

Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2005a I poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

TALLINN

Spekulatiivne arendustegevus on piiratud. See omakorda ei ole rahuldanud pidevalt suurenenud nõudlust uute ja kvaliteetsete lao- ja tootmispindade järele. Investorite huvi laopindade soetamiseks oma portfelli on mõnevõrra madalam kui näiteks kaubandus – ja kontoripindade osas.

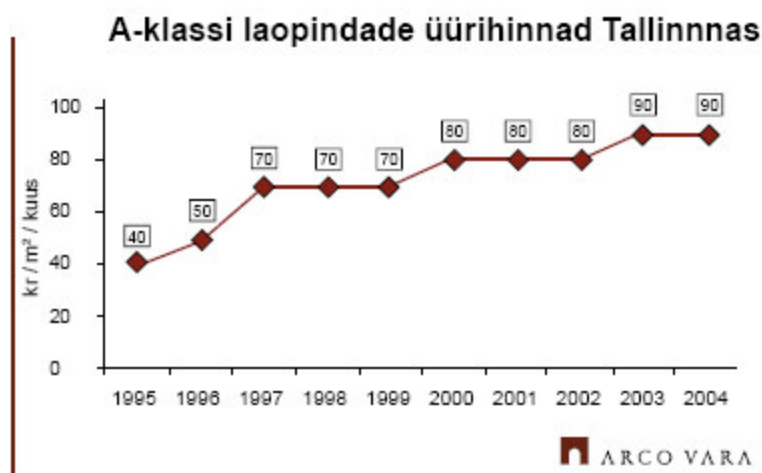
Siiski on alustatud uue logistikakeskuse rajamisega Tallinna lähedale, kuhu on planeeritud üüripinnad. Tallinn Via Baltica Logistikakeskuse ruumid asuvad otse Tallinna külje all, Saue vallas. Keskus kuulub investeerimisgrupile Baltic Property Trust. Olemasoleva laopinna suurus on 18 364 m², millele lisandub juurdeehitusvõimalus 29000 m². Pakutav üürihind antud kompleksis on ca 70 kr/m²/kuus, millele lisanduvad kõrvalkulud ja käibemaks.

Tootmis- ja laopindade üüri- ja müügihindade osas olulisi muutusi võrrelduna eelmiste perioodidega toimunud ei ole. Jätkuvalt esinevad suured hinna diapsoonid erinevas asukohas ja seisukorras lao- ja tootmishoonete osas.

Valmivad uusehitised leiavad kasutust omatarbeks ning 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 krundi tööstus - või laohoone ehitamiseks, mis tingib edaspidigi juba olemasolevate nn tööstusparkide üha kasvava populaarsuse.



Tootmis/laopindade netoüritasud (kr/m²/kuus) 2005. a I p.a.

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



Tootmis-/laopindade ostu-müügihinnad (kr/m²) 2005. a I p.a.

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 müügihinnad ei sisalda uusehitiste võimalikke müügihindu, kuna tehingud nendega puuduvad



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 hooneid rajatud linnast väljapoole. Näiteks on kasutusse võetud endised põllumaad Tartu ja Pärnu maantee ääres. Sõltuvalt täpsemast asukohast ning hoonestusvõimalustest, on lao- ja tootmisotstarbelise hoonestuse rajamiseks sobilikud maatükid valdavalt innavahemikus 300-700 kr/m².

TARTU

Lao- ja tootmispindade turul on valdavalt pakkumises keskmises ja halvas seisukorras pinnad, millede ruutmeetri keskmine hind on 10-15 kr/m² (soojustamata viil- ja kaarhallid) kuni 40 kr/m² (heas korras soojustatud ja kapitaalsemad lao- ja tootmispinnad). Sellises hinnavahemikus on hetkel turul kerge ülepakkumine. Nõutavamad tänavad on Turu, Ringtee, Riia tänava lõpp ja Aardla tänav (endine Autovedude piirkond), Ropka Tööstusrajoon, vähem Ravila tänava lõpp. Puudus on kaasaegsete tootmis- ja laopindade, mille suurus jääb vahemikku 500 – 2000 m²,

pakkumistest. Kaasaegseid tootmis- ja laopindasid ehitatakse endiselt valdavalt omatarbeks. Esimesel poolaastal jõudis müüki Tartu piirkonna esimene Tööstuspark – „Vahi Tööstuspark“, mille arendaja Piibeleht Arendus OÜ tõi turule 24 tootmis-ja laopindade jaoks mõeldud krundi suuruslega 3143 – 23 348 m². Juuni 2005 seisuga on broneeritud kolm 175 k/m² maksvat krundi (kõigi kommunikatsioonidega varustamine hinna sees).

- Prognosis

Lao- ja tootmispindade turul lähema aasta jooksul olulisi muutusi ei prognoosi, üürihinnad peaksid püsima muutumatuna. Uusi pindasid ehitatakse endiselt oma tarbeks. Lähitulevikus peaks tööstuspargile lisa tulema 2 Tartu linna ja 1 Tartu valla territooriumil asuva tööstuspiirkonna arenduse näol. Tartu linna planeeritakse uued tööstusalad Ropkasse (ca 49 ha, 45 krundi suuruslega 1600–21 000 m²) ja Ravilasse (ca 23,6 ha). Tartu valda Raadile tuleb tööstuspiirkond ca 70 ha suurusele alale.

RAKVERE

Lao- ja tootmispindade üüriturul püsib alates 2002 aastast saavutatud stabiilsus. Lao- ja tootmishoonete arendustegevus on suunatud peamiselt oma vajaduste rahuldamisele, üüritulu teenimine tuleb kõne alla omakasutuseks liialt suurte hoonete puhul ning ei ole primaarne. Käesoleva ajani on rekonstrueeritud ja laiendatud peamiselt olemasolevaid hooned, uusi hooned on rajatud üksikuid. Üürimiseks pakutakse enamasti suuremate komplekside koosseisus olevaid laoruume, müügiks ebaefunktsionaalseid moraalselt ja füüsiliselt vananenud tootmishooneid. Sarnaste tootmishoonete likviidsus on madal, kõne alla tuleb olemasoleva tootmishoone lammutamine ja uue hoonestuse rajamine. Et maakonnakeskuses ja selle lähiümbruses on ettevõtluseks sobivate tootmishoonete pakkumine küllalt piiratud, on pakkumisele tulnud polüfunktsionaalsete hoonete müügihinnad kujunenud küllalt kõrgeks.

Lao- ja tootmispindade netoüürid Rakveres seisuga juuni 2005 (kr/m²/kuus)

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Lao- ja tootmispinnad	B	kuni 40 kr/m ²	↔
Lao- ja tootmispinnad	C	20-25 kr/m ²	↔



- Prognosis

Rakvere kesklinna piirkonnas valminud ning sinna kavandatavad kontori- ja kaubanduspinnad asustatakse ümberpaiknevate üürihinnade poolt. Seoses sellega võib kavandatavate projektide realiseerumisel ennustada vabade pindade osakaalu suurenemist vähematraktiivses asukohas paiknevatel pindadel ja hoonetes ning sellest tulenevat üürihindade langust.

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, jades 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 paiknemisega ja kommunikatsioonidega kinnistute puhul tuleb kõne alla amortiseerunud hoonete lammutamine, kinnistu jagamine ja uue hoonestuse rajamine.

- Prognoos

Eelistatakse Keskväljaku, Narva mnt. Alguse ja Rakvere tn. piirkonnas asuvaid kaubanduspindu, planeeritavad kaubanduspindade arendused mõjutavad kaubanduspindade turgu stabiilsuse suunas. Jätkub Jõhvi kesklinna areng, mis tõsta huvi hoonestamata ärimaa vastu ja seeläbi ka maa hinda selles piirkonnas. Samuti jätkub areng Jõhvi Tööstuspargi territooriumile jäävas tootmispirkonnas, Linda tn 15 paiknevate tootmis- ja laopindade piirkonnas ning Tartu mnt alguse piirkonnas.

NARVA JA NARVA-JÕESUU

Enam on nõudlust väiksemate ja funktsionaalsete äripindade järele. Kaubanduspinnad on reeglina käibes üüripindadena. Peamiselt antakse üürile äripindu, mis on rajatud korterelamute põhikorrustele. 2004. aastal valmis linnas mitu uut suuremat kaubanduspinda: „Narva Tsentrum“ (üldpind ca 2700 m², üürihind 250 -300 kr/m²), „Põhja“ kaubanduskeskus (üldpind ca 1200 m², üürihind 100 - 150 kr/m²), „Pere“ kaubakeskus (üldpind ca 500 m², üürihind 200 kr/m²).

Üürihinnad ei ole 2005. aasta I poolaasta jooksul muutunud, keskmised äripindade üürihinnad Narva linnas seisuga juuni 2005:

- Kaubanduspind: 70 -150, uued ja renoveeritud kuni 250 kr/m²/kuus;
- Büroopinnad: 50 – 130 kr/m²/kuus;
- Laopinnad: 15- 50 kr/m²/kuus;
- Tootmispinnad: 25 – 70 kr/m²/kuus

- Prognosis

Juulis valmib uus kaubanduskeskus (suurusega ca 1500 m²); samuti alustatakse suure kaubandus- ja bürookeskuse ehitusega (arendajaks Arco Vara). Seega jõuab turule märkimisväärne hulk kaasaegseid üüripindu. Võib prognoosida vanemta ja ebasoodsa asukohaga üüripindade hinna mõningast langemist.

PÄRNU

Ka tootmis- ja laopindade turg on püsinud stabiilne. Nõudlus on suurenenud kaasaegsete tootmispindade järele, kuid turul selliseid ei ole. Seetõttu on tootjad sunnitud ehitama ise oma nõuetele vastava hoone, mis on kaasa toonud nõudluse kasvu tootmismaa omandamise suhtes ning hinnatõusu. Kommunikatsioonidega varustatud tootmismaa keskmine hinnatase on 100 – 120 kr/m². Eelistatuid piirkonnad on Raba tn. ja Savi tn. piirkond.

Järgmisel poolaastal valmib Pärnusse, Pae tn. 1 esimene lao – ja kaubandushoone arendusprojekt, mille puhul ehitatavad pinnad ainult müüakse. Hoonesse tuleb 10 boksi suurustega 170 – 180 m², müügihinnaga 10 000 – 11 500 kr/m². Hetkel on broneeritud 6 boksi.

Tootmis – ja laopindade netoüürid (kr/m²/kuus) juunis 2005.a.

Kvaliteediklass	A	B	C
Netoüüri keskmine vahemik,kr/m ² /kuus	50-60	10-40	10-20