

Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2004a II poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

TALLINN

Jätkuvalt peab tõdema, et lao- ja tootmispindade turg omab võrrelduna eelmiste perioodidega kõige vähem dünaamilisust. Valmivad uusehitised leiavad kasutust omatarbeks, tänu suurenenud nõudlusele, ei teki olukorda, kus vakantse pakkumise maht oluliselt suureneks.

Puudus on kvaliteetsetest (renoveeritud või uusehitised) üüripindadest kõikides linnaosades va. Põhja Tallinn. Antud olukord aasta jooksul muutunud ei ole ning lähiajal seda ka ei prognoosi. Vanemate hoonete omanikele on sama hinnataseme juures üha tugevnev surve ehitiste seisukorra parandamiseks. Tallinnas on ka äärealadel üha keerulisem leida vaba krunti tööstushoone ehitamiseks, mis tingib edaspidigi juba olemasolevate nn tööstusparkide üha kasvava populaarsuse.

Tootmis- ja laopindade üüri- ja müügihindade osas olulisi muutusi toimunud ei ole. Jätkuvalt esinevad suured hinnadiapsoonid erinevas asukohas ja seisukorras lao- ja tootmishoonete osas.

Eelmiste perioodidega võrreldes on hinnakoridorid mõnevõrra avardunud, samuti on veidi tõusnud keskmine netoüürihinna tase.

Tootmis/laopindade netoüüritasud (kr/m²/kuus) 2004. a II poolaastal			
Piirkond	A-klass	B-klass	C-klass
Kesklinn	80-100	50-80	30-40
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

Hoogne uusehitiste rajamine jätkub (eelkõige linnast väljaspool asuvates piirkondades või äärelinnades, magistraalteede ääres), mistõttu on likviidsed soodsas asukohas paiknevad tootmis- ja/või laohoone rajamiseks sobilikud hoonestamata maatükid. Linna piires on selliste kruntide pakkumine piiratud, mistõttu on enamik uusi hooned rajatud linnast väljapoole. Näiteks on kasutusse võetud endised põllumaad Tartu maantee ääres. Juhul kui asukoht on soodne, üldjuhul kasutusest väljalangenud tootmishooned lammutatakse.

Sõltuvalt täpsemast asukohast ning hoonestusvõimalustest, on lao- ja tootmisotstarbelise hoonestuse rajamiseks sobilikud maatükid valdavalt hinnavahemikus 250–500 kr/m².

Tootmis-, laopindade ostu-müügi hinnad (kr/m²) 2004. a II poolaastal			
Piirkond	A-klass *	B-klass	C-klass
Kesklinna äärealad	-	3000-6000	3000-4000
Mustamäe	-	2000-5000	2000-3000
Haabersti	-	2000-4000	1500-3000
Lasnamäe	4000-6000	2000-4000	2000-4000
Põhja-Tallinn	-	2000-4000	1000-2000
* toodud A-klassi müügi hinnad ei sisalda uusehitiste võimalikke müügi hindu, kuna tehingud nendega puuduvad			

TARTU

Lao- ja tootmispindade turul on valdavalt pakkumises keskmises ja halvas seisukorras pinnad. Selliste pindade ruutmeetri hinnad on keskmiselt 10 kr/m² (soojustamata viil- ja kaarhallid) kuni 35 kr/m² (heas korras ja soojustatud lao- ja tootmispinnad). Selles hinnavahekeskmes on praegusel hetkel turul ülepakkumine. Nõutavamad piirkonnad on Turu, Ringtee, Riia tänava lõpp ja Aardla tänav (endine Autovedude piirkond), Ropka Tööstusrajoon, vähem ka Ravila tänava lõpp. Turul on märgatav puudus kaasaegsete tootmis- ja laopindade pakkumistest, mille osas on märgatav ka tendents neid pigem omatarbeks ehitada kui üürida.

RAKVERE

Lao- ja tootmispinnad on kontsentreerunud nõukogude ajal väljakujunenud tootmispriirkondadesse – Rakveres Narva ja Jaama tänava piirkond, Sõmeru vallas Näpi tööstusrajoon jt. Nimetatud piirkonnad on logistiliselt soodsas asukohas ja varustatud vajaliku võimsusega kommunikatsioonidega. Kuna nimetatud piirkondadesse on viimastel aastatel koondunud ka uute spetsiifiliste müügi pindade ning lao- ja tootmishoonete rajamine ning vanade rekonstrueerimine, siis võib täheldada ka sarnase trendi süvenemist. Märkida võiks, et kesklinnale lähemal ja tänavate ääres asuvad endised tootmisobjektid leiavad kasutust peamiselt kaubandus-teenindusotstarbelisena, ladustamine ja tootmine suunduvad enam linna piirile. Likviidne on ka hoonestamata või amortiseerunud hoonestusega kommunikatsioonidega varustatud äri- ja tootmisotstarbeline maa.

Lao- ja tootmispindade üürihinnad on püsinud pikka aega samal tasemel. Üürihinnad varieeruvad olenevalt asukohast ja üüritavate ruumide suurusest ning seisukorras, jäädes vahemikku 20–25 kr/m²/kuus, mõnel juhul ka tasemini 40 kr/m²/kuus.

Füüsiliselt ja moraalselt vananenud ja logistiliselt ebasoodsas asukohas olevad lao- ja tootmispinnad on vähelikviidsed. Hea asukohaga kinnistute puhul tuleb kõne alla amortiseerunud hoonete lammutamine, kinnistu jagamine ja uue hoonestuse rajamine.

Nõudlust on kõrge järgmiste pindade osas :

- Kõetav ja valvesignalisatsiooniga varustatud ladu suurusega kuni 100 m²;
- Valvesignalisatsiooniga varustatud ladu suurusega kuni 300 m² ;
- Tootmine koos laoga suurusega 400–500 m² koos kontoripinna või kaubanduspinnaga võimalusega (suurusega ca 50–100 m²)
- Ladu koos tootmispinnaga suurusega 500–1000 m²

Lao- ja tootmispindade netoüürid Rakveres (seisuga detsember 2004)		
Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind
Lao- ja tootmispinnad	B	Kuni 40 kr/m ²
Lao- ja tootmispinnad	C	20 – 25 kr/m ²

– Prognosis

Järjest enam eelistatakse Keskväljaku piirkonnas asuvaid kaubanduspindu, valmiv Kroonikeskuse juurdeehitus hakkab mõjutama kaubanduspindade turgu. Jätkeb Rakvere linna piiril asuvate kaubandus- ning lao- ja tootmispirkondade areng ning huvi hoonestamata äri- ja tootmismaa ning potentsiaalse ärimaa vastu.

JÕHVI

Lao- ja tootmispinnad Jõhvi linnas on 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 Järle, 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 suurusest ning seisukorrast, jäädes vahemikku 20–30 kr/m² kuus. Uutel, kaasaegsetel laopindadel kuni 60 kr/m².

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 asukoha ja kommunikatsioonidega kinnistute puhul tuleb kõne alla amortiseerunud hoonete lammutamine,

Lao- ja tootmispindade netoüürid Jõhvi (seisuga detsember 2004)		
Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind
Lao – ja tootmispinnad	A	Kuni 60 kr/m ²
Lao- ja tootmispinnad	B	Kuni 40 kr/m ²
Lao- ja tootmispinnad	C	20 – 25 kr/m ²

– Prognosis

Eelistatakse Keskväljaku, Narva mnt. alguse ja Rakvere tn. piirkonnas asuvaid kaubanduspindu, planeeritavad kaubanduspindade arendused mõjutavad kaubanduspindade turgu stabiilsuse suunas. Jätkub Jõhvi kekslinna areng, mis võib oluliselt tõsta huvi hoonestamata ärimaa vastu ja seeläbi mõjutada ka maa hinda antud piirkonnas. Arenev on ka Jõhvi Tööstuspargi territooriumile jääv tootmiskiirkond, Linda tn 15 paiknevate tootmis- ja laopindade piirkond ning Tartu mnt alguse piirkond.

PÄRNU

Peamised näitajad antud sektoris:

- Tootmis- ja laopindade turg on püsinud viimastel aastatel muutumatuna, üürihindades ja vakantsis muutusi toimunud ei ole;
- Arendusprojekte teostatud ei ole;
- Väljakujunenud tööstuspiirkond on Raba tn ja Savi tn piirkond;
- Linna eesmärk on tootmise välja viimine kesklinnast Pärnu jõe äärsetelt aladelt, kus on eelnevalt aastatel suletud ja lammutatud mitmeid tööstushooneid (nt endine Pärnu Lihakombinaat, ETK Pärnu Kalamajandi hooned);
- Eelistatakse üürida ca. 100m² suurust soojustatud pinda koos kõigi vajalike kommunikatsioonidega.

Tootmis – ja laopindade netoüürid (kr/m ² /kuus) 2004. a detsembris			
kvaliteediklass	A	B	C
Netoüüri keskmine vahemik,kr/m ² /kuus	50-60	10 - 40	10-20

– Prognosis

Äripindade hindade osas suuremaid muutusi prognoosida ei ole põhjust.