

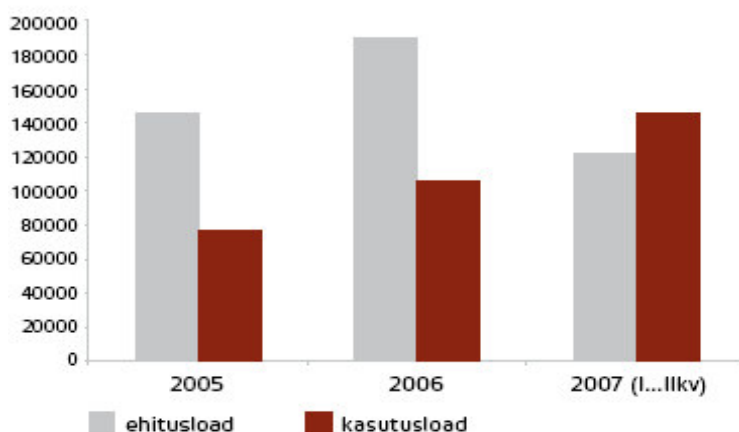
## Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2007a I poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

### Lao- ja tootmispindade üürimäär erinevates Eesti linnades, kr/m<sup>2</sup>/kuus

Piirkond	A klass	B ja C klass
Tallinn	70...100	15...75
Tartu	80...100	30 ...50
Pärnu	50...65	5...40
Rakvere	n/a	30...50
Jõhvi, Narva	60...80	10...40
Paide		25...40
Viljandi		25...50

### Väljastatud tööstus- ja laopindade ehitus- ja kasutuslubade mahud Harjumaal, m<sup>2</sup>



## TALLINN

Lao – ja tootmispindade turuolukorda iseloomustab asjaolu, et peamiselt rajatakse enamik valmivaid hooneid omakasutuseks. Seejuures on aktiivsemateks ehituspiirkondadeks Peterburi tee ümbrus Lasnamäel, Kadaka tee ja Laki tänava piirkond Mustamäel ning Tartu ja Pärnu maanteed ümbrus linnapiirist kuni Tallinna ringteeni. Samuti on uusi olulisemaid hooneid rajatud Tallinna ringtee äärde, ringteest kaugemale jäävates piirkondades langeb järsult ehitustegevuse aktiivsus ning olemasolevate pindade likviidsus.

Uued ning kaasaegsed lao- ning tootmishooned valmivad peaaesjalikult täienenud valikuga tehnoпаркidesse, kus on olemas ehitusküps krunt koos hoonele vajaliku tehnovarustusega. Tihti kujutavad tehnoküladesse koondunud ettevõtted teatud sünergilist koostlust, kus erinevad ettevõtted oma tegevusaladega üksteist täiendavad, on juhtumeid, kus üürnike valitakse vastavalt sellele, mis lisaväärtust uus ettevõtte olemasolevatele pakkuda suudab.

Hoogu kogub ka Mustamäel asuv tehnopark Tehnopol, kus kehtestamisel olev ala detailplaneering lubab maksimaalseks ehitusmahuks 182 000 m<sup>2</sup> ning sealjuures plaanitakse pargi rajamise investeerida ca 2,3 miljardit krooni. Siiski on antud projekti puhul raske tömmata otsest piiri tootmispindade ning kontoripindade vahele, kuivõrd antud tehnopark on planeeritud nn. „valge tootmine” ning innovaatilised valdkonnad.

### Valik uuematest tehnoparkidest

Märksõna	Asukoht	Projekti maht
Põrguvälja Tehnopol	Harjumaa, Tartu mnt ja Põrguvälja tee vahel	4 ha
Tabasalu Tehnopol	Harku vald, Laabi küla, Harku-Rannamõisa mnt ääres	ca 12 ha
Kohila Tööstuspark	Kohila	ca 6,9 ha
Keila Tööstuspark	Tööstuse 7, Keila	ca 48 ha
Ameerikanurga Äripark	Rae vald, Jüri asula ligidal, 10 km Tallinna piirist	ca 80 ha
Põhjaranna Äripark	Muuga sadama naabrus	ca 78,2 ha
Rae Tehnopol	Tallinna ringtee ligiduses, Tartu mnt.	ca 52 ha
Sutikase Tehnopol	Rae vald	ca 3 ha
Sinikivi Tehnopol	Rae vald, Tartu mnt. ligiduses	ca 16 ha

Uute väljastatud ehituslubade maht lao- ja tootmispindade sektoris on viimastel perioodidel olnud suhteliselt stabiilne, nagu eelnevalt mainitud, on uusehitused rajatud peamiselt omakasutuseks, väljaüürimise eesmärgil rajatud pindasid on vähe, spekulatiivsetel eesmärgitel rajatud pinnad puuduvad pea sootuks.

Olemasolevate üüripindade puhul on Arco Vara Kinnisvarabüroo ekspertide kogemusel põhiliseks soovitatavaks pinna suuruseks 300-700 m<sup>2</sup> ja 1000-1500 m<sup>2</sup>. Üürisoovide maksimum piir on 7000-10000 m<sup>2</sup>, kuid selliseid soove võib pidada pigem eranditeks. Samuti võib väita, et üle 5000 m<sup>2</sup> suuruse pinna huvilised kaaluvad tõsiselt ka ise ehitamise alternatiivi või siis nn „rätsepa töö” korras pinna hankimist. Viimase all mõistetakse levinumaks kujunevat konkreetse üürilise soovide ja vajaduste järgi üüripinna ehitamist arendaja poolt.

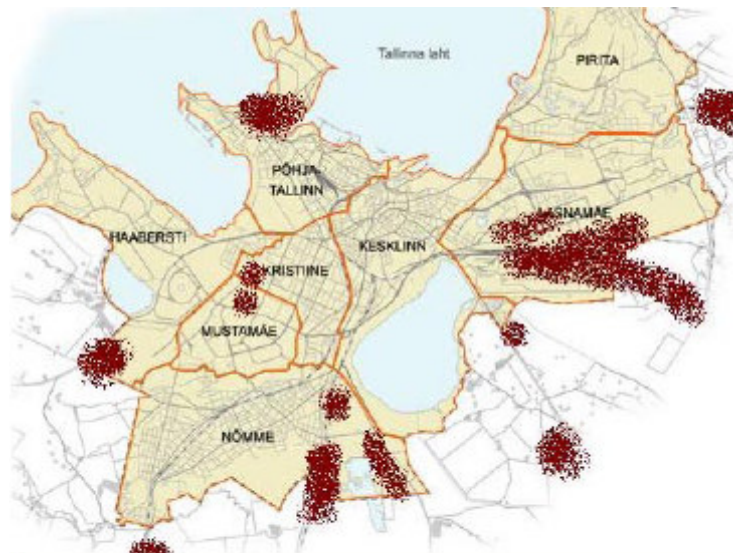
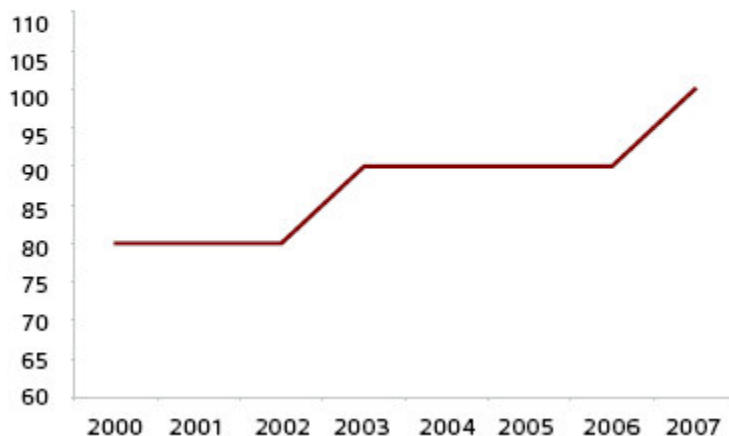
Eelmiste perioodidega võrrelduna ei ole vaadeldavas sektoris üürihindade olulisi muutusi toimunud, kuigi tipphindade osas on märgata mõningast hinnakasvu. Jätakuvalt esinevad suhteliselt suured hinnakäärid erinevas seisukorras ning asukohas olevate lao- ja tootmishoonete osas. Kuna maa ja ehitushinnad on siamaani pidevalt kallinenud, siis võib perspektiivis oodata ka lao- ja tootmispindade üürihindade kasvu. A – klassi lao – ja tootmispindade üüripakkumise math on väike, samuti on nende pindade vakantsus olnud senini minimaalne. Vanemate ning halvemas seisukorras lao- ja tootmispindade pakkumismaht on oluliselt suurem, samuti on kõrgem ka nende pindade vakantsus. Täpset statistikat antud sektori vakantsuse kohta on siiski komplitseeritud välja tuua.

Uute ja väga hea kvaliteediga lao- ja tootmishoonete müügitehinguid on toimunud vähe, toimunud tehingud on tihti olnud „müük ning tagasiüür” tüüpi, kusjuures tihti on ostjaks olnud aktiivselt portfelli suurendada soovivad erinevad kinnisvarafondid. Nii näiteks müüs rõivatootja Baltika Lasnamäe Tööstuspargis asuva kinnistu hoonestusõiguse koos sellel asuva logistikakeskusega, jäädes ise 10-ks aastaks üürnikuks.

Seetõttu on ka suhteliselt komplitseeritud teha järeldusi uute lao – ja tootmispindade võimalike vabaturu müügihindade kohta, arvata võib, et üheks kriteeriumiks saavad siinkohal võimalikud krundi soetuskulud ning hoone ehitusmaksumus. Selles osas on olukord erinev vanade ning kaasaja nõuetele mittevastavate hoonete puhul, kus tihti need kohandatakse ümber alternatiivkasutusse.

Piirkondlikult on tootmis- ja laopindade turul aktiivne tegevus koondunud enam Tallinnast väljuvate magistraalide äärde ning nende lähedastesse tehnoparkidesse. Samuti on aktiveerunud Tallinna ringtee ümbrus. Aktiveerumas on ka vahepeal teisejärgulise tähtsuse omandanud Vana-Narva mnt. piirkond ning samuti ka Sõjamäe piirkond. Viimase arengule annab eeldatavasti positiivse tõuke valminud Smuuli tee pikendus. Samas on Sõjamäe piirkonnas märgata ka kasutuse muutumist, seniseid (raske)tööstuspindasid kohandatakse aktiivselt ümber ka alternatiivkasutusse (nt. Ülemiste City arendus, kuhu rajatakse kergtootmise ning kontoripinnad).

### Tallinnas ning selle lähipiirkonnas asuvate lao- ja tootmispindade tippürihinnad, kr/m<sup>2</sup>/kuus



Tallinna piirkonna peamised tootmis- ja laopiirkonnad

## TARTU

Lao- ja tootmispindade turul on üürihinnad pisut tõusnud. Pakkumises on valdavalt keskmises seisukorras pinnad. Selliste pindade ruutmeetri hinnad on keskmiselt 30 kr/m<sup>2</sup>/kuus (halvas seisukorras), kuni 45-50 kr/m<sup>2</sup>/kuus (heas korras soojustatud ja kapitaalsemad lao- ja tootmispinnad). Samas on pakkumises lao- ja tootmispindu väga vähe, mis näitab nõudluse olemasolu antud sektoris. Nõutavamad tänavad on Turu, Ringtee, Riia tänava lõpp ja Aardla tänav (endine Autovedude piirkond), Ropka Tööstusrajoon, vähem Ravila tänava lõpp. Uusi lao- ja tootmispindu pakutakse müügiks ja üürile linnast väljas Tartu ja Ülenurme vallas ning selliste pindade üüripakkumised on 80-100 kr/m<sup>2</sup>/kuus, müügipakkumised 10 500 – 13 000 kr/m<sup>2</sup>. Kui veel aasta alguses oli selliseid uusi lao- ja tootmispindasid üürile või müügiks pakkuda, siis hetkel on pakkumises vaid paar sellist objekti. Seega võib eeldada, et üürnikud on leitud ja nõudlust selliste pindade järele on olnud piisavalt.

Lao ja tootmispindade ehitus käibki suuremalt jaolt linnast väljas, Vahi ja Ülenurme tööstuspargis. Lao- ja tootmispindade üürihinnad peaksid püsima muutumatuna, kuivõrd valdavalt ehitatakse omatarbeks.

## PÄRNU

Pärnus on väljakujunenud tööstuspiirkonnaks Ehitajate teest põhja poole jäävad alad. Seal paikneb enamus Pärnu linna tööstusettevõtetest. Ostmise puhul on nõutud korralikud ja heas asukohas asuvad ca 1000 m<sup>2</sup> suurused soojustatud pinnad, millel on heas seisukorras juurdepääsuteed ja suhteliselt lihtsad ümberehitus võimalused.

Üüriturg tootmis- ja laopindade sektoris on väheaktiivne. Nõudlust on heas asukohas 100 - 300 m<sup>2</sup> suuruste väiketootmispindade sektoris, kuid samas on nappus "headest" üürnikest. Väga suureks probleemiks on üürnike leidmine suurtele ja/või suurt remonti vajavatele pindadele. Investeeringuid vajavaid pindu eelistatakse pigem osta ja ehitada oma nõuetele vastavaks (või lammutada ja ehitada hoopis uus hoone) kui üürile võtta. Hea kvaliteediga (A klass) hooned on valdavalt ehitatud omakasutuse eesmärgil.

Üürihinnad tootmis- ja laopindadel on püsunud üldjoontes muutumatuna, teatav hinnatõus on toimunud alates 2006. aasta lõpust A kvaliteediga pindade osas.

Investoritel on tekkinud huvi ja julgus tootmis- ja laopindade arendusprojektide läbiviimise osas. Käesolevaks ajaks on ka turg selleks valmis, olles nõus maksma ca 500 m<sup>2</sup> suuruse kvaliteetse tööstuspinna eest kuni 12 000 kr/m<sup>2</sup>. Murranguliseks võib tööstuspindade arenduses lugeda 2006. aastat, kui Savi tänavale valmisid esimesed välja üürimiseks ehitatud pinnad mahuga 16 000 m<sup>2</sup>. 2007. aastal valmivad tootmis- ja laopinnad Mauri tehnikülla, kus tööstuspindu on võimalik nii osta kui ka üürile võtta. Kokku ehitatakse Mauri tehnikülla 4 hoonet kogupinnaga ca 17 000 m<sup>2</sup>, mis jaotatakse ca 200 m<sup>2</sup> suurusteks boksideks. Bokse on võimalik kas üürile võtta või osta, üüritase on 70 kr/m<sup>2</sup>/kuus, müügihind 11 500 kr/m<sup>2</sup>, millele lisandub käibemaks, broneeritud on ca 60 % esimesena valmiva hoone pindadest, ülejäänud hoonete üürile andmine ja müük ei ole alanud.

Selles turusektoris on meie hinnangul kõige suurem kasvupotentsiaal. Suureneb omatarbeks ehitatavate tööstushoonete hulk, mida toetab ka pankade praegune soosiv laenupoliitika tootmisettevõtete osas, samuti mitmed ettevõtetele pakutavad eurotoetused. Üürihindade osas suuri muudatusi ei tohiks toimuda.

## **RAKVERE**

2007. aastal on lao- ja tootmispindade turul pakkumishinnad jätkuvalt tõusnud. Mitmed eelmisel aastal omandatud objektid on taas pakkumisel ja ilmselt soetatud vaid investeerimishuvist ajendatuna.

Lao- ja tootmispindade üürihindades olulisi hinnahüppeid ei ole, mõningane tõus on täheldatav väiksemate, kuni 300 m<sup>2</sup> suuruste pindade puhul.

Arvame, et lao- ja tootmishoonete müügihinnad tõusevad jätkuvalt, eelistatuks jäävad tootmiseks piisava võimsusega kommunikatsioonidega ning logistiliselt soodsas asukohas paiknevad objektid.

## **JÕHVI, NARVA**

Võrreldes 2006. aasta II poolaastaga on Ida-Virumaa suuremates linnades (Narva, Kohtla-Järve, Jõhvi, Sillamäe) nõudlus lao-tootmispindade vastu veidi kasvanud. Tootmispinnad on valdavalt omakasutuses, kuid samas ei puudu ka nõudlus üüripindade järele (eriti Sillamäel). Üürihinnad on jäänud 2006. aasta II poolaastaga samale tasemele, veidi on kasvanud uusarendusena valminud pindade üürihind, seda võib põhjendada ehituskulude suurenemisega. 2008. aastaks prognoosime lao- ja tootmispindade turu stabiliseerumist, nõudlus ja üürihinnad kasvavad mõõdukalt.

## **PAIDE**

Paides asuvaid laopindu soovitakse valdavalt üürida. Eriti nõutud on pinnad, kus hoone avade mõõtmed võimaldavad tõstukitega liiklemist. Suurim nõudlus valitseb köetavate ning valvesignalisatsiooniga laohoonete järele suurusega kuni 300 m<sup>2</sup>, tootmispinna osas 400 – 500 m<sup>2</sup> pinna vastu. Huvi on tuntud ka suuremate, 2000 – 3000 m<sup>2</sup> suuruste avarate hall-tüüpi hoonete vastu.

Lao- ja tootmispindade üürihinnad on viimaste aastate jooksul püsinud suhteliselt stabiilsetena. Suuremates keskustes on lao- ja tootmishoonete üürihinnad valdavalt vahemikus 25 – 40 kr/m<sup>2</sup>/kuus sõltuvalt pinna suurusest ja seisukorrast.

Investeeringutena ja arendajate poolt välja ehitatud uusi tootmis- ja laopindu üürimiseks rajatud ei ole.

## **VILJANDI**

Viljandi linnas ja maakonnas on lao- ja tootmispindade nõudlus suur, kuid pakkumine väga väike. Üürihinnad jäävad sõltuvalt asukohast ja seisukorrast Viljandi linnas vahemikku 25-50 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Pindasid nõutakse peamiselt Viljandi äärelinna ning linna lähedale. Üürihinnad maakonnas sõltuvad eelkõige asukohast ja hoone suurusest ning seisukorrast ning jäävad vahemikku 15-30 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Viljandis ja maakonnas üldjuhul ostetakse laoja tootmispindasid oma firma kasutuseks, mitte ei üürita. Peamisteks ostjateks on ettevõtted, kes soovivad tegevust laiendada ning vajavad selleks suuremat pinda. Müügiperiood on viimastel aastatel lühenenud suure nõudluse tõttu. Keskmine müügiperiood on tootmis- ja laohoonetel Viljandi linnas ca 18 kuud, maakonnas ca 24-30 kuud. Viljandi linnas on tootmis- ja laohoonete hind jäänud vahemikku 5-10 miljonit krooni, maakonnas 900 000-2 000 000 krooni.

Likviidsed objektid lao- ja tootmispindade sektoris on peamiselt suuremad laohooned, mida saab lihtsalt kohandada ettevõtte tegevusele sobivaks (vaheseintega vms). Mittelikviidsed on objektid, kus on toimunud spetsiaalne tootmine ning nende planeeringu muutmine osutub raskeks.