

## Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2004a I poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

### TALLINN

Uute lao -ja tootmispindade rajamine Tallinna lähiümbruses, on valdavalt koondunud nn. tehnoparkidesse. Tänapäevaks on avatud Tänaõhku tehnoparki I etapp, Rae valda rajatava Jüri tehnoparki I etapp valmib 2004. aasta juuni lõpuks. Kogu kompleks valmib arendaja plaanide kohaselt hiljemalt 2004. aasta oktoobriks. Jüri tehnoparki võib kavakohaselt rajada kokku üle 100 000 m<sup>2</sup> tootmis-, lao- ja äripinda, kokku on krunte planeeritud 42. Lisaks eelnevalt nimetatule, saab ära märkida ka Dvigateli tööstusparki ja Lasnamäele, Tondiraba piirkonda, planeeritud tööstusparki.

Suuremad tehnopargid				
	Jüri	Tänaõhku (I etapp)	Dvigateli tööstuspark	Lasnamäe
asukoht	Rae vald	Saku vald	Tallinn, S-Sõjamäe	Tondiraba
suurus, ha	37	20	ca 54	14,53
kruntide arv, tk	42	25	40	24
kruntide suurus, m <sup>2</sup>	2700-16000	2846-11999	1648-22061	N/A
täisehitus, %	50-70	50	50-75	N/A
hoonestuse kõrgus	15-20m	3-4 k	erinev	N/A
ehitusmaht kokku, m <sup>2</sup>	100 000	260 000	N/A	N/A
müügihind, kr/m <sup>2</sup>	alates 340	alates 500	N/A	N/A

Märkus: toodud müügihinnaile lisandub liitumistasu tehnovõrkudega



Jüri tehnopargi perspektiivvaade

### Üüri -ja müügihinnad

Tootmis- ja laopindade üüri -ja müügihindade osas olulisi muutusi toimunud ei ole. Jätkuvalt esineb suur hinnadiferents erinevas asukohas ja seisukorras lao- ja tootmishoonete puhul. Seoses üldise arengu ja muutunud nõudlusega, ei muutu ilmselt kunagi likviidseks endisaja nõuetele vastavalt rajatud tootmishooned. Hoogne uusehitiste rajamine jätkub, mistõttu on likviidsed soodsas asukohas paiknevad tootmis- ja laohoone rajamiseks sobilikud hoonestamata maatükid. Linna piires on selliste kruntide pakkumine piiratud, enamik uusi hooneid rajatakse linnapiirist väljapoole. Kasutusse on võetud näiteks endised põllumaad Tartu maantee ääres. Kasutusest välja langenud tootmishooned, juhul kui asukoht seda soosib, lammutatakse.

Tootmis/laopindade netoüüritasud (kr/m <sup>2</sup> /kuus) 2004. a. I poolaastal			
	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

Lao- ja tootmisotstarbelise hoonestuse rajamiseks sobilikud maatükid, sõltuvalt täpsemast asukohast ning hoonestusvõimalustest, on valdavalt hinnavahemikus 250-500 kr/m<sup>2</sup>.

Tootmis-/laopindade ostu-müügihinnad (kr/m <sup>2</sup> ) 2004. a. I poolaastal			
	A-klass *	B-klass	C-klass
Keslinna 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 müügihinnad ei sisalda uusehitiste võimalikke müügihindu, kuna tehingud nendega puuduvad			

## RAKVERE

Lao- ja tootmispinnad Rakvere linnas on kontsentreerunud nõukogude ajal välja kujunenud tootmispiirkondadesse (Narva, Jaama tänava piirkond), mis asuvad magistraalteede ning raudtee läheduses ning kus on olemas vajaliku võimsusega kommunikatsioonid. Nimetatud piirkondadesse on koondunud ka uute spetsiifiliste müügihindade ning lao- ja tootmishoonete rajamine või vanade rekonstrueerimine.

Kui mõned aastad tagasi tehti investeeringuid olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks, siis täna kaalutakse tõsiselt rekonstrueerimise otstarbekuse ja uue kaasaegse ning kõikidele vajadustele vastava hoone ehitamise vahel. Kuna käivitunud on hoonete rekonstrueerimine ja rajamine omatarbeks, siis on tõusnud huvi ka hoonestamata maa vastu.

Lao- ja tootmispindade üürihinnad sõltuvad suuresti vastava hoone paiknemisest ja üüritavate ruumide suurusest ning seisukorrast. Üürihinnad jäävad vahemikku 20 – 25 kr/m<sup>2</sup> kuus, kuid ulatuvad mõnel juhul (kaasaegsematel hoonetel ja valdavalt laopindade puhul) ka tasemini 35 kr/m<sup>2</sup> kuus.

### Potentsiaalsete üürnike ja ostjate eelistused:

- Köetav ja valvesignalisatsiooniga varustatud ladu suurusega kuni 100 m<sup>2</sup>
- Valvesignalisatsiooniga varustatud ladu suurusega kuni 300 m<sup>2</sup>
- Tootmine koos laoga suurusega 400 – 500 m<sup>2</sup> koos kontoripinna või kaubanduspinna võimalusega (suurusega ca 50- 100 m<sup>2</sup>)
- Ladu koos tootmispinnaga suurusega 500 - 1000 m<sup>2</sup>

Füüsiliselt ja moraalselt vananenud lao- ja tootmispinnad on vähelikviidsed. Potentsiaalsele ostjale on oluline hoone efektiivne kasutamine, kulud vajalike parenduste tegemiseks ja laienemisvõimalused tulevikus. Hoone müügihind ei ole esmatähtis. Sellest tulenevalt on turul ostu-müügihingute objektideks olnud sagedamini r/b karkassil hallehitised, mille siseruumi ja avade kõrgus on seadmete paigaldamiseks ja masinate liikumiseks piisav ja mida saab kergvaheseintega hõlpsasti liigendada.

## JÕHVI

Jõhvi linnas on tootmis- ja laopinnad kontsentreerunud nelja piirkonda: suurim on linna idaosas paiknev Tallinn-Narva raudtee ja Pargi tänava vaheline ala, Kaare ja Tartu maantee vaheline ala (kus tegutsevad Ehituse ABC kauplusladu, AS Torujüri pumba -ja katlapood, OÜ Pankrand Puidukeskus, AS NCC Industri Eesti, OÜ Ferdmaster AS Evas B&P, Amer Tobacco AS, AS Elme Messer Gaas) ja läänepoolne äärelinn - Sompaa poole suunduva raudtee ümbrus (Eesti Energia tootmisbaasid, loodava Jõhvi Tehnopargi hooned) ning Narva mnt, Rakvere tn. ja Tallinn-Narva magistraali vaheline ala, kus paiknevad toiduainetetööstuse ettevõtted AS Järle, AS Viru Joogid, OÜ Maadlex, TÜ Jõhvi Piim jt. Uus, samalaadne piirkond, on tekkimas Lennuki ja Tammsaare tänavale (Maadlex, Kirde Hulgi, AS Silbet jne.)

Võrreldes eelmise poolaastaga, lao- ja tootmispindade keskmised üürihinnad muutunud ei ole. Keskmine netoüüritase jääb vahemikku 10 - 40 kr/m<sup>2</sup> kuus, sõltudes pinna asukohast ja tehnilisest seisukorrast. Aasta lõpuks peaks valmima uus lao-ja kaubanduspind Linda tänaval. Prognosime, et üürihinnad jäävad lähitulevikus samale tasemel.

## PÄRNU

Tootmis- ja laopindade sektoris on hinnad viimased 5 aastat püsinud muutumatuna. Uusi hooneid on ehitatud vaid omatarbeks ning nende valmimine kogu turule mõju ei avalda.

Tootmis – ja laopindade netoüürid (kr/m <sup>2</sup> /kuus)			
kvaliteediklass	A	B	C
Netoüüri keskmine vahemik,kr/m <sup>2</sup> /kuus	50-60	10-40	5-20

## HAAPSALU

Tööstuspindade arendust Haapsalus täna ei toimu. Olemasolevad tootmis- ja laopinnad on valdavalt omakasutuses. Tehtavad investeeringud selles turusegmendis on seotud rohkem tootmisvahendi, mitte investeeringuobjekti, rajamisega.

Samas on täheldatav mõningane nõudluse kasv. Kui veel 3-4 aastat tagasi võis leida endiste suurettevõtete kasutusest seisevaid tootmishooneid, siis täna on olukord muutunud. Enamus hooneid on leidnud uued omanikud ja rakenduse. Vähesed kasutusest seisevad hooned ei vasta oma planeeringult ja kvaliteedilt klientide nõudmistele.

Samas on tootmis- ja laohoonetega toimunud tehingute kohta adekvaatset infot vähe. Paljude tehingute puhul on olnud tegemist ka nn sundmüükidega (pankrotivara müük enampakkumistel, mis ei ole otseselt käsitletav võrreldava tehinguna) või siis on olnud tegemist osaluste müügiga, kus hooneid on müüdnud tegutsevate ettevõtete koosseisus.

Väga halva kvaliteediga objektide puhul ostetakse pigem maad, eesmärgiga hooned lammutada. Selliste hoonete keskmised tehinguhinnad on vahemikus 300 – 500 kr/m<sup>2</sup>

Väga heas kvaliteediga ja kaasaegseid objekte müüdnud ei ole. Uute objektide ehitus ning vanade renoveerimine toimub valdavalt omakasutuseks. Ka ei olda uusi või renoveeritud hooneid tõenäoliselt alla nende ehitusmaksumuse valmis müüma. Kasutatud hoonete tehinguhinnad jäävad üldjuhul vahemikku 500 - 1000 kr/m<sup>2</sup>.

Üüriturg tootmis- ja laopindade sektoris on väheaktiivne. Nöudlus on heas asukohas, 100 - 300 m<sup>2</sup> suuruste väiketootmispindade sektoris, kuid samas on nappus "headest" üürikest. Tootmis- ja laopindade üürihinnad on jäänud Bkvaliteedi pindade puhul keskmiselt vahemikku 20-40 kr/m<sup>2</sup>/kuus. C-kvaliteedi pindade puhul on keskmised üürihinnad 5-20 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Väga suureks probleemiks on üürikest leidmine suurtele ja/ või remontivajavatele pindadele.