

Kinnisvaraturu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2007a – 2008a seisuga 2007a desember.

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Keskised netoüritasemed tootmis- ja laopindadel (kr/m²/kuus) 2007.a.

Piirkond	A klass	B ja C klass
Tallinn	70 - 100	15 - 75
Tartu	60 - 100	35 - 45
Pärnu	50 - 70	5 - 20
Rakvere	-	30 - 50
Haapsalu	-	10- 60
Jõhvi, Narva	60-80	10-60
Paide		25 - 40
Viljandi		15 - 50
Kuressaare		20 - 40

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

TALLINN

Lao – ja tootmispindade turuolukorda iseloomustab asjaolu, et enamik valmivaid hooneid rajatakse omakasutuseks. Seejuures on aktiivsemateks ehituspiirkondadeks Peterburi tee ümbrus Lasnamäel, Tartu ja Pärnu maantee ümbrus linna piirist kuni Tallinna ringteeni (eelkõige Rae, Saku ja Saue vald). Hoogustunud on arendustegevus ka Maardu piirkonnas ja eelkõige Muuga sadama ümbruses. Samuti on uusi olulisemaid hooneid rajatud Tallinna ringtee äärde, ringteest kaugemale jäävates piirkondades langeb ehitustegevuse aktiivsus ning olemasolevate pindade likviidsus järsult.

Tallinnaga piirnevate valdade osas on tehnoparkide ja üksikute tootmis- ja laopindade arenduse kontekstis domineerivaks Rae vald. Rae valla rolli mastaapsust iseloomustab ka äri- ja tootmismaa otstarbeliste kehtestatud detailplaneeringute maht, mis 31.05.2007 seisuga moodustab ca 500 ha.

Uued ja kaasaegsed lao – ning tootmishooned valmivad peaaesjalikult täienenud valikuga tehnoparkidesse, kus on olemas ehitusküps krunt koos hoonele vajaliku tehnovarustusega. Tihti kujutavad tehnoküladesse koondunud ettevõtted teatud sünergilist kooslust, kus erinevad ettevõtted oma tegevusaladega üksteist täiendavad, on juhtumeid, kus üürnike valitakse vastavalt sellele, mis lisaväärtust lisanduv ettevõtte olemasolevatele pakkuda suudab. Tehnoparkide senist edukust iseloomustavad ka parkide uute etappide käivitamine. Uute etappide arendused on ette võetud nt. Mõigu, Jüri, Maardu ja Tännassilma tehnoparkides.

Hoogu kogub ka Mustamäel asuv tehnoloogiapark Tehnopol, kus kehtestamisel olev ala detailplaneering lubab maksimaalseks ehitusmahuks 182 000 m² ning sealjuures plaanitakse pargi rajamiseks investeerida ca 2,3 miljardit krooni. Siiski on antud projekti puhul raske tõmmata

otsest piiri tootmispindade ning kontoripindade vahele, kuivõrd antud tehnoloogiaparki on planeeritud nn. „valge tootmine” ning innovaatilised valdkonnad.

Valik kaasaegsetest ja suurematest tehnoпаркidest

Tehnopark	Projekti maht
Lasnamäe Tööstuspark	kokku 20 ha
Mõigu Tehnopark	18,8 ha
Ameerikanurga Äripark	80 ha
Rae Tehnopark	52 ha
Põhjaranna Äripark	78,2 ha
Tänassilma Tehnopark	kokku 36 ha
Keila Tööstuspark	48 ha

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

Tallinna siseselt on suurimaks tüüpiliseks tehnopargiks Tallinna linna osalusel Lasnamäel Tondiraba piirkonnas arendatud Lasnamäe Tööstuspark, mille osas on lähiajal oodata teise etapi käivitamist Betooni tn. piirkonnas. Käesoleval hetkel arendatavatest tehnoпаркidest võib suuremajooneliseks pidada Muuga sadama naabrusesse rajatavat Põhjaranna Äriparki.

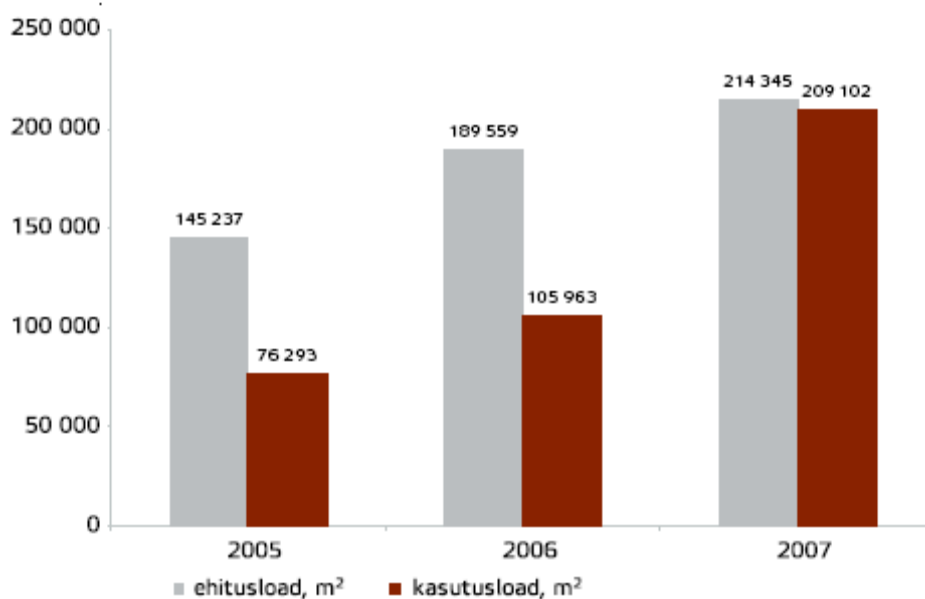
Uute väljastatud ehituslubade maht lao – ja tootmispindade sektoris on viimastel perioodidel olnud suhteliselt stabiilne, nagu eelnevalt mainitud, on uusehitused rajatud peamiselt omakasutuseks, spekulatiivsetel eesmärkidel rajatud pindasid on vähe.

Olemasolevate üüripindade puhul on Arco Vara Kinnisvarabüroo ekspertide kogemusel põhiliseks soovitatavaks pinna suuruseks 300-700 m² ja 1000-1500 m². Üürisoovide maksimum piir on 7000 - 10000 m², kuid selliseid soove võib pidada pigem eranditeks. Samuti võib väita, et üle 5000 m² 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. Pindade puhul on lisaks suurusele olulised ka kaasaegsed tehnilised võimalused (kommunikatsioonid, laadimisplatvormid, planeering). Eelistatud on hea kauba juurdepääsuga, avatud planeeringuga ja piisava töökõrgusega (ca 10-12 m) pinnad. Eelmiste perioodidega võrrelduna ei ole vaadeldavas sektoris üürhindade olulisi muutusi toimunud, kuigi tipphindade osas on märgata mõningast hinnakasvu. Jätakuvalt esinevad suhteliselt suured hinnakäändid erinevas seisukorras ning asukohas olevate lao- ja tootmishoonete osas. Kuna maa ja ehitushinnad on siiamani pidavalt kallinenud, siis võib perspektiivis oodata ka lao- ja tootmispindade üürhindade kasvu. Uute ja väga heas kvaliteedis lao- ja tootmishoonete müügitehinguid on toimunud vähe, toimunud tehingud on tihti olnud sale and leaseback 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 suhteliselt komplitseeritud ka 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 kindlasti 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). Sõjamäe piirkonna edasine areng haakub kahtlemata ka Tallinna Lennujaama arenguga, kus esialgu on põhirõhk reisijate veo ja teenindusega seostud investeeringutel.

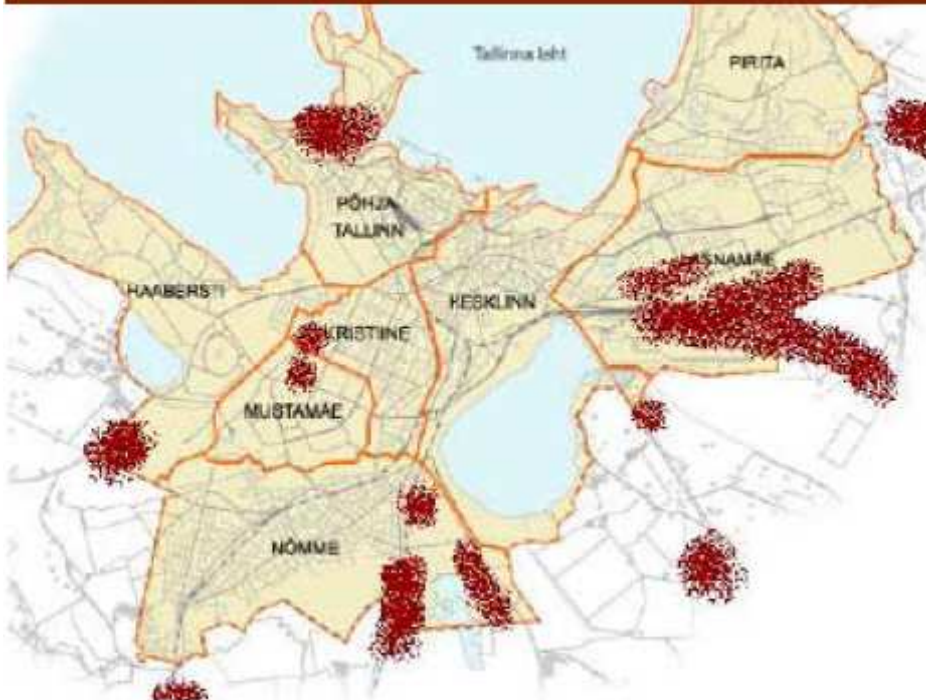
2-3 aasta perspektiivis on oodata tootmis- ja laopindade turu ja arendustegevuse stabiilset arengut. Eeldatavasti toimub endiselt valdav enamus uusarendusest omakasutuse tarbeks. Uued pinnad rajatakse eelkõige tehnoparkidesse, kus on olemas terviklik infrastruktuur ning sünergia. Laokomplekside puhul tähtsustuvad endisest enam logistilised täiskontseptsioonid, kus omanik pakub lisaks pinnaüürile ka muid logistikaga seonduvaid lahendusi. Kuigi üüritasemetele on läbi maa ja ehitushindade tõusu olemas tugev surve, siis jääb võimalik üüritõus eeldatavat 10% piiresse.

Tootmis- ja laopindade uusehitus Harjumaal (s.h. Tallinnas), 2005...2007



Allikas: Ehitisregister

Tallinna piirkonna peamised lao- ja tootmispiirkonnad



Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

TARTU

Lao- ja tootmispindade turul pole üürihinnad 2007. aasta teisel poolel muutunud. Pakkumises on valdavalt heas ja väga heas seisukorras pinnad. Selliste pindade ruutmeetri üürihinnad on keskmiselt 60 - 80 kr/m²/kuus. Rahuldavas korras olevate laopindade pakkumisi on vaid mõni üksik ja üürihinnaks keskmiselt 35 - 45 kr/m²/kuus. Samas on pakkumises lao- ja tootmispindu endiselt vähe, mis näitab nõudluse olemasolu antud sektoris. Nõutavamad tänavad on jätkuvalt Turu, Ringtee ja Riia tänava lõpp, Ropka Tööstusrajoon, vähem nõutud on 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/m²/kuus, müügipakkumised 10 500 - 13 000 kr/m².

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

PÄRNU

Tootmis- ja laopindade sektoris on valdavad omakasutuses olevad pinnad, lao- ja teeninduspindade puhul esineb ka üürimist, kuigi üüriturg on väheaktiivne. Tööstushooned on koondunud Ehitajate teest põhja poole jäävale territooriumile.

Üürihinnad tootmis- ja laopindadel on püsinud muutumatuna. Üürnike poolt on eelistatud 200-300 m² suurused kvaliteetsetes hoonetes paiknevad pinnad, mis on logistiliselt hea asukohaga ning kus on ka piisavad parkimisvõimalused.

Teadaolevalt on ainsaks lähitulevikus Pärnu linnas teostatavaks tööstuspindade rendusprojektiks AS Estoni Savi tn. tööstuslinnak, kus aastatel 2008-2009 ehitatakse välja ca 20 000 m² lao- ja teeninduspinda, mis on plaanis välja üürida. 2007-2008.aastal valmivad ka 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 m². Üüritase on 70kr/m²/kuus, müügihind 13 570 kr/m². Mauri tehniküla probleemiks, mis takistab edukat müüki, on käesoleval ajal ankurüürniku puudumine.

RAKVERE

2007. aastal on lao- ja tootmispindade turul müügi-pakkumiste hinnad jätkuvalt tõusnud. Mitmed eelmisel aastal omandatud objektid on taas pakkumisel ja olid ilmselt soetatud vaid investeerimishuvist ajendatuna. Lao- ja tootmispindade üürihindades olulisi hinnahüppeid ei ole, mõningane tõus on täheldatav väiksemate pindade (kuni 300 m² suuruste) puhul.

Tootmistegevuseks eelistatakse pindu soetada, ladustamiseks nii osta kui üürida. 2007.aastal võis täheldada ettevõtjate tärkavat huvi olemasolevate tootmispindade müümiseks jäädes ise samal pinnal tegutsema üürikuuna ning keskendumaks põhitegevusele. Lao- ja tootmispindade arendustegevus on seni suunatud peamiselt oma vajaduste rahuldamisele, s.t. enamik vastavatest uusehitistest rajatakse ettevõtte omatarbeks. Oleme seisukohal, et lao- ja tootmishoonete müügihinnad tõusevad ning tootlused vähenevad jätkuvalt, eelistatuks jäävad tootmiseks piisava võimsusega kommunikatsioonidega ning logistiliselt soodsas asukohas paiknevad objektid.

JÕHVI, NARVA

Võrreldes 2007.aasta I poolaastaga on Ida-Virumaa suuremates linnades (Narva, Kohtla-Järve, Jõhvi, Sillamäe) nõudlus lao- ja tootmispindade vastu jäänud samale tasemele, kasvu märgata ei ole. Tootmispinnad on valdavalt omakasutuses, kuid samas ei puudu ka nõudlus üüripindade järele (Jõhvis).

Üürihinnad on jäänud 2007. aasta I poolaastaga samale tasemele, veidi on kasvanud uusarendusena valminud pindade üürihind, seda võib põhjendada ehituskulude suurenemisega.

2008. aastaks prognoosime pindade turu stabiliseerumist, nõudlus ja üürihinnad püsivad samal tasemel kui 2007. aastal.

PAIDE

Järvemaal müügis olnud lao- ja tootmispinnad on enamasti nõukogude ajal ehitatud tootmiskompleksid, hoidlad ja laudad. Nõukogudeaegsed hooned ei suuda rahuldada tänapäeva tootmistehnoloogia poolt esitatavaid ehitustehnilisi nõudeid, kuna hoonete kaasajastamine on seotud üsna suurte kulutustega, siis tihti kaalutakse uue kaasaegse hoone ehitamist. Lao ja tootmispindade üürihinnad on püsinud suhteliselt stabiilsena.

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/m²/kuus. Nõutud on pinnad peamiselt Viljandi äärelinnas ning linna lähedal, enamasti soovitakse tootmis-ja laohooneid osta, mitte üürida. Üürihinnad maakonnas sõltuvad eelkõige asukohast ja hoone suurusest ning seisukorrast ja jäävad vahemikku 15-40 kr/m²/kuus. Ka maakonda peamiselt ostetakse lao-ja tootmispindu oma firma kasutuseks, mitte ei üürita.

Peamisteks ostjateks on tegutsevad ettevõtted, kes soovivad tegevust laiendada ning vajavad selleks suuremat pinda. Viljandi linnas paiknevad lao-ja tootmishooned peamiselt Kantreküla, Paalalinna ja Männimäe linnaosas ning Viljandi linna ääres. Kuna pakkumine on väga väike, siis on nõutud kõik piirkonnad. Kliente huvitab eelkõige juurdepääs ning sobiv funktsionaalsus. 2007.aasta II poolaastal oli märgata mitme suurema firma laienemist ning seetõttu kolitakse tootmine Viljandi linnast välja. Maakonnas puuduvad sobiva funktsionaalsusega hooned ning seetõttu on nõutumad suuremad (1-2 ha suurused) tootmis-ja ärimaad kuhu ehitatakse vajalikud hooned ise. 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 jääb keskmine tootmis-ja laohoonete hind vahemikku 5-10 miljonit krooni, maakonnas 900 000- 2 000 000 krooni.

Likviidsed objektid lao-ja tootmissektoris on peamiselt suuremad laohooned, mida saab lihtsalt kohandada sobivaks (vaheseintega vms). Mittelikviidsed on objektid, kus on toimunud spetsiaalne tootmine ning selle planeeringu muutmine osutub raskeks. Viljandi linnas ja maakonnas on tootmis-ja laopindade hinnad 2007.aastal jäänud samaks.

HAAPSALU

Tootmispindade turg Läänemaal aktiveerus 2007. aastal. Toimus mitmeid tehinguid kapitaalremonti vajavate, rahuldavas ja heas seisukorras vanemate tootmishoonetega Haapsalus, Uuemõisas ja mujalgi Läänemaal. Kui varasematel aastatel võis leida endiste suuretegevõtete kasutusesta seisvaid tootmishooneid, siis tänaseks on olukord muutunud - enamus hooneid on leidnud uued omanikud ja uue rakenduse. Vähesed kasutusesta seisvad hooned ei vasta oma planeeringult ja kvaliteedilt nõudmistele.

Kvaliteedi osas võib väita, et väga halvas kvaliteedis (otstarbekas lammutada) objektide puhul on ostetud sisuliselt nendega kaasnevat maad. Selliste hoonete keskmised tehinguhinnad on vahemikus 500 – 2000 kr/m². Väga heas kvaliteedis ja kaasaegseid objekte müüdud ei ole. Uute objektide ehitus ning vanade renoveerimine toimub valdavalt omakasutuseks. Ka ei olda uusi või renoveeritud hooneid tõenäoliselt alla nende ehitusmaksumuse valmis müüma.

Vanemate hoonete tehinguhinnad on üldjuhul vahemikus 1500 - 3000 kr/m². Käesoleval aastal on toimunud vanade tootmishoonetega ka kuni 6000 kr/m². Üüriturg tootmis- ja laopindade sektoris on väheaktiivne. Nõudlust on heas asukohas 100 - 500 m² suuruste tootmispindade sektoris. Tootmis- ja laopindade üürihinnad on jäänud B-kvaliteedis pindade puhul keskmiselt vahemikku 30-60 kr/m²/kuus. C-kvaliteedis pindade puhul on keskmised üürihinnad 10-30 kr/m²/kuus.

KURESSAARE

Lao- ja tootmispindade arendustegevus on seni suunatud peamiselt oma vajaduste rahuldamisele, s.t. enamik vastavatest uusehitistest rajatakse ettevõtte omatarbeks. Üürihinnad tootmis- ja laopindadel on püsivad muutumatuna ja jäävad keskmistena vahemikku 20-40 kr/m²/kuus.