

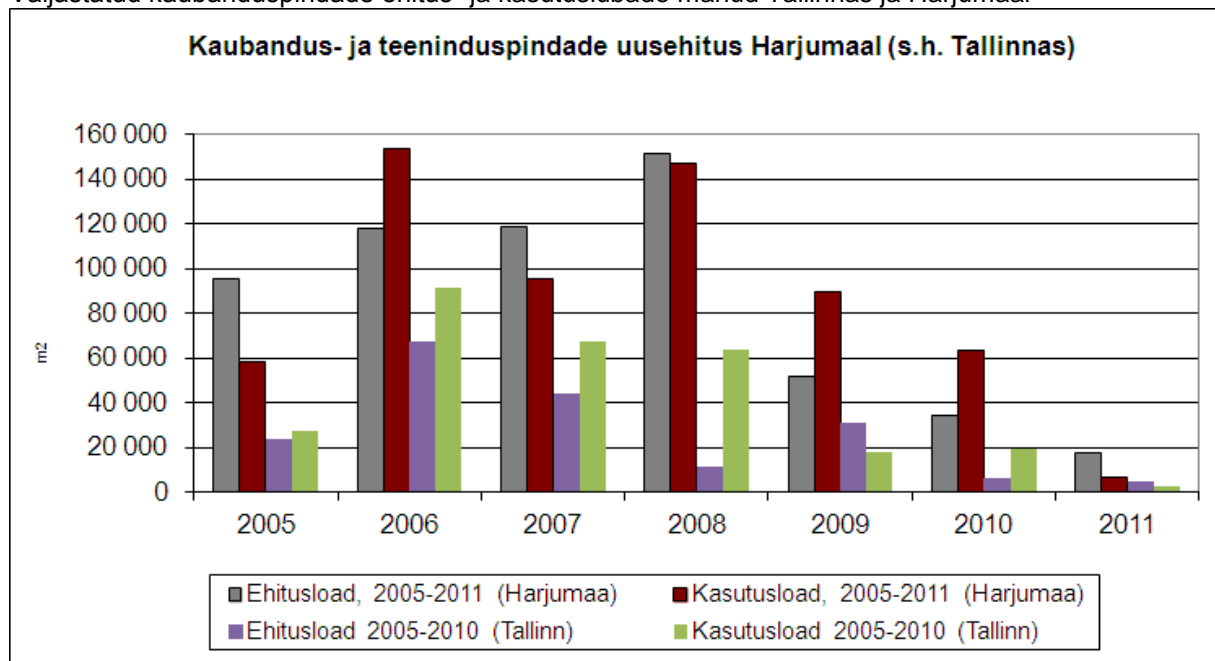
Tallinna kaubandus- ja teeninduspindade turuülevaade (2011.a. IV kvartali seisuga)

Kaubanduspindade aktiivsem arendustegevus Eestis toimus aastatel 1997-2004, peale mida mitme aasta jooksul arvestatavas mahus uusi pindasid turule ei lisandunud. Mitmeaastase vaheaja järel valmisid 2008. aastal mitme kaubanduskeskuse laiendused Tallinnas (Pirita Selver, Järve Keskus, Rocca al Mare I etapp) ning suuremad jaekaubandusketid avasid uusi kauplusi elamupiirkondades.

2009. aasta sügisel avati uuenenud ja laiendatud Rocca al Mare kaubanduskeskus Haaberstis, mille käigus lisandus ca 33 000 m² kaasaegset kaubanduspinda. 2009. aasta sügisel valmis kesklinnas ka kaua oodatud Solarise (Uus-Sakala) kaubandus- ja meelelahutuskeskus üldpinnaga kokku 43 000 m² ja Viimsi uus kaubanduskeskus, kus üldpinda oli ca 10 000 m². Ambitsioonikad plaanid on ka Mustakivi ja Laagna tee ristmikul asuval kaubandus- ja meelelahutuskompleksil Tähesaju City, mis avas 2011.a I poolaastal III arendusetapina järgmised 30 000 ruutmeetrit äripinda ehk kokku on üle 100 000 m² kvaliteetset kaubanduspinda. 2011.a sügisel avas Laagris ukсед ca 5000 m² Rimi uus market ja 2011.a novembris avas ukсед Paldiskis Rae tn 38 ca 1475 m² Konsumi uus market. 2012.a esimesel poolaastal on Comarketil plaanis Laagris Veskitammi tn 10 ukсед avada ca 1250 m² uut kaubanduspinda.

Tulenevalt tihedast konkurentsist ning arvestades tänast turusituatsiooni, on kaua oodatud Ülemiste keskuse laiendus ettevõtte juhtide poolt halvale majandusolukorrale viidates edasi lükatud.

Väljastatud kaubanduspindade ehitus- ja kasutuslubade mahud Tallinnas ja Harjumaal



Allikas: Statistikaamet

Kaubandussektoris on aastaid nõudlus ületanud pakkumist, siis on suuremad kaubanduskeskused töötanud juba pikemat aega sisuliselt 100%-se täituvuse juures ja 100% täituvus oli kaubanduskeskustel ka aastal 2008-2009, kus kaubanduskeskustes läbimüük vähenes (2009. aastal Tallinna erinevate suuremate kaubanduskeskuste käive vähenes võrreldes 2008. aastaga ca 20 – 30%), siis kaubanduskeskuse omanikud alandasid üürnike survele mingiks fikseeritud perioodiks üürihinda (käesoleval hetkel on üürihinnad valdavalt uuesti tõstetud). Kuna kaubanduskeskuste omanikud on huvitatud vakantsuse hoidmisest minimaalsel tasemel, siis tehti üürihindades järeleandmisi, samas on järjest enam märgata ka väiksemate üürnike vahetumist, kes ei suuda tänastes oludes toime tulla.

Võrreldes 2010.a aastaga on suuremates kaubanduskeskustes üürihind mõnevõrra tõusnud sest nõudlus ületab pakkumist (näiteks Kristiines kaubanduskeskuses tõusis üüritul 2011.a võrreldes 2010.a aastaga 8,4% ja Rocca al Mares 41%),

Keskuste omanikud on täna võtmeklientide suhtes oluliselt paindlikumad kui veel 2-3 aastat tagasi ja ankkurentnike puhul on omanikud paindlikud nii hinna kui ka muude tingimuste osas.

Suuremates kaubanduskeskustes tekib nn mastaabiefekt, mistõttu on suuremad keskused jätkusuutlikumad. 2009.aastal vakantsus tõusis ning üürihinnad alanesid kõige rohkem kehvema asukohaga ja eraldi (nt korterelamute I korrustel) paiknevate kaubandus- ja teeninduspindadel. Näiteks kesklinna piirkonnas vahetuvad korterelamute esimeste korruste äripindade üürihinnad mõne kuu tagant, eelkõige on seda täheldada autoga kehvemini juurdepääsetavates kohtades, väiksemate toitlustusettevõtete ja ennekõike väikese kasumiga tegutsenud või kahjumit toonud ettevõtete puhul. Ka Vanalinnas on pakkumises suhteliselt suur hulk väiksemaid äripindu. Eraldiseisvate tänavatasandi kaubanduspindade pakkumishinnad langesid 2009.a oluliselt ja üldise nõudluse puudumise tingimustes ja keerulise majandusolukorra tõttu 2009-2011. aastal pinnad olid kohati pakkumises vaid igakuiste kõrvalkulude ehk nn. kommunaalmaksete eest.

2010.a 2. poolaastast on tarbimine elavnenu. Valdavalt on kaubanduskeskuste käibed ja külastatavus oluliselt tõusnud. Näiteks Kristiines kaubanduskeskuses tõusis käive võrreldes 2010.aastaga 24% ja Rocca al Mares 14%, seetõttu on kaubanduspindade sektoris toimunud 2010. aasta teisest poolaastast vakantsuse vähenemine ja üürihindade tõus (keskmiselt 3-5%).

Kaubandussektori stabiliseerumist ja mõningase tõusu ootuses lähiaastatel müüdi 2010.a lõpus enampakkumisel kaks kaubanduskeskust (Mustamäe linnaosa Sütiste kaubanduskeskus, mille üldpind 4176 m² ja ostu-müügihind oli novembris 2010 ca 1 776 000 eurot ehk 426 eurot/m². Ankurrentnik Säästumarket). Sama investor ostis oktoobri kuus enampakkumisel Maardu kaubanduskeskuse, mille üldpind 6400 m² ja ostu-müügihind oli oktoobris 2010 ca 2 760 000 eurot ehk 431 eurot/m². Ankurrentnik Grossi toidukaubad. Mõlema kinnistu ostjaks oli Brave Capital, mis eelkõige väliskapitalil põhinev ettevõte.

2011.a kevadel aga tehti suurtehing Kristiine kaubanduskeskusega, mille ostis ca 105 miljoni euroga Eestis juba kaubanduskeskusi omav OY Citycon.

Kaubanduspindade keskmised netoüürimäärad Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses seisuga 2011 IV kvartal:

A klass	B ja C klass
10 – 40 eurot/m ² /kuus	3,2 – 9,5 eurot/m ² /kuus

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

Kaubanduspindade keskmised vakantsused Tallinna ja Tallinna lähiümbruses seisuga 2011 IV kvartal:

A klass (heas asukohas paiknevad kaubanduskeskused)	B ja C klass
0-2%	10-30%

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

Prognosis

Kaubanduspindade turul on suurte kaubanduskeskuste domineerimine jätkuv. 2010.a teisel poolaastal kaubandussektor aktiveerus ja kaubanduskeskuste käibed ja külastatavus on võrreldes 2010.a sama perioodiga näidanud mõõdukat tõusu. Arvestades 2011.a teisel poolaastal alanud Euroopa võlakriisiga, mille tulemusel on tarbijad muutunud ettevaatlikumaks, siis 2012.a I kvartaliks me kaubanduspindade turul vakantsuse alanemist ja üürihindade tõusu ette ei näe.

Kehvema kontseptsiooniga ning piirkondlike kaubanduskeskuste ja -pindade jaoks on järgnev aasta keeruline ja aasta kujunemas kriitiliseks jätkusuutlikkuse seisukohalt.

Heas asukohas paiknevatele kaubanduskeskustele prognoosime 2012.a I kvartaliks samaväärset käivet võrreldes 2011.a sama perioodiga. Kasvu ei prognoosi eelkõige seetõttu, et üldine olukord maailma majanduses on halvenenud (riikide võlakriis) ja tarbijate kindlustunne on viimastel kuudel muutunud halvemaks. 2012.a uute kaubanduskeskuste rajamine või olemasolevate laiendamine sõltub eelkõige riikide võlakriisi positiivsest lahendusest. Kui võlakriis jätkub, siis tõenäoliselt 2012.a suuremaid kaubanduskeskusi Tallinnasse/Tallinna lähiümbrusesse juurde ei ehitata ja olemasolevad keskused ei laiene.