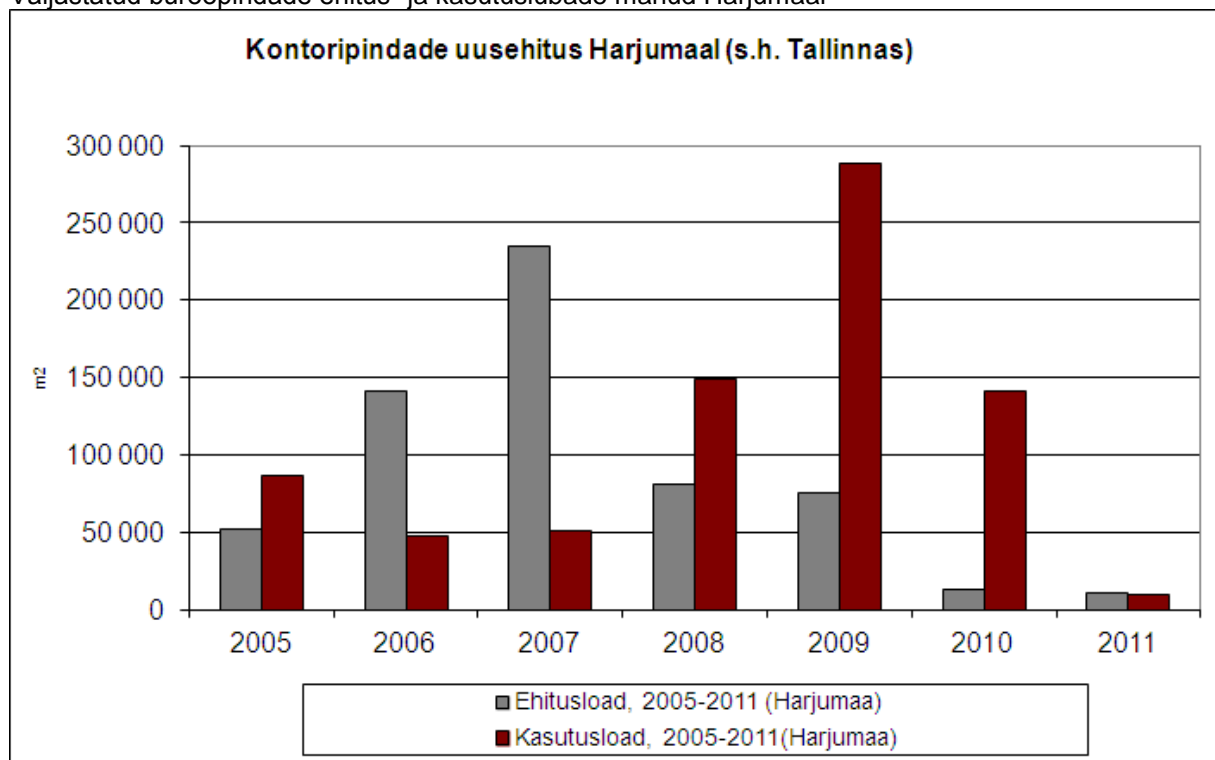


Büroopindade turuülevaade (2011 IV kv seisuga)

2009-2010 aastal oli uute kontoripindade rajamine Tallinnas ja Harjumaal sisuliselt seiskunud. Arvestades olemasolevates hoonetes olevate vabade pindadega oli see ka mõistetav. Kuigi turu keskmise vakantsuse hindamine ning arvestamine on suhteliselt komplitseeritud, on mõningate hinnangute kohaselt Tallinna kesklinnas asuvates uuemates kontorihoonetes vakantsete pindade osakaal ca 2-5% ning Tallinna äärelinnas paiknevate kontorihoonete puhul võib see näitaja ulatuda kuni 25%-ni.

Alltoodud Ehitisregistri statistika Harjumaa kontoripindade ehitus- ja kasutuslubade kohta ei kajasta kahjuks eriti täpselt valminud kontorihoonete tegelikku mahtu möödunud perioodidel – info täpsustamisel on selgunud, et kasutusluba on üsna paljudel juhtudel antud ühele hoonele mitmekordselt (näiteks juhtudel, kui hoone on võetud kasutusse osade kaupa), st. hoone on kasutuslubade statistikas kajastatud oma mahuga mitmekordselt. Kuid Ehitisregistri 2011 aasta andmetel väljastati ehitusluba Harjumaal 11302 m² –le uuele kontoripinnale ning anti kasutusluba 9463 m² –le uuele kontoripinnale (nagu eelnevalt viidatud, tuleks viimasesse numbrisse suhtuda teatud reservatsiooniga).

Väljastatud büroopindade ehitus- ja kasutuslubade mahud Harjumaal



Allikas: Ehitisregister

Kuni 2010. aasta suveni oli uute kontoripinna pakkumismahud piisavad ning potentsiaalsetel üürnikel oli valikuvõimalused suured, siis käesoleval hetkel on kesklinna äripiirkonnas (CBD) A-klassi ärikinnisvara osas defitsiit ja heas asukohas võib kliente leida 1-2 hoone jagu (nõudlus ca 5000-10 000 m²). Käesoleval hetkel on näiteks Tatari tänaval ka uue elu- ja ärihoone ehitus lõpetatud ja AS Merko arendusobjekt (elu- ja ärihoone) Tartu mnt 50a lõpetamisel (äripinnad valdavalt juba üürilepingutega kaetud). 2011.a kevadel alustati Mustamäel Mäealuse tn 2 (Tehnopolis) ca 9000 m² büroohoone ehitusega (hoone valmib 2012.a kevad-suvi). Hiljemalt 2012.a alguses alustatakse tõenäoliselt uue kontorihoone ehitusega Paldiski mnt 70C krundile (AS Arco Vara müüs krundi 2010.a lõpus AS G4S-ile ja ettevõtte on plaanis krundile ehitada büroohoone).

Märkimisväärne on avaliku sektori panus uute büroopindade ehituse turul. Näiteks rajab erasektor koostöös RKAS-iga kaks büroohoonet 2013. aasta I kvartaliks riigisektorile (ehitust alustatakse 2012.a I kvartalis). Statistikaametile rajatakse ca 4800 m² büroohoone asukohaga Tatari tn 51 ja Maksu- ja tolliametile rajatakse ca 11 650 m² büroohoone asukohaga Lõdtsa tn 8 (Ülemiste City).

Arvestades eeltoodut, siis 2011.aastal mõnevõrra büroohoonete ehitusturg on võrreldes 2009-2010.a aktiveerunud. Mahukamat uute büroopindade ehitust on takistanud viimasel aastal toimunud kiire ehitushindade tõus.

2010.a 2. poolaastal stabiliseerus Tallinna büroopindade turg ning sama trend jätkus 2011. aastal. Üürihindade langust 2010.a teisel poolaastal ei täheldanud ning A/A+ pindadele oleme 2011.a täheldanud üürihindade tõusu (kuni 15%) ja vakantsuse vähenemist. Samuti stabiliseerus pakkumiste hulk ja täheldada võime A/A+ kvaliteediklassiga büroopindade pakkumise/nõudluse tasakaalustumist ja kesklinnas hetkel nõudlus ületab mõnevõrra pakkumist. B klassi büroopindade sektoris endiselt pakkumine ületab nõudlust ja endiselt on üürihindade surve allapoole.

Büroopindade sektori stabiliseerumist (üürihindade tõus ja vakantsuste vähenemine) on oluliselt aktiveerunud rahavoogudega büroo- ja administratiivhoonete müügiturgu. Hooneid on müüdud nii enampakkumisel, kui läbirääkimiste käigus vabal turul. Kui 2009.a osteti sarnaseid hooneid tootlusega 10-11%, siis 2010.a ja 2011 aastal on ostjad objekte ostnud juba tootlusega 6-9%, mis näitab majanduse stabiliseerumist. Näiteks Kinnisvarafond Eften Capital ostis 2011.a lõpus kaks rahavooga büroohoonet aadressil Pärnu mnt 102C ja Pärnu mnt 105 hinnaga 18,5 mln eurot (Pärnu mnt 102C- 12,5 mln eurot ja Pärnu mnt 105- 6,25 mln eurot). 2011.a novembris müüdi rahavooga ärihoone Pärnu mnt/Suur-Karja nurgal hinnaga 7 mln eurot. Objektid olid kindla rahavooga ja kvaliteetsete üürilepingutega.

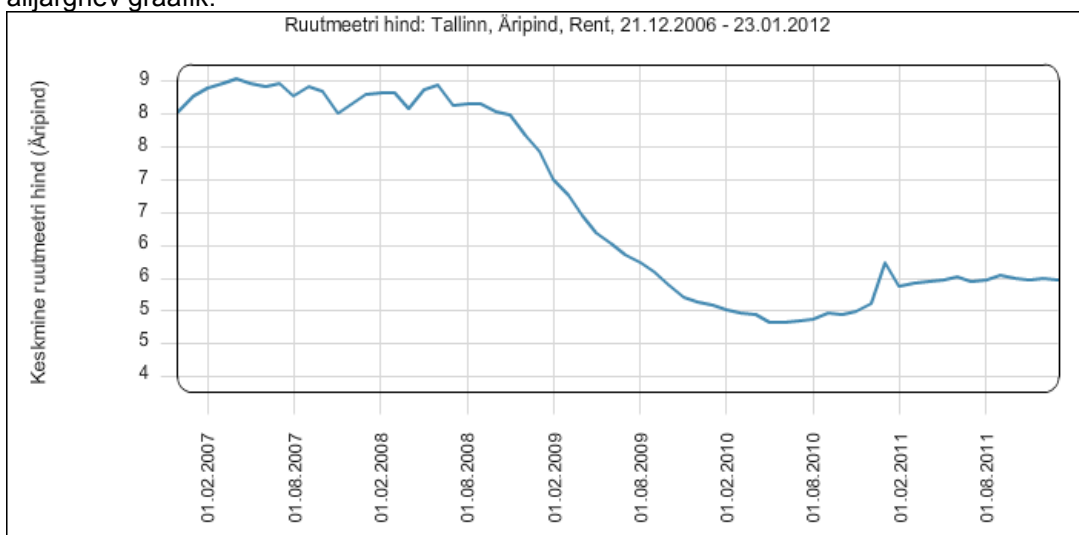
Objektide müügihinnad on jäänud keskmiselt vahemikku 900 – 1200 eurot/m² hoone suletud netopinna kohta. Kõrgeima ruutmeetrihinnaga müüdi Pärnu mnt 12/Suur-karja tn 20 ärihoone, mille ruutmeetrihind oli 2359 eurot/m².

Üksikute büroopindade ostu-müügiturg on endiselt passiivne, sest ettevõtetal puudub huvi omada büroopinda ja Pangad ei ole valmis finantseerima mõistlikel tingimustel büroopindade ostmist. Üksikud tehingud on jäänud valdavalt vahemikku 700 – 1800 eurot/m².

Eelkõige on ostu-müügittehinguid tehtud Tallinna kesklinnas ja äärelinnas teostati 2010.a ja 2011 aastal üksikuid tehinguid.

Väga suurte raskustega on kulgenud osade uute äärelinnas paiknevate kontorihoonete täitmine üürnikega ning huvi nende hoonete vastu ei ole toonud ka pakutava üürihinna langetamine, mis tihti on turu arengut silmas pidades olnud liiga hiline. Siiski võib käesoleval hetkel tõdeda, et kui veel 2009 aasta lõpus oli domineeriv üürihindade langustrend ja üürihinnad langesid kõigis Tallinna piirkondades, siis käesolevaks hetkeks (2011 IV kvartal) on üürihindade keskmine pakkumishind stabiliseerunud. Kinnisvararportaali city24.ee andmetel on Tallinna äripinna keskmine pakkumishind seisuga 01.01.2012 ca 5,65 eur/m²/kuus.

Kinnisvararportaalis City24.ee olevate Tallinna äripindade keskmise pakkumishinna muutust kajastab alljärgnev graafik:



Allikas: <http://spot.city24.ee>

Äripindade pakkumiste põhised keskmised üürihinnad langesid Eestis möödunud aastal 33 protsenti, selgub kinnisvaraportaali City24.ee statistikakeskkonnast Spot. Tallinnas langesid äripindade keskmised üürihinnad aastaga Eesti keskmisest veidi enam, 8 eurolt 5,2-le eurolt ehk 35 protsenti. Alates 2011. aasta veebruari algusest kuni 2011. aasta detsembri lõpuni on Tallinna äripindade keskmine üürihinna pakkumishind tõusnud ca 2 % ehk võime järeldada, et pakkumishinnad on 2011. aasta jooksul stabiliseerunud.

Büroopindade hinnad äärelinnas on 2011.a stabiliseerunud ja büroopinda on võimalik üürida uuematesse hoonesse alates hinnaga ca 5 – 8 eur/m²/kuus. Kesklinnas hakkavad uute bürooruumide pakkumishinnad tasemelt 9 eur/m²/kuus.

Büroopindade keskmised netoüürimäärad Tallinna turupiirkonnas seisuga 2011 IV kvartali seisuga on toodud alljärgnevalt:

A klass	B ja C klass
9 – 15 eurot/m ² /kuus	3,2 – 7 eurot/m ² /kuus

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

Büroopindade keskmised müügihinnad Tallinna turupiirkonnas seisuga 2011 IV kvartali seisuga on toodud alljärgnevalt:

A klass	B ja C klass
700 – 1800 eurot/m ²	400 – 700 eurot/m ²

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

Kui veel 2009.a valmis ca 15 suuremat kontorihoonet, siis 2010-2011.a on valminud uusi kontorihooneid oluliselt vähem (2010.a oli veel piisavalt vakantset pinda ja pangad ei olnud valmis rahastama ehitust, siis 2011.a on olnud takistuseks eelkõige kõrge ja prognoosimatu ehitushind, mis ei võimalda projekte kasumlikult realiseerida).

Valik 2009. aastal valminud kontorihoonetest

Address	Hoone või büroopinna suletud netopind, m ²
Pärnu mnt 141 (Delta Plaza)	22 347,1
Pärnu mnt 158 (Estconde II)	5 514,1
Tammsaare tee 49 (Tammsaare Ärimaja)	27 351
Viru Väljak 2 (Metro Plaza)	3 716,6
Vabaõhumuuseumi tee 3 (I torn)	8 468,6
Sadama 5/7 (Tallinki büroohoone)	5 010,4
Liivalaia tn 45/47 (Nordea Maja)	15 074,3
Veerenni tn 24 (Baltika)	9 814,8
Lasnamäe tn 2 (RKAS)	8 476,6
Katusepapi tn 6	3 137,6
Kolde pst 65 (Politseihoone)	3 324,5
Rotermanni tn 3, 6, 8	7 856,7
Valukoja tn 22 (UPS Büroohoone- ja Sorteerimiskeskus)	2 605,2
Väike-Paala tn 1 (Alfa hoone)	9 731,3 (ehitamisel)

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo; www.ehr.ee

Valik 2010-2011. aastal alustatud ja valminud kontorihoonetest

Address	Hoone või büroopinna suletud netopind, m ²
Väike-Paala 1 (Peterburi ärikvartal, ankurrentnik Siemens)	9731,3
Valukoja X (Ülemiste City, valmib 2011 mai)	Ca 2000
Tatari tn 23/25 (äri- ja eluhoone)	Ca 3000
Rahumäe tee 6 (Eesti Kohtuekspektiisi hoone)	10 076

Selise tn 24	256,17
Mäealuse tn 2, Mustamäe linnaosa (Tehnopolis)	Ca 9000 (valmib 2012.a kevad-suvi)
Tatari tn 51, Kesklinna linnaosa (valmib 2013.a algus)	Ca 4800 (ehitus alustatakse 2012 I kvartalis)
Lõõtsa tn 8, Ülemiste City, valmib 2013.a teine pool, nn kolmik torn	Ca 24 000 (ehitus alustatakse 2012 I kvartalis)
Paldiski mnt 70C, Haabersti linnaosa (valmib 2013.a algus)	Täpne ehitusmaht hetkel teadmata, detailplaneeringu järgselt võimalik ehitada vähemalt 20 000 (ehitus planeeritud alustada 2012.a I poolaastal). G4S peahoone

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo; www.ehr.ee