

Kinnisvara turu ülevaade lao- ja tootmispinnad 2006a II poolaasta

Allikas: Arco Vara Tallinna Büroo AS

TALLINN

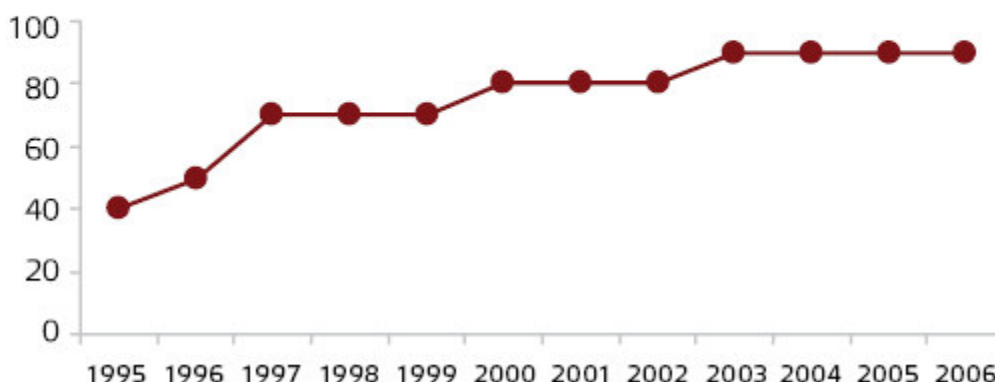
Tootmis- ja laopindade osas on tegemist endiselt ühe stabiilseima turusektoriga. Üürihinnad paari viimase aasta jooksul püsinud stabiilsena, kuigi tipphindade osas on märgata mõningast muutust. Samas ei ole muutused turul sellised, et nende alusel võiks teha üldistusi. Turgu iseloomustab endiselt suur nõudlus kvaliteetsete tootmis-laopindade järele.

Tootmis- ja laopindade arenduse osas on endiselt tooniandvateks tööstuspargid, mille osas on märgata olulist valiku laienemist. Pea eranditult kõik tehnopargid rajatakse käesoleval ajal juba väljas poole Tallinna piiri. See on ka arusaadav ja loogiline, kuna Tallinna siseselt puudub vastavaks arenguks piisav maaressurss ning ka logistilised tegurid ei ole üldjuhul optimaalsed. Tootmis- ja laopindade turu puhul on erinevalt kaubandus- ja büroopindade turust asukoha kriteeriumid oluliselt laiemas asukohalise kandepinnaga. Tootmis- ja laopinna puhul on peamisteks tingimusteks kommunikatsioonide olemasolu ja logistiliselt toimiv asukoht.

Seega on selgelt märgata nii arendustegevuse kui ka klientide huvi kandumist väljas poole Tallinna piiri. Antud tendentsi kinnitab ka ametlik ehitusmahtude statistika. Arendustegevus on aktiivne sisuliselt kõikides Tallinna ümbritsevates valdades, eriti linnaga piirnevatel aladel.

Eelmiste perioodidega võrreldes ei ole tootmis- ja laopindade üürihindade osas olulisi muudatusi toimunud. Jätkuvalt esinevad suured hinnadiapasoonid eelkõige erinevas seisukorras, aga ka asukohas lao- ja tootmishoonete osas.

A-klassi laopindade üürihinnad Tallinnas kr/m²/kuus (seisuga detsember 2006)



Tootmis- ja laopindade arendus toimub endiselt valdavalt omakasutuse otstarbel. Spekulatiivne arendus on väga piiratud, kuid siiski suureneva mahuga. Suur ja endiselt kasvav nõudlus loob soodsa aluse ka spekulatiivseks arenduseks.

Üüripindade puhul on Arco Vara Kinnisvarabüroo ekspertide kogemusel põhiliseks soovitavaks pinna suuruseks 300-700 m² ja 1000-1500 m². Üürisoovide maksimum piir on 7000-10000 m², kuid selliseid soove võib pidada pigem eranditeks. Samuti võib väita, et üle 5000 m² suuruse pinna huvilised kaaluvad tõsiselt ka ise ehitamise alternatiivi või siis nn „rätsepa töö” korras pinna hankimist. Viimase all mõistetakse levinumaks kujunevat konkreetse üürilise soovide ja vajaduste järgi üüripinna ehitamist arendaja poolt.

Samaks on jäänud nõudmised üürivate lao- ja tootmispindade kvaliteedi osas, kus **peamised valikukriteeriumid** on:

- Asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenses piirkonnas, magistraalide lähedus, logistiliste lõpp-punktide lähedus) kui ka juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus magistraaltänavatelt ja suurematelt teedelt ka suurema gabariidilistele veokitele).
- Eelistatud on soojustatud ja kütavad pinnad (eelistatuim küteliik on gaas)
- Põranda kvaliteet (tasane, piisava kandejõuga)
- Planeeringu funktsionaalsus (ruumikuju peab olema efektiivne)
- Tehnovõrgud (piisavate võimsusvarudega; vesi, kanalisatsioon, gaas)
- Piisava olme- ja kontoripinna olemasolu (kuni 10% kogupinnast)
- Tööjõu ja ühistranspordi olemasolu läheduses

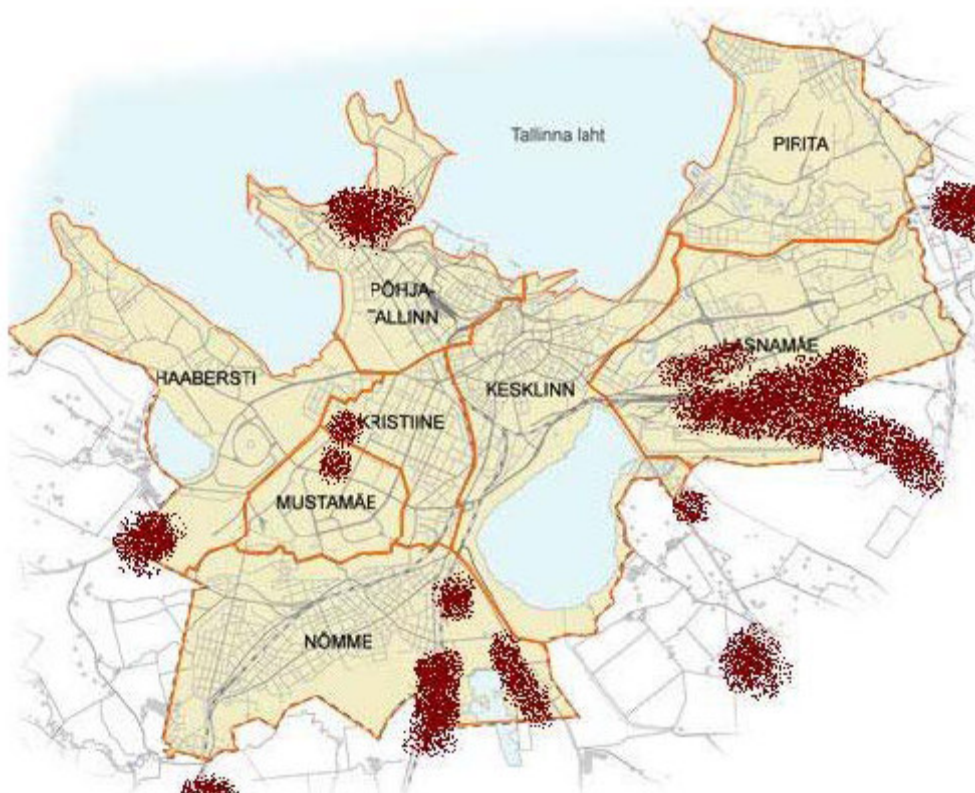
Spekulatiivse arenduse osas on Arco Vara Kinnisvarabüroo hinnangul tegemist kasutamata potentsiaaliga antud turusektoris. Arendajate seisukohalt võib mahukat arendustegevust pidurdavaks elemendiks olla äripindadega võrreldes lühema tähtajaga üürilepingud (pikkusega kuni 3 aastat). Samas on paljud ettevõtted otsustanud ise ehitamise kasuks, kuna turul pakutav ei rahulda nende nõudmisi pinna suuruse, olemuse või tehniliste võimaluste poolest. See on ka mõistetav, kuna tootmis- ja laonduslik tegevus võib olla vägagi spetsiifiline. Ettevõtted käsitlevad omale vajaliku pinna ehitamist kui investeringut tootmisvahendisse ja mitte niivõrd kinnisvaraobjekti. Seetõttu ollakse valmis ka suuremateks kulutusteks, tagamaks põhitegevuse edukus.

Samas tuleb siiski eristada laopindasid tootmispindadest, kuigi neid käsitletakse tihtipeale ühtsetena. Võib väita, et tootmishoone ei pruugi suure tõenäosusega sobida laohooneks, kuid laohoone võib suure tõenäosusega sobida tootmishooneks. Puhtakujuliste tootmishoonete puhul on tihti tegemist spetsiifiliste nõudmistega, mis muul viisil kasutamist kas takistavad või ei ole need vajalikud.

Piirkondlikult on tootmis- ja laopindade turul aktiivne tegevus koondunud viimastel aastatel üha enam Tallinnast väljuvate magistraalide äärde ning nende lähedastesse tehnoparkidesse. Samuti on aktiveerunud Tallinna ringtee ümbrus. Aktiveerumas on ka vahepeal teisejärgulise tähtsuse omandanud Vana-Narva mnt piirkond ning samuti ka Sõjamäe piirkond.

Viimase arengule annab positiivse tõuke Smuuli tee pikenduse valmimine 2007. aastal. Samas on Sõjamäe piirkonnas märgata ka kasutuse muutumist, senised (raske)tööstuspindasid kohandatakse aktiivselt ümber ka alternatiivkasutusse (nt Ülemiste City arendus).

Endiselt on nõutud ka Tallinna sisesed piirkonnad - Peterburi tee ümbrus, Laki-Kadaka piirkond jne. Aktiveerunud on huvi teatud määral ka Põhja-Tallinna piirkonnas. Põhja-Tallinna üheks eeliseks võib peale sadamate pidada ka asjaolu, et selle näol on tegemist sisuliselt ainsa Tallinna piirkonnaga, kus ei eksisteeri tiptundi!



Tallinna piirkonna peamised tootmis- ja laopiirkonnad

- Prognosis

Nõudlus kvaliteetsete lao- ja tootmispindade turul püsib endiselt kõrge. Arendustegevus on jätkuvalt aktiivne ning on oodata spekulatiivse arenduse lisandumist. Samas peab ka spekulatiivne arendus olema läbimõeldud. Peamisteks piirkondadeks jäävad endiselt Tallinnast väljuvate magistraalide - Tartu maantee, Peterburi tee ja Pärnu maantee äärsed alad. Samuti on suurenenud huvi Tallinna ringtee äärde jäävate maade vastu, kus täna eelkõige käib nõ positsioonide kindlustamine ning ka spekulatiivne hoonestamata maa ostu-müügitegevus. Kuna maa ja ehitushinnad kallinevad pidevalt, siis võib pikemas perspektiivis oodata ka lao- ja tootmispindade ürihindade tõusu, mis jääb hinnanguliselt 10% piiridesse. Kaasaegse pinna ostu-müügi turg on ka tulevikus eeldatavasti sisuliselt olematu tulenevalt nii pinna vähesusest kui ka spetsiifilistest huvidest.

Tootmis/laopindade netoüritasud (seisuga detsember 2006) kr/m²/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
Tallinna lähiumbruse atraktiivsed piirkonnad (tehnopargid jne)	80...100	50...70	20...40

TARTU

Lao- ja tootmispindade turul on samuti üürihinnad püsinud paigal ja endiselt on pakkumises valdavalt keskmises ja halvas seisukorras pinnad. Selliste pindade ruutmeetri hinnad on keskmiselt 20 kr/m² (halvas seisukorras), kuni 45 kr/m² (heas korras soojustatud ja kapitaalsemad lao- ja tootmispinnad). Samas on pakkumises lao- ja tootmispindu väga vähe, mis näitab nõudluse olemasolu antud sektoris. Nõutavamad tänavad on Turu, Ringtee, Riia tänava lõpp ja Aardla tänav (endine Autovedude piirkond), Ropka Tööstusrajoon, vähem Ravila tänava lõpp. Puudus on kaasaegsete tootmis- ja laopindade, mille suurus jääb vahemikku 500 – 2000 m², pakkumistest. Kaasaegseid tootmis- ja laopindasid ehitatakse endiselt valdavalt omatarbeks (näiteks suurim neist A. Le Coq logistikakeskus linna piirest väljas Tähtvere valla territooriumil Tallinna maantee läheduses).

- Prognosis

Lao ja tootmispindade ehitus käib suuremalt jaolt linnast väljas, Vahi ja Ülenurme tööstuspargis. Uusi pindasid ehitatakse endiselt oma tarbeks. Lao- ja tootmispindade üürihinnad peaksid püsima muutumatuna. Esimesed uued lao ja tootmispinnad, mis on ehitamisel väljaüürimiseks või müügiks, on hetkel Ülenurme vallas. Rehe hotelli taga on juba pakkumises ca 1200 m² laopind koos kontori ja olmeosaga (ca 120 m²) kus küsitav üüritase ca 80 kr/m². Ülenurme tööstuspargis on ehitamisel lao ja büroohoone kogupindalaga 2600m², mis jagatakse 100-300 m² boksideks. Antud pinnad sobivad nii äri-, tootmis- kui ka laopindadeks. Klientidel on võimalik valida erineva suuruse ja lahendusega pindade vahel. Hinnad müügi puhul 20 000 kr/m², üür 100 kr/m², millele lisandub käibemaks.

RAKVERE

2006.a. tõi lao- ja tootmispindade turule suurenenud nõudluse. Et lao- ja tootmishoonete pakkumine on küllalt piiratud, leidsid pakkumisele tulnud objektid küllalt kiiresti ostja ning ostumüügihindade tõusev trend on selgelt täheldatav.

Rakvere tööstuspiirkondades paiknevate nõukogude perioodil rajatud lao- ja tootmiskomplekside eeliseks on

olemasolevad kommunikatsioonid ning suhteliselt suur maaeraldus, mis meelitab ostjaid ka kaasaja tootmise nõuetele mitte vastava hoonestuse olemasolul. Mõnikord on amortiseerunud hoonestusega kinnistute ostjaks ka lammutus- ja purustustehnikat omavad ettevõtted, mis müüvad pärast lammutustööde teostamist maaüksused edasi juba hoonestamisest huvitatud ostjatele.

- Prognosis

Lao- ja tootmishoonete müügihinnad tõusevad jätkuvalt, eelistatuks jäävad tootmiseks piisava võimsusega kommunikatsioonidega ning logistiliselt soodsas asukohas paiknevad objektid.

Lao- ja tootmispindade netoüürid Rakveres (seisuga detsember 2006) kr/m²/kuus

	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Lao- ja tootmispinnad	B	30...50 kr/m ²	↑
Lao- ja tootmispinnad	C	30...40 kr/m ²	↑

Jõhvi

Lao- ja tootmispinnad 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 raudtee ümbrus, 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 elektrivõimsustega 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/m² kuus. Uutel, kaasaegsetel laopindadel kuni 60 kr/m².

Lao- ja tootmispindade netoüürid Jõhvis (seisuga detsember 2006) kr/m²/kuus

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Lao- ja tootmispinnad	A	Kuni 60	↔
Lao- ja tootmispinnad	B	Kuni 40	↔
Lao- ja tootmispinnad	C	20...25	↔

- Prognosis

Eelistatakse Keskväljaku, Narva mnt. alguse ja Rakvere tn. piirkonnas asuvaid kaubanduspindu, planeeritavad kaubanduspindade arendused mõjutavad kaubanduspindade turgu stabiilsuse suunas. Jätkub Jõhvi kesklinna areng ning areng Jõhvi Tööstuspargi territooriumile jäävas tootmispiirkonnas, Linda tn 15 paiknevate tootmis- ja laopindade piirkonnas ning Tartu mnt alguse piirkonnas.

PÄRNU

See kinnisvarasektor on viimase 5 aasta jooksul püsinud kõige muutumatumana. Üüritasemetes muudatusi toimunud ei ole. Uusi tööstuspindu on lisandunud väge ning suuremalt osalt on need ehitatud omakasutuse eesmärgil. Endiselt on nõudlus suur Ehitajate tee piirkonnas paiknevate kaasaegsete laoja tootmispindade osas, müügipakkumine praktiliselt puudub. Tööstuspindade osas eelistatakse pigem osta kui üürida.