

Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2008a III kvartal

Allikas: Uus Maa Kinnisvaraburoo OÜ

Tallinn

- Detailplaneeringu järgus laopindade pakkumine suur
- Nõudlus ärimaa järele kahaneb
- Ladude üürihinnad ja ärimaahinnad langesid
- Väiksemate multifunktsionaalsete laopindade järele nõudlus suurem

Pakkumine

Detailplaneeringu staadiumis laopindade pakkumine on suur ning viimase poolaastaga oluliselt tõusnud. Kuna paljudel ettevõtetel on tulenevalt majandusolukorrast kokkuhoiupoliitika, siis on nõudlust antud pindade järele vähe. Spekulatiivselt laopindade ehitusega ei alustata, siiani ehitatud pinnad, nt Jüri tehнопargis, on valdavalt tänaseks üürnikud leidnud, kuid praegu spekulatiivselt ehitama hakata ei ole kasumlik. Vähesed head likviidsuspositsiooni omavad või siiani kallitel linnasisestel pindadel toimunud ettevõtted siiski ka ehitavad või soovivad üürida endale uusi pindu.

Ehitusega on arendajad nõus alustama, kui pindadele on kindel üürnik olemas. Arendajad on suutelised pakkuma ettevõtete vajadustele vastavaid laopindu umbes 1–1,5 aasta pärast. Nad ei ole valmis riskima ega ehitama ladu ilma kindla üürnikuta, sest klientide soovid pindade kohta on väga erinevad. Samuti ei saa arendajad rahastada oma tegevust, kuna pangad ei ole nõus finantseerima projekti, milles pole sõlmitud vähemalt 30% üürnikega eellepinguid.

Ka detailplaneeringuga ärimaade pakkumine on hüppeliselt kasvanud, mis on tingitud antud segmendi hinnalanguse. Maade hinnad on langenud kohati kuni 40%. Pakkumises on nii väga hea kui ka kehvema asukohaga objekte, kuid tehinguid tehakse vähe. Põhjuseid selleks on mitu: ettevõtted ootavad edasist hinnalangust, ega ole valmis veel positsiooni võtma; ettevõtetel on äärmiselt raske saada pankadest vajalikku summat laenu; ettevõtted on ebakindlad oma tuleviku pärast ega soovi teha mahukaid investeringuid; ettevõtted on säästureiimil ega laiene.

Nõudlus

Laopindade puhul on oluline nähtavus, seepärast eelistatakse neid rajada põhimagistraalide äärde esimesele frondile. Olulisteks märksõnadeks on veel piisava tööjõu olemasolu piirkonnas või toimiv ühistranspordiühendus, hea infrastruktuur ning paiknemine koostööpartnerite läheduses.

Nagu eespool öeldud, on nõudlus laopindade järele drastiliselt kahanenud. Üritatakse läbi ajada oma senistel pindadel või isegi pinnavajadust veelgi vähendada, et kulusid kärpida. Ka ärimaa vastu on huvi väikene ning halva asukohaga kinnistud on muutunud suhteliselt ebalikviidseteks.

Müügitehingud on olnud populaarsemad minevikus ning viimase aasta jooksul on olnud trend, et ettevõtted soovivad olla pigem üürniku staatuses. Seetõttu on sagedasemaks muutunud ka *sale and leaseback* tehingud erinevate fondide ja investoritega, kus ettevõtte müüb oma hoone, kuid jääb sinna pikaajaliseks üürnikuks. Juba pikemat aega on olnud just investorite huvi selliseid tehinguid sõlmida, kuid täna on ka ettevõtted neist huvitatud.

Ühe segmendina, mida praegu paljud ettevõtted otsivad, võiks välja tuua väiksemad laopinnad, mille juures on ka väike kontor ning esitlus-teeninduspind. Sellised ruumid peaksid paiknema hea nähtavusega asukohas ning eelistatavalt isegi linnas sees. Nõudlust selliste pindade järele võib tõsta ka see, et ettevõtted üritavad oma kasutatavaid pindu vähendada ning kolida kompaktselt väiksele pinnale.

Kuna pakkumist on piisavalt ning nõudlus väheneb, on tugev surve hindade alanemiseks. Seetõttu on juba praegu ja ka lähiajal head võimalused soodsateks ostudeks ning lepingute

sõlmimiseks. Kaubeldes on võimalik saada pikaajalised soodsad üürilepingud hinnatud asukohtades. Likviidset positsiooni omavatel ettevõtetel või investoritel on ka hea valik maasse investeerimiseks, kindlasti tuleb aga pakkumisi hoolikalt kaaluda ning analüüside põhjal valida välja parimad.



Jälgimäe ärihoone

Lao- ja tootmispindade rajamiseks sobivate äri- ja tootmismaa kruntide (u 3000–10 000 m²) hinnad, kr/m²

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi mnt	650–1200	350–900
Tartu mnt	1000–1900	400–700
Pärnu mnt	700–1300	400–700
Muuga	250–700	
Tabasalu	400–750	

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Üürihinnad

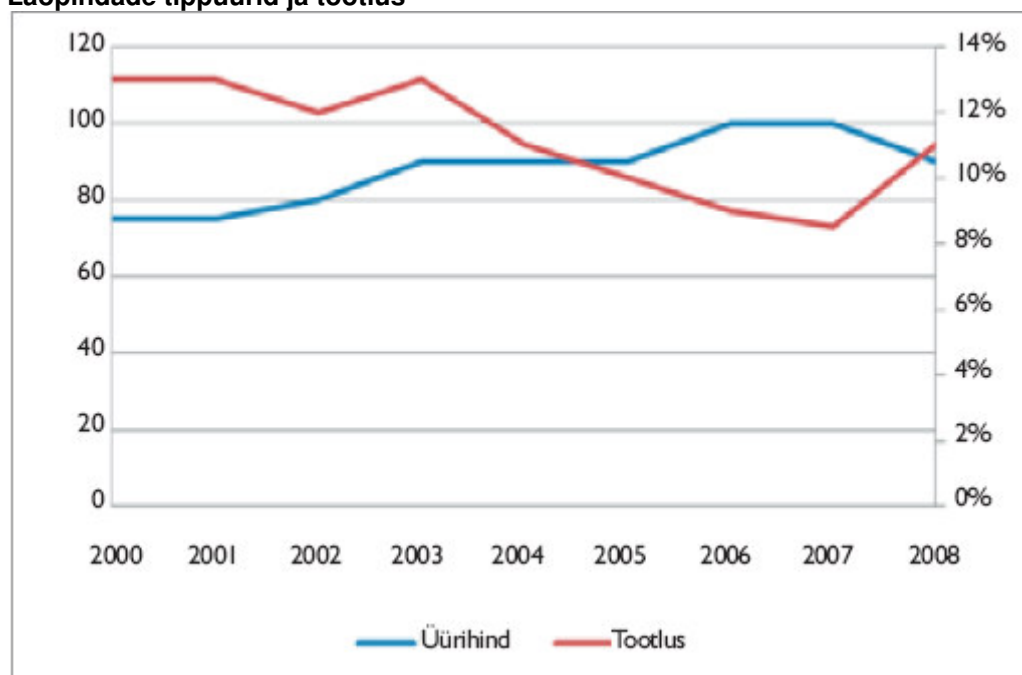
Ka edaspidi on surve hindade alanemiseks, kuna nõudlus on väike. Nagu eelmises ülevaates prognoosisime, on ärimaade hinnad samuti kiire languse läbi teinud, mistõttu lähitulevikus on võimalik teha soodsaid investeeringuid.

Tootmis- ja laopindade keskmine üürihind Harjumaal, sh Tallinnas, kr/m² kuus

Asukoht Harjumaal	Seisukord ja hind		
	Uued	Renoveeritud	Renoveerimata
Enim nõutud piirkonnad	70–90	60–90	30–55
Vähem nõutud piirkonnad	–	50–70	25–40

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Laopindade tippüürid ja tootlus



*Prognosis

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Prognosis

Laopindade pakkumine ei suurene oluliselt, kuna arendajad ei asu ehitama enne potentsiaalsete üürnike leidmist. Küll aga on arendajad nõus läbi rääkima hinnas, sest konkureerivaid projekte on palju. Ärimaa hindades võib oodata edasisi korrektsioone, kuna huvi maa ostmise vastu on vähenenud. Edaspidi muutuvad sagedamaks *sale and leaseback* tehingud, kuna paljud ettevõtted satuvad likviidsusprobleemidesse ning tekib suurem vajadus reaalse raha järele.

Investeeringute turg

- Investorid on äraootaval seisukohal
- Finantseerimistingimuste karmistumine
- Arendustegevuseks sobilike maade suur pakkumine
- Tulumäärad on tõusnud
- Nõudlus garanteeritud rahavooga projektide järele

Lao- ja tootmispinnad

Kuni 2007. aastani ehtasid ettevõtted endale vajalikud pinnad ise, kuna arendustegevus oli suunatud peamiselt elukondlikku kinnisvaraarendusse. Täna ettevõtted üldjuhul ise kinnisvarainvesteeringuid ei tee ega raja uusi pindu, kuna majandussurutis sunnib efektiivsemalt tegutsema. Kuna nõudlus vähenes kiiresti ja pakkumine inertsist jätkuvalt suurenes, on turul palju detailplaneeringu staadiumis projekte.

Mitmed ettevõtted on endale ettevõtluseks vajalike pindade rajamisel ehitanud lisamahud, mida püütakse üürnikega täita. See on tinginud arendatava ärimaa pakkumiste suurenemise ning hinnaootuste languse kuni 50%. Laopindade hinnad on langenud 10–15%. Palju oleneb hoone realiseerimise edukus arendusobjekti paiknemisest põhimagistraalide suhtes, linnalähedusest, infrastruktuuri olemasolust.

Investorid on juba viimased paar aastat tundnud huvi *sale and leaseback* tehingute sooritamiseks lao- ja tootmispindade vastu, 2008. aasta teises pooles on tunda samalaadset huvi ettevõtete poolt. Kuid tänases olukorras on investorite aktsepteeritavad tootlused kõrgemad kui eelmistel aastatel. Lao- ja tootmispindade tootlused on minimaalselt 10–12%. Tasuv ja stabiilne investeering on paigutada raha Eesti suuremates linnades paiknevatesse uutesse hoonetesse, kus üürnik oleks rahvusvaheline ettevõtte või oma valdkonna Eesti turuliider.

Investeeringu soovitused

Täna on soodne võimalus siseneda investeeringute turule, kuna paljudel kinnisvaraomanikel on likviidsusprobleemid, mistõttu müüvad nad neid varasid, mida võimalik. Kõige likviidsemateks varadeks on täna rahavoogu tootvad objektid, mida on situatsioonist tulenevalt võimalik osta lähitulevikus väga atraktiivsete hindadega. Selleks, et tänasel turul konkurentsipüsida ning projekte kasumlikult juhtida, on vaja järjest professionaalsemaid teadmisi ja suuremat kogemustepagasit, mis aitab sõeluda paljude mitteperspektiivsete investeeringuobjektide hulgast välja perspektiivsed. Praeguses situatsioonis eeldab tulus tegevus ka kompetentsi.

Kuna kinnisvarainvesteeringud muutuvad suuremamahuliseks, soosib see ehitus- ja arendustegevuse koondumist suuremate ettevõtete kätte. Samas on võimalik ka spetsialiseerudes keskenduda just väiksematele ja kvaliteetsematele nišitoodetele, nt üksiku lao-kontorihoone rajamine sobivasse ja nõutud asukohta.

Kui jätta kõrvale endiselt ja alati kehtiv soovitus teha investeeringuid potentsiaalsesse defitsiiti, siis saame kõike eelnevat arvestades pakkuda Eesti kinnisvaraturul investeeringu soovituse andmisel välja neli alternatiivi:

- paigutada vahendid ennast toestanud kinnisvarafondidesse, tehes valiku tootluse ja riskitaseme vahel endale sobivas suhtes;
- osta investeeringuobjektide juhtimiseks professionaalselt teenusepakkujalt sisse investeeringu oskusteave ja projektijuhtimisteenus;
- olles likviidsel positsioonil, osta hätta sattunud, sundmüügis olevaid kinnisvaraprojekte väga soodsa hinnaga;
- tõusnud tootlusmäärad annavad võimaluse osta heal hinnatasemel *sale and leaseback* tehingu kaudu kaubandus-, teenindus-, lao- ja tootmishooneid, mis tagavad pikaajalise stabiilse sissetuleku.

Tartu

Tootismaa ja laopinnad

Nõudlus hoonestamata äri- ja tootismaade järele on Tartus jätkuvalt nullilähedane. Huvi olemasolu korral eelistatakse kommunaaltrassidega varustatud tootmis- ja laohooneks sobilikku krunti Tartut ümbritseva ringtee ääres praktiliselt Tartu linna piiril – Ringtee tänav, Riia tänava lõpu piirkond ja Ropka tööstusrajoon. Hoonestamata kommunaaltrassidega varustatud kruntide tehinguhinnad nimetatud piirkondades on jäänud üldjuhul vahemikku 800–1300 kr/m², hetke turusituatsioonis on aga antud hindadel kindlasti langusruumi ja reaalsem hinnatase võiks olla u 600–1000 kr/m².

Tartu äri- ja tootismaade keskmised hinnad 2008. a sügisel

Äri- ja tootismaa	Hind, kr/m ²
Tartu linna hinnatumad tööstuspiirkonnad	800–1300
Tartut ümbritseva ringtee äärsed, Tartu linna piiril	500–1000
Tööstuspargid linna serval	450–550

Allikas: Uus Maa Tartu büroo

Tartut ümbritsevates tehno- ja tööstusparkides on tootmis- ja ärimaade pakkumine endiselt suur – müügis on kümneid tuhandeid ruutmeetreid maid ning pakkumisse on lisandumas objekte veelgi, nõudlus antud sektoris puudub aga täielikult. Huviliste ootel seisavad nii Ravila kui ka Vahi tööstuspark, samuti Ülenurme tehnopark, lisaks on müüki paisatud kogu Reola tehnopargi projekt. Nõudluse kasvu aga antud sektoris ette näha pole. Hoonestamata, kuid kommunaaltrassidega varustatud äri- ja tootismaa kruntide hinnad on linnalähedastes tehno- ja tööstusparkides jäänud üldjuhul vahemikku 450–550 kr/m². Kuna pakkumine ületab oluliselt nõudlust, siis on märgata küll hindade alanemist, kuid ostjates huvi äratamiseks pole kasu ka sellest.

Turu tänaval Ropka tööstuspargis paiknevast 31 tootmis- ja ärimaa krundist linnale kuuluva 25 krundi vastu huvi äratamiseks on linn pannud enampakkumisele 6 kinnistut suurusega 1600–14000 m². Maa alghinnaks on suuremate kruntide puhul 700 kr/m², 5000–10 000 m² suuruste kruntidel 850 kr/m² ja väiksemate kruntide puhul 1000 kr/m². Kinnistutele on rajatud teede- ja tehnovõrgud, mis võimaldab ettevõtjal vajalike hoonete ehitamisega kohe alustada.

Oluliselt on vähenenud nõudlus tootmis- ja laohoone üüripindade järele, samas on pakkumine antud sektoris suurenenud, mis on toonud kaasa ka hindade alanemise. Uute nüüdisaegsete tootmisruumide üürihinnad algavad 50 kr/m² ning ulatuvad kuni 90 kr/m². Ajakohaste laoruumide keskmised üürihinnad jäävad vahemikku 40–60 kr/m², seega on hinnalangus olnud kuni 10%.

Prognoos

Büroopindade turul leiavad aja jooksul kindlasti kõik kesklinna ärihoonete vabad pinnad üürilise ja huvilisi leidub, kuid äärelinna büroopindade vakantsuse vähendamiseks lahendusi prognoosida ei saa ning praeguses turusituatsioonis tuleb sealsete ärihoonete omanikel kindlasti arvestada suurema vakantsusega, kui hoone ehituse alguses planeeriti.

Kaubanduspindade osas olulisi muutusi ei prognoosi ja üürihinnad püsivad samal tasemel. Keskustes asuvate kaubanduspindade vakantsus püsib seni nullis, kuni ei saavutata pindadest küllastumist.

Äri- ja tootismaade turul muutub arvatavalt olukord veelgi halvemaks – Tartu lähiümbruses on pakkumisse lisandumas veel hulgaliselt tootmis- ja laohoone püstitamiseks sobilikke krunte,

kuid nõudluse kasvu näha ei ole.

Prognoositavalt eelistatakse kinnisvara omamisele üha enam üürisuhet, kuna üldine majandusolukord ei soosi riskide ja suurte laenukoormuste võtmist. Omaotstarbeks ehitatud pindade puhul saab tõenäoliselt trendiks ka hoonest osade pindade üürileandmine.

Rakvere

Kohalikud ettevõtjad soovivad üürida 50–300 m² töökodade, lao- ja väiketootmispindasid, eelistatud on linnaäärsed heas seisukorras pinnad. Vajadus on korralike pesemisvõimalustega ja remonditud ruumide järele.

Pärnu

Ärimaad, mis on sobivad tootmis- ja laopindade ehituseks, on Pärnu lähistel võimalik leida alates 250 kr/m². Sauga lähedusse näeb valla üldplaneering ette äri- ja tootmispiirkonda, kus on juba mitme kinnistu detailplaneeringki kehtestatud.

Paide

Tootmis- ja laohooneid pakkumises on, kuid nõudlus nende järele tagasihoidlik. Oluliseks kriteeriumiks on asukoht, juurdepääs ja parkimine. Paide lähiümbruses ja mujal maakonnas on pakkumisel palju endisaegseid lagunenuid laudahooneid, mille vastu suurem huvi puudub. Hooaja alguses tõusis huvi põllumaa vastu – olenevalt asukohast on tehtud tehingute hinnavahe keskmiselt 10 000–20 000 kr/ha.

Kuressaare

Nõudlus tootmismaade ja ladude järele jääb samale tasemele või isegi väheneb, kuid on märgata, et suured kaubandusketid sondeerivad pinda Saaremaale laienemise osas, et uue majandustõusu harjal tegevust alustada.

Prognoos

Äripindade osas võib prognoosida järgmiseks poolaastaks sama ettevaatlikku suhtumist laienemisotsustesse ning vajaduse korral ka plaanide külmutamist.