

Tootmis- ja laopindade turuülevaade (2011.aasta IV kvartali seisuga)

Lao- ja tootmispindade turuolukorda iseloomustab asjaolu, et peamiselt on viimastel aastatel enamik valminud hooneid rajatud Tallinna linnast välja lähivaldadesse – Tallinnast väljuvate magistraalide äärde ning nende lähedastesse uutesse tehnoпаркidesse, kus on olemas terviklik infrastruktuur ning sünergia. Seejuures on aktiivsemateks ehituspiirkondadeks olnud Tartu ja Pärnu maantee ümbrus linna piirist kuni Tallinna ringteeni (eelkõige Rae, Saku ja Saue vald). Samuti on uusi olulisemaid hooneid rajatud Tallinna ringtee äärde, kuid ringteest kaugemale jäävates piirkondades langeb ehitustegevuse aktiivsus ning olemasolevate pindade likviidsus järsult. Tallinnast ja magistraalidest eemal on peamine huvi koondunud Muuga ja Paldiski sadamate vahetusse naabrusesse. Tallinnaga piirnevate valdade osas on tehnoparkide ja üksikute tootmis- ja laopindade arenduse kontekstis domineerivaks Rae vald. Rae valla rolli mastaapsust iseloomustab ka äri- ja tootmismaa otstarbeliste kehtestatud detailplaneeringute maht, mis on ületanud 500 ha piiri.

Lao- ja tootmispindade koondumine väljapoole Tallinna on arusaadav ja loogiline, kuna Tallinna siseselt puudub vastavaks arenguks piisav maaressurss ning ka logistilised tegurid ei ole üldjuhul optimaalsed. Tallinna linna siseselt on alustatud vanade ning kaasaja nõuetele mittevastavate tootmis- ja laopindade kasutuse muutumisega, senised (raske) tööstuspindasid on kohandatud ümber alternatiivkasutusse (nt Ülemiste City arendus, Baltika kvartal Veerenni tänaval jt.). Samas on laopindade kontekstis endiselt nõutud ka mõned Tallinna sisesed piirkonnad - Peterburi tee ümbrus Lasnamäel, samuti ka Sõjamäe piirkond. Viimase arengule andis positiivse tõuke Smuuli tee pikenduse valmimine 2007. aastal.

Peamised kaasaegsetele lao- ja tootmispindadele esitatavad kriteeriumid on järgmised:

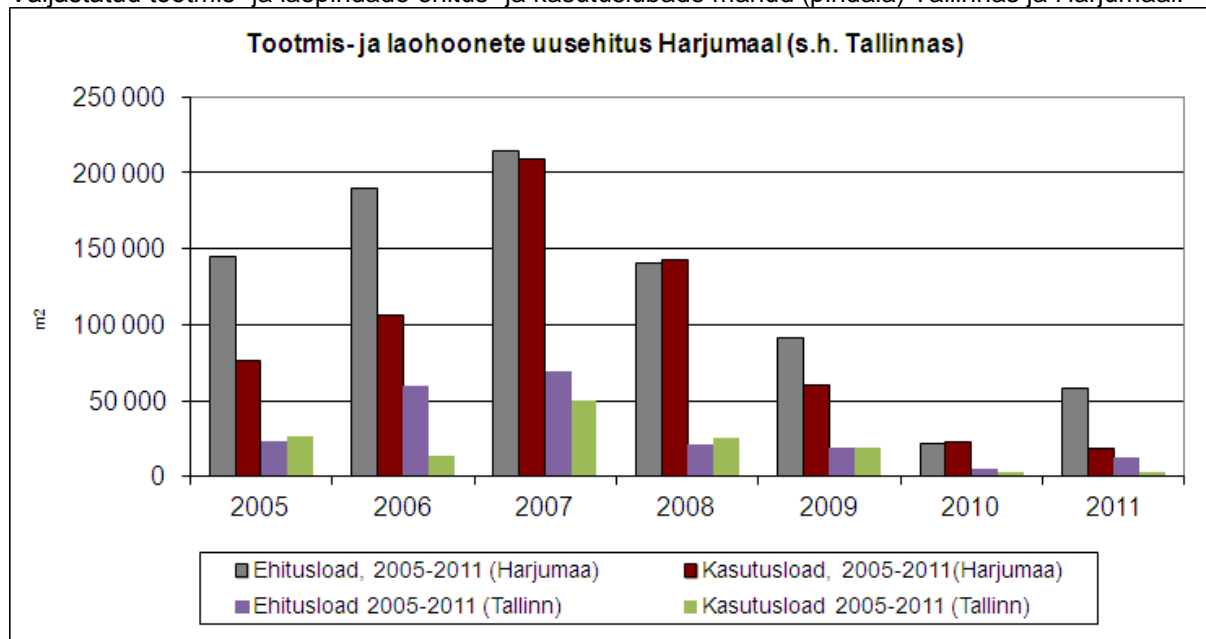
- Asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenses piirkonnas, magistraalide lähedus, logistiliste lõpp-punktide lähedus, hea nähtavus) kui ka juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus magistraaltänavatelt ja suurematelt teedelt ka suurema gabariidilistele veokitele).
- Planeeringu funktsionaalsus (piisav töökõrgus, ruumikuju peab olema efektiivne (avatud), mis vastavalt vajadusele võimaldab ka vaheseinte lisamist)
- Põranda kvaliteet (tasane, piisava kandejõuga, kulumiskindel)
- Kaasaegsed tehnilised lahendused (hea kauba juurdepääs ja laadimissillad, ventilatsioon)
- Tehnovõrgud (piisavate võimsusvarudega; vesi, kanalisatsioon, gaas, küte)
- Optimaalses mahus olme- ja kontoripinna olemasolu (kuni 10% kogupinnast)
- Tööjõu ja ühistranspordi olemasolu läheduses

Üüripindade puhul on Arco Vara Kinnisvarabüroo ekspertide kogemusel põhiliseks soovitavaks pinna suuruseks 300-700 m² ning 1000-1500 m². Üle 7000 m² suuruse pinna soove võib turul pidada pigem eranditeks.

Kuni 2007. aastani toimus tootmis- ja laopindade arendus peamiselt omakasutuse otstarbel, alates 2007.a. lisandusid ka üksikud väljaüürimise eesmärgil teostatud või nn. „rätsepa töö” formaadis arendused (konkreetsed üürilise soovide ja vajaduste järgi üüripinna ehitamist arendaja poolt).

Kui 2007.a. iseloomustasid lao- ja tootmispindade turgu positiivsed ootused ning suur nõudlus kvaliteetsete tootmis-laopindade järele, siis viimase kolme aasta jooksul on ehitustegevus oluliselt langenud, mida näitab ka väljastatud ehituslubade maht. Kui Tallinna ja Harjumaa lao- ja tootmispindade sektoris oli väljastatud ehituslubade maht aastatel 2005-2007 selges kasvutrendis, siis 2008. aastal jõudsid majanduslanguse mõjud ka antud kinnisvaraturusse: ehituslubade maht hakkas kahanes jätkuvalt ka 2009 ja 2010 aastal, 2011. aastal oli väljastatud ehituslubade arv mõnevõrra tõusnud, kuid jääb siiski oluliselt alla 2005-2007 perioodile.

Väljastatud tootmis- ja laopindade ehitus- ja kasutuslubade mahud (pindala) Tallinnas ja Harjumaal:



Allikas: Statistikaamet

2008. aastal, kui majanduskriisi ilmingud jõudsid lao- ja tootmispindade sektorisse, nõudlus pindade järele sisuliselt kadus, samas kui pakkumine järk-järgult suurenes. Ettevõtete kindlustunne tuleviku suhtes vähenes, ootused muutusid pessimistlikumaks ning võimalikud laienemisplaanid külmutati. Tulenevalt keerulisest ja ebakindlast üldisest majandussituatsioonist olid mitmed ettevõtted sunnitud tootmist koondama ning omakasutusest vabaks jäänud vakantsed pinnad jõudsid üüriturule.

Sagedamaks muutusid uute ja väga heas kvaliteedis lao- ja tootmishoonete *sale and leaseback* tüüpi tehinguid erinevate investorite ja kinnisvarafondidega, kus ettevõtte müüb oma tarbeks rajatud hoone jäädes ise pikaajaliseks üürnikuks. Nimetatud tehingud võimaldasid ettevõtetel investeerida raha kinnisvara asemel pigem põhitegevusse.

Lisaks eelpooltoodule, suurenes pakkumine oluliselt ka Tallinna linnas asuvate erinevate renoveeritud ja renoveerimist vajavate B ja C kvaliteedi pindade osas, mis osaliselt või täielikult ei vasta kaasaja nõuetele. Antud pindade pakkumismahu ja vakantsuse tõus oli lisaks keerulisele majandusolukorrale osaliselt tingitud ka asjaolust, et pindade senised kasutajad on kolinud Tallinna linna lähedusse vastvalminud kaasaegsetele pindadele.

Olukorras, kus pakkumist oli piisavalt ning nõudlus vähenes, tekkis tugev surve hindade alanemiseks.

Kui 2008. aastal olid üürileandjad äraootaval seisukohal ning suhteliselt jäigad senikehtinud üüritasemetes juures, siis järjest suurenev pakkumine ja drastiliselt vähenenud nõudlus senisel hinnatasemel tingis lõpuks ka hindade järsu languse 2009.a. alguses, üürihinnad langesid kõikides kvaliteediklassides.

2010.a III kvartalist on lao- ja tootmispindade turul toimunud stabiliseerumine ja mõningane elavnemine. 2010.a III kvartalist oleme täheldanud üürihindade stabiliseerumist hinnatud piirkondades. Väheatraktiivsetes piirkondades ei ole aktiivsuse kasvu märgata ja raske on määratleda ka üürihinnasid, sest nõudlus perspektiivitutes piirkondades on vähene.

Lao- ja tootmispindade netoüürimäärad Tallinna turupiirkonnas seisuga 2011 IV kvartal on toodud alljärgnevalt:

A klass	B ja C klass
3 – 4,5 eurot/m ² /kuus	0,6 – 2,9 eurot/m ² /kuus

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

Võrreldes turu tippajaga on üürihinnad tänaseks langenud keskmiselt 30 - 60%, sõltudes täpsemalt pinna olemusest ja asukohast. Kui veel kolm aastat tagasi ulatus kaasaegsete tootmis- ja laopindade juurde kuuluvate olme- ja kontoripindade puhul netoüüri tiptase ca 7,7-8,6 eurot/m²/kuus (120-135 kr/m²/kuus), siis tänaseks on muutunud majandusolukorra tõttu kontori- ja olmepindade netoüürid langenud tootmis- ja laopindadega samale tasemele. Olme- ja kontoripinnad üüritakse välja koos tootmis- või laopindadega kui abiruumid, mis toetavad põhitegevust. Lisaks on üürileandjad tugevast turusurvest tingituna valmis leidma lahendusi astmelise üürihinna kehtestamisel ning ka muudes tingimustes.

Sarnaselt lao- ja tootmispindade turu stabiliseerumisega on stabiliseerunud ka tehnoпаркide kruntide turg, kuid võrreldes 2006 ja 2007. aastaga on tehingute arv siiski kordades väiksem ja olemasolev pakkumine ületab endiselt oluliselt nõudlust. Mitmetes nn buumiajal alustatud tehnokülades on teede ja tehnovõrkude arendamine peatatud. Tehnovõrkudega varustatud tootmismaa hinnad Tallinnas ja Tallinna lähiumbruses langesid 2008. algusest kuni 2009.a lõpuni rohkem kui 60%, suurteil kommunikatsioonideta maatükkidel likviidsus tänases situatsioonis madal või puudub üldse.

2010 aastast ei ole me olulisi hinnamuutusi täheldanud ja 2010 aasta algusest on Maa-ameti andmetel tehingute arv püsinud hoonestamata äri- ja tootmismaaaga stabiilne (Tallinnas-Harjumaal 2010.a 1. poolaastal 43 tehingut ja 2. poolaastal 36 tehingut, 2011.a 1. poolaastal 31 tehingut, 2011 2. poolaastal 36 tehingut).

2011.a on 42 tootmismaa keskmine ruutmeetrihind 66,2 eurot/m² ja 24 ärimaal 91,18 eurot/m². 2010.a oli tootmismaa keskmine hind 10,3 eurot/m² ja ärimaal 91 eurot/m². Tootmismaa olulist hinnatõusu näitab eelkõige põhjusel, et tõenäoliselt 2011 aastal on müüdud eelkõige kallimas hinnaklassis tootmismaad ja tehingute arv on liiga väike, et järeldada hinnatõusu.

Arvestades 2010.a III ja IV kvartali arengusuundadega lao- ja tootmispindade turul, kus toimus turu stabiliseerumine ja IV kvartalis ostu-müügitehingute mõningane kasv (Maa-ameti andmetel Tallinnas-Harjumaal 1. poolaastal hoonestatud äri- ja tootmismaaaga 80 tehingut ja 2. poolaastal 104 tehingut, millest IV kvartalis 67 tehingut. Märkus: tehingute arv sisaldab ka büroo- ja kaubandushoonete tehingute arvu, kuid statistika näitab samuti hoonestatud tootmismaa tehingute arvu kasvu), siis paari lähiaasta perspektiivis on oodata stabiilsemat perioodi ja ootame mõõdukat ostu-müügitehingute arvu kasvu ja kuni 5% ostu-müügihindade ja üürihindade tõusu.

Jätkuvat stabiliseerumist kinnitab samuti Maa-ameti statistika, mille järgselt 2011 aastal toimus Tallinnas-Harjumaal 181 hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingut. Hoonestatud tootmismaa keskmine tehinguhind 339 826 eurot ja hoonestamata ärimaal 1 218 066 eurot. 2010.a 2. poolaastal oli hoonestatud tootmismaa keskmine tehinguhind 384 277 eurot ja hoonestatud ärimaal 684 265 eurot. Arvestades eeltoodut võib järeldada, et lao- ja tootmishoonete hinnad on alates 2010.a algusest püsinud stabiilsena. Keskmine hoonestatud ärimaa hind näitab statistiliselt olulist hinnatõusu, kuid hinnatõus on eelkõige põhjustatud asjaolust, et müüdud on üksikud väga kallid ärihooned, mis keskmist hinda on oluliselt tõstnud.

2010-2011.a on toimunud AS Arco Varale teadaolevalt vähemalt 8 ostu-müügitehingut lao- ja tootmishoonetega, mille ostu-müügihind oli vähemalt 1 miljon eurot. Hindajale teadaolevalt vähemalt üks objekt osteti üüritulu teenimise eesmärgil ja ülejäänud hooned omakasutusse. Näiteks 2010.a IV kvartalis korraldas AS Riigikinnisvara enampakkumise Kadaka tee 70a heas/rahuldavas seisukorras (B klass) laokompleksi võõrandamiseks. Enampakkumise alghind oli ca 930 000 eurot (ca 14,5 miljonit krooni). Enampakkumisel osales 5 pakkujat ja enampakkumine võideti ca 1,168 mln euroga ehk ca 234 eurot/m² (18 270 000 krooni). Kõik pakkumised tehti üle alghinna. Hoonete kompleks oli ca 75% väljaüüritud. Enampakkumise võitja, kes pakkus 1, 43 mln eurot (ca 22,5 miljonit krooni) loobus pakkumisest. 2011.a veebruaris osteti Suur-Sõjamäe tänaval endine "Pioneer" tehase tootmis- ja laokompleks (vanemad hooned) hinnaga ca 1,15 miljonit eurot. Ostjal on plaanis kompleks võtta valdavalt omakasutusse (võõrandamisel olid hooned ca 75% üürilepingutega kaetud).

Lisaks on Rae vallas 2010 IV kvartalilt-2011 müüdud pankrotivarana 2 kaasaegset laohoonet, mille hinnad jäid vahemikku 1,1-1,2 miljonit eurot, mille hind jääb siiski vähemalt 1/3 võrra madalamaks kui krundi soetamiskulu + sarnase hoone ehituskulu ja 2 objekti müüdi vabal turul 2011.a IV kvartalis. Lehmja külas müüdi kaasaegne külmhoone hinnaga 2,1 miljonit eurot ja Jüri alevikus heas seisukorras rahavooga lao- ja tootmiskompleks hinnaga 1,2 miljonit eurot.

Ostjateks lao- ja tootmispindade turul on olnud valdavalt kohalikud ettevõtted, kuid taastunud on ka välisinvestorite usaldus lao- ja tootmispindade sektori vastu, sest teadaolevalt paari kallima objekti ostjaks on olnud välisettevõtted.

Lao- ja tootmispindade keskmised müüghinnad Tallinna turupiirkonnas seisuga 2011 IV kvartal on toodud alljärgnevalt:

A klass	B ja C klass
300 – 600 eurot/m ²	95 – 300 eurot/m ²

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

Uusarendus toimub järgmise poolaasta jooksul eeldatavasti vaid põhjalikult läbikaalutud vajadusel omakasutuse tarbeks. Uued pinnad rajatakse ilmselt eelkõige tehnoparkidesse, kus on olemas terviklik infrastruktuur ning sünergia või suuremate magistraalide äärde.