

## Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2002a

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

### TALLINN

Maaklerite hinnangul on tunda 2001. aastal alanud nõudluse jätkuvat kasvu. Nõudlus on olemas uutele ja hea kvaliteediga pindadele suurusega 2000-3000m<sup>2</sup>. Eelistatud on kvaliteetsemad hooned ja ruumid, samuti otsitakse sobivaid vakantseid hoonestamata maatükke, kuhu on võimalik ettevõtte spetsiifikast tulenev tootmispind rajada. Füüsiliselt ja moraalselt amortiseerunud lao- ja tootmispinnad on vähelikviidsed, potentsiaalsele ostjale ei saa kriteeriumiks mitte niivõrd müügihind kui võimalus hoonet efektiivselt eksploateerima hakata.

Jätkub tootmispindade rajamine ja väljaviimine Tallinna linnast. Sobiva lao- ja tootmispinna otsingud on pikaajalised ja vältavad 6-12 kuud. Valdavalt pööratakse otsingu alul tähelepanu olemasoleva sobiva pinna leidmisele, kuid sobiva puudumisel suunatakse tähelepanu uue krundi leidmisele ning ehitusele.

Tendentsina nähakse uute tootmis- ja laopindade rajamist väljaspool Tallinna planeeritud tehnoküladesse. Tallinna lähiümbruses on tekkimas kolm kaasaja nõuetele vastavat tootmis- ja laohoonete piirkonda: olemasolev ja laienev piirkond Peterburi tee ääres, osaliselt alanud ehitustegevusega piirkond Tartu maantee ääres Mõigus ja Jüris ning alustatud ehitustegevusega piirkond Pärnu maantee ääres Laagris.

<b>Tootmis-/laopindade netoüüritasud (kr/m<sup>2</sup>/kuus) 2002. a II poolaastal</b>			
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

Suhteliselt suured hinnakäärid on ka lao- ja tootmisobjektide müügihindade osas. Madalama likviidsuse ja müügihindadega on nõukogude ajast pärinevad ja suuresti moraalselt amortiseerunud ehitised, tihti omandatakse vastav hoone võrreldava hoonestamata krundi hinnaga.

Lähitulevikus jätkub lao- ja tootmishoonete rajamine omakasutuseks. Siiski käivituvad ka mõningad projektid, mis hõlmavad uute hoonete rajamist väljaüürimise eesmärgil. Arendaja riske peaks maandama pikaajalised siduvad lepingud, millest tulevate rahavoogudega saab investor ma plaanides arvestada. Uute üüripindadeks ette nähtud hoonete rajamine saab toimuma koostöös tulevaste üürnikega, et projekti varases staadiumis saaks arvesse võtta lao- ja tootmispindade turusektorile iseloomulikke spetsiifilisi vajadusi.

## TARTU

Tartu tootmispindade turul valitseb juba mitmendat aastat olukord, kus rentimise asemel eelistatakse tootmisruume osta. Renditurg peaaegu puudub. Kasvamas on tendents, kus vajaminev hoone ehitatakse. Selle põhjuseks on asjaolu, et tootmispindade puhul on vajaminev ruum spetsiifiliste nõudmistega, mille täitmine on rendileandjale kulukas. Nõudlus on 400-1000 m<sup>2</sup> suuruste pindade järele, millel on hea juurdepääs, kõik kommunikatsioonid ning kuni 50 m<sup>2</sup> kontoripinda.

2002. aasta alguses tulid müüki AS-i Eesti Energia mitmed tootmishooned Võru tänaval (3 hoonet), Ilmatsalu tänaval (2 hoonet). Suurem ostum üügitehing tehti ka Tähe 110 asuva tootmishoonega.

### - Prognosis

Jätkub trend, kus vajaminev pind eelistatakse osta. Ent kuna nõudlusele vastavaid tootmisruume ei pakuta, siis hakatakse hooned omatarbeks ehitama.

## PÄRNU

Tootmis- ja laopindade turg on püsinud muutumatuna, arendusprojekte käivitatud ei ole. Nõudlus korralike ja heas asukohas asuvate tootmis- ja laopindade järele on olemas, kuid müügil selliseid ei ole. Nõutakse peamiselt ühekorruselist, ca 1000 m<sup>2</sup> suurust soojustatud pinda linnas või linna lähedal, millel on heas seisukorras juurdepääsuteed ja suhteliselt lihtsad ümberehitusvõimalused. Rohkem on olnud tootmishooneid pakkumisel Pärnu lähiümbruses (Audru, Paikuse), kuid ka linnas Papiniidu - Lao tn ja Savi tn - Ehitajate tee piirkonnas. Tegemist on olnud investeeringuid vajavate hoonetega.

Tootmis- ja laopindade üürid 2002. a II poolaastal ( kr/m <sup>2</sup> /kuus)		
kvaliteediklass	B	C
netoüüri keskmine vahemik	10–40	5–20

A-kvaliteediga väljaüritavad lao- ja tootmispinnad puuduvad. Hea kvaliteediga hooned on ehitatud omakasutuse eesmärgil. Valdav osa üüritavatest laopindadest on pärit nõukogude ajast ja on suhteliselt kõrge moraalse ja tehnilise amortisatsiooniga, s.t C-kvaliteediga. Üürid on püsinud suuremate muutusteta juba paar aastat ja on tõusnud üksikutes hoonetes ainult omaniku poolt teostatud lisarenduste arvelt.

Nõutud tootmispiirkonnad on Pärnus Raba tn . Savi tn . Ehitajate tee ning Papiniidu tn ja Riia mnt ristmiku piirkond.

Tootmisobjektide müügi puhul ei saa rääkida ruutmeetri väljakujunenud turuhinnast, kuna tehinguid teostatakse suhteliselt vähe ja valdavalt on olnud tegemist kas riigivara erastamise, pankrotivara müügi või enampakkumistega. Müügitehingute hinnavahevahemik on suur, sest pindade ehituslikus seisukorras, suuruses ja kvaliteedis esineb olulisi erinevusi. Teostatud ostumüügitehingute hinnad on jäänud 400-2000 kr/m<sup>2</sup> vahemikku.