

## Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2006a I poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

### Definitsioonid

**A+ kvaliteet** uus äripind millele saab rakendada käsitletava turu tipp üürihinda (prime rent).

**A- kvaliteet** tähendab uusi või renoveeritud kaasaegse siseviimistlusega pindu, mis on ehitatud või renoveeritud 90-ndatel aastatel. Füüsiline kulum on alla 20%, moraalne kulum vahemikus 0-10%. Kinnisvara, mille üüritase on kõrgem, kui käsitletava turu keskmine.

**B- kvaliteet** on enamasti nõukogudeaegne või ka varem valminud ehitis, mille füüsiline ja moraalne kulum on tavaliselt 20-40%. Sellesse klassi kuuluvad ka hooned, mille füüsiline kulum on väiksem, kuid mis on moraalselt vananenud (puudub ventilatsioon jne). Kinnisvara, mille üüritase on käsitletava turu keskmine.

**C- kvaliteet** on valdavalt amortiseerunud hooned, mille siseviimistlus, vee-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemid on tugevalt kulunud või puuduvad. Füüsiline kulum ületab tavaliselt 40%, lisandub moraalne vananemine. Kinnisvara, mille üüritase on madalam, kui käsitletava turu keskmine.

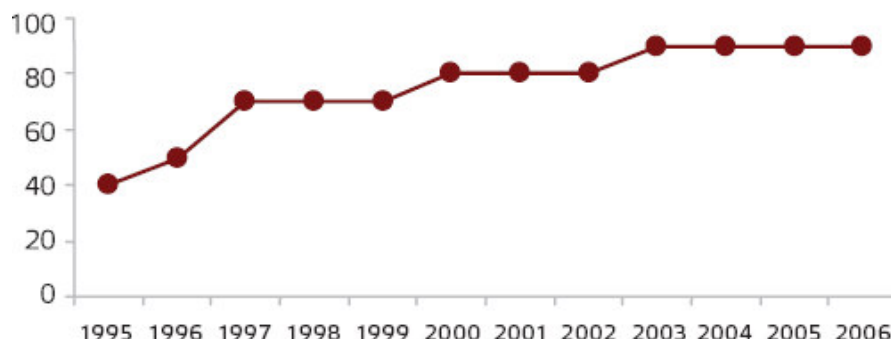
### TALLINN

Tootmis- ja laopindade osas on tegemist ühe stabiilseima turusektoriga. Üürihinnad on paari viimase aasta jooksul püsinud stabiilsena ning tõenäoliselt jääb see ka nii käesoleval aastal. Turgu iseloomustab endiselt suur nõudlus kvaliteetsete tootmis-laopindade järele. Ilmselt on ka eelnevast tingituna suurenenud kinnisvarainvestorite huvi antud turusektori vastu.

Tootmis- ja laopindade arenduse osas on endiselt tooniandvateks tööstuspargid. Seni rajatud tehnoпаркides asuvad krundid on suudetud suhteliselt edukalt realiseerida. Tootmis- ja laopindade turu puhul on erinevalt kaubandus- ja büroopindade turust asukoha kriteeriumid oluliselt laiema asukohalise kandepinnaga. Tootmis- ja laopind võib asuda ka linna piiridest väljaspool, peamisteks tingimusteks on kommunikatsioonide olemasolu ja logistiliselt toimiv asukoht.

Eelmiste perioodidega võrreldes ei ole tootmis- ja laopindade üüri- ja müügihindade osas olulisi muutusi toimunud. Jätkuvalt esinevad suured hinnadiapasoonid eelkõige erinevas seisukorras ning asukohas lao- ja tootmishoonete osas.

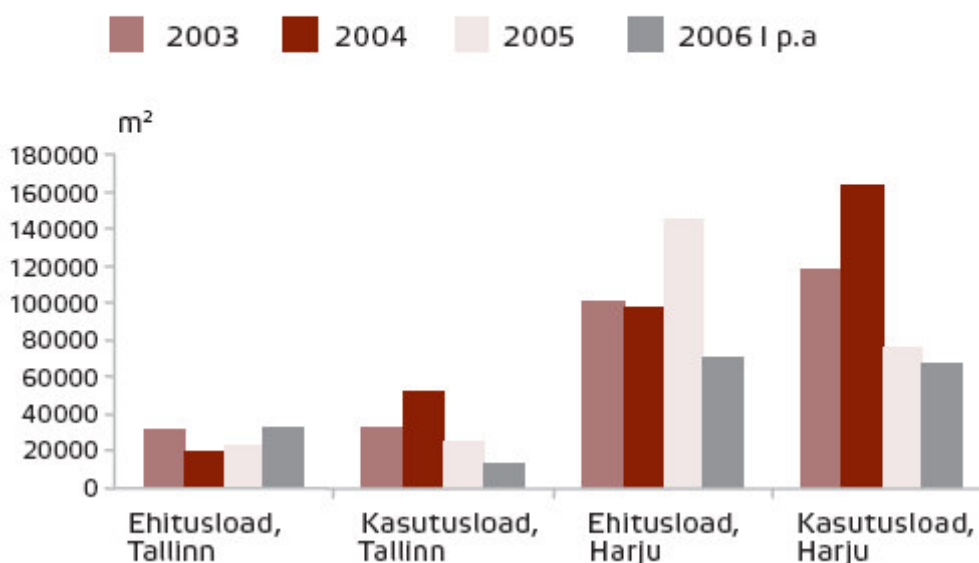
### A-klassi laopindade üürihinnad Tallinnas kr/m<sup>2</sup>/kuus (seisuga juuni 2006)



Tootmis- ja laopindade arendus toimub endiselt valdavalt omakasutuse otstarbel. Spekulatiivne arendus on väga piiratud, kuid siiski suureneva mahuga.

Puudus on kvaliteetsetest (renoveeritud või uusehitised) üüripindadest kõikides linnaosades, va. Põhja-Tallinn. Antud olukord on püsinud muutumatuna mitu aastat ning lähiajal muudatusi ka ei prognoosi. Samas on selgelt märgata nii arendustegevuse kui ka klientide huvi kandumist väljapoole Tallinna piiri. Antud tendentsi kinnitab ka ametlik ehitusmahtude statistika. Arendustegevus on aktiivne sisuliselt kõikides Tallinna ümbritsevates valdades, eriti linnaga piirnevatel aladel.

## Tootmis- ja laopindade uusehitus Tallinnas ja Harjumaal, 2003-2006 I p.a



Samaks on jäänud nõudmised üürivate lao- ja tootmispindade kvaliteedi osas, kus peamised valikukriteeriumid on:

- Asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenses piirkonnas, magistraalide lähedus, logistiliste lõpp-punktide lähedus) kui ka uurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus magistraaltänavatelt ja suurematelt teedelt ka suurema gabariidilistele veokitele).
- Eelistatud on soojustatud ja köetavad pinnad (eelistatuim küteliik on gaas)
- Põranda kvaliteet (tasane, piisava kandevõimega)
- Tehnovõrgud (piisavate võimsusvarudega; vesi, kanalisatsioon, gaas)
- Piisava olme- ja kontoripinna olemasolu
- Ühistranspordi olemasolu läheduses

Spekulatiivse arenduse osas on Arco Vara Kinnisvarabüroo hinnangul tegemist kasutamata potentsiaaliga antud turusektoris. Arendajate seisukohalt võib mahukamat arendustegevust pidurdavaks elemendiks olla äripindadega võrreldes lühema tähtajaga üürilepingud (pikkusega kuni 3 aastat). Samas on paljud ettevõtted otsustanud ise ehitamise kasuks, kuna turul pakutav ei rahulda nende nõudmisi pinna suuruse, olemuse või tehniliste võimaluste poolest. See on ka mõistetav, kuna tootmisja laonduslik tegevus võib olla vägagi spetsiifiline. Ettevõtted käsitlevad

omale vajaliku pinna ehitamist kui investeringut tootmisvahendisse ja mitte niivõrd kinnisvaraobjekti. Seetõttu ollakse valmis ka suuremateks kulutusteks, tagamaks põhitegevuse edukust.

## Tootmis/laopindade netoüritasud (seisuga juuni 2006) kr/m<sup>2</sup>/kuus

Piirkond	A-klass	B-klass	C-klass
Kesklinn: tootmis- ja ladustamistegevus praktiliselt puudub, Üldiseid hinnatasemeid ei ole võimalik välja tuua			
Kesklinna äärealad	80...100	40...80	30...40
Mustamäe	80...100	50...70	20...40
Haabersti	70...100	40...60	20...30
Lasnamäe	65...90	45...60	20...30
Põhja-Tallinn	50...80	30...50	10...20

### - Prognoos

Nõudlus kvaliteetsete lao- ja tootmispindade üüri- ja ostuturul püsib endiselt kõrge. Arendustegevus on jätkuvalt aktiivne Tallinnast väljuvate magistraalide - Tartu maantee, Peterburi tee ja Pärnu maantee äärsetel aladel. Samuti on suurenenud huvi Tallinna ringtee äärde jäävate maade vastu, kus täna eelkõige käib nõ positsioonide kindlustamine ning ka spekulatiivne hoonestamata maa ostu-müügitegevus. Kuna maa ja ehitushinnad kallinevad pidevalt, siis võib pikemas perspektiivis oodata ka lao- ja tootmispindade üürihindade tõusu.

## TARTU

Lao- ja tootmispindade turul on samuti üürihinnad püsinud paigal ja endiselt on pakkumises valdavalt keskmises ja halvas seisukorras pinnad. Selliste pindade ruutmeetri hinnad on soojustamata viil- ja kaarhallide puhul keskmiselt 10 - 20 kr/m<sup>2</sup>/kuus ning heas korras, soojustatud ja kapitaalsemate lao- ja tootmispindade puhul kuni 45 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Sellises hinnavahemikus on praegusel hetkel turul kerge ülepakkumine. Nõutavamad tänavad on Turu, Ringtee, Riia tänava lõpp ja Aardla tänav (endine Autovedude piirkond), Ropka Tööstusrajoon, pisut vähem nõutud on Ravila tänava lõpp. Puudus on kaasaegsete tootmis- ja laopindade järele, mille suurus jääb vahemikku 500 – 2000 m<sup>2</sup>. Kaasaegseid tootmis- ja laopindasid ehitatakse endiselt valdavalt omatarbeks.

Esimese kahe Tartu piirkonna tööstuspargi müük on sujunud suhteliselt edukalt. Vahi tööstuspargi 24 –st kõigi kommunikatsioonidega krundist (3143 – 23 348 m<sup>2</sup>) on 2006. aasta juuni seisuga broneeritud 1 ja müüdnud 15 krunti. Kui detsembris 2005 olid kruntide hinnad Vahi tööstuspargis 175-225 kr/m<sup>2</sup>, siis juunis 2006 on järelejäänud krundid pakkumises hinnaga 250 - 275 kr/m<sup>2</sup>.

Ülenurme tööstuspargi I etapi 26-st kõigi kommunikatsioonidega krundist (3659 – 9820 m<sup>2</sup>; hinnaga 250 – 275 kr/m<sup>2</sup>) on 2006. aasta juuniks müüdnud 10 ja broneeritud 3 krunti. Hetkel on sealsed krundid pakkumises hinnaga 350 – 400 kr/m<sup>2</sup>.

## - Prognoos

Lao- ja tootmispindade ehitus käib suuremalt jaolt väljaspool linna, Vahi ja Ülenurme tööstuspargis. Samuti kerkib suur A. Le Coq logistikakeskus linna piirest välja Tähtvere valla territooriumile, Tallinna maantee lähedusse. Uusi pindasid ehitatakse endiselt vaid oma tarbeks. Lao- ja tootmispindade üürihinnad peaksid püsima muutumatuna.

## RAKVERE

### Lao- ja tootmispindade netoüürid Rakveres (seisuga juuni 2006) kr/m<sup>2</sup>/kuus

	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Lao- ja tootmispinnad	B	Kuni 40 kr/m <sup>2</sup>	↔
Lao- ja tootmispinnad	C	20...25 kr/m <sup>2</sup>	↔

Lao- ja tootmispindade üürihindade osas püsib viimastel aastatel saavutatud stabiilsus. Väheste muutustega on ka nõudluse ja pakkumise struktuur.

Maakonnakeskuses ja selle lähiümbruses on ettevõtluseks sobivate tootmishoonete pakkumine küllalt piiratud, tootmiseks sobivad hooned on valdavalt intensiivses kasutuses. Üksikute pakkumisele tulnud lao- ja tootmishoonete müügihinnad on kujunenud küllalt kõrgeks ja liikumas tõusvas joones.

## - Prognoos

Arvestades asjaolu, et olemasolevad tootmishooned on intensiivses kasutuses ja müügi-pakkumisele jõuavad üksikud, tõusevad hall-tüüpi lao- ja tootmishoonete müügihinnad jätkuvalt. Arendustegevuse rõhuasetus jääb omakasutuseks vajalikele hoonetele ning aina kallineva tootmispinna omandamise asemel muutub otstarbekaks uue hoonestuse rajamine, mis omakorda suurendab nõudlust hoonestamata tootmismaa järele.

## JÕHVI

Jõhvi linnas on lao- ja tootmispinnad enamuses kontsentreerunud nelja piirkonda:

- suurim on linna idaosas, Tallinn-Narva raudtee ja Pargi tänava vaheline ala;
- Kaare ja Tartu maantee vaheline ala;
- läänepoolne äärelinn (Sompa poole suunduva raudtee ümbrus, sinna piirkonda jääb Jõhvi Tööstuspargi territoorium);
- Narva mnt, Linda tn., Rakvere tn., Jaama tn. ja Tallinn Narva magistraali vaheline ala, kus paiknevad toiduainetetööstuse ettevõtted: AS Kalevi Tootmine, AS Viru Joogid, AS Hea Meier ning AS Onninen kauplus-ladu

Uus samalaadne piirkond on tekkimas Rakvere, Lennuki ja Tammsaare tänavate ristumiskohta. Nimetatud piirkonnad on logistiliselt soodsas asukohas ja varustatud vajaliku elektrivõimsustega ning teiste kommunikatsioonidega.

Lao- ja tootmispindade üürihinnad on püsinud pikka aega samal tasemel. Üürihinnad varieeruvad olenevalt asukohast ja üüritavate ruumide suuruselt ning seisukorrast, jäädes vahemikku 20 – 30 kr/m<sup>2</sup> kuus. Uutel, kaasaegsetel laopindadel ulatuvad hinnad kuni 60 kr/m<sup>2</sup>/kuus.

Likviidne on heas asukohas hoonestamata või amortiseerunud hoonestusega kommunikatsioonidega varustatud äri- ja tootmisotstarbeline maa. Logistiliselt ebasoodsas asukohas paiknevad füüsiliselt ja moraalselt vananenud lao- ja tootmispinnad on vähelikviidsed. Hea paiknemisega ja kommunikatsioonidega kinnistute puhul tuleb kõne alla amortiseerunud hoonete lammutamine, kinnistu jagamine ja uue hoonestuse rajamine.

## Lao- ja tootmispindade netoüürid Jõhvis (seisuga juuni 2006) kr/m<sup>2</sup>/kuus

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Lao- ja tootmispinnad	A	Kuni 60	↔
Lao- ja tootmispinnad	B	Kuni 40	↔
Lao- ja tootmispinnad	C	20...25	↔

### - Prognoos

Eelistatakse Keskväljaku, Narva mnt. alguse ja Rakvere tn. piirkonnas asuvaid kaubanduspindu, planeeritavad kaubanduspindade arendused mõjutavad kaubanduspindade turgu stabiilsuse suunas. Jätkub Jõhvi kesklinna areng. Prognoosime hoonestamata ärimaa hinnatõusu, mis võib kesklinnas vaba maa puudumise tõttu küündida kuni 1000 kr/m<sup>2</sup>. Samuti jätkub areng Jõhvi Tööstuspargi territooriumile jäävas tootmispiirkonnas, Linda tn 15 paiknevate tootmis- ja laopindade piirkonnas ning Tartu mnt. alguse piirkonnas.

## PÄRNU

Viimasel aastal on suurenenud nõudlus heas seisukorras tootmishoonete omandamise vastu, kuid müügis selliseid ei ole. Samuti on suurenenud nõudlus tehnovõrkudega varustatud tööstusmaa suhtes. Tööstushoonete üürihindades olulisi muutusi ei toimunud.

Üle mitme aasta on Pärnu linnas teostamisel ka tööstuspindade arendusprojekt. 2006. aasta märtsis valmis Savi tn. 17 tööstushoone üldpinnaga 6 000 m<sup>2</sup>. Hoone on jaotatud erineva suurusega boksideks. Puhasüür on 60 kr/m<sup>2</sup>/kuus, üürilepingutega on hõlmatud ca. 30 % pindadest. Kõige suurem on olnud huvi väiksemate, 200 m<sup>2</sup> suuruste pindade vastu.

## Tootmis- ja laopindade netoüürid Pärnus (seisuga juuni 2006) kr/m<sup>2</sup>/kuus

Kvaliteediklass	A	B	C
Netoüüri keskmine vahemik	50...60	10...40	10...20