

## Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2007a III kvartal

Allikas: Uus Maa Kinnisvaraburoo OÜ

### Kolmanda kvartali märksõnad:

- Pakkumine on suurenenud
- Ettevõtete arengu planeerimine oluline
- Trend: üürida, mitte osta

### **Pakkumine**

Lao- ja tootmispindade turul on pakkumine käesoleval aastal suurenenud. Pakkumises olevad pinnad on siiski veel detailplaneeringu staadiumis ning nende ehitamist oleks võimalik alustada kohe, kui potentsiaalse üürnikuga on kokkulepe saavutatud. Seega kulub pindade valmimiseks vähemalt aasta. Valminud laopindu on võimalik leida näiteks Jüri tehnopark II-s ja Terminal 11-s.

Kuna linnamaa on kallid, ei ole otstarbekas sellele laopindu rajada. Samuti vaadatakse kriitilise pilguga üle olemasolevad linnasisesed laopinnad, et leida võimalusel uus, kasumlikum kasutusviis. Seetõttu on pakkumine koondunud linna lähipiirkondadesse magistraalide äärde. Jätkuvalt on aktiivsemad piirkonnad Tartu mnt, Pärnu mnt, Tallinna ringtee ning Peterburi mnt.

Valdavalt tekib linnas laopindade vakants siis, kui ettevõtte leiab, et parasjagu üüritava pind enam ei sobi ning otsustab kolida uuele pinnale. Sellised vakantsi tekitavad laopinnad on aga enamasti deformeerunud ja ülehinnatud.

### **Valik Tallinna ja selle lähipiirkonna ärimaa krunte**

	<b>Suurused, m<sup>2</sup></b>
Jüri tehnopark II	3000–20 000
Tänassilma tehnoküla laiendus, Pärnu mnt	ca 5000
Pärnu mnt läheduses	5000–150 000
Põrguvälja tehnopark, Tartu mnt	9000–15 000
Tabasalu	4000–6000
Kohila tööstuspark	5000–7500

Allikas: Uus Maa.

## Nõudlus

Laopinna valik võib tänapäeval osutada raskemaks, kui algul paistab. Tihti hakatakse uut laopinda otsima siis, kui olemasolev pind enam nõudmisi ei rahulda. Selline käitumine võib kaasa tuua olukorra, kus ettevõtte on sunnitud tegema kompromissi, valides pinna, mis ei vasta täielikult tema ootustele.

Laopinna otsinguid tasuks alustada umbes 6 kuud enne reaalse vajaduse tekkimist. Sel juhul on võimalik tutvuda ka selliste projektidega, mille ehitamine ei ole veel jõudnud lõppfaasi. Enamasti on arendajad nõus kliendi erisoovid ära kuulama ning võimalusel tegema ehitusprotsessis kliendile vajalikke muudatusi.

Üldiselt otsitakse kõige enam ruume suurusega 100–500 m<sup>2</sup>, kus on võimalik kasutada ka väikest kontoripinda. Pakkumises on selliseid objekte väga vähe ning sageli on otsijad sunnitud leppima oma senise pinnaga.

Samuti soovitakse äritegevuseks sobivaid krunte. Uus Maa konsultantide kogemustele tuginedes võib öelda, et maad soovivad osta ning hoone ise ehitada üldjuhul väiksemad ja keskmise suurusega ettevõtted. Suuremad ettevõtted eelistavad pinna üürida ning keskenduvad oma põhitegevusele, jättes kinnisvaraga tegelemise selleks spetsialiseerunud firmadele.

Trendiks on ostuhuvi üha väiksemate maatükkide vastu. Viimasel ajal otsitakse enim ca 2000 m<sup>2</sup> suuruseid äritegevuseks sobivaid kinnistuid. Selline trend on tingitud nii kinnisvarahindade ja laenuraha kallinemisest kui ka ettevõtete enda tuleviku täpsemast planeerimisest

Eelistatud on Tallinna lähipiirkonnad, raadiusega kuni 15 km. Kaugemale kolimiseks on ettevõtetele määravaks tööjõu olemasolu piirkonnas.

### Lao- ja tootmispindade rajamiseks sobivate äri- ja tootmismaa kruntide (u 3000–10 000 m<sup>2</sup>) hinnad, kr/m<sup>2</sup>

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi maantee	550–1200	350–700
Tartu maantee	800–2000	350–1000
Pämu maantee	150–1000	110–400
Muuga	500–800	
Tabasalu	100–850	

Allikas: Uus Maa.

## Üürihinnad

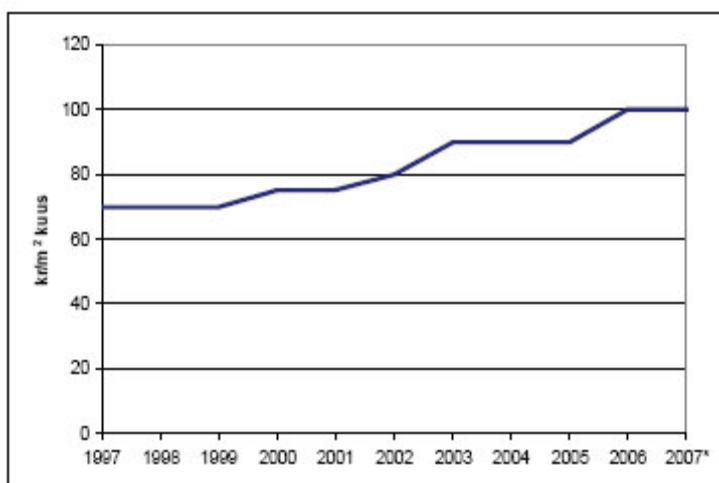
2007. aastal ei ole lao- ja tootmispindade üürihinnad oluliselt kerkinud. Hinnatõus on olnud kuni 5%, olenevalt piirkonnast ja objektist. 2006. aasta hinnatõus vajab veel siiani üürnike poolt kohandumist. Ka ehitushindade kasv on pidurdunud ning pakkumine suurenenud, mis ei anna lähitulevikus enam põhjust hindade tõusuks. Ettevõtted, kes oma plaane vähemalt aasta ette teevad, saavad valida endale sobivaima üsna mitme erineva projekti hulgast. Ka see aspekt vähendab edasise hinnatõusu tõenäosust.

### Tootmis- ja laopindade keskmine üürihind Harjumaal, sh Tallinnas, kr/m<sup>2</sup>

Asukoht Harjumaal	Seisukord ja hind		
	Uued	Renoveeritud	Vanad
Enim nõutud piirkonnad	85-100	70-90	40-65
Vähem nõutud piirkonnad	-	60-80	35-55

Allikas: Uus Maa.

### Tootmis- ja laopindade tippüürid Tallinnas 1997–2007



\* Esimese poolaasta andmetel.

Allikas: Uus Maa.

## Prognoos

Pakkumise mahu suurenedes on oodata turu stabiliseerumist ning hinnakasvu jätkumine on piiratud. Kiirelt arenev piirkond on Ida-Tallinn: Muuga ja Peterburi mnt. Muugast saab lähiperspektiivis kõrgelt arenenud ärilinnak. Oodata on konkurentsi kasvu ning valikuvõimaluste suurenemist klientide jaoks. Trend on kindlasti üürimisele, sest ettevõtted eelistavad tegeleda oma põhitegevusega, mitte hoida raha kinnisvarainvesteeringute all.

## **PÄRNU**

Lao- ja tootmispinnad liiguvad linnast välja. Tehtud on üksikuid tehinguid linna lähistel. Linna piires on laopindade kinnisvarategevus aktiivsem Raba tn, Savi tn ja Ehitajate tee piirkonnas.

## **PAIDE**

Järvamaal müügis olevad lao- ja tootmispinnad kujutavad endast peamiselt endiste kolhooside/sovhooside lautu, küüne ja töökodasid. On märgata kohalike omavalitsuste initsiatiivi tööstuskülade loomiseks. Väga aktiivne on uute planeeringute koostamine ja projektide analüüsimine Mäo tööstuskülas.

## **HAAPSALU**

Lao- ja tootmispindade turg on aktiivsemaks muutunud, nende pindade üürihind on keskmiselt 40–50 kr/m kuus.

## **KURESSAARE**

Ärimaa pakkumiste osas on hetkesituatsioon palju parem. Kuressaare erinevates äri- ja tootmispiirkondades on saadaval piisaval hulgal erineva suuruse, detailse lahenduse ning hinnaga kinnistuid. Peaaegu valmis on ka suuremahuline Põlluvälja tööstuspark, kus on loodud väga head tingimused spetsiaalselt ettevõtluse arendamiseks.

## **NARVA**

Laopindade nõudlus ületab pakkumist: soovitakse tänapäevaseid ja kvaliteetseid suuri laopindu, mida turul pakkuda pole.