

## **Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2008a I kvartal**

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo OÜ

Lao- ja tootmispindade turul uued projektid

Lao- ja tootmispindade pakkumine suureneb järk-järgult. Kuigi võib öelda, et detailplaneeringu järgus olevate laopindade pakkumine ületab nõudlust, on nõudluse ja pakkumise vahel käärid. Kõige suuremaks probleemiks on ajaline vahe: arendajad on suutelised pakkuma ettevõtete vajadustele vastavaid laopindu umbes 1–1,5 aasta pärast. Ettevõtted on aga nõus ootama uut laoruumi keskmiselt pool aastat.

Viimase kvartali jooksul on nõudlus lao- ja tootmispindade järele veidi kahanenud. Ettevõtete kindlustunne tulevikus suhtes on vähenenud ning ootused on muutunud pessimistlikumaks. Sellistes tingimustes ei plaanita laieneda ning pole vajadust uue pinna järele.

Tootmismaa ostmine isehitamise eesmärgil on vähem populaarne. See trend levib alates eelmisest aastast ning prognoosida võib sama trendi jätkumist. Varem nägid ettevõtted teenimisvõimalust, soetades odavalt kinnisvara ning teenides vara väärtuse kasvult. Praeguseks on maa hinnad tõusnud kõrgele ning edasine tõusupotentsiaal on küsitav. Sellest tulenevalt eelistatakse üha enam olla üürniku staatuses, mistõttu on sagedasemaks muutunud ka sale-leaseback-tehingud erinevate fondide ja investoritega, kus ettevõtte müüb oma hoone, kuid jääb sinna pikaajaliseks üürnikuks.

Tootmis- ja laopindade üürihinnad ei ole poolaasta jooksul tõusnud. 2008. aasta esimese kvartali jooksul on olnud pigem surve hindade alanemiseks, kuna pakkumist on piisavalt ja nõudlus väheneb. Heas seisukorras ladude hinnad algavad 55 kr/m<sup>2</sup> kuus ning ulatuvad hinnatud piirkondades maantee äärsetes hoonetes 100 kr/m<sup>2</sup> kuus. Tootmismaa hinnad on samuti olnud stabiilsed, kuid seoses vähenenud huviga tootmismaa vastu võib ka siin järgmistel perioodidel korrektsioone ette tulla. Tootmismaa hinnad maantee äärsetel kinnistutel on keskmiselt 800-1400 kr/m<sup>2</sup>.

Kokkuvõttes oli Tallinnas 2008. aasta algus väga vaikne. Kevade saabudes märtsi kuus oli märgata elavnemist kõikides sektorites, mis on iseloomulik sesoonsele kinnisvaraturule. Kuigi tehingute arvud on suurenenud, võrreldes detsembri ja jaanuariga, ei ole oodata hinnatasemete tõusu.