 2010-2014 valminud suuremate büroohoonete puhul oli enamasti tegu ankurüürnike tellimisel ehitatud hoonetega (Maksu- ja Tolliamet, Statistikaamet, G4S jne.)

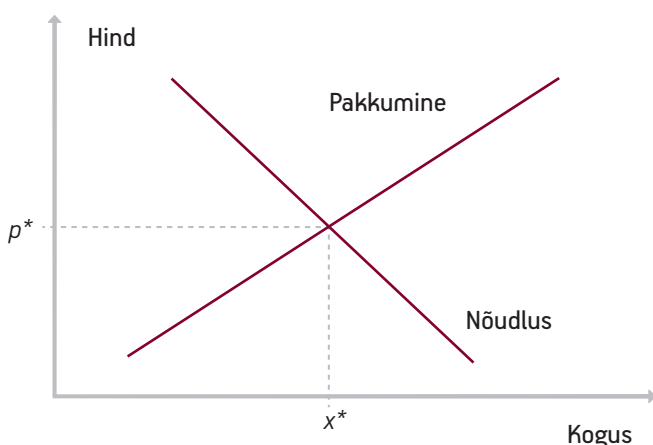
2015. aastal valmis olulisel määral uusi büroohooneid, mille puudus arenduse alguses ankurüürnik või tellija ning üürnikud kaasati turult, alles käesoleva aasta esimesel poolel jõuti mitmetes tollal valminud hoonetes viimaste vabade ruumide üürile andmiseni. Umbes aasta peale mainitud elavnemist uute büroopindade osas laienes uute äripindade rajamise buum ka lao- ja tootmispindade sektorisse.

Elu võimalikkusest ärikinnisvara ülepakkumise ajal

Majandusteooria kohaselt peaks pakkumise tõusule järgnema hindade langus. Ärikinnisvara turul ei ole seni märkimisväärset hinnalangust toimunud.

See aga ei tähenda, et majandusseadused kinnisvara valdkonnas ei toimi, lihtsalt ärikinnisvara kui kauba eripärast tulenevalt toimuvad muutused viiteajaga ja veidi erinevalt kui mõne teise kaubagrupi puhul oleme harjunud nägema.

Kirjeldatud olukorra esmaseks põhjuseks tuleb pidada asjaolu, et ärikinnisvara turul on eelkõige üüriturul ja üürnike hulgas on valdav soov liikuda peale kehtiva üürilepingu lõppemist parematesse või samaväärsetesse ruumidesse. Paremaid ruume pakuvad eelkõige uued või uuemapoolsed ehitised, iga ehitise amortiseerub ja vananeb kasutatud tehniliste lahenduste osas, ca 10-15 aastaga jõutakse paljude hoonete osas punkti, kus ilma põhjaliku renoveerimiseta ei ole võimalik uute hoonetega samaväärseid tingimusi pakkuda.



Piltlikult väljendudes – tänane olukord ärikinnisvara üüriturul ei meenuta outlet`i suurte kirjadega KÕIK –XX%, vaid supermarketit, kus siinseal märkab ka allahindlust tähistavaid kollaseid hinnasilte, kuid need on valdavalt riulite vahel, kus keegi nagunii ei käi. Mitmed riulid on aga lausa tühjad – pakkumine puudub.

Samuti ei ole ärikinnisvara ühetaoline kaup, vaid jaguneb kasutusotstarbe, suuruse, kvaliteediklassi, asukoha jne. järgi paljudeks segmentideks. Näiteks, väikseimad A klassi büroosid südalinna ja väiksemaid ladusid Mustamäel mahuks turule veelgi - nõudlust on palju, kuid pakkumisi mitte eriti. Samal ajal kui suuremad C klassi bürood Lasnamäel või mitmed Eesti NSV päevist säilinud suuremad tootmishooned on kaup, mille suhtes huvi praktiliselt puudub.

Niisiis, ülepakkumist põhjustavad uued ehitised ei ole tänases turusituatsioonis enamasti veel kannatajad, harjuda tuleb vaid ülepakkumise kõrvalmõjudega – milleks on pikenenud müügi- ja pingelisemad läbirääkimised üürilepingute osas. Ülepakkumisest tingitud hinnasurve rõhub täna peamiselt niigi vähese üürnike huvi objektiks olevaid ruume, eelkõige vanemaid ja ebapopulaarses asukohas paiknevaid.

Müügiperioodid on pikenenud ehk nõ „laovarud“ on suurenenud – seda nii uute äripindade puhul kui ka vanemate hoonete osas. Kui 2015. aastal nägime veel nii mitme arvestatava mahuga büroo- või laohoone puhul olukorda, kus hoone valmimise hetkeks olid kõik ruumid üürile antud, siis käesoleva aasta augusti alguseks ei olnud veel 2016. aastal valminud uutes büroohoonetes kõiki pakutavaid ruume üürile antud. Vakants neis hoonetes ei ole kuigi suur ja see on ka põhjuseks miks üürileandjad just ülepakkumist põhjustavate hoonete puhul ei kiirusta paaniliselt üürihindasid langetama.

Üürilepingute läbirääkimised on muutunud pikaks ja pingeliseks, lepingute sisu aga paindlikumaks – näiteks olulisemate põhitingimuste nagu üürilepingu pikkuse ja katkestamise võimaluste osas. Kui varasemalt oli üürilistele sobivate äriruumide osas valiku puudumisel tihti variandiks vaid „võta või jäta“ ja üürilepingu tingimusi ei arutatud, siis nüüd on üürilistele ruumide otsingul erinevaid valikuid, üürileandjatel aga napib valikuid.

Ülepakkumise kõrvalmõjud

Täiendava põhjusena tasub mainida, et äripindade üürnikud on enamjaolt seotud tähtjaliste lepingutega, mida ei ole võimalik koheselt lõpetada, tihti on lepingud pikkusega 3-5 aastat, mille tõttu ärihooned ei tühjene konkureerivate pakkumiste turule tulekul kiiresti ja nimetatud ärihoonete omanikud ei näe veel vajadust üürihindu langetada.

Mis omakorda tähendab seda, et uutesse hoonetesse lahkuvate üürnike tõttu laieneb ülepakkumine segmentidesse, kus täna üürileandjad veel erilist survet hindade langetamiseks ei tunne.

Ilmselgelt toimub 2017. aasta sügisel eelpool kirjeldatud pildis muutus. Arvestades 2018. aastal valmivate uute ärihoonete mahtu ja käimasolevat aktiivset müüki, siis saadetakse üürnike poolt üürileandjatele palju lepingu lõpetamise teateid – st. lõppevat üürilepingut samas asukohas kas ei pikendata või lõpetatakse see lepingus lubatud etteteatamise tähtaega kasutades.

Küsimus on peamiselt muutuste tempos – kas üürileandjad jõuavad valusate otsusteni juba enne jõule ja näeme kollaste hinnasiltide arvu kasvu aasta lõpuks või lükkuvad muutused edasi 2018. aasta esimesse poolde.

BÜROOPINDADE TURG

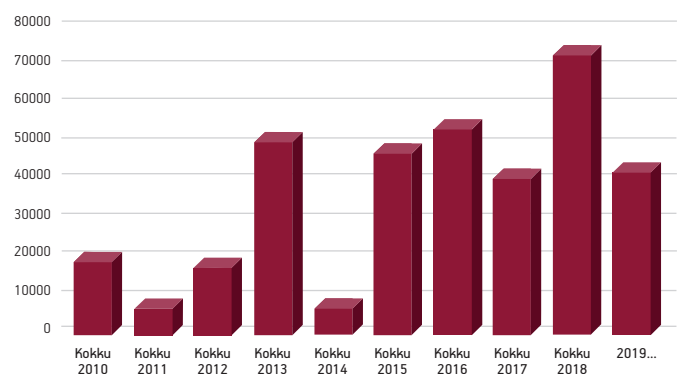
2017. aasta on uute büroohoonete valmimise osas vaheaasta, võrreldes 2015. ja 2016. aastaga on valminud või valmib veel oluliselt vähem uusi büroopindu. See on andnud veidi hingamisruumi ka varasematel aastatel valminud uute hoonete omanikele ja lubanud neil enne 2018. aastal järsult teravnevat konkurentsi oma vakantse vähendada.

Tavapärase büroohoonete kõrval on kerkinud mitu tervishoiuga seotud ettevõtete majutamisele spetsialiseerunud hoonet, mis mõjutab büroopindade turgu olulisel määral, sest tervisekeskustesse kolinud tervishoiuasutused vabastasid ruume büroohoonetes.

Suurematest hoonetest on valminud või valmivad käesoleval aastal:

- Mäealuse 2/2 büroohoone (suletud netopind 11 560,5m²) Mustamäel TTÜ naabruses asuvas Tallinna Teaduspargis Tehnopol (suletud netopind 11 560,5m²), kus ruumide üleandmisega ankurüürnikele alustati juba kevadel. Hoone A korpus on täielikult üürile antud, B korpuses lõpetatakse bürooruumide viimistlustööd oktoobris ja vabad on üksikud väiksemad bürood, mille täitmisega aasta lõpuks ei tohiks probleemi olla. Tegemist on tippkvaliteediga ärihoonega, kus asukohast tingituna kesklinna läheduses paiknevatest ärihoonetest soodsamad üürihinnad, seetõttu on hinna ning kvaliteedi suhe väga hea.
- Mustamäe tee 3 büroohoone (suletud netopind 20 126,9m²), mille üürnik on täies ulatuses Telia Eesti AS.
- Töökoja 2/Veerenni 53 asuv Veerenni Tervisekeskus (suletud netopind 10 600m²), mille üürnikeks on erinevad tervishoiuga seotud ettevõtted, ankurüürnikuks Eesti suurim meditsiinilabor Synlab Eesti

Uued büroopinnad 2010-2019 (m²)



Tallinna Teaduspargis Tehnopol, aadressil Mäealuse 2/2 paiknev ärihoone pakub tippkvaliteediga bürooruume soodsa üürihinnaga.

Üürnikud liiguvad uuematesse ja nende vajadustega paremini sobivatesse hoonetesse. Ruumid vabanevad aga vanemates hoonetes, mille omanikud peavad tegema uute üürnike täitmiseks olulisi otsuseid.

Nimetatud hoonete täitumine ilmestab hästi ka nii büroopindade kui üldse äripindade turul toimuvat – Telia Eesti vabastas Mustamäe tee 3 hoonesse kolimisel ruumid Endla 16, Valge 16 ja Lõotsa 8 hoonetes, mille taas üürile andmisega hetkel tegeldakse.

1984. aastal valminud Endla 16 ärihoone (suletud netopind 6336,4m²) uueks omanikuks sai juba 2015. aastal Kaamos Grupp, kelle tuntuim kinnisvaraprojekt on A. H. Tammsaare tee 47 paiknev Tammsaare Ärikeskus – üle 20 000m² üüritavat büroopinda pakkuv ärikompleks. Käesolevate ridade kirjutamise hetkel on Tammsaare Ärikeskuse vakants 0%, Kaamos Grupp alustas peale Telia Eesti väljakolimist Endla 16 hoone renoveerimisega ja ärikinnisvara vallas vähem aktiivsel suveperoodil on suudetud ca 40% hoonest üürile anda, mis tänastes oludes on korralik müügitulemus.

Ülemiste City` s paiknevas 2008. aastal ehitatud Lõotsa 8 hoones on korduvalt Eesti parimaks kinnisvaraettevõtteks valitud Technopolis Ülemiste AS suutnud praktiliselt kõik Telia Eesti poolt vabastatud ruumid üürile anda - 850m² üüritava pinnaga korrused on peale suurüürniku lahkumist jagatud väiksemateks büroodeks suuruses ca 100-400m². Olemasolevates hoonetes raporteerib ettevõtte pidevalt üle 99% ulatuvat täituvust ja hetkel on käimas 2018. aasta suveks valmiva Lõotsa 12 asuva Alexandre Liwentaali büroohoone (suletud netopind 10 809,2m²) ehitus, mille osas on sõlmitud esimesed üürilepingud.

Veerenni Tervisekeskusesse kolinud Synlab Eesti vabastas ruumid 2010. aastast pärit Väike-Paala 1/Peterburi tee 23, arvestades vähest huvi suuremate büroode üürimisel ja seda eriti Lasnamäel alustas hoone omanik koheselt ruumide ümberehitust väiksemateks ruumideks, taas kord on väheaktiivsel suveperoodil suudetud juba osa vabanenud ruume välja üürida.

Toeks on siin juures suures mahus üüritava pinna ja suure hulga üürnike omamine. Ülemiste City ja Tammsaare Ärikeskuse edu taga on muuhulgas asjaolu, et suure hulga üürnike puhul leidub pea alati laieneda soovijaid ja vabade ruumide tekkimisel võib tihti jõuda kiire tehinguni kliendiga oma majast. Lisaks muidugi selge kontseptsioon ärilinnaku või ärikeskuse osas.

Veel valmivate ärihoonete puhul tuleb samuti rõhutada, et õige kontseptsioon võimaldab ka ülepakkumise tingimustes edukalt turule tulla. 2018. aasta kevadel valmiv Järvevana tee 7B ärihoone (suletud netopind 6 951,1m²) on roheline mõtteviisi maja, selle projekteerimisel ja ehitamisel on rõhku pandud keskkonnasäästlikkusele ja energiaefektiivsusele. Juba täna on 90% büroopindadest üürniku leidnud.



Ülemiste City` s paiknev Öpiku kvartal valmib 2020. aastaks, hetkel on kerkinemas Öpiku maja 2. torn. Kvartali üheks tõmbenumbriks on renoveeritud ajaloolises hoones 2017. aasta kevadel ukсед avanud MyFitnessi spordiklubi.



Technopolis Ülemiste büroohoone on 99% ulatuses täitunud, aadressil Lõotsa 12 valmiv Alexandre Liwentaali maja pakub leevendust linnakus ruumide üürimisest huvitatule.

Bürooruumide ülepakkumine ei valmista peavalu suurtele kinnisvaraarendajatele ja üürileandjatele, kes oma professionaalse meeskonna toel ja kinnisvarabüroodega koostööd tehes oma ärihooned ikkagi täis müüvad ja kannatavad esmajärjekorras müügi perioodide mõningase pikenedamise all.

2018. aastal valmivad suurtest projektidest veel ca 18 700m² büroopinda pakkuv Maakri 19/21 asuva Maakri Kvartal, mis sisaldab muuhulgas 30-korruselise tornmaja ja Ülemiste City` s Valukoja 8 paiknev Öpiku Maja 2. bürootorn, mis toob turule ca 14755m² üüritavat büroopinda ning on jätkuks 2016. aasta sügisel valminud 1. bürootornile, milles asuvad äriruumid on täna valdavalt üürile antud.

Samuti on Telliskivi 60 kinnistul käivitunud vana tööstushoone renoveerimine, mis toob Telliskivi Loomelinnaku ja Balti Jaama Turu vahelisel alal pakkumisele industriaalse välimusega I-hoone, kus on ca 10 840m² tavapärasest erinevat büroopinda, mille kõrged laed, tööstuslik sisekujundus ja asukoht meelitavad esmajärjekorras loomemajanduse ja meelelahutuse valdkonnas tegutsevaid ettevõtteid.

Algselt samuti 2018. aastal valmima pidanud ja ca 30 000m² büroopinda turule toova sadama piirkonnas paikneva Porto Franco arenduse valmimine on edasi lükatud 2019 - 2020 perioodi.

Huvi pakkuvates suurarenduste osas tõi 2017. aasta esimene pool uudise, mille kohaselt täna Zelluloosi kvartali nime all tuntud Tartu mnt äärsed kinnistud Sossi mäel omandas Fausto Grupp.

Ajalooliste hoonete renoveerimise ja uute ehitiste rajamise järel on sinna tekkimas multifunktsionaalne kvartal, kus üle 100 000m² pinda. Kui kogu kvartali valmimine on pikem protsess, siis bürooruumide osas on esimene märk maas – Tartu mnt 80a ja 80b kinnistutel asuvatest hoonetest saab 2019. aasta suveks ca 13 000m² büroopinda pakkuv A-klassi ärihoone, mille ankurüürnik on Eesti Meedia. Arvestades üürnike suurt huvi eriliste büroode osas on ajaloolistes päekivi-hoonetes asuvate kõrgete lagedega büroode üürile andmine ülepakkumisele vaatamata oodatavalt tulemuslik. Kuna hetkel Eesti Meedia aga üürib enamikku Maakri 23a asuvast Postimehe majana tuntud 14-korruselisest hoonest, siis on turule tulemas arvestatav kogus vanemas hoones paiknevaid bürooruume.

Nagu juba eelnevalt vihjasime, paljude 2018. aastal valmivate büroohoonete üürnikud asuvad üürilepinguid sõlmima käesoleva aasta sügisel ja 2018. aasta algupoolel, lõpetades samaaegselt praeguseid üürilepinguid peamiselt vanemates hoonetes. Seega suure hulga ärikinnisvara omanike jaoks on oluliste otsuste tegemise aeg uksele koputama – vabanevate ruumide täitmiseks on enamjaolt vaja ruume renoveerida, ümber

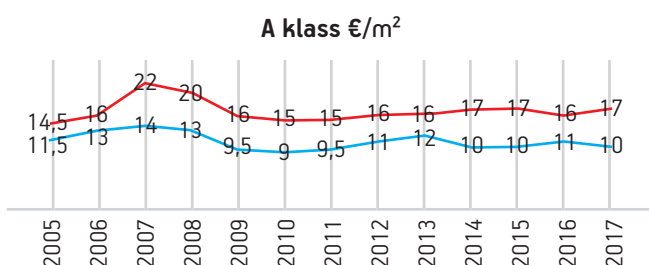


Zelluloosi kvartali nime all tuntud ala ärkab lähiaastatel uuele elule, maamärgina mõjuv Eesti Meedia maja valmib juba 2019. aasta suveks.

ehitada ja paljudel juhtudel ilmselt ka üürihindasid langetada. Kindlasti hakkab hinnasurve rõhuma tänasest rohkemal arvul turu segmente. Segmendisisiselt tekivad objektide vahel aga suured erinevused – kiiremad ja targemad otsustajad ei pruugi oluliselt kahjustatud saada. Sarnaseid erinevusi näeme ju vanemates ärihoonetes ka täna – tegusad omanikud suudavad säilitada Eesti NSV aegsetes administratiivhoonetes pea täieliku täituvuse õige hinnastamise, vajaliku renoveerimise ja nõudlusele reageeriva ruumiplaneeringu näol.

A-klassi büroopinnad

Kõrgeimad büroopindade üürihinnad on südalinnas A-kvaliteediklassiga uutes hoonetes, kus hinnatase jääb kõrgematel korrustel või parema asukoha ja vaatega büroopindadel vahemikku 14-16 €/m² ning alumistel korrustel ja veidi kehvema vaate või paigutusega büroopindadel 12-14 €/m², seega pole hinnatasemed käesoleval aastal muutunud. Veidi vanemates hoonetes on ka 11-12 €/m² ning väheste eranditena on turul ka mõned 10-11 €/m² pakkumised, ajendatuna omanike soovist viimased vabad, kuid hoones kehvima paigutusega ruumid üürile anda. Samuti on vähe büroopindu, kus üürihind on ruutmeetri eest 16-18€/m² või rohkemgi, – enamasti suurepäraste vaadetega kõrgeimate korruse pinnad, millega võivad kaasneda privaatsed terrassid jm. eksklusiivsed lahendused.

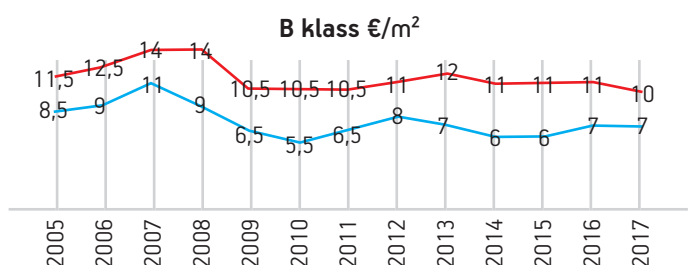


A-klassi büroopindade vakants on 2017. aasta esimesel poolel vähenenud, sest uusi hooneid pole valminud ja sama olukord jätkub ka käesoleva aasta lõpuni. Paremates asukohtades või populaarsemates hoonetes on vakants endiselt alla 5%, vaid üksikutes hoonetes üle 10% piiri. 2018. aastal suures mahus uute büroopindade lisandumine sellesse segmenti kergitab vakantsi.

A-klassi büroopinnad B klassi asukohas on pakkumisel hinnaga 9-12 €/m². Kuna siia rühma kuuluvates on üürnike lahkumisi uutele pindadele, siis on vakants suurenenud ja tõenäoliselt ollakse valmis üürihinnas allahindlust tegema.

B-klassi büroopinnad

Büroopindu pakutakse B-klassi tasemel ruutmeetri hinnaga 7-10 eurot.



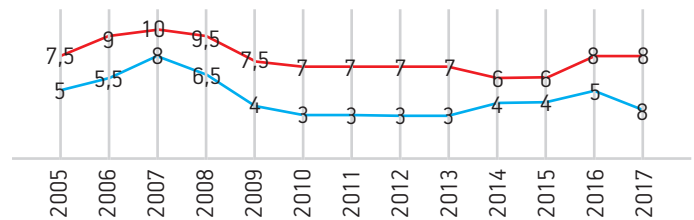
Nendes hoonetes on vakants 10-25%, olenevalt asukohast. Vakants on aasta esimesel poolel suurenenud seoses suurte üürnike liikumisega uutesse hoonetesse ja käesoleva aastal toimub veel liikumisi, mistõttu vakants suureneb veelgi.

Avalikes pakkumistes kajastuvaid üürihindu ei ole eriti muudetud, kuid üürnike leidmiseks suure tõenäosusega kirjutatakse üürilepingusse algselt küsitust soodsam hind. Eeldatavalt leidub ka üürileandjaid, kes juba sügisel hakkavad üürikuulutustes hindu kärpima.

C-klassi büroopinnad

Parematel C-klassi hoonetel on hinnatase 5-8 €/m² ja vakants keskeltläbi ca 10%, hästi majandatud hoonetel aga 0%.

C klass €/m²



Kehvas seisus C-klassi büroohoonete hinnavaheemik on 3-5 €/m² ning vakants 20-40%.

Endiselt ootame siin vakantsi jätkuvat suurenemist ja märgatavat kihistumist klassi sees kui üürnikud koonduvad parematesse hoonetesse.

KAUBANDUS- JA TEENINDUSPINDADE TURG

Kaubandus- ja teeninduspindade sektoris on 2 suurt segmenti – kaubanduskeskused ja väljaspool kaubanduskeskusi paiknevad ruumid.

Tallinna kaubandus on koondunud peamiselt kaheteistkümnesse suuremasse kaubanduskeskusesse (igaüks pindalaga enam kui 10 000 m²), mis on valminud viimase kaheteistkümnede aasta jooksul. Sellisteks keskusteks on Rocca al Mare, Viru Keskus, Kristiine Keskus, Ülemiste Keskus, Sikupilli Keskus, Magistrali Keskus, Järve Keskus, Mustika Keskus, Norde Centrum, Lasnamäe Centrum, Solaris ja Postimaja kaubanduskeskus. Lisaks paikneb üle linna palju hüpermarketeid ning supermarketeid. Kaubanduskeskustel on oma müügiüksused ja valdav enamik pindadest üüratakse välja ilma kinnisvarabüroo abi kasutamata, mille tõttu ka detailset informatsiooni sellest turusegmendist on väheõitu, tiheda konkurentsi tingimustes ka kaubanduskeskused üritavad tundlikku infot üürihindadest jms. enda teada hoida.

Kaubanduskeskuste, hüper- ja supermarketite vallas laekub endiselt uudiseid uutest arendustest.

Pro Kapitali poolt Peterburi tee 2 rajama asunud kaubandus- ja meelelahutuskeskuse T1 ehitus on peale mõningast seisakut hoo sisse saanud. Ehitatava hoone brutomaht on kokku ca 130 000m², sellest üle 52 000m² üüripindu (kaubandus, toitlustus, kobarkino ja meelelahutus). Keskuses peaks paiknema üle 200 kaubanduspinna, valmimine langeb samasse aega kõrvalasuva Ülemiste transpordisõlmega, kus paiknevad Rail Balticu terminaal, uus bussijaam ning mida läbib lennujaamani pikendatud trammiliin.

Selver avas uued kauplused Tähesaju City` s, uuenenud Balti jaama turul ja Ülemiste City` s. Viimasena mainitud Sepapaja Selver on spetsiaalselt ärilinnaku jaoks kohandatud kontseptsooniga – büroolinnakus paiknev kauplus on pühapäeviti suletud, pakub tavapärasest suuremal pinnal valmistoite ning pakub ostutellimuste kohale toimetamist ümbritsevasse büroohoonetesse.

Väljaspool kaubanduskeskusi pakutavate kaubandus- ja teeninduspindade osas on olukord lihtsasti kirjeldatav - häid kaubandus- ja teeninduspindu pakkumisel ei ole, kui mõni selline ruum ka vabaneb või siis on uue üürniku leidmine sõna otseses mõttes päevade küsimus, uusarenduste puhul müüakse ruumid ammu enne hoone valmimist välja. Viimases osas on erandiks suuremad uusehitiste alad, kus üürnikud pigem ootavad ala kui terviku valmimist ega kiirusta ehitus-



Pro Kapitali rajatav kaubandus- ja meelelahutuskeskuse T1, Peterburi tee 2



Balti jaama turg on peale renoveerimist ca 19 500m² kaubandus- ja teeninduspindu pakkuv kompleks, peale Selveri on ankurüürnikuks MyFitness.

platsi äärde kolimisega - 2017. aasta esimesel poolel Mere puiestee ja sadama vahelisel alal valminud Poordi Residentsi (Poordi) ja Promenaadi Majade (Poordi 3 ja 5) esimestel korrusel on veel vabu ruume - Promenaadi Majade ca 1800m² suurusel kaubanduspindade alast on hetke seisuga ca 2/3 välja üüritud ja vabu ruume on veel moekaupade ning ilu-ja terviseteenuste alal.

Turul olevad pakkumised on valdavalt kaubandus-teeninduspinnaks sobiva planeeringuga äriruumid, mis aga ei vasta hea asukoha kriteeriumile. Mõiste hea asukoht on aga ajas muutuv. Südalinnas ja kesklinnas on kaubanduspiirkond järjest ahene- mas ja koondumas peamiselt Rotermanni kvartali, Foorumi ja veel arendatava sadama-ala piirkonda, jättes mujal tänavate ääres paiknevad esimese korruse ruumid üürniketa või põhjustades üürihindade langust ja üürnike pidevat vaheldumist.

Väljaspool kesklinna toimub samuti koondumine kindlatesse piirkondadesse, mis veel tihti spetsialiseeruvad kindlale kaubagrupile. Pärnu maantee Tondi Ärikeskuse ja Delta Plaza vaheline lõik on täidetud mööbli- ja sisustuskaupade poodidega, vakants praktiliselt puudub ja potentsiaalsete üürnike poolt laekub pidevalt päringuid.

Samalalaadne piirkond on ka Kadaka tee ja Laki tänava ümbruskond, kus paikneb palju ehitus, auto- jms. kaupade poode. Alles 2018. aasta kevadel valmiv Kadaka tee 4 valmivas kaubanduspindadega lao- ja büroohoone on kaubandus- ja laopinda ühendavad äriruumid üürnike suure huvi tõttu. Teisalt tekitab mõne uue tömbekeskuse teke ka uue kaubanduspiirkonna - näiteks Telliskivi kvartal ja Balti Jaama Turg on muutnud piirkonna tänavaäärsete äriruumide müügi ja üürimise hõlpsaks - alles ehitusjärgus Kopli 16 eluhoone 1. korrusel asuvad äriruumid on müüdnud ja vastvalminud Kopli 6 eluhoone 1. korruse äripinnad üürile antud.

Üürihinnad

Väljaspool kaubanduskeskusi ja Vanalinna paiknevate ärihoonete või kortermajade esimestel korrustel paiknevate tänaväärsete kaubanduspindade üürihinnad on südalinnas ca 10-15 €/m². Mainitust kõrgeimaid üürihindu võib esineda peatänavate ääres vahetult kaubanduskeskuste läheduses, näiteks Pärnu mnt ja Narva mnt alguses. Suuremaid kaubanduspindu (üle 100 m²), mis jäävad südalinna serva, on aga täna juba keeruline ka 10 €/m² tasemel välja üürida.

Väljaspool südalinna on kaubanduspindade üürihinna vahemik ca 5-12 €/m². Lai üürihinna vahemik on tingitud asukohtade olulisest erinevusest. Magistraalide nagu Mustamäe tee või Sõpruse pst. äärsed kaubanduspinnad on välja üüritavad mainitud hinnavahe- miku ülemises otsas, kuid siingi on keeruline suuremaid (üle 200 m²) ruume välja anda. Elurajoonide sisekvartalis ja eemal kohalikuks tömbekeskuseks olevast hüper- või supermarketist on üürihinnad hinnavahe- miku madalaimas otsas.

Vanalinna kaubandus- ja teeninduspindade üürihinnad on sõltuvalt asukohast ja suurusel samuti väga erinevad, hinnavahe- mikus 15-50 €/m².

LAO- JA TOOTMISPINDADE TURG TALLINNAS JA HARJUMAAL

Ülepakkumise kontekstis on lao- ja tootmispindade sektori büroopindade osast mitmeti erinev.

Lühema ehitusaja tõttu ei saa lao- ja tootmispindade sektoris väga suuremahulist ülepakkumist tekkida, sest alates otsusest ehitust alustada olemasoleva ja prognoositava nõudluse baasil kuni hoone valmimiseni, mis lihtsamate projektide puhul toimub 6-8 kuu jooksul, ei jõua turusituatsioon kardinaalselt muutuda.

Paljuski on lao- ja tootmispindade sektoris ruumide otsing seotud üürniku spetsiifiliste soovidega, mille tõttu paljud arendused toimuvad konkreetset tellimisel ning spekulatiivse maiguga arendusi vabalt turult üürniku või ostja leidmiseks on vähem.

Spetsiifilised vajadused võivad hõlmata nõudeid ventilatsioonile, vee- ja kanalisatsioonivarustusele (veemahuka tootmise korral), elektrivõimsusele, laadimissildadele, tösteseadmetele, põranda kandevõimele, külmseadmetele, väliterritooriumi suurusele jpm.

Sarnaselt büroopindade turule on aga ka lao- ja tootmispindade puhul trendiks üürnike kehvatematelt pindadelt parematele pindadele liikumise soov.

Büroopindadest madalamate üürihindade tõttu on lao- ja tootmispindade puhul kogukulud hulga suurem osa kõrvalkuludel, tänapäevaste kütte- ja soojustuslahenduste tõttu suudetakse uutest hoonetes kõrvalkulud nii palju madalamaks muuta, et see pehmenab oluliselt üürniku tõusu uutesse ruumidesse liikumisel. A-klassi laohoonetes võivad kulud ulatuda isegi vaid 0.50 EUR/m².

Kuna turul on palju uusi lao- ja tootmiskomplekse, mis arendavad suures mahus laopindu ja on tänu mastaapidele suutnud viia küsitava üürihinna ca 4.00 EUR/m² juurde, siis koos lisanduvate madalate kõrvalkuludega on kogukulude vahe vanemate hoonetega nii väike, et kas süüakse konkurentsist välja või on sunnitud hinda alandama.

2017. aasta I poolel on jõudnud lõpuni Peterburi maantee vahealus läheduses Loo alevikus VGP Nehatu logistikapargi ehitus, kokku ligi 60 000m² üüritavat pinda pakkuvates hoonetes on pakkuda viimased vabad pinnad. Suures osas üürnikega täide-

tud logistikapargi omandas käesoleva aasta suurimate hulka kuuluva ärikinnisvara tehingu käigus East Capital.

Tallinna kesklinnale lähimal paiknevat laokompleks on Liiva Keskus Nõmmel, 44 000m² suurusele pealaole ja mitmele väiksemale laohoonele lisandus 2016. aasta lõpus 18 000m² üüritavat pinda pakkuv A- energiaklassi laohoone, mille ruumide üürile andmine on samuti lõpusirgel.

Tallinn-Tartu maantee ääres Lehmja külas paiknevas ja perspektiivis kuni 26 100m² üüritavat pinda pakkuvast Lookivi parkis on suve alguses lõpuni jõudnud esimese, 6900m² suuruse hoone ehitus, hoone on ca 60% ulatuses üürnikega kaetud, järgmise hoone valmimist on oodata 2018. aasta suveks.

Lisaks on turul palju väiksemaid arendusprojekte, mis tüüpiliselt pakkuvad ca 3000-6000m² suuruses ärihoones lao-, kontori- ja müügipinna ühendamisel tekkivaid äriruume. Kui eelpool mainitud suuremad arendused tajuvad mõõdukat ülepakkumist eelkõige müügiperioodi loodetust veidi pikemaks muutununa ja tegelikult ei ole pitsitus märkimisväärne, siis väiksemate projektide osas on konkurents terav ja nii mõnigi koheselt valmiv ärihoone on täna veel üürniketa, eriti torkab see silma Tallinn-Tartu maantee äärsetel linnale lähemale jäävatel aladel nagu Mõigu tehnopark jms. Kui 2016. aastal valminud hoonete üürile andmisega õnnestus peale mõningast üürhindade korrigeerimist 2017. aasta I poolel lõpule jõuda, siis täna on arvestatav laovaru peale kasvamas.

Samal ajal läheb küllalt hästi sarnaste ärihoonete müük uutsetes asukohtades, näiteks Priisle Äripargis, samuti Tallinnas Nõmmel, Mustamäel ja Haaberstis, kus hoone valmimise hetkeks on vaatamata kallimatele üürhindadele ruumid valdavalt üürile antud.

Ladu-kontor-müügipind tüüpi ärihoonete mure ei ole mitte niivõrd üldine pakkumise maht, vaid hoonete konfiguratsioonid, kus moodustuvad ühikud ja jagunemine otstarvete vahel ei vasta klientide soovidele. Näiteks paljud üürnikud ei soovi müügipinda, vaid ainult kontorit ja ladu, kuna müügipind ajab kogu äriruumi üürihinna üles, siis pole mõistlik vastavat ühikut üürile võtta jne.



Liiva Keskus



Lookivi park

OSTU- JA MÜÜGITURG

Ärikinnisvara turg on valdavalt üüriturg ja suuremad ostu-müügi tehingud sooritatakse enamasti investeerimisturul, kus ostja huvi on üürnike pool genereeritav rahavoog, mitte omaks tarbeks kasutusele võtmine. Ostjateks on kinnisvarafondid ja investeerimisfirmad.

Teiseks suurtehingute allikaks on nii hoonestatud kui hoonestamata arenduskõlblike kinnistute ost. Siin on ostjad tihti ehitusfirmadega samasse gruppi kuuluvad arendajad.

Suuremate tehingute hulgas on aastaid domineerinud büroo- hoonete müük. Tänapäevaks on selliste tehingute arv aga kokku kuivanud, sest enamik vähegi atraktiivseid hooneid on jõudnud pikaajaliste kinnisvarainvestorite portfelli ning vähese pakku- mise tingimustes on müügihinnad tõusnud ja yieldid langenud ca 6,5% tasemele, mis ei vasta üldjuhul investorite ootustele.

2017. aasta esimesel poolest väärrib märkimist vaid Hobujaama 4 ärihoone ost turul hästi tuntud suurtehingute osapoole Colonna poolt.

Teiste tavapärase suurtehingute osapooled - kinnisvarafondid ja investeerimisfirmad on pilgud pööranud kaubandus- ja lao- ning tootmispindade poole. Yieldid nendes segmentides on kõrgemad, eriti lao- ja tootmispindade osas - ca 7,5-8%.

East Capital omandas 54 miljoni EUR eest VGP Nehatu logisti- kapargi ja Leedu päritolu investeerimisfirma UAB Baltic Retail Properties ostis K-Rauta kauplused.

Oluline on kahtlemata Zelluloosi kvartalina tuntud Tartu mnt äärsete kinnistute omanike vahetus - uus omanik Fausto Grupp kavandab seal ca 100 000m² pinda pakkuva multifunktsionaalse kvartali loomist ning arenduse esimeseks etapiks on 2019. aasta suvel valmiv A-klassi büroohoone.

Investeerimisturul kasvab pidevalt erainvestorite huvi, otsitakse rahavoogu genereerivaid objekte hinnaklassis alustades isegi väiksematest summadest nagu ca 50 000 - 100 000 EUR ja enamasti ei küüni huvi üle 2 000 000 EUR. Tootluse ootus on aga tihti ankurdatud 8% juurde, milliseid objekte on pakku- mises vähesel määral.

Viimasel ajal on tänu sellele turunishile hästi edenenud väikeste büroode ja kaubanduspindade müük. Näiteks 2016. aasta sügisel valminud Büroo 83 ärihoones müüdi edukalt 45-137m² suuruseid büroosid. Ostjad on aktiivselt omandanud ka uute eluhoonete 1. korrusel asuvaid kaubanduspindu, kuid väga valikuliselt - Kalamaja piirkonnas on müük läinud hästi, mõnes teises piirkonnas aga on jõutud kõigi äripindade müügini alles mitu aastat peale hoone valmimist.

Äripindade müügi osas on kinnisvaraportalides palju info- müra - tihti üritatakse müüa mitte kinnisvara ennast, vaid üürilepingut ja ruumi üürnikule kuuluvat sisustust. Tavalised on ilusalongide, restoranide jms. üürilepingute müügid. Lisaks on üleval palju "igavesi" müügipakkumisi täiesti ebareaalse hinnaga.

KOKKUVÕTE

A, B ja C klassi büroopindade hinnad ja vakantsid:

- A-klassi büroopindade hinnad on ca 12-16 €/m². Vähesel määral pakutakse eksklusiivseid äripindu kallimal hinnatasemel, hoones halvima paigutusega ruume võib ka veidi odavamalt saada
- A-klassi büroopindade hinnad B-klassi asukohas on 9-12 €/m².
- A-klassi büroopindade vakants jääb vahemikku 0-10% ja on 2017. aasta I poolel vähenenud
- ootame 2017. aasta II poolel jätkuvat vakantsi vähenemist, sest hiljuti valminud uute hoonete müük jõuab lõpule ja uusi pindu ei lisandu
- B-klassi büroopindade hinnatase on 7-10 €/m²
- B-klassi hoonetes on vakants 10-25%, olenevalt asukohast. 2017. aastal I poolel vakants suurenes ja 2017. aasta II poolel vakantsi suurenemine jätkub seoses suurte üürnike siirdumisega uutele pindadele
- soodsamate C-klassi büroopindade hinnavahemik on 3-5 €/m² ning vakants 20-30%

A, B ja C klassi büroopindade trendid

- A-klassi büroopindade osas on endiselt nõudlus ca 20-100 m² pindadele, mille osas pakkumine on väike, sest enamik uusi hooneid keskendub suuremate büroode rajamisele
- B-klassi büroopindadelt on 2017. aastal toimunud või veel toimumas palju üürnike lahkumisi uutesse hoonetesse
- C-klassi on hoonete vahel täituvuse erinevused hoonete vahel suurimad, kliendiks olev hinnatundlik üürnik kolib segmendi parematesse hoonetesse

Kaubandus- ja teeninduspindade hinnad ja trendid

- hinnatasemetes on väga suured käärid asukohast ja ruumi suurusest tulenevalt. Üürihinna vahemik on 10-50 €/m²
- häid kaubanduspindu on pakkumisel minimaalselt, juurde tekib neid eelkõige edukate uusarenduste kaudu, olemasolevad üldjuhul ei vabane või leiavad uue üürniku ülimalt ruttu
- kaubanduspiirkondade alad ahenevad, eriti kesklinnas ja südalinnas
- jätkub ettevõtete koondumine vastavale valdkonnale spetsialiseerunud piirkondades - moekaubad, mööbel ja sisustus, ehituskaubad, autod ja autotarvikud jne

Lao- ja tootmispindade hinnad ja vakantsid

- hinnatase uuematel pindadel on ca 4.00-7.00 €/m², vakants on 10-15%
- hinnatase vanematel pindadel on ca 2.00-4.00 €/m², vakants on 15-25%
- endiselt on suur nõudlus Kristiines, Mustamäel ja Haaberstis paiknevate väiksemate lao- ja tootmispindade osas

Lao- ja tootmispindade trendid

- vanemate lao- ning tootmispindade üürnikud liiguvad aktiivselt A klassi pindadele
- väljakujunenud lao- ja tootmispiirkondades on aktiivne arendus toonud kaasa ülepakkumise ja sellega kaasneva vakantsi
- nutikad projektid on edukalt käivitunud uutes asukohtades



RE Kinnisvara AS monitoorib pidevalt Tallinna ja Harjumaa ärikinnisvara turgu:

- ca 250 büroohoonet Tallinnas, sh vakantsid, hinnatasemed jmt
- 130 erinevat kaubanduspinda
- ca 130 lao ja tootmishoonet

Täpsema info saamiseks palume pöörduda info@re.ee

UUED BÜROOPINNAD TALLINNAS 2010-2019

Address	Hoone	Valmimisaeg	Üürtav pind (m ²)	Ehitaja	Arendaja
Tartu mnt 80a/80b	Eesti Meedia Maja	Planeeritud 2019	13000		Fausto Grupp OÜ
Admiraliteedi b. äärne ala, Ahtri ja Kai tn vahel	Porto Franco	Planeeritud 2019-2020	30000		Porto Franco OÜ
		2019...	43000		
Maakri 19/21	Maakri kvartal	Planeeritud 2018	18700	Merko Ehitus AS	Maakri Kvartal OÜ
Pärnu mnt 22	Ärihoone	Planeeritud 2018	1709		Finesti Maja OÜ
Lõõtsa 12	Alexandre Liwentaali maja	Planeeritud 2018	9000	Nordecon AS	Technopolis Ülemiste AS
Valukoja 8	Öpiku maja 2	Planeeritud 2018	14755	Merko Ehitus AS	Mainor Ülemiste
Mustamäe tee 3	WoHo (2.etapp)	Planeeritud 2018			Ekerepol OÜ
Järvevana tee 7b	Ärihoone	Planeeritud 2018	5000	Mitt&Perlebach OÜ	Hepsor OÜ
Telliskivi 60	I-hoone	Planeeritud 2018	10840		PLKV Invest OÜ
Pirni 7	Ärihoone	Planeeritud 2018	2400	Merko Ehitus AS	Talleks Eesti AS
Tulika 19	Flora Maja	Planeeritud 2018	1600	AS Ehitustrust	Lumi Capital OÜ
Narva mnt 7b	Zenith Ärimaja	Planeeritud 2018	3620	OÜ Nordlin Ehitus	NG Eesti AS
		Kokku 2018	73624		
Vana-Lõuna 39	Lutheri Ärimaja	2017	7000	Nordecon AS	Lutheri Ärimaja OÜ
Mäealuse 2/2	Tehnopol 2	2017	8860	Astlanda Ehitus OÜ	Tehnopol 2 KV OÜ
Mustamäe tee 3	WoHo (1.etapp)	2017	9000	Merko Ehitus AS	Ekerepol OÜ
Rotermanni 18	Elu- ja ärihoone R18	2017	1335	AS Oma Ehitaja	Rotermann City OÜ
Veerenni 53	Veerenni Tervisekeskus	2017	7354	Rand ja Tuulberg AS	Veerenni Tervisekeskus OÜ
Vabaõhumuuseumi tee 1	Laev	2017	3275	Embach Ehitus OÜ	Al Mare Estate OÜ
Erika 14	Arsenal	2017	3500	Nordecon AS	Arsenal Center OÜ
Narva mnt 116		2017	850	Seriakol OÜ	Kadri Legend OÜ
		Kokku 2017	41174		
Kai 1	Explorer	2016	5000	AS YIT Ehitus	Capital Mill OÜ
Pärnu mnt 18	Äri- ja büroohoone	2016	1350	AS TTP	CBD Varahaldus OÜ
Tartu mnt 25	Novira Plaza	2016	4700	Bauschmidt OÜ	Novira Capital OÜ
Endla 15	Numeral	2016	6881	Fund Ehitus OÜ	Numeral Endla OÜ
Tartu mnt 13	Kompassi maja	2016	4023	Hausers Ehitus OÜ	Fausto Grupp
Peterburi tee 2f B	Ülemiste Ärimaja	2016	3770	Rand ja Tuulberg AS	Ülemiste Ärimaja OÜ
Valukoja 8	Öpiku maja	2016	14775	Mainor Ülemiste AS	Merko Ehitus AS
Tartu mnt 83	Büroo 83	2016	3850	Bauschmidt OÜ	Novira Capital OÜ
Rotermanni 2 ja 4	Elu- ja ärihooned R2 ja R14	2016	4760	AS Oma Ehitaja	Rotermann City OÜ
Paldiski mnt 29	Mayeri ärihoone	2016	5000	OÜ Kaamos Ehitus	Hiidrom OÜ
		Kokku 2016	54109		

UUED BÜROOPINNAD TALLINNAS 2010-2019

Address	Hoone	Valmimisaeg	Üürtav pind (m ²)	Ehitaja	Arendaja
Veerenni 24	Norra maja	2015	9000	Nordecon AS	AS Kawe Group
Lelle 22	Ärihoone	2015	9158	OÜ Astlanda Ehitus	Järvevana Kvartal I OÜ
Lelle 24	Elu- ja ärihoone	2015	7500		
Löötsa 5	Büroohoone	2015	9245	Nordecon AS	Technopolis Ülemiste AS
Hallivanamehe 4	Eesti Loto maja	2015	4800	Nordecon	OÜ Age Vara
Pärnu mnt 102b	Büroohoone P102B	2015	1940	AS YIT Ehitus	AS YIT Ehitus
Narva mnt 63	Kadrioru Ärikeskus	2015	6400	Nordlin Ehitus OÜ	OÜ Pirita Tee Development
Kokku 2015			48043		
Kentmanni 6	Elu- ja ärihoone	2014	600	AS Merko Ehitus	AS Merko Ehitus
Sõpruse pst 157	Siili Ärimaja	2014	2500	Mitt&Perlebach OÜ	Siili Ärimaja OÜ
Mehaanika 21	Mentori Ärimaja	2014	1500	Thermal OÜ	Famino AS
Metalli 3	Metalli Maja	2014	3300	Nordlin Ehitus OÜ	Metalli Maja OÜ
Kokku 2014			7900		
Laeva 2	Navigator	2013	8900	AS YIT Ehitus	Capital Mill OÜ
Tatari 51	Statistikaameti hoone	2013	4900	OÜ Kaamos Ehitus	AS Kaamos Kinnisvara
Sakala 10/Kentmanni 4	Sakala Ärimaja	2013	3100	Nordecon AS	Selvaag Sakala OÜ
Sakala 16a	Elu- ja ärihoone	2013	250	AS YIT Ehitus	Sakala 16 Arendus OÜ
Löötsa 8a	Löötsa 8 kolmikturn	2013	24000	AS NCC Ehitus	Technopolis Ülemiste AS
Paldiski mnt 80	G4S Büroohoone	2013	8000	AS Oma Ehitaja	OÜ Wilson Kinnisvara
Meistri 12	Ärihoone	2013	1770		Raua Kapital OÜ
Kokku 2013			50920		
Teaduspargi 8	Mehhatroonikum	2012	8300	AS YIT Ehitus	SA Tallinna
Mäealuse 2	Tehnomeedikum	2012	10000	OÜ Astlanda Ehitus	Teaduspark Tehnopol
Kokku 2012			18300		
Tatari 23/25	Elu- ja ärihoone	2011	3000	OÜ Fund Ehitus	OÜ Kiriku Varahaldus
Meistri 22	Meistri Ärikeskus	2011	5000	AS Kolle	OÜ Ehitusfaktor
Kokku 2011			8000		
Rahumäe tee 6	EKE hoone	2010	9100	AS NCC Ehitus	Riigi Kinnisvara AS
Väike-Paala 1	Peterburi Ärikeskus	2010	10400	OÜ Fund Ehitus	Kobe Investments AS
Kokku 2010			19500		

Allikas: RE Kinnisvara AS

ÄRIPINDADE KONSULTANDID



Monica Meldo

vanempartner

✉ monica.meldo@RE.ee

☎ 66 88 666



Andi Pleskovski

juhtiv konsultant / partner

✉ andi.pleskovski@RE.ee

☎ 508 0550 ☎ 66 88 666



Henno Viires

äripindade konsultant

✉ henno.viires@RE.ee

☎ 506 4441 ☎ 66 88 666



Aivo Käär

äripindade konsultant

✉ aivo.kaar@RE.ee

☎ 503 7135 ☎ 66 88 666



Roland Lükk

äripindade konsultant

✉ roland.lukk@RE.ee

☎ 50 155 39 ☎ 66 88 666



Mihkel Männik

äripindade konsultant

✉ mihkel.mannik@RE.ee

☎ 505 1181 ☎ 66 88 666



Paul Pöldma

äripindade konsultant

✉ paul.poldma@RE.ee

☎ 50 86 269 ☎ 66 88 666



Vaido Hindikainen

äripindade konsultant

✉ vaido.hindikainen@RE.ee

☎ 50 99 446 ☎ 66 88 666