

Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2007a IV kvartal

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo OÜ

TALLINN

Lao- ja tootmispindade pakkumine on viimase poolaasta jooksul kasvanud. Huvi uute, tänapäevaste laopindade vastu on suur, kuna siiani tegutsevad paljud ettevõtted vanadel ja amortiseerunud pindadel. Sobiva lao leidmine võtab aega vähemalt pool aastat, ent kui otsimisega hakatakse tegelema aegsasti, on ettevõttele võimalik ehitusküsimustes kaasa rääkida. Kehtestatud detailplaneeringu staadiumis on aga juba mitu projekti ning ligikaudu aastase viitajaga on pakkumine isegi suurem kui nõudlus.

Üha populaarsemaks saab laopindade turul Ida-Tallinna suund. Paljud sealsed kinnistud on logistiliselt väga hea asukoha ja kõrge potentsiaaliga. Hea asukoha ja mõistliku hinnaga ärimaad vastu tuntakse suurt huvi, mistõttu on ka hinnad sageli kõrged. Üks võimalus osta Peterburi tee äärde ärimaad on Iru tehnoargis, mis asub Peterburi mnt ääres nii Tallinna ringtee, Muuga sadama kui ka lennujaama lähedal. Selle projekti hinnad on koos kommunikatsioonidega liitumistega keskmiselt 1200 kr/m.

Üürnikud kohanevad veel tänaseni 2006. aasta hinnatõusuga ning seetõttu laopindade üürid viimases kvartalis oluliselt ei tõusnud. Ka ehitushindade kasv on pidurdunud ja pakkumine suurenenud, mis ei anna lähitulevikus enam hinnatõusuks põhjust. Uute või renoveeritud laopindade üürihinnad väärtustatud piirkondades jäävad vahemikku 60–100 kr/m kuus, vanemate laopindade hinnad on 40–65 kr/m kuus. Põhimaanteed ääres asuvate ja äritegevuseks sobivate kruntide hinnad on keskmiselt vahemikus 800–2000 kr/m. Kõrgeimad hinnad on Tartu maantee äärsetel kruntidel.

TARTU

Tööstusparkide pakkumismaht on tänase seisuga saavutanud pakkumismahu maksimumi. Kogupakkumine moodustab hinnanguliselt 1 449 035 m², mille potentsiaalne ehitusalune pindala on 612 682 m². Tööstus- ja laohoonete üürimäärade vahemikud Tartus on 70–100 kr/m.

Tööstusparkide nõudlus on olnud varasematel perioodidel progresseeruv, jõudes IV kvartali seisuga osalise ülepakkumise seisundisse. Laohoonetena nõutakse köetavaid ja valvega pindu hinnatasemega 45–65 kr/m².

Prognoos

Tööstusparkide turul on tänaseks arendajad ülereageerinud ning pakkumise maht ületab nõudlust. Seepärast ei ole lähitulevikus Tartusse uusi tööstusparkide projekte planeeritud.

Valik tööstusparkide arendusprojekte Tartumaal

Projekti nimi	Arenduse maht, m ²	Täisehituse maht, m ²	Hind, m ²	Kruntide arv
Ülenurme tehnoarg	89 034	45 171	550–600	17
Ravila tööstuspark	244 245	115 000	472	10
Vahi tööstuspark	457 075	261 064	400	70

Allikas: Uus Maa Tartu büroo