

## **Kinnisvara turu ülevaade ja prognoos lao- ja tootmispinnad sügis 2008 - 2009**

Allikas: Eri Kinnisvara

### **TALLINN JA HARJUMAA**

Huvi kaasaegsete lao ja tootmispindade üürimise vastu on endiselt olemas. Kui varasematel aastatel ületas nõudlus pakkumise, siis praegu on nõudluse-pakkumise suhe tasakaalustunud. Uute ja kaas-aegsete ladude üürihinnad jäävad vahemikku 75 - 95kr/m<sup>2</sup>. Võrreldes varasemate aastatega on hindade alumine piir tõusnud. Suurenenud on ladude vakantsus, eriti just hindade ülemise piiri juures. Vanemate ladude hind algab tasemelt 40-70 kr/m<sup>2</sup>. Hind sõltub asukohast, seisukorrast ja kütmisvõimaluse olemasolust.

Nii müügi kui ka üüritehingute puhul olid viimasel aastal kõige menukamad 200m<sup>2</sup>-500m<sup>2</sup> suurused kombineeritud pinnad (s.t ladu koos büroo ja näidistesaaliga). Üüri puhul jäävad sellised pinnad populaarseks ka tuleval aastal.

Huvi suuremate üle 1000m<sup>2</sup> lao- ja tootmis-pindade vastu on endiselt olemas, eriti just investeerimisobjektina. 3 - 4 aastat tagasi endale uued hooned ehitanud ettevõtted müüvad oma kinnisvara investoritele, jäädes ise pikaajalisteks üürnikeks ja vabastades nii raha käibesse. Ostuhuvi võrreldes eelnevate aastatega on oluliselt vähenenud. Põhjuseks jahenev majanduskliima ja pankade karmistunud laenupoliitika. Ettevõtelt nõutakse üha suuremaid omafinantseeringuid ja see takistab laopindade ostmist omakasutusse. Järgmisel aastal domineerib endiselt üüriturg.

2008. aasta majanduslangusega kahanes ostuhuvi kõige enam ärimaade osas. Palju kasulikum oli soetada juba valmis hoone kui omandada maa ja ehitada. 2008. aasta keskel oli olukord, kus ärimaade pakkumiste ja reaalse tehingute hindade vahe oli kohati kahekordne.

**Üürihinnad**

| <b>A klass</b> | <b>Tallinna kesklinn ja kesklinna äärealad</b> | <b>Lasnamäe, Mustamäe, Haabersti</b> | <b>Põhja-Tallinn</b> |
|----------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| 09.2004        | 50 – 70  | 50 – 70                              | 40 – 50              |
| 09.2005        | 50 – 70  | 50 – 70                              | 40 – 50              |
| 09.2006        | 60 – 80  | 60 – 80                              | 60 – 80              |
| 09.2007        | 60 – 110                                       | 50 – 80                              | 30 – 50              |
| 09.2008        | 75 – 95  | 60 – 75                              | 40 – 55              |
| <b>B klass</b> |  |                                      |                      |
| 09.2004        | 40 – 50  | 35 – 50                              | 30 – 35              |
| 09.2005        | 40 – 50  | 35 – 50                              | 30 – 35              |
| 09.2006        | 60 – 80  | 35 – 50                              | 20 – 35              |
| 09.2007        | 60 – 110                                       | 50 – 80                              | 30 – 50              |
| 09.2008        | 75 – 95  | 60 – 75                              | 40 – 55              |
| <b>C klass</b> |  |                                      |                      |
| 09.2004        | 20 – 40  | 20 – 35                              | 15 – 30              |
| 09.2005        | 20 – 40  | 20 – 35                              | 15 – 30              |
| 09.2006        | 40 – 60  | 30 – 35                              | 15 – 30              |
| 09.2007        | 40 – 80  | 35 – 60                              | 25 – 45              |
| 09.2008        |  | 35 – 60                              | 35 – 45              |

**Müügihinnad**

| <b>A klass</b> | <b>Tallinna kesklinn ja kesklinna äärealad</b> | <b>Lasnamäe, Mustamäe, Haabersti</b> | <b>Põhja-Tallinn</b> |
|----------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| 09.2004        | 4000 – 6000                                    | 4000 – 6000                          | 3000 – 5000          |
| 09.2005        | 4000 – 8000                                    | 4000 – 8000                          | 3000 – 6000          |
| 09.2006        | 5000 – 10 000                                  | 5000 – 10 000                        | 3000 – 6000          |
| 09.2007        | 10 000 – 18 000                                | 10 000 – 18 000                      | 7000 – 12 000        |
| 09.2008        | 12 000 – 19 000                                | 6000 – 12 000                        | 4000 – 8000          |
| <b>B klass</b> |  |                                      |                      |
| 09.2004        | 4000 – 6000                                    | 1000 – 3000                          | 700 – 2000           |
| 09.2005        | 3000 – 4500                                    | 2000 – 4000                          | 500 – 3000           |
| 09.2006        | 3000 – 6000                                    | 2000 – 6000                          | 1000 – 3000          |
| 09.2007        | 6000 – 12 000                                  | 6000 – 12 000                        | 4000 – 10 000        |
| 09.2008        | 12 000 – 19 000                                | 6000 – 12 000                        | 4000 – 8000          |
| <b>C klass</b> |  |                                      |                      |
| 09.2004        |  | 500 – 2000                           | 500 – 1000           |
| 09.2005        | 2000 – 3000                                    | 1000 – 2500                          | 500 – 1000           |
| 09.2006        | 2000 – 3000                                    | 1000 – 3500                          | 1000 – 2500          |
| 09.2007        | 4000 – 8000                                    | 4000 – 8000                          | 3000 – 6000          |
| 09.2008        |  | 4000 – 10 000                        | 3000 – 6000          |

## Prognoos kinnisvarahooajaks 2008/2009

Üüriturul jäävad endiselt populaarseks lao- ja tootmispinnad suurusega 200-500 m<sup>2</sup>. Üürimäärad jäävad uutel laopindadel samaks, kuna uut pinda endises mahus ei lisandu, kuid saame täheldada suuremat vakantsust.

Müügitehingute arv jääb endiselt madalaks. Surve hinnalangusele püsib. Müügiaktiivsus ei tõuse enne, kui pole toimunud suuremat hindade korrektsiooni. Vähemaktiivseim saab olema äri- ja tootmismaade turg.

| 09.2009  |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tootmis- ja laopindade üüritasemed (kr/m<sup>2</sup>)</b> | <b>A-klass</b> | <b>B-klass</b> | <b>C-klass</b> |
| Tallinna kesklinn ja kesklinna äärealad                      | 75-95          | 60-75          | 40-55          |
| Lasnamäe, Mustamäe, Haabersti                                | 75-95          | 60-75          | 40-55          |
| Põhja-Tallinn  |                | 35-60          | 35-45          |
| <b>Tootmis- ja laopindade müügihinnad (kr/m<sup>2</sup>)</b> | <b>A-klass</b> | <b>B-klass</b> | <b>C-klass</b> |
| Tallinna kesklinn ja kesklinna äärealad                      | 10 000-14 500  | 5000-10 000    | 3000-7000      |
| Lasnamäe, Mustamäe, Haabersti                                | 10 000-15 000  | 5000-10 000    | 3000-7000      |
| Põhja-Tallinn  |                | 4000-10 000    | 3000-6000      |

### ERI soovitab:

Hetke turusituatsioonis tasub uute hoonete ehitusega oodata, kuna ehitushind veel tõenäoliselt langeb. Otstarbekas oleks vajalik pind ostmise või ehitamise asemel üürida.

Kuna paljudel firmadel võib majanduslanguse jätkudes tekkida finantsraskusi, võib saabuda soodne ostuaeg ladude ja tootmishoonete omandamiseks alla keskmise turuhinna.

## TARTU JA TARTUMAA

### Äri- ja tootmismaad

Äri- ja tootmismaade järele on olnud 2008. aastal huvi vähene. Tartu linna lähiümbruses asuvates tehnoparkides (Vahi, Üle-nurme ja Reola tehnopargid) on pakkumises kümneid tuhandeid ruutmeetreid äri- ja tootmismaid. Pakkumiste rohkus ja nõudluse vähesus on põhjustanud hindade alanemise, kuid hetke turusituatsioonis ei ole äri- ja tootmismaad atraktiivne kaup klientidele.

Huvi äratavad vaid need äri- ja tootmismaad, millistel on ideaalne asukoht, hea juurdepääs ja väljakujunenud infrastruktuur. Kõikide kommunikatsioonidega varustatud ärimaakrundid, millel on olemas detailplaneering, jäävad hinnavahele 325-450 kr/m<sup>2</sup>. Üksikuid tehinguid tehakse ka kõrgemate hindadega.

### Lao- ja tootmispinnad

Lao- ja tootmispindade turgu iseloomustab jahenemine. Pakkumisse on tulnud palju uusi objekte nii linnas kui ka selle lähiümbruses asuvates tehnoparkides (nt Vahi ja Ülenurme Tehnopargis) ja suure tõenäosusega suureneb nende arv veelgi. Nõudlus selliste pindade järele on aina vähenenud. Vaatamata pakkumismahu suurenemisele ja nõudluse vähenemisele ei ole hinnad oluliselt langenud.

Soojustatud, uute ja renoveeritud lao- ja tootmispindade üürihinnad Tartus ja linna-äärsetes tehnoparkides on kuni 85 kr/m<sup>2</sup>, rahuldavas seisukorras hoonetes kuni 50 kr/m<sup>2</sup>.

Ruutmeetri müügihinnad jäävad vahemikku 4000 –9000 kr/m<sup>2</sup>.

## **Prognoos kinnisvarahooajaks 2008/2009**

Äri- ja tootmismaade vastu huvi endiselt puudub või on väga väike.

### **VÕRUMAA**

Nõudlus tootmis- ja laopindade järele on olnud küllaltki stabiilne, olulist kasvu ei ole olnud. Suuremaid tootmis- ja laopindu ehitatakse tavaliselt omatarbeks, kuna üürihinnad läheksid liiga kõrgeks. Küttega laopindade üürihinnad on keskmiselt 10- 15 kr/m<sup>2</sup>, küttega laopindade hinnad algavad 30 kr/m<sup>2</sup>. Tootmispindu rendivad tavaliselt väiketootjad ja üksikud suuremad ettevõtted. Eelistatumad on linnaäärsed piirkonnad Pikal ja Jaama tänaval. Tootmispindade hinnad algavad 70 kr/m<sup>2</sup>. Lähiajal pole tootmis- ja laopindade järele suuremat nõudlust ette näha, neid on turul piisavalt.

### **VALGAMAA**

Nõudlust on ainult väiksemate pindade järele, sest suuremad ettevõtted on tootmis- ja laopinnad vastavalt oma tootmise iseärasustele enda tarbeks ehitanud või renoveerinud või ostnud.

Üüriturule jõuavadki sellised pinnad, mida pole otstarbekas ümber ehitada ja mis omatarbest üle jäävad. Põhiliselt kasutavad üüripindu väiksemad puidutöökojad, metallitöökojad ja transpordiring selle hooldusega tegelevad ettevõtted.

Hinnad jäävad vahemikku 10 kr/m<sup>2</sup>- 30 kr/m<sup>2</sup>. Nõudluse olulist kasvu lähiajal oodata ei ole.

### **VILJANDIMAA**

Nõudlus tootmis- ja laopindade järele on olnud küllaltki stabiilne, olulist kasvu pole olnud. Suuremaid tootmis- ja laopindu ehitatakse tavaliselt oma tarbeks, kuna üürihinnad läheksid liiga suureks. Küttega laopindade üürihinnad on keskmiselt 10–15 kr/m<sup>2</sup>, küttega laopindade hinnad algavad 20 kr/m<sup>2</sup>. Tootmispindu üüriavad tavaliselt väiketootjad ja üksikud suuremad ettevõtted. Eelistatumad on Viljandi linnaäärsed piirkonnad. Turul on laopindu rohkem kui tootmispindu.

Kõetavate ja tehnovõrkudega varustatud tootmispindade üürid algavad Viljandis tasemelt 50 kr/m<sup>2</sup>, väiksemates tööstuskeskustes (eeskätt Karksi-Nuia) 30 kr/m<sup>2</sup>. Lähiajal ei ole tootmis- ja laopindade järele suuremat nõudlust ette näha, sellest tulenevalt ei ole oodata ka hinnatõusu.

### **IDA-VIRUMAA**

Narvas ja selle lähiümbruses on uusi lao- ja tootmispindu siiani vähe rajatud. Endiselt on valdavalt omakasutuseks, müügiks või tervikuna väljaüürimiseks renoveeritud hooned, milliste põhikonstruktsioonide vanus ulatub üle 30 aasta. Väikest elavnemist on märgata olnud nende välismaiste ja kohalike tootjate hulgas, kes on aastaid investeerinud oma tootmistegevuse laiendamisse.

Suuremate (alates 2000 m<sup>2</sup>) lao- ja tootmispinna vajajaid turul praktiliselt ei leidu. Teatavat huvi on märgata vaid Sillamäe vabamajandustsooni tööstusparkis, kuid oluliste tulemusteta. Seevastu Narva linna teenindavad väiksemad ettevõtted, kes vajavad pinda suuruses 100–300 m<sup>2</sup> ja eelistavad väiksemate kulude tõttu asuda linnas, on teostanud mõned tehingud. Kuid ka see ei ole suutnud pidurdada antud segmendi üüri- ja müügihindade langust. Aina suuremat rolli mängib lao- ja tootmis-pinna omaniku taust ning haldamisvõime. Seni võib

parimaks näiteks tuua Nakro tööstusparki Narvas, kus operaator suudab pakkuda lisateenuseid üürnikele.

#### 09.2008

| Tootmis- ja laopindade üüritasemed (kr/m <sup>2</sup> ) | A+                            | A                             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Narva kesklinn ja kesklinna äärealad                    | 30 – 50 krooni m <sup>2</sup> | 20 – 40 krooni m <sup>2</sup> |
| Teised piirkonnad Sillamäe, Jõhvi                       | 30 – 60 krooni m <sup>2</sup> | 30 – 50 krooni m <sup>2</sup> |

  

| Tootmis- ja laopindade müügihinnad (kr/m <sup>2</sup> ) | A+                                   | A                                    |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Narva kesklinn ja kesklinna äärealad                    | 7 800 – 12 100 krooni m <sup>2</sup> | 6 600 – 10 700 krooni m <sup>2</sup> |
| Teised piirkonnad Sillamäe, Jõhvi                       | 6 000 – 10 700 krooni m <sup>2</sup> | 6 000 – 8 000 krooni m <sup>2</sup>  |

#### Prognosis 2009

Lao- ja tootmispindade ülepakkumise trend valitseb ka Eestis tervikuna ja paljudel juhtudel konkureerivad Eesti eri piirkonnad omavahel ja suuremaid lao- ja tootmispindade projekte tuleb turule veelgi (eelkõige Tallinnas ja Harjumaal, kuid ka Tartus). Seetõttu on täheldatav tendents, et Narvas ja Ida-Virumaal taolisi spekulatiivseid uusarendusi ette ei võeta. Uusi lao- ja tootmispindu ehitatakse omakasutuseks või konkreetse üürilevõtja olemasolul. Endiselt jätkub võitlus klientide pärast, mis eelkõige tähendab jätkuvat hinnalangust ja mõjutab ka tulevikus Ida-Virumaa tootmis- ja laopindade üürihindu. Sellest tulenevalt võidakse omanike poolt teha ühekordseid oluliselt alla tänase keskmise turuhinna pakkumisi. Üürihinna languseks ennustame keskmiselt 15% ja müügihinna languseks 10-25%. Suuremateks logistikakeskusteks jäävad endiselt Sillamäe sadam, Nakro tööstuspark ja Jõhvi tööstuspark. Antud keskused tegelevad jätkuvalt oma kontseptsioonide arendamisega, kus igal keskusel oma valdkond. Heaks suunaks on logistikakeskuste omavaheline koostöö klientide leidmisel. Suurettevõtted nagu näiteks Eesti Elektri jaamad ja VKG ettevõtted tõenäoliselt suuri investeeringuid uutesse objektide ehitustesse tegema ei hakka. Eelkõige toimuvad nende territooriumitel erinevad renoveerimisprojektid vanade hoonete taaskasutuselevõtuks. Hulgikaupmehed on oma otsustes ettevaatlikumad, kuna vähenenud on jaekaubanduse käive. Paraku sarnaseid ruume turul ei leidu, mis hoiab üüritasemed stabiilsetena. Alustatud on planeerimismenetlust ühel Narva linna suurima kinnisvarahaldaja "Narva Gate" (endine Kreenholm Valduse AS) territooriumil uue kaasaegse äri-, kaubandus- ja tööstusparki rajamiseks. Kuid prognoositavat perioodi ei mõjuta antud projekt veel ei nõudluse ega üürihindade osas.