

Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2008a II kvartal

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo OÜ

Lao- ja tootmispinnad

TALLINN

Lao- ja tootmispindade turul on pakkumine suurenenud ning samal ajal nõudlus veidi kokku tõmmanud. Tulenevalt Eesti üldisest majandusolukorrast on ettevõtete ootused tuleviku suhtes muutunud pessimistlikumaks ning seetõttu ei võeta enam kergekäeliselt ette laienemisi, mis tooksid kaasa pikaajalise laenukoormuse. Kui ettevõttele on jäänud olemasolevad tootmisruumid kitsaks ning mõeldakse laienemisele, on praegust majandusseisu vaadates mõistlik leida sobilikud üüripinnad. Üüripinna valiku kasuks räägib kindlasti asjaolu, et ei tule oma kapitali kaasata.

Ettevõtte saab raha suunata oma tootmise ja põhitegevuse arendamiseks ning efektiivsemaks muutmiseks. Samuti on pankade laenupoliitika karmim ning ettevõtetele võib tekkida raskusi laenu saamisega. Lisaks kaasneb kinnisvara omamisega palju kõrvaltegevusi, mis ei ole seotud ettevõtte põhitegevusega ning mis võivad hakata põhitegevust segama.

Kinnisvaraturul on hetkel piisavalt projekti tasandil olevaid pakkumisi, kus arendajad ootavad klienti, kelle soovi järgi sobilik hoone rajada. Selliselt uute ruumide otsimine annab ettevõttele võimaluse täpselt oma soovide järgi uus pind leida, kuid miinuseks on projekti valmimisaeg. Hoone projekti koostamine ning ehitus võtavad aega u 8 kuud kuni 1 aasta. Samuti on turul nii kohalikke kui ka välisinvestoreid, kes huvituvad *sale and leaseback* tehingute tegemisest, mis annab ettevõtetele hea võimaluse siiani kinnisvara all olnud raha oma põhitegevuses kasutada.

Kuna pakkumine laopindade osas on suurenenud ning samal ajal nõudlus vähenenud, on olnud surve hindade alanemiseks. Uute, nüüdisaegsete tootmisruumide üürihinnad algavad 75 kr/m² ning ulatuvad kuni 90 kr/m². Kui asuda arendajaga läbirääkimistesse, kes on nõus hoone kliendi soovide järgi rajama, on reaalne üürihind 75 kr/m² juurde tingida.

Tootmis- ja laopindade keskmine üürihind Harjumaal, sh Tallinnas, kr/m² kuus

Asukoht Harjumaal	Seisukord ja hind		
	Uued	Renoveeritud	Renoveerimata
Enim nõutud piirkonnad	75–90	65–80	40–50
Vähem nõutud piirkonnad	–	55–80	30–40

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Ka äritegevuseks sobivate kinnistute hinnad on langenud, kuna nõudlus nende järele on vähenenud.

Lao- ja tootmispindade rajamiseks sobivate äri- ja tootmismaa kruntide (u 3000–10 000 m²) hinnad, kr/m².

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi mnt	600–1200	330–900
Tartu mnt	900–2100	430–900
Pärnu mnt	700–1200	400–700
Muuga	400–700	
Tabasalu	400–750	

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Prognoos

Elamispindade osas on turg ka järgmise kvartali jooksul suhteliselt vaikne ja rahulik. Tehingumahtudelt võib oodata II kvartaliga sarnast aega või isegi mõnevõrra vähem tehinguid, kuna on suvi ja puhkuste aeg. Uusi suuri arendusi kergekäeliselt ette ei võeta ning üritatakse realiseerida olemasolev maht. Elamispindade tehinguhinnad ei lange enam kiiresti, vaid pigem diferentseeruvad tulenevalt asukohast ja lisaväärtustest. Kindlasti võib ka edaspidi näha märkimisväärseid pakkumishindade langetamisi, kuna siiani on pakkumises nii kortereid kui ka eramuid liiga kõrgete hindadega. Tulenevalt Eesti majandusolukorra mõjust ettevõtjatele on turg äripindade osas samuti vaikselt jäänud. Tallinnas on turule tulemas suur kogus uusi büroopindu, mis võimaldab suuremat vakantsust nii uutest kui ka vanemates büroomajades. Hoonete omanikud peavad olema paindlikud, et hoida olemasolevaid üürnikke. Kaubanduspindade osas on samuti oodata koos tarbimismahu vähenemisega turu rahunemist, mistõttu hinnatase stabiliseerub. Lao- ja tootmispindade osas on saamas populaarseks *sale and leaseback* tehingud, kuna turul on palju investoreid, kes rahavoo objektidesse investeerida soovivad.

TARTU

Tootmismaa ja laopinnad

Huvi tootmismaaade järele on olematu. Tartu linna lähiümbruses on pakkumises kümneid tuhandeid ruutmeetreid äri- ja tootmismaa, mille vastu huvi hetkel täielikult puudub. Kuna pakkumine ületab oluliselt nõudlust, siis on märgata ka hindade alanemist, kuid käesolevas turusituatsioonis pole ka sellest ostjates huvi äratamiseks kasu – näiteks Ülenurme Tehnopargis on keskmine hinnatase võrreldes aasta algusega langenud ca 15%, kuid olulist nõudluse kasvu see kaasa pole toonud. Huvi korral on ostja jaoks eelkõige oluline asukoht, mis peab olema ideaalne, ja teiseks peab olema väga heade tingimustega kehtestatud detailplaneering – ostjad ise asjaajamisega tegeleda ei soovi. Detailplaneeringu puudumise korral üldjuhul huvi kaob, kuna pole kindel, et lõpuks üldse saab sinna rajada seda, mida ostja soovib. Äriotstarbeliste objektide pakkumise maht on kvartali jooksul oluliselt suurenenud. Objekte on pakkumises nii linnas, linna servas kui ka linnast kaugemal ja suure tõenäosusega suureneb see veelgi. Nõudlus seevastu on oluliselt vähenenud, eriti suur on olnud langus maade ning tootmisja laohoonete osas. Vaatamata pakkumismahu suurenemisele, ei ole aga hinnad oluliselt langenud. Peamiselt on hindasid langetatud tootmis- ja laohoonetel (üksikutel objektidel kuni 10%) ning ärimaadel.

Prognoos

Äripindade poolt võiks peamine muutus tulla tootmis- ja laohoonete nõudluse osas – arvatavalt see suureneb. Äri- ja tootmiskaade hinnad langevad prognoositavalt veel, kuna suure töenäosusega tuleb pakkumisse järjest rohkem äri- ja tootmiskaad, mis on 2–4 aastat tagasi kokku ostetud ja mis on nüüd seisma jäänud. Muu äriotsustamise kinnisvara osas põhjusi muudatusteks ei näe ning seis peaks jääma üldjoontes samaks.

RAKVERE

Rakvere ärikeskuste jõujooned on Narva- ja Tallinna-suunalised. Koostamisel on detailplaneering Wiru Äripargi 16 ha suurusele kinnistule. See sisaldab 20 ärimaad, mille suurused on vahemikus 1200 m² kuni 1,4 ha. Detailplaneering näeb ette avarate parkimisaladega kaubanduskeskusi (v.a toidukaup) ning tootmis- ja laopindasid. Kohalikud ettevõtjad soovivad üürida 30–200 m² tootmispindasid, eelistatud on linnaäärsed heas seisukorras pinnad. Vajadus on korralike pesemisvõimalustega ja remonditud ruumide järele.

PÄRNU

Ärimaad, mis on sobivad tootmis- ja laopindade ehituseks, on Pärnu lähistel võimalik leida alates 250 kr/m². Sauga lähedusse näeb valla üldplaneering ette äri- ja tootmispiirkonda, kus on juba mitme kinnistu detailplaneeringki kehtestatud.

VILJANDI

Suurenenud on nõudlus laopindade ja tootmiskaad järele. Kohalikud ettevõtted vajavad nii lao- kui ka tootmispindu, mis oleksid nüüdisaegsemad ning logistiliselt sobivas kohas.

PAIDE

Paide lähiümbruses ja mujal maakonnas on pakkumisel palju endisaegseid lagunenuid laudahooneid, mille vastu suurem huvi puudub. Hooaja algusega on tõusnud huvi põllumaad vastu – olenevalt asukohast on tehtud tehingute hinnavahe vahemik keskmiselt 10 000–20 000 kr/ha. Jätkub aktiivne Mäo piirkonna arendamine ja seoses uue Tallinna-Tartu maantee trassi väljaehitamiskaadidega on huvi sealsete kinnistute vastu suur.