

Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2001a II poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

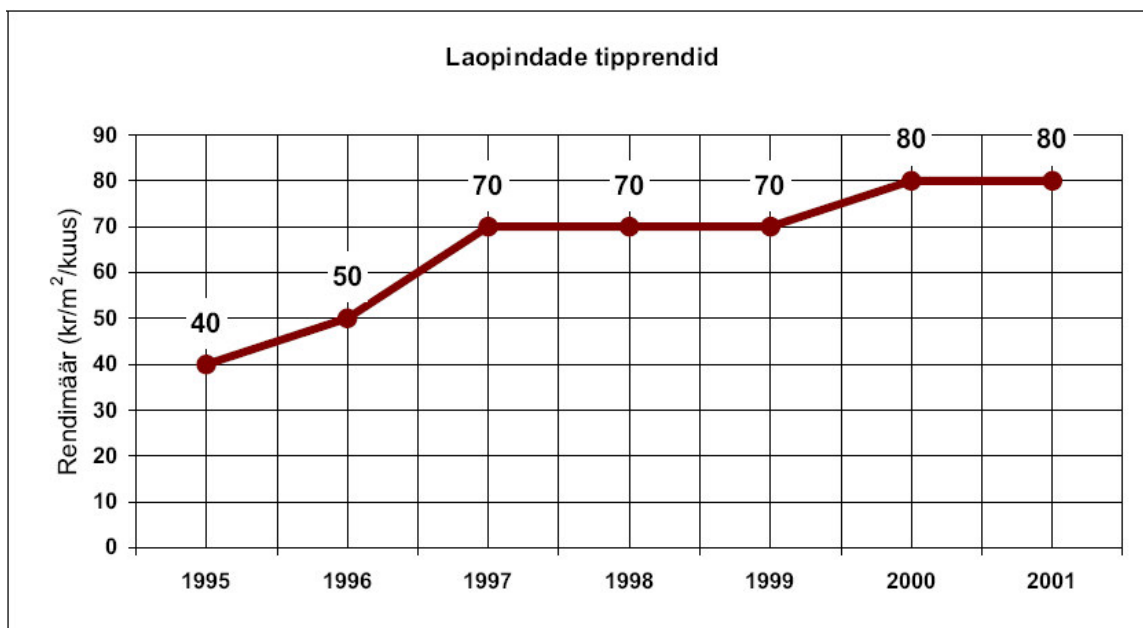
TALLINN

Globaalne majanduskliima jahtumine ei saa mõjutamata jätta ka Eesti majandust ning seega ka eksporditundlikku tööstussektorit. Eesti peamiste müügiturgude – Soome, Rootsi, Venemaa – majanduse jahtumine vähendab ühtlasi nõudlust Eestis teostatava allhanke järele. Näitena saab siinkohal tuua Elcoteqi, kes oli sunnitud 2001. aastal töötajate arvu vähendama. Nõudluse vähenemine maailmaturgudel kahandab Eestis asuvate elektroonika- ja masinaehituse-, aga ka kergetööstusettevõtete tootmismahte ning seega ka vajadust täiendava kvaliteetse tootmis- ja laopinna järele.

Rendi- ja müügihindade olulist muutumist 2001. aasta ei toonud. Enim hinnatud piirkonnad on viimase paari aasta jooksul välja kujunenud ning selles osas muudatusi prognoosida ei saa. Kõige rohkem on uusi tootmis- ja laopindasid valminud Tallinnast väljuvate magistraalteede – Peterburi tee ja Pärnu maantee ääres. Prognoosime samasugust arengut ka Tartu maantee ääres linna piirialadel.

– mitmed endised tootmiskompleksid on ümber ehitatud (või ümberehitamisel) kaubandus- ja teeninduskeskusteks. Üheks näiteks saab tuua Silikaadi kaubahoovi rajamise ja laiendamise, mille käigus valmib eeldatavalt 2002. aasta septembriks ca 23 000 m² uut pinda. Ilmselt kolitakse lähiaastail tootmine ümber ka Ilmarise territooriumilt Mustamäe teel ning pankrotihalduri poolt müüki pandud Vineeri- ja Mööblikombiinaadi territooriumilt Pärnu maanteel;

– lao- ja tootmispindade ning nendega seotud turuosaliste spetsiifikast tulenevalt pole vaadeldava sektori hindade muutus nii dünaamiline, kui see on näiteks korterituru puhul. Nii on rendi- ja müügihinnad püsivad eelnevate lähiperioodidega võrreldes stabiilseina, reageerides nõudlust genereerivate sisendite muutusele aeglasemalt. Rendihindade tõusutrend ilmneb, kui silmas pidada pikemat perioodi;



– rendipindade nõudluse-pakkumise vahekord on hinnanguliselt tasakaalus kuni 400-500 m² lao- ja tootmispindade osas. Seevastu üldpinnalt üle 1000 m² rendipindade osas pakkumine peaaegu puudub. Samas kahandab uusehitiste puhul rendipindade nõudlust suhteliselt kõrge hind, mida potentsiaalsed rentnikud ei ole suutelised maksma;

– hetkel on nõudlus erinevaid tugiteenuseid pakkuvate rendipindade järele, mis paikneksid ühes suuremas kompleksis. Seejuures on laopinna rentnike kvaliteedinõuded aasta-aastalt suurenenud. Vähenenud on vajadus lihtsa külma laopinna järele. Nii on müügi- ja rendilikviidsust kaotanud ilma küttega, soojustuseta, halvakvaliteedilise põrandaga ruumid ja hooned. Seevastu uued kvaliteedinõuded on tihti seotud tulevikus jõustuvate eurodirektiividega. Olulisemad kvaliteedikriteeriumid, mida laopinna rentnikud silmas peavad, on:

- kvaliteetne (sile, tolmuvaba) põrand,
- ruumide kütmissvõimalused (kütteseadmete ja soojustuse olemasolu),
- olmetingimused töötajatele,
- head juurdepääsuvõimalused (jaemüügiga tegelevatel ettevõtetel);

– suurenevatele kvaliteedinõuetele jäävad alla moraalselt ja tehniliselt vananenud laopinnad, mille rekonstrueerimisel pole sageli enam mõtet. Arvestades uue laohoone rajamiskuludeks 4000-6000 kr/m², millele lisandub sobiva asukohaga krundi soetusmaksumus, osutub vana pinna rekonstrueerimisest otstarbekamaks rajada uus tootmis- või laohoone (seda neil ettevõtetel, kes näevad end pinna rentimise asemel pigem pinna omanikuna). Rekonstrueerimine võib olla lahenduseks pindade puhul, mis paiknevad logistiliselt soodsas ning tootmis- ja laopindade jaoks hinnatud kohas. Asukoha populaarsust peaksid peegeldama ka sealsete hoonestamata maatükkide müügihinnad, nende muutumisdünaamika ning rajatud uusehitised. Seega peavad amortiseerunud tootmis- ja laopindade rendileandjad olema oma rentnike säilitamiseks rendihinna kujundamisel võimalikult paindlikud;

– tulenevalt lao- ja tootmispindade nõudluse spetsiifikast, mis tingib arendajate kõrgema riskimäära ja seeläbi ka kõrgema nõutava tootluse, ei ole siiani käivitunud arendusprojekte, mis hõlmaksid väljarentimiseks rajatud uusi lao- ja tootmishooneid. Siiani on ehitisi rajatud üldjuhul konkreetse ettevõtte tarbeks, kes on vakantse osa hoonest lühemaks või pikemaks ajaks välja rentinud;

– piirkonnad, kus paiknevad likviidsemad tootmis- ja laopinnad, on Tallinnas aegade jooksul välja kujunenud:

- Tammsaare tee pikendus kuni Järvevana teeni,
- Peterburi tee algus kuni Peterburi tee ja Betooni tänava ristmikuni,
- Kadaka tee/ Mustamäe tee;

Nimetatud piirkondades on tõusnud ka hoonestamata tootmismaa kruntide likviidsus ning kohati ka müügihinnad, samuti on nendesse piirkondadesse koondunud enamiku uute pindade rajamine. Rendipindade hinnavahemik jaguneb üsna selgelt kaheks:

- varasemast perioodist pärinevad pinnad – 30–60 kr/m²/kuu;
- uusehitistes asuvad pinnad – 60–90 kr/m²/kuu;

Tootmis-/laopindade netorenditasud (kr/m ² /kuus) 2001. a. II 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

Tootmis-/laopindade ostu-müügi hinnad (kr/m ²) 2001. a. II poolaastal			
Piirkond	A klass *	B klass	C klass
Kesklinn	4000-6000	3000-5000	3000-5000
Kesklinna äärealad	4000-5000	2000-4000	2000-4000
Mustamäe	4000-6000	2000-3500	1500-2500
Haabersti	4000-6000	1000-2500	700-1500
Lasnamäe	4000-6000	700-2000	500-2000
Põhja-Tallinn	3000-4000	500-2000	500-1000

* toodud A klassi müügi hinnad ei sisalda uusehitiste võimalikke müügi hindasid, kuna tehingud nendega puuduvad.

- **Prognosis**

– oleme arvamisel, et lähiperioodil jätkub lao- ja tootmisotstarbelise hoonestuse rajamine oma tarbeks. Selle arvel vabanev madalama kvaliteediga pind jääb rendikäibesse ning suurendab vastava kvaliteediklassi vakantset osa.