

Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2002a I poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

TALLINN

Tootmispinnad

Viimast aastat iseloomustab jätkuvalt uute lao- ja tootmishoonete rajamine oma tarbeks valdavalt juba väljakujunenud infrastruktuuriga piirkondadesse. Hoogustumas on Tallinnas tegutsevate tootmisettevõtete kolimine linna naabervaldadesse, mis toob kaasa ka uute tootmispindade rajamise. Koos uute piirkondade väljaehitamisega suureneb seni kasutuseta seisnud maa väärtus ning likviidsus, kuna uusehitiste teeninduseks rajatakse kvaliteetsed tehnovõrgud ja juurdepääsuteed.

Nõudlus:

Koos kõrgeenenud kvaliteedinõuetega suureneb nõudlus kvaliteetsemate laopindade järele. Rendipindade nõudluse-pakkumise vahекord on hinnanguliselt tasakaalus kuni 400-500 m² suuruste lao- ja tootmispindade osas. Seevastu üldpinnalt üle 1000 m² rendipindade osas pakkumine peaaegu puudub. Samas kahandab uusehitiste puhul rendipindade nõudlust suhteliselt kõrge hind (kuni 80 kr/m² /kuus), mida potentsiaalsed rentnikud ei ole enamasti suutelised maksma. Nõudlus on erinevaid tugiteenuseid pakkuvate rendipindade järele, mis paikneksid ühes suuremas kompleksis, seejuures pole väheoluline ka hoone heakorrastatud ja hea mainega ümbruskond.

Pakkumine:

Lao- ja tootmispindade pakkumine on suurenenud vaid nende ettevõtete arvel, kes on rajanud enda tarbeks oma vajadustele vastavad uued lao- ja tootmishooned. Samas ei pruugi vabanev pind suurendada pakkumist tootmispindade sektoris, sest võimaluse ja sobivuse korral võidakse see kohandada ümber muuks otstarbeks. Selliseks näiteks kujuneb ilmselt Kalevi tootmiskompleks Pärnu maanteel, mida pärast senise tootmistegevuse väljaviimist ei ole ilmselt enam mõttekas tootmisruumidena kasutada. Suurem osa uutest lao- ja tootmispindadest on rajatud seni Saue valda, kuid suurt potentsiaali omab ka Rae vald Tartu maantee ääres, seda eelkõige hea logistilise asukoha tõttu. Peamiselt just halbade logistiliste tingimuste tõttu on oma likviidsust kaotanud senised populaarsed laopiirkonnad, nagu näiteks Tihniku, Männiku ja Liiva ladude piirkond.

Järgnevalt on nimetatud mõned valdadesse rajatud/rajatavatest uutest lao- ja tootmishoonetest.

Rae vald:

- Kesko Eesti laohoone;
- Thom Tehnika teenindus-/müügihoone;
- ABB tootmishoone;
- Kalevi tootmiskompleks

Saue vald:

- Iveco autokeskus;
- Neiseri tootmis-/müügihooned;
- Forman tootmishoone;
- Tamro laohoone;
- Thomeko Eesti büroo- ja teenindushoone

Oluliseks põhjuseks, miks otsustatakse uued tootmis- ja laohooned Tallinnast väljapoole rajada, on suhteliselt odavam maa hind. Siiski tuleb tõdeda, et tihti on odava hinna taga tegemist nn

toormaaga, milleni tuleb alles rajada vajalikud tehnovõrgud ja mõningatel juhtudel ka juurdepääsuteed.

Spekulatiivsetel eesmärkidel rajatud lao- ja tootmispindu Tallinnas praktiliselt pole. Seega on kõik uued hooned rajatud kas enda tarbeks või kindla rentniku olemasolul. Küll aga pakutakse müüa arendaja poolt tehnovõrkudega varustatud nn. ehitusküpsed maad hinnaga ca 300-400 kr/m² (nt Peterburi teel, Tartu maantee alguses), kuhu on võimalik lühikese aja jooksul uusehitist püstitada.

Hinnatrendid:

Tootmis- ja laorumide rendihinnad on valdavalt välja kujunenud ning jagunevad üldiselt kaheks:

- varasemast perioodist pärinevad pinnad – 25-60 kr/m²/kuu,
- uusehitistes asuvad pinnad – 60-80 kr/m²/kuu.

Samas võib esineda ka toodud hinnakoridoridest väljapoole jäävaid rendihindu, seda eriti madalaimate rendihindade osas.

Tootmis-/laopindade netorenditasud (kr/m ² /kuus) 2002. a I poolaastal			
Piirkond	A klass	B klass	C klass
Kesklinn	50 - 60 (väikesed pinnad 60 - 70)	40 - 50	30 - 40
Kesklinna äärealad	50 - 70	40 - 50	30 - 40
Mustamäe	50 - 70	30 - 45	30 - 40
Haabersti	50 - 70	35 - 45	25 - 35
Lasnamäe	40 - 70	35 - 50	25 - 35
Põhja-Tallinn	40 - 45	30 - 35	20 - 30

Samuti jagunevad kaheks lao- ja tootmishoonete müügihinnad. Vanemate hoonete müügihinnad kõiguvad suhteliselt suures vahemikus – tehinguid on tehtud hindadega 500-4000 kr/m². Seejuures on lisaks hoone tehnilisele seisukorrale mõju avaldanud hoone asukoht, selle alternatiivsed kasutusvõimalused jms. Uusehitistega ei ole ostu-müügitehinguid praktiliselt teostatud. Põhjuseks jällegi asjaolu, et pinnad on rajatud enda tarbeks ning müügiks ehitatud hooned puuduvad. Seega saab võimalike müügihindade kohta teha vaid oletusi. Seejuures peaks ühest küljest arvestama potentsiaalse ostja alternatiivkuludega (uue analoogse hoone ehitusmaksumus, ca 5000-7000 kr/m² + krundi hind), teisalt aga sellega, et müüdav hoone on üldjuhul rajatud eelmise omaniku vajadusi silmas pidades. Seega ei pruugi see rahuldada võimaliku ostja vajadusi.

Prognoos:

Nõudluse püsimisel on oodata suuremate tehnokülade väljaehitamist. Teadaolevalt on seesugune planeeritud Jüri valda, samuti Tallinna linna poolt Paljassaare poolsaarele. Siiski valmivad uued ehitised ilmselt peamiselt oma tarbeks, sest vastava arendustegevusega kaasneb liiga kõrgeks peetav riskimarginaal ei ahvatle rendipindasid rajama. Uute tootmishoonete valmimine Tallinna naabervaldades võib suurendada kohalike omavalitsuste maksutuluseid, kuid ei pruugi seda teha, kuna ka praegu käivad paljud naabervaldades elavad inimesed tööl Tallinnas. Uute tootmis- ja laohoonete rajamisega kaasneb seni kasutuses olnud pinna vabanemine, mis sõltuvalt asukohast ja alternatiivsetest kasutusvõimalustest võib muutuda mittelikviidseks.