

## Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2003a II poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

### TALLINN

- 2003. aastal alustati uut trendi tehnokülade rajamise näol. Tendents on Eestis suhteliselt uus, kuid kindlasti perspektiivikas. Seda enam, et tootmisja laohoonete ehitamiseks sobilikke maatükke napib Tallinnas ja selle lähiümbruses juba praegu - nõudlus ületab siinkohal selgelt pakkumise.
- Tallinna linnas sees on tootmiseks ja laomajanduseks sobilikud piirkonnad välja kujunenud ning viimastel aastatel selles osas muudatusi toimunud ei ole.
- piirkondade atraktiivsus tootmis- ja laotegevuseks võib muutuda seoses linna poolt elluviidavate planeeringute ja teede rajamisega. Juhul, kui lahendatakse mingi piirkonna logistikaprobleemid, muudab see ka hoonestamise seal tunduvalt atraktiivsemaks.

### Üürihinnad, müügihinnad

Lao- ja tootmisruumid ja nende üürihinnad võib väga suurtes piirides jagada kolmeks:

- hooned ja ruumid, mis vaatamata üürihinnale üürnike vajadusi ei rahulda
- ning ei oma turul likviidsust.
- vanemates ning renoveeritud hoonetes asuvad ruumid - 25–60 kr/m<sup>2</sup>/kuu.
- uusehitistes asuvad ruumid - 60–80 kr/m<sup>2</sup>/kuu.

Üüripinna likviidsuse tagamiseks peavad olema täidetud vähemalt järgnevad tingimused:

- kvaliteetne (sile, tolmuvaba) põrand
- ruumide kütisvõimalused (kütteseadmete ja soojustuse olemasolu)
- olmetingimused töötajatele, vajadusel kontoripinna võimalus
- hea juurdepääs, logistiliselt soodne asukoht
- ökonoomsed halduskulud

Tootmis/laopindade netoüüritasud (kr/m <sup>2</sup> /kuus) 2003. a II poolaastal			
Piirkond	A-klass	B-klass	C-klass
Kesklinn	50–60 (väikesed pinnad 60–70)	40–50	30–40
Kesklinna äärealad	50–70	40–50	30–40
Mustamäe	50–70	30–45	30–40
Haabersti	50–70	35–45	20–35
Lasnamäe	40–70	35–50	15–35
Põhja-Tallinn	40–45	30–35	15–30

Uute tootmispindade ostu-müügitehinguid teadaolevalt teostatud ei ole, kuna senini on need rajatud valdavalt oma tarbeks. Juhul kui pind ehitatakse müügi eesmärgil, võiksid ilmselt hinnaläbirääkimised alata lähtuvalt analoogse ehitise rajamismaksumusest (4000–7000 kr/m<sup>2</sup>), millele on juurde arvestatud ka krundi ostuhind. Alternatiivina on lähiaastatel võimalik uue lao- ja/või tootmishoone omandada soovijal muretseda hoonestamata krunt ning rajada sinna oma vajadustele vastav hoonestus.

Madalama likviidsuse ja müügihindadega on nõukogude ajast pärinevad ja suuresti moraalselt amortiseerunud ehitised, mis omandatakse sageli võrdeliselt hoonestamata krundi hinnaga. Samuti on madalama hinna ja likviidsusega nn. toormaa, mis paikneb tihti suurematest magistraalteedest eemal ja/või on ilma vajalike tehnovõrkudeta.

<b>Tootmis-/laopindade ostu-müügihinnad (kr/m<sup>2</sup>) 2003. a II poolaastal</b>			
Piirkond	A-klass *	B-klass	C-klass
Kesklinna äärealad	4000–5000	2000–4000	2000–4000
Mustamäe	4000–6000	2000–3500	1500–2500
Haabersti	4000–6000	1000–2500	700–1500
Lasnamäe	4000–6000	700–2000	500–2000
Põhja-Tallinn	3000–4000	500–2000	500–1000
* toodud A-klassi müügihinnad ei sisalda uusehitiste võimalikke müügihindu, kuna tehingud nendega puuduvad			

#### – Prognosis

Lähiajal peaks turule jõudma kasutuses olnud ruume ja hooneid, mis vabanevad peatselt uutele pindadele ümberasujate käest. See võib aga suurendada vakantsust nii üüri- kui ka müügihindade osas. Pinnad vabanevad vastavalt tempole, millega uusehitised valmivad (näiteks rajatud tehnokülades). Juba täna on puudus kvaliteetsetest ning ehitamiseks sobilikest üksikutest kruntidest – see muudab müükipandavad maatükid likviidseks ning kindlustab müüjatele ka kvaliteetse hinna.

Võimalik, et lähiajal toimuvad müügittehingud ka uusehitistena rajatud lao- ja tootmishoonetega, kusjuures senine hoone kasutaja jääb hoonesse üürnikuks edasi, vabastades nõnda hoone rajamiseks kinni pandud kapitali oma põhitegevuse tarbeks. Vastavate projektide ostjatena näeme eelkõige tekkivaid kinnisvarafonde.

## RAKVERE

Lao- ja tootmispindade pakkumine on Rakvere linnas piiratud. Võimalik on üürida väiksemaid pindu suuremates kompleksides või omandada nõukogudeaegsete tootmiskomplekside koosseisus olnud hooneid, mis on tihti amortiseerunud. Enim eelistatakse koetavat laopinda suurusega kuni 100 m<sup>2</sup>, ladu suurusega kuni 300 m<sup>2</sup> ja tootmispinda koos laoga suurusega 400–500 m<sup>2</sup> (koos kontoripinna või kaubanduspinna võimalusega - suurusega ca 50–100 m<sup>2</sup>). Samuti on märgata huvi kasvu üle 500 m<sup>2</sup> suuruse pinnaga tootmis- ja laohoonete vastu. Kui eelnevatel aastatel rajasid mitmed ettevõtted tootmise Rakvere linna lähiümbruses paiknevatesse endistesse põllumajandustootmishoonetesse, siis 2003. aasta jooksul võis märgata Rakveres paiknevate ettevõtete huvi laiendada tootmistegevust naaberkinnistutele või omandada suurenenud vajadustele vastavaid hooneid just maakonnakeskuses.

## JÕHVI

Jõhvi linnas on tootmis- ja laopinnad kontsentreerunud peamiselt nelja piirkonda: suurim on linna idaosas Tallinn-Narva raudtee ja Pargi tänava vaheline ala, Kaare ja Tartu maantee vaheline ala (Ehituse ABC kauplus-ladu, AS Torujüri pumba- ja katlapood, OÜ Pankrand Puidukeskus, AS NCC Industri Eesti, OÜ Ferdmaster AS Evas B&P, Amer Tobacco AS, AS Elme Messer Gaas) ja läänepoolne äärelinn – Sompaa poole suunduva raudtee ümbrus (Eesti Energia tootmisbaasid,

loodava Jõhvi Tehnopargi hooned) ning Narva mnt, Rakvere tn ja Tallinn-Narva magistraali vaheline ala, kus paiknevad toiduainetetööstuse ettevõtted AS Järle, AS Viru Joogid, OÜ Maadlex, TÕ Jõhvi Piim jt. Uus samalaadne piirkond on tekkimas Lennuki ja Tammsaare tänavale (Maadlex, Kirde Hulgi, AS Silbet jne.)

Lao- ja tootmispindade keskmised üürihinnad võrreldes eelmise aastaga muutunud ei ole. Keskmine netoüüritase jääb vahemikku 10–40 kr/m<sup>2</sup> kuus, sõltudes pinna asukohast ja tehnilisest seisukorrast. Prognos: hinnad jäävad lähitulevikus samale tasemele.

## **PÄRNU**

Tööstuspindade turg on samuti püsinud juba aastaid muutumatuna. 2004. aastaks ei prognoosi üürihindade muutust ega nõudluse suurenemist. Netoüüri keskmine vahemik jääb B klassi pindade puhul 10–40 kr/m<sup>2</sup> vahele ning C klassi pindade puhul 5–20 kr/m<sup>2</sup> vahemikku.