

Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2003a I poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

TALLINN

2002./2003. aastat võib uute tootmis- ja laopindade arengus lugeda murranguliseks. Just 2003. aasta esimesel poolel on valminud Eesti esimene nn.tehnopark, mis pakub kompleksset lahendust uusehitiste tarbeks. Täna silma tehnopargi kruntide suurus on 3000-12 000 m² ning hinnatase 400-590 kr/m². Nimetatud tehnopargi näol on tegemist projektiga, kus arendaja loob ehitustööde jaoks sobiva keskkonna, rajab vajaliku infrastruktuuri ning seejärel müüb krundid erinevatele tootmisettevõtetele.

Täna silma tehnopargi loomine on jagatud kahte etappi: esimese etapi suuruseks oli 20 ha, mis omakorda jaotatud 25 krundiks suurustega 2900-12 000 m². Teises etapis peaks lisanduma veel 10 ha suurune maa-ala 9 krundiga.

Arvestades lubatud maksimaalse ehitusõigusega, lisanduks rajatavasse piirkonda I etapis kokku ca 260 000 m² uut tootmis- ja laopinda.

Kuna antud valdkonnas viimase aja statistika puudub, siis on lisanduva pinna mahu võrdlus turul olemasolevaga suhteliselt komplitseeritud ning ebatäpne.

2003. aasta suvel avati Eesti esimene tehnopark – Täna silma tehnopark.

Jätkuvalt otsitakse ka vakantseid hoonestamata maatükke, kuhu ettevõtte spetsiifikast tulenevalt vajalik tootmispind rajada.

Uue kvaliteediga (seda nii hoone ehitus . tehnilisest omapära kui ka asukohta arvestades) valmivad lao- ja tootmispinnad muudavad oluliselt füüsiliselt ja moraalselt amortiseerunud hoonete turusituatsiooni. Vanemad lao- ja tootmispinnad on vähelikviidsed ning potentsiaalsele ostjale ei saa kriteeriumiks mitte niivõrd müügihind, kuivõrd võimalus hoonet efektiivselt ekspluateerida hakata.

Sobiva lao- ja tootmispinna otsimine on pikaajaline protsess, mis vältab 6 kuud kuni aasta. Üldjuhul keskendutakse esmalt olemasoleva tootmishoone/ehitise leidmisele, kuid sobiva puudumisel suunatakse tähelepanu uue krundi leidmisele ning rajatakse oma vajadustest lähtuvalt uus hoone.

Samas on ka võimalus, et uus lao- ja tootmispind ehitatakse konkreetsele üürnikule, kellega on sõlmitud eelnevalt siduv ning pikaajaline üürileping. Arendaja riske maandavad sel juhul pikaajalised siduvad lepingud, millest tulevate rahavoogudega saab investor/arendaja oma plaanides ka arvestada. Uute, üüripindadeks ettenähtud hoonete rajamine toimub koostöös tulevaste üürnikuga (või põhiüürnikuga), et projekti varases staadiumis lao- ja tootmispindade turusektorile iseloomulike vajadustega arvestada saaks. Ühe teadaoleva projekti põhjal võib väita, et sel moel Tallinna populaarsesse tööstuspiirkonda rajatud lao- ja tootmispind annab ehituskulusid arvestades arendajale aastatootluseks ca 14-15%. Tallinnast väljapool on vastav näitaja isegi 16-18%.

- Üürihinnad; Müügihinnad

Tootmis- ja laoruumide üürihindade puhul on tekkinud suhteliselt stabiilne hinnatase, mida omakorda võib jagada kaheks:

- vanemates hoonetes asuvad pinnad – 25-60 kr/m²/kuu,
- uusehitistes asuvad pinnad – 60-80 kr/m²/kuu.

Eelkõige madalamate hindade puhul võib esineda pakutud hinnavaheemikust erinevaid üürihindu. Näiteks on hooneid, mis vaatamata madalale hinnale, isegi üürniku minimaalseid soovide ei rahulda.

Uue laopinna üürimiseks pakutavad hinnavaheemikud on järgmised:

- uus laopind 70-90 kr/m²
- tootmispind 40-60 kr/m²

Järgnevalt ülevaade põhilistest üürniku poolt esitatavatest kvaliteedi kriteeriumitest:

- kvaliteetne (sile, tolmuva) põrand
- ruumide kütmissvõimalused (kütteseadmete ja soojustuse olemasolu)
- olmetingimused töötajatele, vajadusel kontoripinna võimalus
- hea juurdepääs, logistiliselt soodne asukoht,
- ökonoomsed halduskulud

Tootmis/laopindade netoüüritasud (kr/m²/kuus) 2003. a I 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	20–35
Lasnamäe	40–70	35–50	15–35
Põhja-Tallinn	40–45	30–35	15–30

Uute tootmispindade osas ostu- müügitehinguid teadaolevalt teostatud ei ole, kuna senini on need rajatud valdavalt oma tarbeks. Juhul kui pind ehitataks müügi eesmärgil, võiksid ilmselt hinnaläbirääkimised alata lähtuvalt analoogse ehitise rajamismaksumusest (4000.7000 kr/m²), millele on juurde arvestatud ka krundi ostuhind. Alternatiivina on lähiaastatel võimalik uue laopinda/või tootmishoone omandada soovijal muretseda hoonestamata krunt ning rajada sinna oma vajadustele vastav hoonestus.

Madalama likviidsuse ja müügihindadega on Nõukogude ajast pärinevad ja suuresti moraalselt amortiseerunud ehitised, mis omandatakse sageli võrdeliselt hoonestamata krundi hinnaga. Samuti on madalama hinna ja likviidsusega nn. toormaa, mis paikneb tihti suurematest magistraalteedest eemal ja/või on ilma vajalike tehnovõrkudeta.

Tootmis-/laopindade ostu-müügihinnad (kr/m ²) 2002. a II poolaastal			
Piirkond	A-klass *	B-klass	C-klass
Kesklinna äärealad	400–05000	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 müügihinnad ei sisalda uusehitiste võimalikke müügihindu, kuna tehingud nendega puuduvad			

- Prognoos

Lähiaastatel koondub suuremamahuline ehitustegevus eelkõige tehnoпаркidesse, kuhu rajatakse valdavalt omakasutuseks ettenähtud lao- ja tootmispindasid. Kasutuseta jäävad vales asukohas asuvad lao- ja tootmispinnad ning nende juurde kuuluv maa profileeritakse võimaluse korral ümber (hooned kas lammutatakse või muudetakse nende kasutusotstarvet). Lähitulevikus jätkub lao- ja tootmishoonete rajamine tehnoпаркidesse ja suuremate magistraalteede lähedale.

PÄRNU

Üürid tootmis – ja laopindadel 2003.a. I poolaastal (kr/m ² /kuus)		
kvaliteediklass	B	C
netoüüri keskmine vahemik	10-40	5-20