

## Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2005a II poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

### Definitsioonid

**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

Üürihinnad on püsinud viimase aasta jooksul stabiilsena ning tõenäoliselt mastaapselt ei muutu. Tänapäevaks on juba tekkinud küllaltki suur nii üüri- kui ka müügihindade vahe vanemate ja uute tootmis-laopindade osas. Turgu iseloomustab suur nõudlus kvaliteetsete tootmislaopindade järele. Ilmselt on ka eelnevast tingituna suurenenud kinnisvarainvestorite huvi antud turusektori vastu.

Huvi on kõrge nii tehnotarkade rajamise osas kui ka sinna rajatavate kruntide vastu. Seni rajatud tehnotarkades asuvad krundid on suudetud suhteliselt edukalt realiseerida.

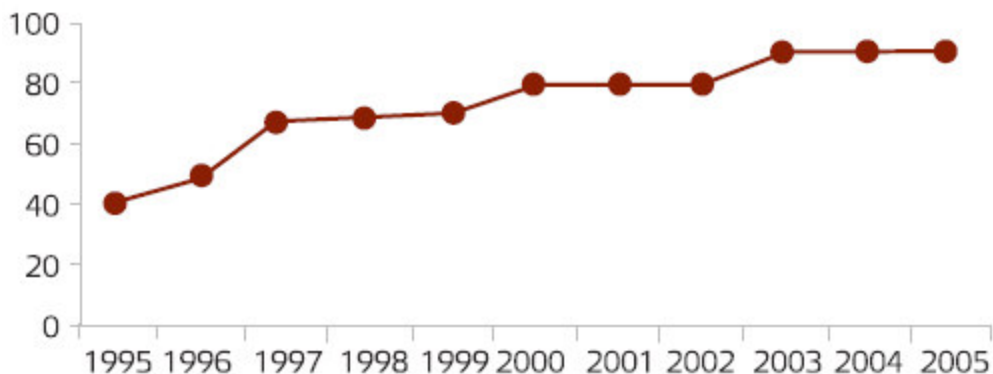
Eelmiste perioodidega võrreldes ei ole tootmis- ja laopindade üüri- ja müügihindade osas olulisi muutusi toimunud. Jätkuvalt esinevad suured hinnadiapasoonid erinevas asukohas ja seisukorras lao- ja tootmishoonete osas.

Valmivad uusehitised leiavad kasutust peamiselt omatarbeks ning vaatamata sellele, et nõudlus on kõrge, ei suurene vakantsete pakkumiste maht.

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. Samuti on pidevalt kasvanud nõudmised üüritavate lao- ja tootmispindade kvaliteedi osas, kus põhilised üüri- pinna valikukriteeriumid võiksid olla järjestatud järgnevalt:

- Asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenses piirkonnas) kui ka täpsemate juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus magistraaltänavatelt ja suurematelt teedelt ka suurema gabariidilistele veokitele);
- Eelistatud on soojustatud ja köetavad laod (oluline on ka kütteliik-eelistatuim on gaas);
- Põranda kvaliteet;
- Tehnovõrgud (piisavate võimsusvarudega tehnovõrgud; vesi, kanalisatsioon, gaas);
- Piisava kontoripinna olemasolu;
- Ühistranspordi olemasolu läheduses

## A-klassi laopindade üürihinnad Tallinnas kr/m<sup>2</sup>/kuus



Hoolimata kvaliteetse lao- ja tootmispinna järele eksisteerivast nõudlusest, ei julgeta täna veel arendada hooneid väljaüürimise eesmärgil. Arco Vara ekspertide hinnangul on siinkohal tegu veel kasutamata potentsiaaliga antud turusektoris. Mõneti on mastaapsemat arendustegevust pidurdavaks elemendiks antud sektoris äripindade sektorile tavapärasest lühema tähtajaga üürilepingud, kus lao- ja tootmispindade üürnikud ei soovi sõlmida pikemaid kui 3-aastaseid üürilepinguid.

### - Prognoos

Nõudlus kvaliteetsete lao- ja tootmispindade üürimise ja ostmise järele püsib kõrge ka edaspidi. Uute pindade arendustegevus hoogustub Tallinnast väljuvate magistraalide - Tartu maantee, Peterburi tee ja Pärnu maantee äärsetel aladel. Samuti on teadaolevalt tekkinud arvestatav huvi kogu Tallinna ringtee äärde jäävate maade vastu, kus täna eelkõige käib nõ positsioonide kindlustamine ning ka spekulatiivne ostu-müügitegevus. Pidevalt kallinevate maa- ja ehitushindade foonil on tõenäoline, et lähiaastail lao- ja tootmispindade üürihinnad tõusevad.

## Tootmis/laopindade netoüüritasud (2005. a II poolaastal) 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

## TARTU

Lao- ja tootmispindade turul muutusi toimunud ei ole, endiselt on pakkumises valdavalt eskmises ja halvas seisukorras pinnad. Selliste pindade üürihinnad on keskmiselt 10 - 15 kr/m<sup>2</sup> /kuus (soojustamata viil- ja kaarhallid) kuni 40 kr/m<sup>2</sup>/kuus (heas korras soojustatud ja kapitaalsemad lao- ja tootmispinnad). Sellises hinnavaheemikus on praegusel hetkel turul kerge ülepakkumine. Nõutavamad tänavad on Turu, Ringtee, Riia tänava lõpp ja Aardla tänav (endine Autovedude piirkond), Ropka Tööstusrajoon, veidi vähem ka 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 (suurustega 3143-23 348 m<sup>2</sup>, hinnaga 175-225 kr/m<sup>2</sup>) on detsember 2005 seisuga broneeritud 3 ja müüdud 9 krunti. Ülenurme tööstuspargi I etapi 26-st kõigi kommunikatsioonidega krundist (suurustega 3659-9820 m<sup>2</sup>, hinnaga 250-275 kr/m<sup>2</sup>) on 2005.a. detsembri seisuga müüdud 7 ja broneeritud 2 krunti.

### - Prognoos

Lao- ja tootmispindade turul lähema aasta jooksul olulisi muutusi ei prognoosi, üürihinnad peaksid püsima muutumatuna. Uusi pindasid ehitatakse endiselt vaid omatarbeks. Lähitulevikus peaks lisaks müügis olevatele tööstusparkidele lisa tulema 2 Tartu linna ja 1 Tartu valla territooriumil asuva tööstuspiirkonna arenduse näol. Tartu linna planeeritakse uued tööstusalad Ropkasse (ca 49 ha, 45 krunti suurustega 1600-21 000 m<sup>2</sup>) ja Ravilasse (ca 23,6 ha). Tartu valda Raadile tuleb tööstuspiirkond ca 70 ha suurusele alale.

## RAKVERE

Lao- ja tootmispindade üürihindade osas ei ole alates 2002. aastast olulisi muudatusi toimunud. Väheste muutustega on ka nõudluse ja pakkumise struktuur. Tootmishooneid soovitakse pigem osta kui üürida, laopindade puhul on valdavad üüritehingud.

Üürimiseks pakutakse valdavalt suuremate komplekside koosseisus olevaid laoruume, müügiks ebafunktsionaalseid moraalselt ja füüsiliselt vananenud või logistiliselt ebasoodsas asukohas paiknevaid tootmishooneid. Hea asukoha ja kommunikatsioonidega varustatud kinnistute puhul tuleb kõne alla amortiseerunud hoonete lammutamine, kinnistu jagamine ja uue hoonestuse rajamine, mida on ka täna tehtud.

Et maakonnakeskuses ja selle lähiümbruses on ettevõtluseks sobivate tootmishoonete pakkumine küllalt piiratud, on pakkumisele tulnud polüfunktsionaalsete hoonete müügihinnad kujunenud küllalt kõrgeks.

### - Prognoos

Lao- ja tootmispindade arendustegevus on kuni käesoleva ajani tähendanud peamiselt olemasolevate hoonete rekonstrueerimist ja laiendamist. Uusi hooneid on rajatud üksikuid. Pikemas perspektiivis saab lao- ja tootmisotstarbelise kinnisvara ehitus kindlasti hoo sisse. Arendustegevuse rõhuasetus jääb omakasutuseks vajalikele hoonetele. Ettevõtete laienemist võivad pidurdada oskustööjõu puudumine ja tööjõu madal haridustase. Juba täna on suurettevõtted sunnitud tööjõudu naabermaakondadest importima.

## Lao- ja tootmispindade netoüürid Rakveres (seisuga jaanuar 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>	↔

### JÕHVI

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 raudteeümbrus, 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 elektrivõimsuste 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/m<sup>2</sup>/kuus. Uutel, kaasaegsetel laopindadel ulatub hinnatase 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.

#### - Prognosis

Eelistatakse Keskväljaku, Narva mnt. alguse ja Rakvere tn. piirkonnas asuvaid kaubanduspindu, planeeritavad kaubanduspindade arendused mõjutavad kaubanduspindade turgu stabiilsuse suunas. Jätkub Jõhvi kesklinna areng. Jätkub hoonestamata ärimaa hinnatõus, kuna kesklinna piirkonnas vaba maa peaaegu puudub.

Samuti jätkub areng Jõhvi Tööstuspargi territooriumile jäävas tootmispiirkonnas, Linda tn 15 paiknevate tootmis- ja laopindade piirkonnas ning Tartu mnt alguse piirkonnas.

## Lao- ja tootmispindade netoüürid Jõhvis (seisuga detsember 2005) 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	↔

## PÄRNU

Väljakujunenud tootmispiirkonnad on Pärnus Raba tn., Savi tn., Ehitajate tee piirkond. Uusi arendusprojekte 2005. aastal tootmispindade sektoris ei olnud. Nõudlus on kaasaegsete pindade vastu, mida näitab hoonestamata tootismaa hinnatõus. 2005. aasta alguses müüdi kommunikatsioonidega varustatud tootismaad Raba ning Savi tänaval hinnaga 100-120 kr/m<sup>2</sup>, aasta lõpus tõusis hind 250 kr/m<sup>2</sup>-ni. Papiniidu piirkonnas, Lao ja Pae tänaval oli 2005. aasta I poolaastal võimalik soetada hoonestamata äri- ja tootismaa krunte hinnaga 650 kr/m<sup>2</sup>, mis aasta lõpus tõusis 850 kr/m<sup>2</sup> tasemeni.

Üürihindades olulisi muudatusi ei toimunud.

Pärnu maakonnas, Audru vallas on teostamisel esimene hoonestamata tootmis- ja ärimaade arendusprojekt – Pärnu Tööstuspark, kuhu on I etapis planeeritud 10 krunti: 8 tööstuskrunti suurustega 9 600-13 000 m<sup>2</sup> ja 2 ärikrunti suurustega 2 662-3 409 m<sup>2</sup>. Kruntide hind on 218 kr/m<sup>2</sup>. Hinnas sisaldub tehnovõrkude rajamine ja liitumistasud vee- ja kanalisatsiooniga, elekter 3 × 50 A. Kruntide müügitugevus algas käesoleva aasta suvel, broneeritud on 2 krunti.

## Tootmis- ja laopindade netoüürid Pärnus (detsembris 2005) kr/m<sup>2</sup>/kuus

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