

Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2008a I kvartal

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo OÜ

LAO- JA TOOTMISPINNAD

- Detailplaneeringu järgus laopindade pakkumine suurenenud
- Nõudlus tootmismaa järele vähenenud
- Tootmismaa hinnad stabiilsed
- Väiksemate multifunktsionaalsete laopindade järele nõudlus suurem

Pakkumine

Lao- ja tootmispindade pakkumine suureneb järk-järgult. Kuigi võib öelda, et detailplaneeringu järgus olevate laopindade pakkumine ületab nõudlust, on nõudluse ja pakkumise vahel käärid. Kõige suuremaks probleemiks on ajaline vahe: arendajad on suutelised pakkuma ettevõtete vajadustele vastavaid laopindu umbes 1–1,5 aasta pärast. Nad ei ole valmis riskima ja ehitama ladu ilma kindla üürnikuta, sest klientide soovid pindade kohta on väga erinevad. Samuti ei saa arendajad rahastada oma tegevust, kuna pangad ei ole nõus finantseerima projekti, mille puhul pole sõlmitud vähemalt 30% üürnikega eellepinguid. Ettevõtted on aga nõus ootama uut laoruumi keskmiselt pool aastat. Nii ongi arendajate pakkumiste ja ettevõtete soovide vahel vähemalt pooleaastane viitaeg.

Samuti on erinevused soovitatavate ja pakutavate pindade suuruse vahel. Arendajad eelistavad pakkuda võimalikult suuri laopindu suurematele ettevõtetele, sest neil on lihtsam ajada asju vähema arvu suurfirmadega kui hulga väikeste pindade üürnikega.

Väiksemaid laopindu pakutakse näiteks Terminal 11 arendusprojektis Tartu mnt ääres. Samuti on pakkuda esinduslikud laopinnad Mõigu ärikeskuses Tartu mnt ääres, mille asukoht on väga hea – ärihooned asuvad Tallinna piirist vaid 0,3 km kaugusel. Mõigu hoonetes on mõeldud just selliste ettevõtete peale, kes vajavad väikest laopinda ning soovivad endale lao juurde ka bürooruume ja näidistesaali. Selliste multifunktsionaalsete ladude-büroode järele on suur nõudlus.

Nõudlus

Laopindade puhul on oluline nähtavus, seepärast eelistatakse neid rajada põhimagistraalide äärde esimesele frondile. Olulisteks märksõnadeks on veel piisava tööjõu olemasolu piirkonnas või toimiv ühistranspordi ühendus, hea infrastruktuur ning paiknemine koostööpartnerite läheduses.

Viimase kvartali jooksul on nõudlus lao- ja tootmispindade järele veidi kahanenud. Ettevõtete kindlustunne tulevikus suhtes on vähenenud ning ootused on muutunud pessimistlikumaks. Majanduskasvu raugedes muutub keerulisemaks ka ettevõtete kasumise hoidmine, mistõttu kärbib praegusel ajal paljud firmad oma

kulusid. Sellistes tingimustes ei plaanita laieneda ning pole vajadust uue pinna järele. Pigem lepitakse olemasolevate pindadega ning uusi hakatakse otsima siis, kui tulevikootused on taas positiivsemaks muutunud. Eriti raskelt annab majandusolukord ja seis kinnisvaraturul end tunda ehitusmaterjalidega tegelevatele ettevõtetele, kes siiani plaanisid latusid suurendada, kuid nüüd ei vaja isegi enam olemasoleva mahuga ladu.

Tootmismaa ostmine iseehitamise eesmärgil on vähem populaarne. See trend levib alates eelmisest aastast ning prognoosida võib sama trendi jätkumist. Varem nägid ettevõtted teenimisvõimalust, soetades odavalt kinnisvara ning teenides vara väärtuse kasvult. Praeguseks on maa hinnad tõusnud kõrgele ning edasine tõusupotentsiaal on küsitav.

Seetõttu ei ole firmadel kasumlik hoida raha kinnisvara all kinni, pigem investeeritakse see põhitegevusse. Sellest tulenevalt eelistatakse üha enam olla üürniku staatuses, mistõttu on sagedasemaks muutunud ka *sale-leaseback*-tehingud erinevate fondide ja investoritega, kus ettevõtte müüb oma hoone, kuid jääb sinna pikaajaliseks üürnikuks.

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

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi mnt	650–1200	350–900
Tartu mnt	1000–2200	450–900
Pärnu mnt	700–1300	400–700
Muuga	400–700	
Tabasalu	400–750	

Allikas: Uus Maa äripindade osakond.

Üürihinnad

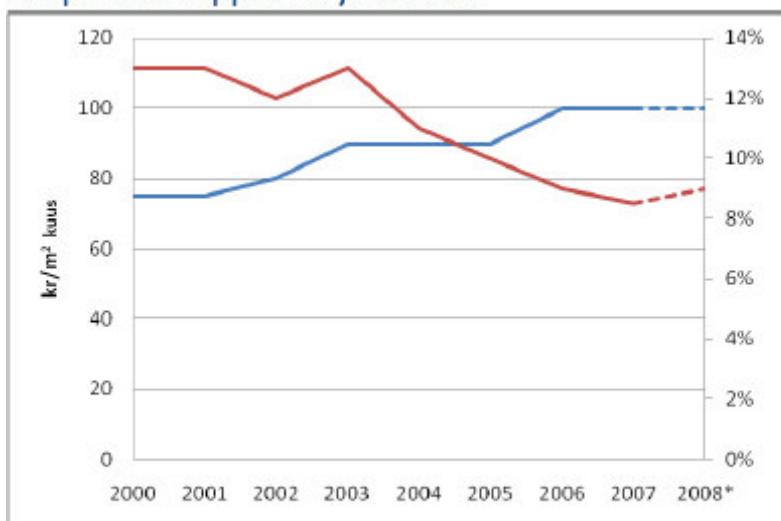
Tootmis- ja laopindade üürihinnad ei ole poolaasta jooksul tõusnud. 2008. aasta esimese kvartali jooksul on olnud pigem surve hindade alanemiseks, kuna pakkumist on piisavalt ja nõudlus väheneb. Tootmismaa hinnad on samuti olnud stabiilsed, kuid seoses vähenenud huviga tootmismaa vastu võib ka siin järgmistel perioodidel korrektsioone ette tulla.

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

Asukoht Harjumaal	Seisukord ja hind		
	Uued	Renoveeritud	Renoveerimata
Enim nõutud piirkonnad	88–100	65–90	40–60
Vähem nõutud piirkonnad		55–80	35–55

Allikas: Uus Maa äripindade osakond.

Laopindade tippüürid ja tootlus



*Prognoos.

Allikas: Uus Maa äripindade osakond.

Prognoos

Lao- ja tootmispindade turul on esimesi märke lähenevast ülepakkumisest. Ei ole siiski karta, et järgmisel aastal kerkiks hulgaliselt uusi ladusid, kuna arendajad ei asu ehitama enne potentsiaalsete üürnike leidmist. Küll aga on arendajad nõus läbi rääkima hinnas, sest konkureerivaid projekte on palju. Ärimaa hindades võib oodata edasisi korrektsioone, kuna huvi maa ostmise vastu on vähenenud.

Kinnisvarainvesteeringud

- Investeerimis- ja arendusedu aluseks on professionaalsed teadmised
- Tootlused tõusuteel: keskmine tootlus 7–8,5%
- Elamispindade turul langustrend
- Investorid otsivad stabiilseid ja kindlaid rahavoo-objekte

Lao- ja tootmispinnad

Sagedasemaks on muutunud tehingud ka laopindade ja logistikakeskustega. Kuna kinnisvarahinnad on tõusnud ning edasist kiiret kasvu ei nähta, tehakse varasemast enam *sale-leaseback*-tehinguid. Selle trendi jätkumist on oodata ka edaspidi, kuna ettevõtted soovivad paigutada raha siiski oma põhitegevusse, mis toodab kasumit, ega näe enam mõtet hoida raha kinnisvara all, mille väärtus lähiaastatel ei tõuse. Lao- ja tootmispindadega tehakse tehinguid keskmiselt tootlustasemel 8–9%.

TARTU

Tootmis- ja laopindade üürimäärad on Tartus püsinud stabiilsed. Tööstus- ja tootmishoonete üürimäärade vahemikud on keskmiselt 50–90 kr/m. Laohoonetena nõutakse valdavalt köetavaid ja valveta pindu hinnatasemel 40–60 kr/m. Tööstusparkide pakkumismaht saavutas 2008. aastaks maksimumi. Kogupakkumine moodustab hinnanguliselt ca 1 449 035 m, mille potentsiaalne ehitusalune pindala on 612 682 m.

Valik tööstusparkide arendusprojekte Tartumaal

Asukoht	Arenduse maht, m ²	Täisehituse maht, m ²	Hind, kr/m ²	Kruntide arv
Ülenurme tehnoпарк	89 034	45 171	550–600	17
Ravila tööstusпарк	244 245	115 000	472	10
Vahi tööstusпарк	457 075	261 064	400	70

Allikas: Uus Maa Tartu büroo.

Tööstusparkide nõudlus on olnud varasematel perioodidel progresseeruv, jõudes 2008. aasta alguseks osalise ülepakkumise seisundisse.

Prognoos

Tööstusparkide turul on tänaseks arendajad üle reageerinud ning pakkumise maht ületab nõudlust. Seepärast ei ole lähitulevikus Tartusse uusi tööstusparkide projekte planeeritud, kuid töös on mitu varem kavandatud detailplaneeringut, mida pole veel pakkumisse paisatud

PÄRNU

Lao- ja tootmispindade osas on pakkumises Mauri tehnoküla Vana-Pärnus. Pindade üürid on keskmiselt 75 kr/m ning pakutakse kompleksseid lao-kaubanduspindu. Keskmise laopinnaüür on Pärnus ja selle lähistel vahemikus 40–80 kr/m kuus.

PAIDE

Ärimaadest tuntakse jätkuvalt huvi Mäo piirkonna kinnistute vastu, kus avati märtsis Statoi teenindusjaam. Kaupluse- ja tanklakettide jaoks on endiselt atraktiivsed ka Paide ringtee äärsed kinnistud. Pakkumises on palju kunagisi laudahooneid ja heinaküüne, ent nende müük seisab, seda peamiselt müüjate kõrge hinnasoovi ning hoonete kehva juurdepääsu ja seisukorra tõttu.

HAAPSALU

Lao- ja tootmispindade turg on Läänemaal muutunud aktiivsemaks. Mitu vana amortiseerunud hoonet on võetud kasutusele. Vanemate ladude hinnad Haapsalus ja Uuemõisas on keskmiselt 20–60 kr/m kuus. Valdavalt soovitakse pindu omada ning tehinguhinnad on vahemikus 1500–3000 kr/m .

KURESSAARE

Ärimaa sihtotstarbega kruntide pakkumine Kuressaares ja selle lähiümbruses on vähene. Uus Maa vahendab Kuressaare ringteel asuva Põlluvälja tehnopargi hoonestamata ärimaa krunte, mille hinnad jäävad vahemikku 400–440 kr/m .