

LISA 4 – EESTI ÄRIKINNISVARA TURUÜLEVAADE

LÕPPARUANNE - SELETUSKIRI

Riigi poolt RKAS'ga sõlmitud üürilepingute
turutingimustega võrdluse uuring



RAHANDUS-
MINISTEERIUM

MINISTRY of FINANCE of the REPUBLIC of ESTONIA

Oktoober 2013

Colliers International Advisors OÜ

Tallinn

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1.EESTI MAKROMAJANDUS JA KINNISVARATURG	5
1.1. Eesti makromajanduse ülevaade	5
1.2. Eesti kinnisvaraturu üldine ülevaade	7
2.BÜROOPINDADE TURG	10
2.1. Tallinna büroopindade turu ülevaade	10
2.2. Tartu büroopindade turu ülevaade	16
2.3. Ülejäänud Eesti linnade ja piirkondade büroopindade turu kommentaar	18
3.TOOTMIS- JA LAOPINDADE TURG	21
3.1. Tallinna piirkonna tootmis- ja laopindade turu ülevaade	21
3.2. Tartu tootmis- ja laopindade turu ülevaade	24
3.3. Ülejäänud Eesti linnade ja piirkondade tootmis- ja laopindade turu kommentaar	26

SISSEJUHATUS

Käesolev Eesti ärikinnisvara turuülevaade on Riigi poolt RKAS'ga sõlmitud üürilepingute turutingimustega võrdluse uuringu (edaspidi: üürilepingute uuring) lõpparuande lahutamatu osa.

Turuülevaate eesmärk on anda ülevaade uuringu taustaks olevast Eesti ärikinnisvara turust, selle hetke olukorrast, peamistest mõjuritest ning trendidest. Kuivõrd üürilepingute uuringuga hõlmatud objektid on turukontekstis valdavalt kas büroo- või tootmis- ja laopindade otstarbega, siis ei käsitleta käesolevas ülevaates turu kolmanda olulise sektori, ehk kaubanduspindade turgu.

Turuülevaates antakse esmalt põgus ülevaade kinnisvaraturu taustsüsteemist, ehk makromajanduslikust olukorrast. Ülevaate koostajate hinnangul ei ole võimalik käsitleda kinnisvaraturgu lahus valitsevast makromajanduslikust olukorrast.

Järgmisena käsitletakse ülevaatlikult Eesti kui terviku kinnisvaraturgu, eesmärgiga muuhulgas viidata selle suhtelisele väiksusele ja Tallinna kesksusele.

Üldise käsitluse järgselt keskendutakse ülevaates kahele sektorile – büroopindade turule ning tootmis- ja laopindade turule. Kummagi sektori osas tuuakse välja nende olukord üle-eestiliselt ning põhjalikumalt peamises turupiirkonnas, st Tallinna piirkonnas.

Nii käesolevas turuülevaates kui ka üürilepingute uuringus käsitletakse turuüüri kontekstis Netoüür I üürimääratlust, st absoluutne netoüür + üüriteenused (kulurühmad 100, 200, 400 ja 500).

Käesolevas turuülevaates käsitletakse kvaliteediklasside määratlust vastavalt Colliers International poolt kasutatavale põhimõttele ja arvestades eelkõige Tallinna piirkonnas väljakujunenud taustsüsteemi. Colliersi nägemusel ei ole põhjendatud sarnase jaotusega kvaliteediklasside liigituse kasutamine teistes Eesti linnades, kuivõrd eelkõige objektide asukohast tulenevad kvaliteedikriteeriumid on vähem komplitseeritud (nt turuosalisel saavad üheselt aru kui räägitakse peamiselt füüsilise kvaliteedi kontekstis [nt A klass] erinevates piirkondades [nt Tartu kesklinn ja ülejäänud linn]). Eelnevast tulenevalt on Tartu turu kirjeldamisel kasutatud lihtsustatud süsteemi, kus klassifikatsioon baseerub kolmel füüsilisel kvaliteedi iseloomustaval tasemel (A, B, C - kus A vastavalt parim ja C halvim) konkreetsetes piirkondades.

Colliers International poolt kasutatav kvaliteediklasside klassifikaator on järgnev:

A klass	Kaasaegsetele nõuetele vastav turunõudluse seisukohalt parimas asukohas (<i>prime location</i>) paiknev äripind, millele saab rakendada käsitletava turu tipp üürihinda (<i>prime rent</i>), (nt Tallinna kesklinna nimelised büroohooned, juhtivad kaubanduskeskused, hinnatud asukohas paiknevad lao- ja tootmishooned).
B1 klass	Uued või renoveeritud kaasaegsetele nõuetele vastavad hea asukohaga pinnad, mille üüritase on kõrgem, kui käsitletava turu keskmine.
B2 klass	20. sajandi teise poole ehitised või renoveeritud hooned, mis ei vasta osaliselt või täielikult kaasaja nõuetele (seisukord, viimistlus, planeering, mugavused) ja uued hooned äärelinna piirkonnas, mille üüritase on reeglina käsitletava turu keskmine või mõnevõrra madalam.
C klass	Pinnad, mis ei vasta ühelegi eelpool nimetatud klassile (turul tihti reaalselt konkurentsi ei paku, mistõttu ei leia kajastust ka üldises analüüsis).

1. EESTI MAKROMAJANDUS JA KINNISVARATURG

1.1. Eesti makromajanduse ülevaade¹

Viimasel kolmel aastal on Eesti majandus kohanenud kriisijärgse olukorraga. Majandus on langusest taastumise käigus märkimisväärselt korrastunud ning muutunud vähem haavatavaks. Oluline kohanemine on toimunud majapidamiste ja ettevõtete laenukoormuses, mis on suhtena sisemajanduse koguprodukti (SKP) märgatavalt vähenenud. Lisaks annavad majanduse paremast tasakaalustatusest märku jooksevkonto väike puudujääk ning peaaegu tasakaalus riigieelarve. Majandus on kriisist väljunud ning sisenõudlus elavnenud tänu eksporditulude jõulisele kasvule ning Eesti ekspordi turuosa suurenemisele partnerriikide kaubavahetuses. Eratarbimist ja põhivarainvesteeringuid on toetanud ka madalate intressimäärade tõttu kahanenud laenuteeninduskulud. Erasektori bilansside paranemine on ühtlasi vähendanud kodumaiseid riske finantssektori stabiilsusele ja panganduse tugi erasektori rahastamisele püsib tugev.

Vaatamata majanduse tasakaalustumisele ja vähenenud haavatavusele on oluline, et nii avalik kui ka erasektor oleks valmis tulema toime nõrgast väliskeskkonnast lähtuvate riskidega. Peamiselt ohustab Eesti majandust ekspordinõudluse habras kasv.

Esialgse hinnangu järgi on majanduslangus euroalal väldanud kuus järjestikust kvartalit ning euroala keskpankade koostöös valminud prognoosi kohaselt muutub kasv positiivseks selle aasta jooksul. Euroala 2013. aasta keskmine majanduskasv on siiski negatiivne, -0,6%, kuid prognoosi kohaselt kiireneb see 2014. aastal 1,1%ni. Sisenõudluse nõrkuse ning toidutoorme ja energia hinnalanguse tõttu pidurdub inflatsioon euroalal 2013. aastal 1,4%ni ja 2014. aastal 1,3%ni, jäädes seega madalamaks eesmärgiks seatud 2%st. Vähesel määral ootavad turud väga madalate intressimäärade püsimist.

Eesti majanduse kasvukiirus alaneb 2013. aastal sisenõudluse, eelkõige põhivarainvesteeringute kasvu aeglustumise tõttu. Aeglustumise põhjustavad peamiselt ajutised tegurid, mille välja taandudes ennistub kasv tasakaalulise taseme lähedal. 2014. ja 2015. aastal hoogustub SKP kasv nii sise- kui ka välisnõudluse toel pisut üle 4%. Madalad laenuintressid, oluliste piiranguteta ligipääs välisrahastamisele ning paranev majanduskliima hoiavad investeerimisaktiivsuse Eestis lähiaastatel kõrgena.

Edasise majanduskasvu kindlustamiseks on tähtis, et investeeringud suunatakse tootlikkuse tõstmisesse ning et odava laenamise võimalusega ei kaasneks riskide alahindamist. Soodsa rahastamiskeskonna ja tugevneva kindlustunde koosmõjul võivad kinnisvarahinnad hakata liialt kiiresti tõusma ning tarbimine võib muutuda ülemäära optimistlikuks. See ohustaks majanduse tasakaalu ning pärsiks pikemaajalist kasvuväljavaadet.

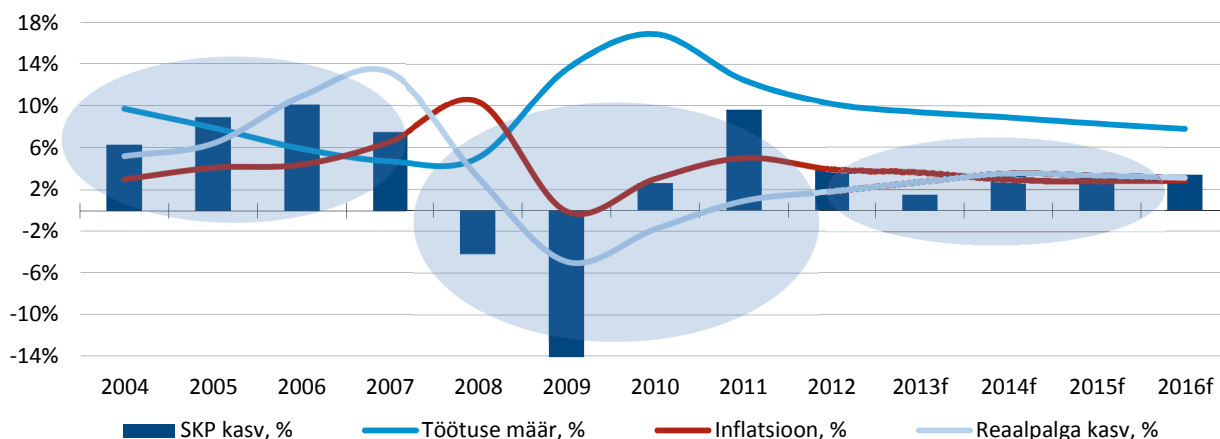
¹ Ülevaate tekstiline osa baseerub Eesti Panga 12.06.2013 majanduskommentaaryl.

Tööturu olukord on jätkuvalt paranenud. Hõivatute arvu tõus on toonud kaasa tööpuuduse kiire vähenemise, kuid hõive kasv on viimase kahe aasta jooksul aeglustunud. Üha enam hakkab hõive suurenemist pidurdama tööealise elanikkonna vähenemine. Seetõttu võib järgnevatel aastatel esmakordselt näha hõive kahanemist vaatamata samaaegselt alanevale tööpuudusele. Ebasoodne demograafiline areng, s.t rahvastiku vananemine ja väljaränne, asetab järjest tähtsamale kohale tööjõu aktiivse osalemise ja tööjõu tõhusa rakendamise. Piiratud tööjõuressursi puhul on peamine võimalus majanduskasvu kindlustamiseks ja lisandväärtusmahukama tootmise poole liikumiseks suurendada tööjõu varustatust kapitaliga ning tõsta töötajate kvalifikatsiooni.

Tarbijahindade (THI) inflatsioon aeglustub käesoleval aastal 3,0%ni ning eelseisvatel aastatel hinnatõus leeveneb. Suurim hindu kergitav tegur 2013. aastal on elekter, mis moodustab ligi kolmandiku tarbijakorvi kallinemisest. 2014. aastal pole elektri kiiret kallinemist oodata ning inflatsioon aeglustub 2,5%ni. Samas hakkab prognoosiperioodi teises pooles suurenema kodumaise hinnakomponendi mõju. Palgakulude ülekandumine eelkõige teenuste lõpphinda kiirendab alusinflatsiooni ning tarbijahindade kasvuks kujuneb 2015. aastal 2,7%. Käesoleva turuülevaatega seonduvas üürilepingute uuringus lähtutakse arvutuste osas kokkuleppeliselt uuringu tellija, ehk Rahandusministeeriumi THI prognoosist. **Rahandusministeeriumi 2013. aasta suvise majandusprognoosi kohaselt on oodatav THI määr 2013. aastal 3,2%, 2014. aastal 2,7% ja 2015. aastal 2,8%.**

Valitsemissektori rahandus on jätkuvalt tugev. 2012. aastal oli eelarve puudujääk varem prognoositust väiksem, vaid 0,3% SKPst. Samas suurusjärgus puudujääki on oodata ka 2013. aastal. Eelarve tasakaal on saavutatav 2014. aastal ning see vastab riigi eelarvestrateegia eesmärgile. Range eelarvedistsipliini säilitamine ning nominaalse ülejäägi saavutamine 2015. aastal on vajalikud selleks, et riigil oleks võimalik suurendada reserve, millega negatiivsete riskide teostumise korral majandust tasakaalustada.

Eesti makromajanduse põhinäitajate dünaamika (tegelik ja prognoos [f])

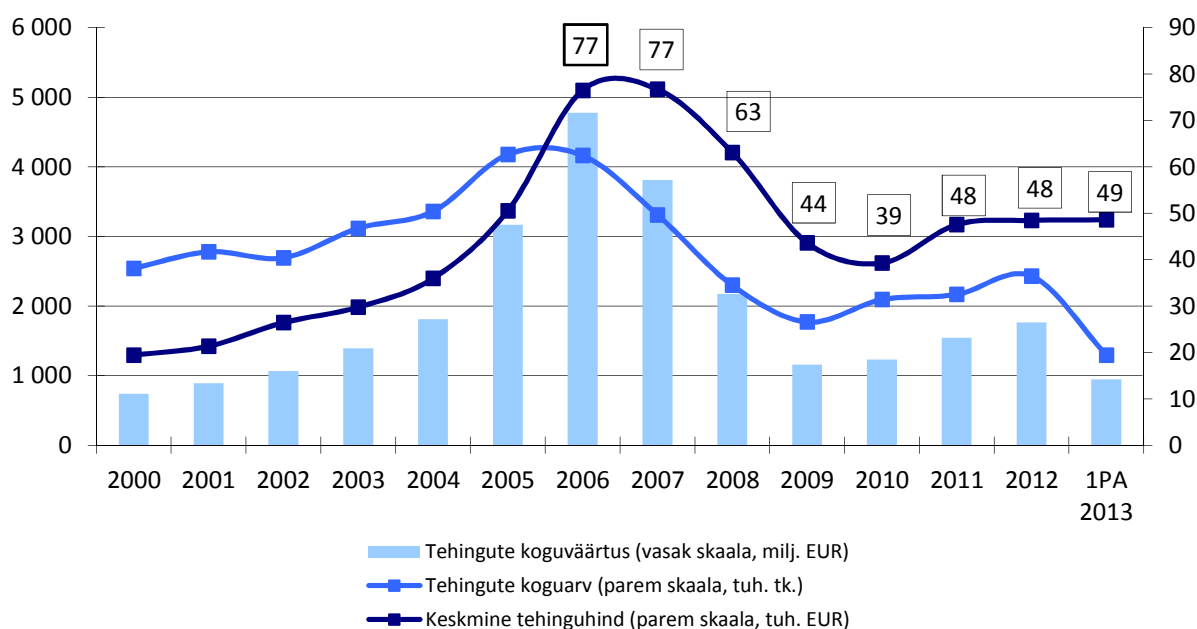


Allikas: Statistikaamet

1.2. Eesti kinnisvaraturu üldine ülevaade

Eesti kinnisvaraturgu tervikuna on võimalik mõõta ja hinnata ostu-müügi tehingute dünaamika kaudu. Oluline tagasimineku leidis 2009. aastal aset kinnisvaraturul toimunud ostu-müügi tehingute keskmistes hindades. 2009. aastal langes keskmine tehinguväärtus (ca 44 tuhat eurot) võrreldes 2008. aasta lõpu vastava näitajaga (ca 63 tuhat eurot) ca 30%. 2010. aastal võis täheldada tehingute arvu tõusu ning keskmise tehinguhinna languse aeglustumist.

Kinnisvara ostu-müügitehingud Eestis, 2000 - 2013



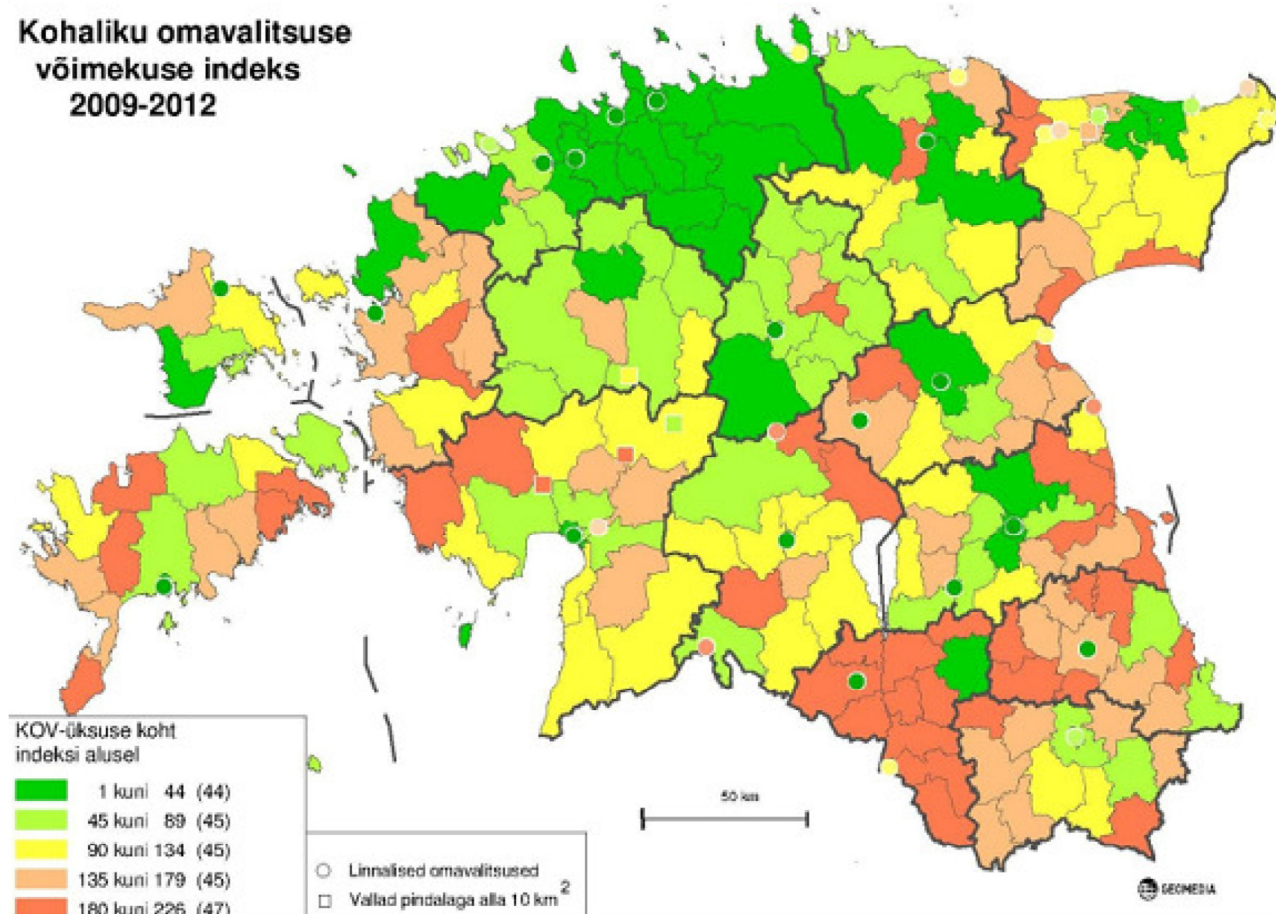
Allikas: Statistikaamet, Maa-amet (teenuse kasutamisel saadav info on informatiivne ega ole ametlik; tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda)

2011. aasta oli aga vägagi positiivne keskmise tehinguhinna kontekstis – keskmine tehinguhind 2011. aastal (ca 48 tuhat EUR) ületas paari eelmise aasta taseme, tõus võrreldes 2010. aasta keskmise tehinguhinnaga on ligi 23%, kuid oluline on siinkohal märkida, et toodud tähelepanuväärne kasv oli tingitud eelkõige Tallinnas asuva Kristiine kaubanduskeskusega teostatud tehingust. Arvestamata ligi 105 miljoni euro suurust Kristiine kaubanduskeskuse tehingut jäi keskmise tehinguhinna kasv 2011. aastal 13%. 2012. aastal jäi keskmine tehinguhind (ca 48,5 – 49,0 tuhat EUR) 2011. aastaga võrreldes samale tasemele, kuid arvestamata Kristiine kaubanduskeskuse tehingut kujunes keskmise tehinguhinna kasvuks ca 6%. Samuti kasvas 2012. aastal teostatud tehingute koguarv ca 12% võrra võrreldes 2011. aastaga. Eesti kinnisvaratehingute keskmine tehinguhind jäi praktiliselt muutumatuna ka 2013. aasta I poolel (ca 48,5 –

49,0 tuhat EUR). Tehingute koguarvu näitaja on aga kasvanud ca 6%. Käesoleva aasta esimesel poolel teostati keskmiselt ca 3 200 ostu-müügi tehingut kuus.

Maakondade lõikes domineerib Harjumaa (sh Tallinn), mille tehingute koguväärtus moodustab ca 65% kogu Eesti mahust (võrdluseks on 2. kohal oleva Tartumaa osakaal on vaid ca 11%). Samal ajal toimub Harjumaal ca 40% tehingute kogu arvust (võrdluseks on 2. kohal oleva Tartumaa osakaal on ca 10,4%). Antud suhted näitavad ilmekalt kinnisvaraturu Harjumaa ja eelkõige Tallinna kesksust. Kõikide teiste maakondade kinnisvaraturg on vähemalt neli korda väiksem! Sama korrelatsioon on ka tehingute rahalises mahus, mis on seletatav Tallinna ja Harjumaa kõrgema majandusliku aktiivsusega ja seetõttu ka kõrgemate hinnatasemetega. Antud proportsionaalne olukord on olnud selline aastaid ja jääb selliseks ka eeldatavasti edaspidi, kuivõrd Tallinna piirkond on ja jääb Eesti peamiseks tõmbekeskuseks.

Kohaliku omavalitsuse võimekuse indeks 2009-2012



Tallinna piirkonna domineerimist Eestis tervikuna kinnitab septembris avaldatud Siseministeeriumi tellimusel konsultatsiooni- ja koolituskeskuse Geomeedia poolt teostatud uuring „Kohaliku omavalitsuse üksuste võimekuse indeks“², mille kohaselt oli Eesti võimekaim omavalitsus 2009-2012.a. perioodi võrdluses Tallinna piirkonnas olev Viimsi vald. Uuringu üheks järelduseks on tõdemus, et muuhulgas valitseb arengusuund, kus võimekus koondub Tallinna linnastusse. Seejuures eristuvad mujal Eestis võimekuse taseme poolest mitte ainult üksikud omavalitsusüksused vaid terved piirkonnad. Kohalike omavalitsuse üksuste võimekuse indeksi ülevaade on nähtav alljärgneval joonisel, kus joonistub selgelt välja Tallinna-Harjumaa piirkond ning mujal Eestis eelkõige Tartu, Paide, Rakvere ja Jõhvi piirkonnad (roheline – kõrge võimekus, punane – madal võimekus).

Eesti ärikinnisvaraturg on piirkonniti oma toimivuselt ja efektiivsuselt väga sarnane ülaltoodud pildile. Turg on väga tugevalt koondunud Tallinna piirkonda, kus sisuliselt toimub ka Eesti kinnisvara trendide loomine. Ülejäänud Eesti linnade ja piirkondade ärikinnisvara turud on oluliselt madalama likviidsusega ja efektiivsusega. Tallinna järel võib paremini toimivaks lugeda Eesti suuruselt teise linna, Tartu ärikinnisvaraturgu, kuivõrd Tartus võib rääkida erinevate turusektorite toimivusest. Ülejäänud linnades ja piirkondades on turud väga madala likviidsusega ning kui üldse, siis mingitki aktiivsust on märgata vaid üksikutes sektorites (nt tootmis- ja laopindade sektoris). Lisaks tuleb toonitada, et väljaspool Tallinna on nõudlus selle olemasolul valdavalt või täielikult baseeruv kohalikule (st konkreetse linna / piirkonna) ettevõtlusele, kuivõrd mujalt Eestist, rääkimata välismaalt, pärinevat nõudlust sisuliselt ei eksisteeri.

Ärikinnisvara turu üle-eestiline olemus tuleb eriti ilmekalt esile üüriturul, kus Tallinna ja Tartu kõrval on ülejäänud piirkondade üüriturg äärmiselt piiratud või puudub sootuks. Üüriturgu võib pidada funktsioneerivaks, kui on olemas piisav hulk kvaliteetset üüripinda (pakkumine), mille üürimisest on huvitatud piisav hulk ettevõtteid (nõudlus) ning jooksvalt sõlmitakse piisav hulk üürisuhteid (tehingud). Kuigi antud olukorra iseloomustamiseks puudub adekvaatne statistiline baas, siis on antud hinnangut võimalik anda ka üleüldise kogemuse ja tunnetuse alusel, tuginedes muuhulgas ka teadaolevale pakkumisinfolle (nt avalikud portaalid kv.ee ja city24.ee).

Eelnevast tulenevalt on käesolevas turuülevaates edaspidi keskendutud peamiselt Tallinna ja mõnevõrra põhjalikumalt ka Tartu ärikinnisvara turuolukorra iseloomustamisele. Lisatud on täiendavad kommentaarid Eesti ülejäänud piirkondade turu iseloomustamiseks.

² https://www.siseministeerium.ee/public/KOV_indeks__2013_aruanne_final.pdf

2. BÜROOPINDADE TURG

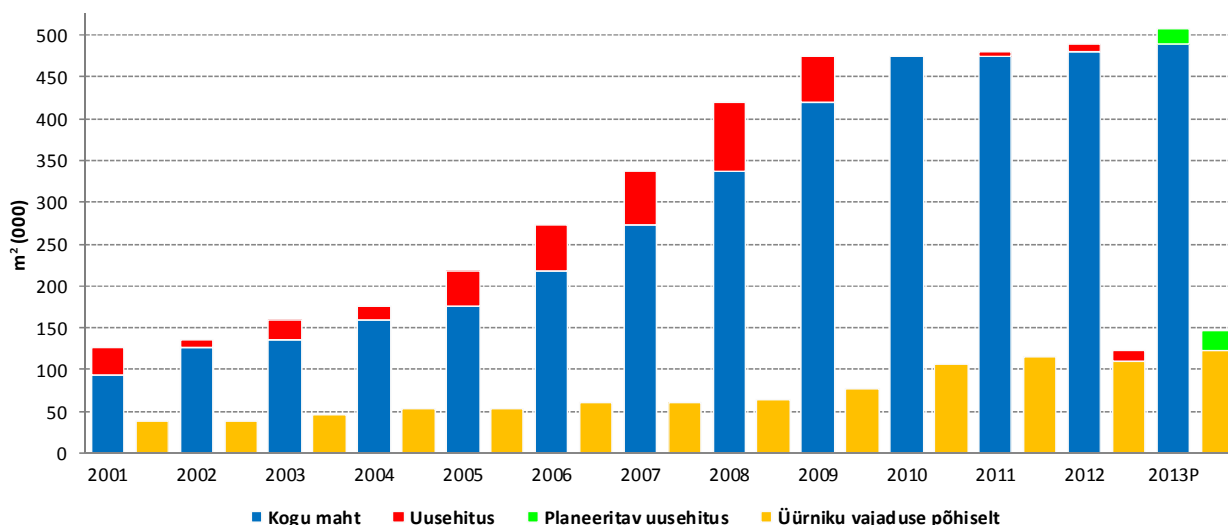
2.1. Tallinna büroopindade turu ülevaade

Pööre Tallinna büroopindade turul toimus 2008. aasta teises pooles koos ülemaailmse majanduslangusega. Mitmed buumiajal projekteeritud ja 2008-2009 aastatel valminud büroohooned seisid ülepakkumisest ja nõudluse vähenemisest tingituna pikalt pooltühjana. Uute üürnike meelitamiseks oli igapäevane üüri osas märkimisväärsete soodustuste tegemine.

2009. aasta teises pooles büroohoonete keskmine üürihind ja vakantsuse määr stabiliseerusid ning tulenevalt asjaolust, et mitmed büroohoonete omanikud olid saavutanud hoone täituvuse osas tasuvuspunkti, ei tehtud ka üüri- ja lepingutingimuste osas enam nii suuri järeleandmisi kui varasemalt. Kui 2010. aasta esimeses pooles võis täheldada stabiliseerimistrendi jätkumist, siis alates 2010. aasta teisest poolest oli juba näha oluliselt positiivsemaid märke uute büroohoonete keskmise vakantsuse määra languse ja isegi üüride kasvu osas. 2011. ja 2012.a. on üllatanud turuosalisi märkimisväärse nõudluse kasvuga, nii südalinna kaasaegsete A-kvaliteediklassi, kui ka äärelinna parimate B1-klassi büroopindade osas. Nõudluse kasvu aluseks võib pidada ettevõtete majandusnäitajate ja kindlustunde paranemist ning töömahu kasvu, millest tingituna oldi laienemismõtete ajal otsimas kaasaegset ja kvaliteetsemat lisapinda. 2013. aasta esimeses pooles positiivne trend jätkus.

PAKKUMINE

Tallinna büroopindade dünaamika

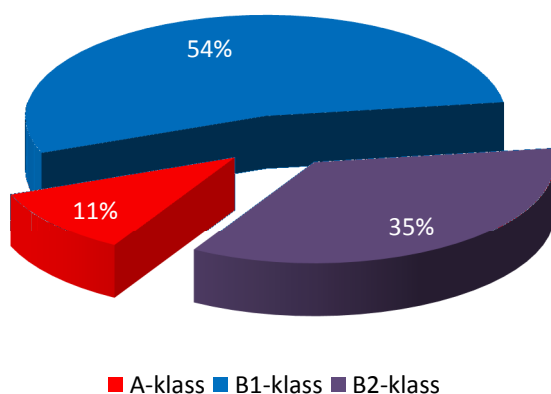


Allikas: Colliers International Advisors

Kui 2009. aastal lisandus Tallinna büroopindade turule ligikaudu 51 700 ruutmeetrit uut spekulatiivset (vabale turule suunatud) büroopinda, siis 2010. aastal selles osas lisa ei tulnud ning büroopindade maht jäi ligi 473 500³ ruutmeetrise kogumahuga varasema aastaga samale tasemele. 2011. aastal lisandus turule summaarselt ca 6 500 m² uut spekulatiivset büroopinda ning 2012. aastal ca 20 700 m² büroopinda. 2013. a. alguse seisuga on Tallinna spekulatiivsete büroopindade kogumahuks ca 488 000 m².

2013. aasta keskpaigas moodustasid A kvaliteediklassi büroopinnad kõigest 11% (52 650 m²) Tallinna spekulatiivsete büroopindade (mitte konkreetse üürniku tarbeks ehitatud) kogumahust, B1 pindade puhul oli vastav näitaja 54% (262 300 m²) ning B2 klassi puhul 35% (173 200 m²).

Tallinna spekulatiivsete büroopindade jagunemine vastavalt kvaliteediklassidele



Allikas: Colliers International Advisors

Käesoleval ajal on näha büroohoonete ehitustegevust nii kesklinnas kui ka äärelinnas. Südalinnas on valminud kaks spekulatiivset A-klassi büroohoonet – Selvaag Sakala poolt arendatav büroohoone Sakala ja Kentmanni tänavate nurgal ning Capital Milli poolt arendatav Navigatori büroohoone Laeva 2 aadressil. Mõlema hoone vakantsus hetkel on ca 50%, mida võib pidada heaks näitajaks, arvestades, et selline täituvus on saavutatud arendusperioodil. Äärelinnast on Ülemiste City territooriumil ehitamisel uus büroohoone, kus saab resideeruma mh Maksu- ja Tolliamet ning valminud on Statistikaameti üüripind Tatari tn 51 kinnistul. Ülemiste City hoone lõplik valmimistähtaeg on 2013. aasta IV kvartal. Lisaks on lõpetamisel ehitustööd Paldiski mnt 80 aadressil, kuhu kerkib G4S uus büroohoone. Märkimisväärtetest objektidest on ehitamisel Eesti Energia uus peahoone Pärnu maantee ääres, mille valmimistähtaeg on 2014. aasta sügis. Toodud näited iseloomustavad ilmekalt riigi tugevat rolli viimaste aastate büroopindade

³ Ei sisalda konkreetse üürniku tarbeks ehitatud ehk *built-to-suit* pinda.

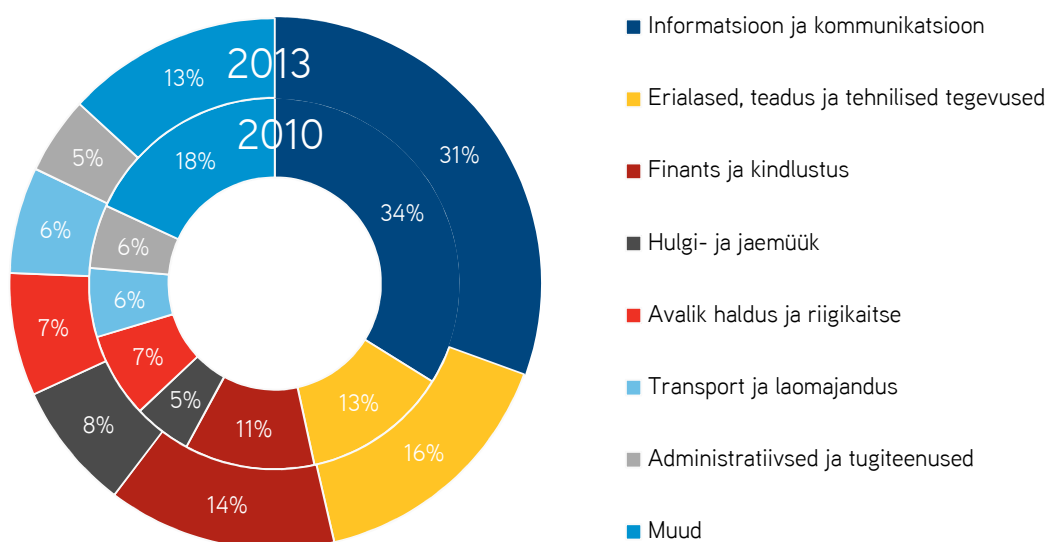
arenduse võtmes. Liites kokku kõik perioodil 2012 – 2014 valminud ja valmivad büroohooned kujuneb lisanduvaks üüripinnaks ca 68'000 m², millest riigiga seotud sektor võtab ca 40% - 50%.

Suurenenud nõudlus büroopindade järele on lisaks väiksematele projektidele andnud tõuke ka suurte projektide käimalükkamiseks. Üheks selliseks on Avala Kvartal aadressil Filtri tee 18, mille raames arendab enam kui 100 000 m² büroo- ja kaubanduspinda välja Kaamos Group.

Arendusprojektide valmimist mõjutab ühelt poolt kõrge ehituskulu, mis muudab eelkõige äärelinna projektide tasuvuse küsitavaks, ja teiselt poolt vajadus leida projektile enne arenduse alustamist ankurrentnik. Arendajate poolt küsitav üür uute pindade eest on tasemel €14 - €16 m²/kuus, mis on liialt kõrge enamiku potentsiaalsete üürnike jaoks.

Suuremate büroohoone ankurüürikud on valdavalt ettevõtted panganduse ja kindlustuse sektoris ning hõlmavad tihti A-klassi hoones ühe või kaks korrust, mõned suuremad üürikud paiknevad poolel või kolmandiku korruse pinnal. Jätkuvalt on suurim nõudlus väiksemate, 100-200 m² suuruste büroopindade järele, mis viitab vajadusele hoones ühe või kaks korrust väiksemateks üüritavateks osadeks jagada.

Tallinna spekulatiivse büroopinna jagunemine ettevõtlussektorite lõikes 2010 - 2013



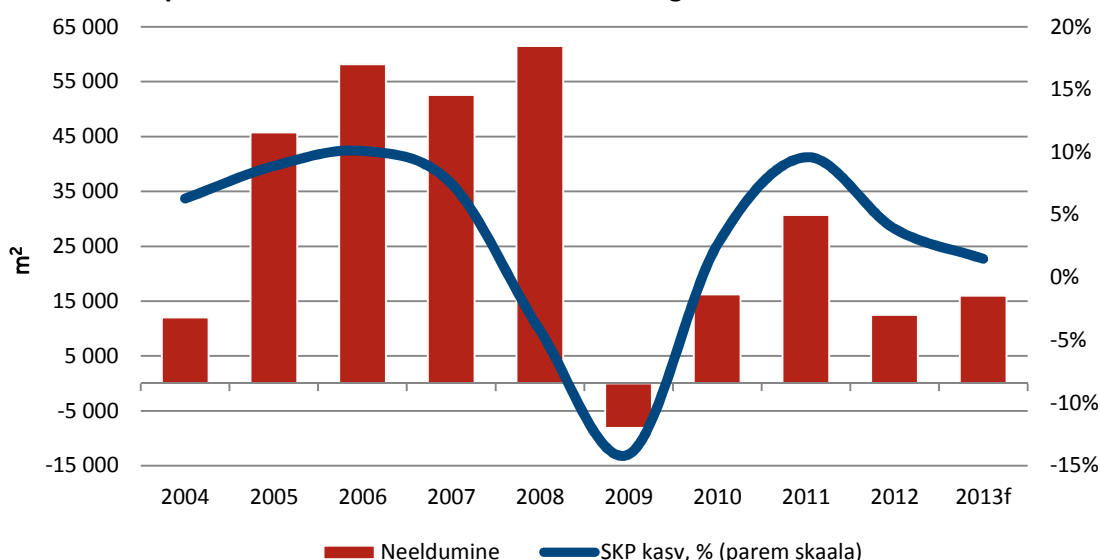
Allikas: Colliers International Advisors

NÕUDLUS

Pidev nõudluse kasv buumiaastatel asendus büroopindade ülejäägiga 2008. aastal. Majanduslangus mõjutas negatiivselt nõudlust ka 2009. aastal, mil paljud ettevõtted otsisid võimalusi tegevuskulude kärpimiseks üüripindade vähendamise või allüürile andmise teel. Eelnevast tulenevalt oli 2009. aastal büroopindade absorbeerumismäär negatiivne.

2010. aastal hakkas tasapisi kasvama nõudlus kaasaegsete büroopindade osas, seda eelkõige südalinna piirkonnas. Üürileandjate valmidust pakkuda varasemast atraktiivsemaid lepingutingimusi kasutasid ära mitmed vanematel pindadel paiknevad ettevõtted, kellel oli võimalik kolida üürikulusid tõstmata parema kvaliteediga pinnale. Lisaks lõppesid 2010. aastal mitmed 3-5 aastat tagasi sõlmitud üürilepingud, mistõttu oli aasta esimeses pooles võimalik üürida A-klassi büroopindu B-klassi büroopindade eest küsitava üüritasemega.

Tallinna büroopindade neeldumine võrdluses SKP kasvuga



Allikas: Colliers International Advisors

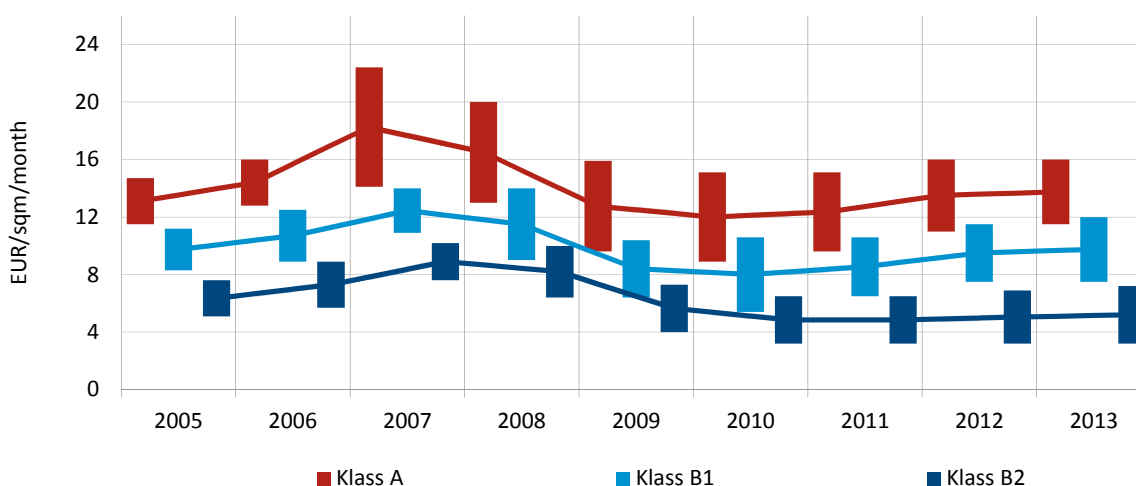
Aastad 2011. kuni 2013. on olnud büroopindade turul suhteliselt aktiivsed. Ettevõtete majandusnäitajate paranemisest ja töömahu kasvust tingituna hakkasid mitmed firmad mõtlema laienemisvõimalustele ning otsima lisapinda. Eelistatuimaks üürnike seas on jätkuvalt väiksemad kuni 100 m² büroopinnad, kuid on ka ettevõtteid, kes otsivad kuni 2'000 m² suuruseid büroopindu, milleks käesolevaks hetkeks on hea asukohaga büroohoonetes tekkinud nappus. Üldistatuna võib väita, et juba üle 1'000 m² suurune üüripinna leidmine võib osutuda komplitseerituks, kuivõrd sellise suurusega pindade pakkumine on piiratud ning raske on saavutada olukorda, kus ka muud kriteeriumid (nt parkimine, hoone esinduslikku ja ligipääs, ruumilahendus jne) oleks täidetud. Samas on märgata ka trendi, kus ettevõtted püüdleval järjest enam

efektiivsuse tõstmisele, mis on väljendunud soodsamatele pindadele kolimise läbi või üüripinna vähendamise teel.

ÜÜRID JA VAKANTSUSE MÄÄRAD

Negatiivne muutus üürihindades ja vakantsuse määras toimus 2009. aasta esimeses pooles, mil ettevõtted hakkasid kulude vähendamise eesmärgil oma tegevust restruktureerima. Üüriläbirääkimised buumiajal sõlmitud lepingute üürihinna alandamiseks ja uutele üürnikele atraktiivse nõu sisenemisüüri pakkumine oli tavapärane.

Tallinna büroopindade üüridünaamika⁴



Allikas: Colliers International Advisors

2009. aasta teisest poolest üürihinnad stabiliseerusid ning püsisid enam-vähem stabiilsena peaaegu 2010. aasta lõpuni. Võrreldes 2009. aasta teise poolega muutus 2010. aastal mõnevõrra laiemaks eelkõige küsitava üürihinna vahemik. Tänu soodsatele pakumistele langes ka uute büroohoonete vakantsuse määr, seda ennekõike A-klassi büroopindade osas.

Hoonete keskmise täituvuse kasvu tulemusena võis alates 2010. aasta lõpust täheldada küsitava üürihinna tõusu südalinna A-klassi kaasaegsetes büroohoonetes, aga ka äärelinna büroohoonetes, kus hoonete täituvus on ületanud omaniku jaoks piisava taseme. Sarnane trend jätkus ka 2011. ja 2012. aastal ning 2013. aasta esimeses pooles.

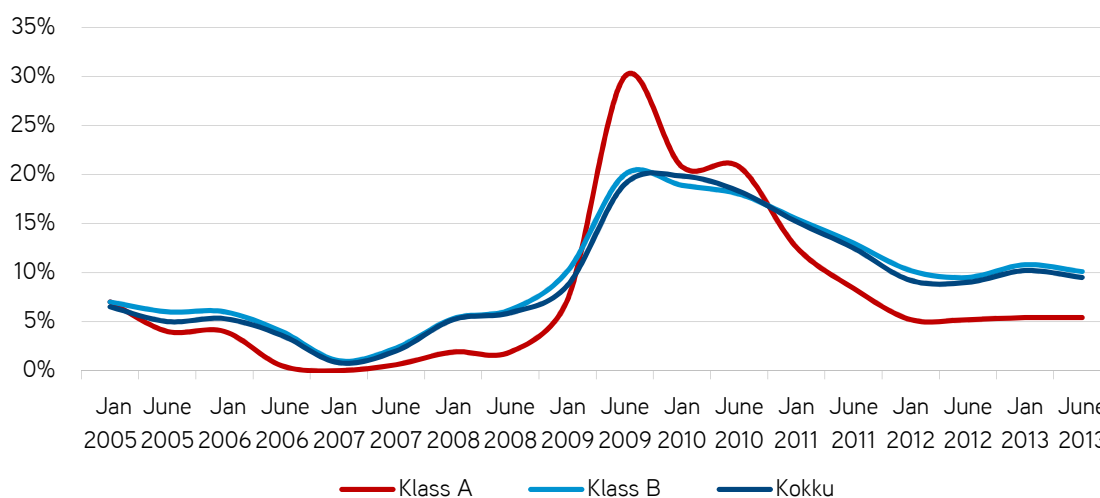
⁴ Siin ja edaspidi on üüritasemete kontekstis mõistetud Netoüür I põhimõttele vastavaid üüritasemeid.

2012. aasta jooksul püsisid A-klassi büroopindade üürid stabiilselt tasemel €11,0 - €13,0 m²/kuu, olles tingitud üüride kiirest kasvust 2011. aastal. B1-klassi pindade üürid tõusid 2012. aasta jooksul keskmiselt 9% - 11%, seega tasemelt €7,5 - €9,0 m²/kuu tasemele €8,5 - €10,0 m²/kuu. 2013. aasta jooksul on üüri toimunud lisaks väike tõus, kuid edaspidi on oodata pigem üüride stabiliseerumist.

Kuigi vakantse pinna kogumaht on jätkuvalt suur, seda eelkõige B2 kvaliteediklassi büroohoonetes, valitseb turul nappus eelkõige üle 500 m² suuruste kaasaegsete büroopindade osas. See aga paneb eelispositsiooni üürileandjad, kellel üürniku nõuetele vastavat pinda pakkuda on. Siiski ei ole lähiajal põhjust prognoosida suuremate spekulatiivsete äärelinna büroohoonete lisandumist turule, kuna märkimisväärselt tõusnud ehitushind survestab uute potentsiaalsete arendusprojektide tasuvust ja seeläbi ka üürihindu (uusarendused ei tasu hetke üürihindade juures enam ära).

Tulenevalt asjaolust, et 2012. aastal lõppesid mitmed 2007. aastal sõlmitud 5-aastased ja 2009. aastal sõlmitud 3-aastased üürilepingud, tekkis 2012. a. lõpuks mõnevõrra suurem vakantsus B1 klassi hoonetes, mis on säilinud ka käesoleva ajani.

Tallinna büroopindade keskmise vakantsuse dünaamika



Allikas: Colliers International Advisors

2012. aasta jooksul püsis A-klassi büroopindade vakantsus stabiilselt madalal 5%-lisel tasemel. B1-klassi pindade vakantsus püsis veidi enam kui 10%-lisel tasemel, olles aasta teises pooles uute hoonete valmimise ja mõnede suurte üürnike liikumise tõttu veidi tõusnud.

Kuluefektiivsusega seoses on büroopindade valikul viimaste aastate jooksul üha enam tähtsustuv üürile lisanduvate kõrvalkulude suurus, mistõttu on ka uute rajatavate hoonete võtmesõnaks energiasäästlikkus.

Colliersile teadaolevalt on käesoleval ajal kaasaegsete büroohoonete aastase keskmise kõrvalkulu kriitiliseks piiriks ca €3,5 m²/kuus, millest kõrgemat kulunumbrit peavad potentsiaalsed üürnikud tihti negatiivseks aspektiks. Siiski on heameel tõdeda, et valdav osa kaasaegsete büroohoonete omanikke ja arendajaid on teema olulisust teadvustanud ning püüavad teha kõik endast oleneva, et hoida kõrvalkulud nii madalal kui võimalik. Teadaoleva info kohaselt jääb kaasaegsete parimate hoonete üürile lisanduvate kulude suurusjärg vahemikku €2 - €3 m²/kuus, samas kui osade vanemate või ka kulukamate lahendustega hoonete kulud võivad ulatuda tasemeni €4 - €5 m²/kuus. Antud tasemeid võib pidada Eesti kui terviku mõttes universaalseks, st konkreetsest piirkonnast mittesõltuvaks.

PROGNOOS

2013. aasta saab olema üle pika aja taas märkimisväärse uue büroopinna mahu lisandumise aastaks, kus peaks valmima ca 44'000 m² uut büroopinda. Sellest ca 50% moodustab spekulatiivne büroopind, millest väidetavalt ligi 50% - 60% on juba hetkel üürnikega kaetud. Madalama kvaliteediga pindade (B2- ja C-klass) osas võib näha jätkuvat trendi, kus nimetatud pinnad kaotavad järjest enam turgu ning osad langevad ka üldse turult välja.

Tulenevalt madalast vakantsusest ja suurte pindade puudusest on surve üürihinna tõusule jätkuvalt olemas. Eriti problemaatiline on olukord suure pinnavajadusega (alates 1'000 m²) ettevõtetele, kelle jaoks võib reaalseim lahendus olla uue pinna arendamine (*built-to-suit*). Samas ei ole tulenevalt üleüldisest majandusolukorrast ja tagasihoidlikest makronäitajatest väga suurt hinnatõusu põhjust prognoosida, pigem mõõdukas - 5%. Ülemine üüri piir A-klassil jääb tõenäoliselt €15-€16 m²/kuus juurde ja B1-klassil €12 m²/kuus juurde. Kuigi uute arenduste puhul on taustal buumiajaga võrreldav arendusmaksumus (eelkõige läbi ehitushinna), siis ettevõtete tervis ei ole veel taastunud tasemele, mis lubaks maksta kõrgemaid üüre. Edukuse, st rahavoo ja vakantsuse võtmes on järjest enam oluline hoonete professionaalne juhtimine. Kindlasti on 2013. aastal üks peamisi teemasid ka järjest enam kuluefektiivsus ja üha tähtsamaks muutuvad roheline ehituse sertifikaadid. Üürnikud ootavad kaasaegseid ja funktsionaalseid lahendusi, mis büroopinna omanikule tähendavad täiendavaid investeeringuid.

2.2. Tartu büroopindade turu ülevaade

Tartu büroopindade turg on Tallinnaga võrreldes märkimisväärselt väiksem ning vähem aktiivne, samas olles siiski edukam kui ükski teine Tallinna väline turupiirkond. 2013. aasta seisuga on Tartu büroopinna kogumaht ca 60'000 m², mis on üle kümne korra väiksem Tallinna mahust. Tartu büroopindade mahust ca 60% paikneb vanalinna ja kesklinna piirkonnas.

Tartus on olnud märgata ka tagasihoidlikku arendustegevust, mida ülejäänud väiksemates linnades ei kohta. Uute büroohoonete ehitustegevus on viimase ca 3 aasta jooksul olnud minimaalne, kuid tegeletud on olemasolevate pindade rekonstrueerimise, laiendamise ja renoveerimisega. Suurematest rekonstrueerimisprojektidest võib siin ära märkida endise Tartu Postimaja ümberehituse Playtech'i büroohooneks 2011.a. Viimane uus suurem büroohoone valmis Tartus 2010.a. – tegemist on nn. Krause Ärimajaga, kus ankurüürnikuks on SEB Pank. Kuigi suuremas mahus kavandatakse büroopindade arendamist Lõunakeskuse ümbruses, uusi suuremaid büroooneid Tartu turule lähiaastatel tõenäoliselt oodata ei ole. Küll aga võib pinda lisanduda olemasolevate hoonete laiendamise / rekonstrueerimise näol ning selliste hoonete näol, kus osa hoonest on suunatud kaubandusotstarbele. Nt. on büroopindasid kavandatud nn. vana Kaubamaja asemele planeeritavasse ärikeskusesse ning teadaolevalt ka Turu tn. piirkonda. Tartu ja ka teiste väiksemate linnade turud jäävad siiski tugevalt sõltuma piirkondliku majanduse arengutest.

Tartu büroopindade üüriturul toimus põhiline hinnalangus 2009.a., mil suhteliselt tavapärased olid üürnike ja üürileandjate vahelised läbirääkimised üüri alandamiseks ajavahemikuks pool aastat kuni 1 – 2 aastat. Üürileandjate huvi on selgelt üürnikke hoida, mis annab isegi ka tänases turusituatsioonis, mil üüride osas on langus asendunud selge stabiliseerumisega ja mõnes kohas ka mõõduka hinnatõusuga, üürnikele tugevama positsiooni, kuid seda siiski vaid vähem atraktiivsete objektide puhul.

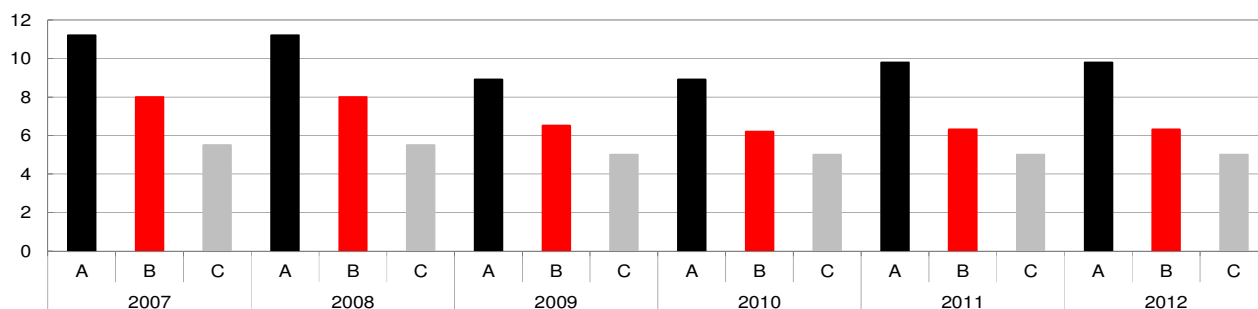
Keskmine vakantsus büroopindade puhul tervikuna on Tartus hetkel 10% – 25%, olles mõnevõrra vähenenud eelkõige viimase aasta jooksul. Väikseima vakantsiga on A-kvaliteediklassiga pinnad (keskmiselt ca 10%) ning suurim on vakantsus C-kvaliteedi-klassiga pindadel (kuni ca 25%). Vastavalt Riigi Kinnisvara AS poolt kinnisvarafirmade seas läbi viidud uuringule oli 2012.a. lõpu seisuga Tartus kesklinna piirkonnas asuvate büroopindade keskmiseks turupõhiseks vakantsuseks kesklinnas asuvate A-kvaliteediklassi pindade osas 10%. Lähimateks aastateks võib prognoosida vakantsuse mõõdukat, ent siiski ka mitte olulist järkjärgulist vähenemist.

Hetke seisuga on Tartu linnas üürile anda ligi 300 erinevat büroopinda, mistõttu võib öelda, et tervikuna on pakkumiste hulk nõudlusest oluliselt suurem. Enim on pakkumises ca 10 m² – 90 m² suuruseid büroopindu (need moodustavad ca ¾ kogu pakkumise hulgast). Pinna kvaliteediklasside lõikes on enim pakkumises A ja B kvaliteediklassi kuuluvaid pindasid. Kui Tallinnas tekib tõsiseid probleeme üle 1'000 m² suuruse üüripinna leidmisel, siis Tartus on selleks piiriks hinnanguliselt 500 m².

Kõrgeimad üürid on hetkel Emajõe Ärikeskuses ja selle ümbruskonna kaasaegsetes hoonetes. Madalaimad üürid jäävad isegi mitte niivõrd äärelinna, kuivõrd nendesse asukohtadesse, kus objektile ei ole tagatud

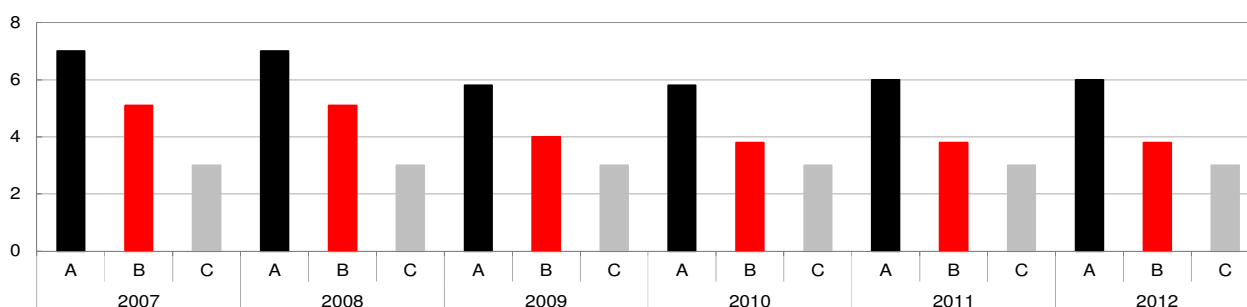
head juurdepääsu, häid parkimistingimusi ning kus nii hoone ja / või üüritava pinna seisukord on rahuldav või halb.

Büroopindade keskmised üürihinnad (€/m²/kuus) 2007. – 2012.a. kvaliteediklasside lõikes Tartu kesklinnas⁵



Allikas: 1Partner Kinnisvara, Riigi Kinnisvara AS

Büroopindade keskmised üürihinnad (€/m²/kuus) 2007. – 2012.a. kvaliteediklasside lõikes Tartu linnas väljaspool kesklinna piirkonda



Allikas: 1Partner Kinnisvara, Riigi Kinnisvara AS

2.3. Ülejäänud Eesti linnade ja piirkondade büroopindade turu kommentaar

Tallinna ja Tartu kõrval on keeruline leida funktsioneeriva büroopindade turuga asukohti. Teatava reservatsiooniga võib üüritust rääkida Pärnu, Rakvere, Jõhvi ja Narva kontekstis, kuid siiski on antud linnade büroopindade turud väga madala likviidsusega ning jätkusuutlikkusest turuarengutest ei ole võimalik rääkida. Mainitud linnades ei ole buumiperioodi järgselt uusi büroohooneid rajatud ja tõenäoliselt neid ka

⁵ Märkus: käesoleva aasta esialgsed andmed viitavad, et 2013.a. keskmised üürid Tartus ei kujune märgatavalt erinevaks 2012. aastast.

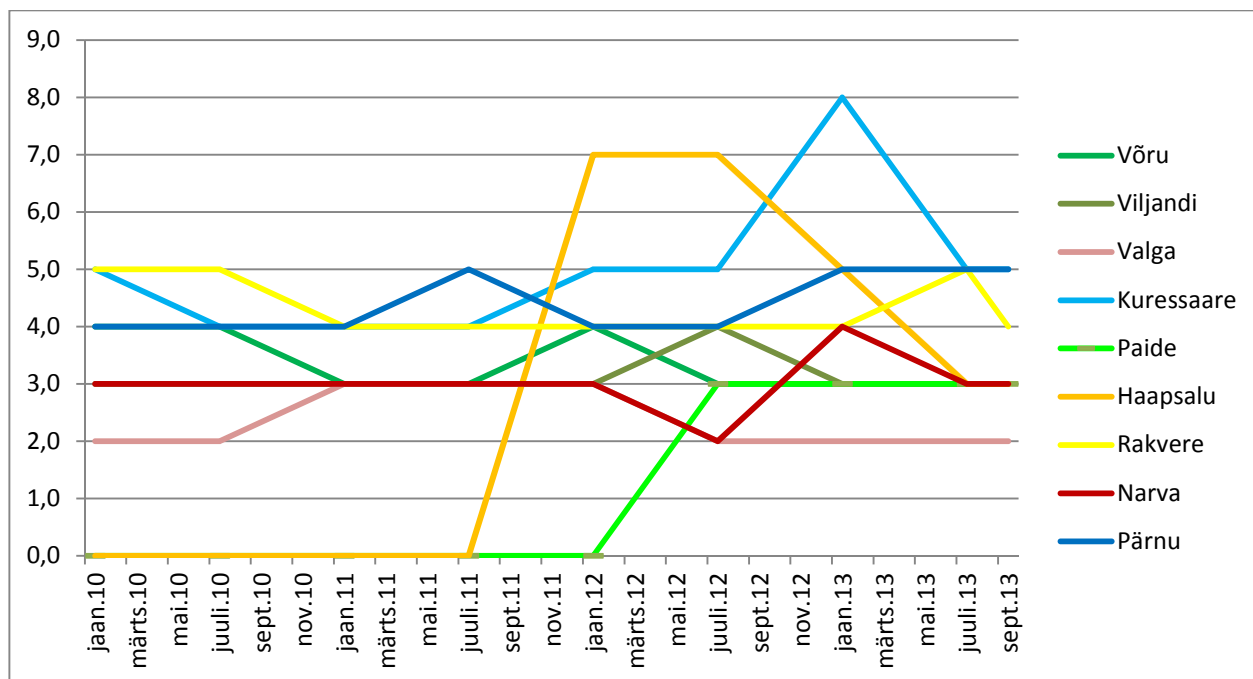
ei rajata lähimate aastate jooksul tulenevalt madalast nõudlusest ja olemasoleva vakantsuse tasemest. Kui Tallinnas on probleemne büroopinna leidmine alates 1'000 m² suurusest pinnast ja Tartus on piir 500m² juures, siis mainitud teistes linnades, eriti neist veel väiksemates linnades on piiriks 100 m². Suure pinna otsijate jaoks ei ole tihti küsimus niivõrd õige suurusega pinna kui sellise olemasolus, vaid eelkõige kõikidele kaasaegsetele (riigi puhul ka spetsiifilistele) nõuetele vastava pinna olemasolus. Eriti väiksemates asukohtades, kus parimas asukohas (eeldatavasti eelistatud asukoht üürnikele) on olemasolevate büroohoonete hulk äärmiselt piiratud (kogu pakkumine võib piirduda ühe hoonega). See omakorda on tingitud piirkondlikust madalast nõudlusest - ebaefektiivne või mittetoimiv turg, mis ei soosi investeringuid. Olemasolevate pindade omanike vaatenurgast on probleem leebem, kuivõrd ka teiseses asukohas asuvate suurte pindade osas on nende jaoks alternatiiviks pindade üürile andmine väiksemate üksustena.

Mitmetes väiksemates linnades paiknevad parimad büroopinnad segakasutusega hoonetes, mis omakorda paiknevad üldjuhul ka linna keskuses. Antud hoonete tüüpilisemaks näiteks on kaubanduskeskus – nt Uku Keskus Viljandis, Kagu Keskus Võrus, Fama Keskus Narvas, Jewe Keskus Jõhvis jne. Samas on ka antud pindade puhul üürileandmine komplitseeritud ning üüritasemed pigem madalad.

Kuivõrd üüritehinguid toimub harva ning sellekohane info on piiratud, siis on ka keeruline tuua välja sekundaarsete asukohtade konkreetseid üüritasemeid. Siiski võib üldistava info alusel väita, et sekundaarsetes asukohtades jäävad reaalsed üüritasemed üldjuhul vahemikku €2 - €5 m²/kuus. Kohati, näiteks olukorras kus omanikettevõttel on valdav osa hoonest omakasutuses ja osa hoonest tühi, ollakse nõus ka üürisuhtega, kus üürnik tasub vaid kõrvalkulud.

Teatava indikatsiooni annavad siinkohal ka äripindade üüri pakkumishinnad, mille alusel saab vähemalt ettekujutuse potentsiaalsest üüritaseme laest. Pakkumishindade osas on parimaks väljundiks avalikud portaalid nagu kv.ee ning city24.ee. Allolev graafik iseloomustab valikuliste Eesti linnade pakkumishindade dünaamikat viimase 3-4 aasta jooksul. Graafikust nähtub muuhulgas, et teatud perioodil osades linnades (Paide ja Haapsalu) pakkumine puudub, mis ei pruugi tähendada vabade pindade puudumist, vaid peegeldab eelkõige omanike suhtumist (st loobumist) pindadele üürnike leidmisel avaliku kuulutamise kaudu. Sekundaarsetes asukohtades on üüripinna võtjad valdavalt kohalikud ettevõtted, kelleni jõuab vabade pindade info tõenäoliselt ka ilma avaliku kuulutamiseteta.

Valikuliste Eesti sekundaarsete linnade äripindade⁶ üüri pakkumishindade dünaamika, 2010 - 2013



Allikas: kv.ee

Kokkuvõttes võib väita, et Tallinna ja Taru kõrval on enamus linnade büroopindade üüriturg väga madala likviidsusega ning väiksemate linnade ja asulate osas võib väita, et seal üüriturgu ei eksisteeri.

⁶ Antud kontekstis hõlmavad äripinnad enda all nii büroo-, teenindus-, kaubandus kui ka tootmis- ja laopinnad. Samas, tuginedes kogemusele võib väita, et enamus pakutavatest pindadest on kas büroo- või teeninduspinnad (antud asukohtades käsitletavat võrdväärsena) ning kaubanduspindadest on paljud sellised pinnad, mille tõenäoline kasutus on büroo- või teeninduspind. Sekundaarsetes asukohtades on tavapärane, et büroopinnad paiknevad nt esimese korruse tasandil, mis aktiivse turuga piirkondades on väärtustatud kõrgemalt ja kasutuses otstarbekohaselt nt kaubanduspindadena.

3. TOOTMIS- JA LAOPINDADE TURG

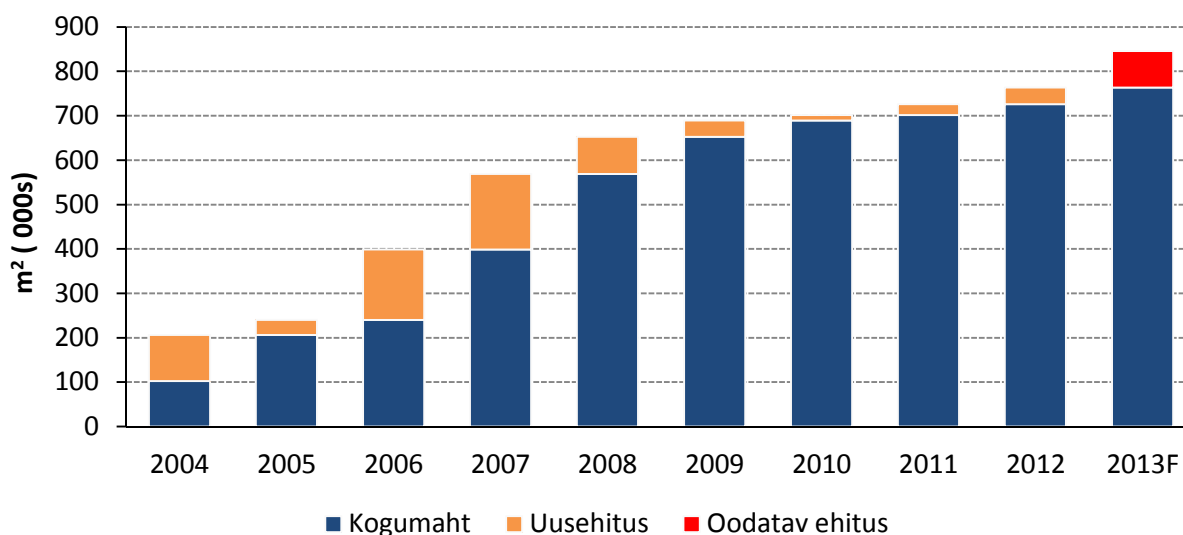
3.1. Tallinna piirkonna tootmis- ja laopindade turu ülevaade

Tootmis- ja laopindade turust Tallinna kontekstis rääkides räägime sisuliselt Harjumaa kontekstis, kuivõrd valdav osa tootmis- ja laopinnast paikneb Tallinna ümbritsevate valdade territooriumil.

Harjumaa lao- ja tootmispindade turg on koondunud eelkõige Tallinna naabervaldadesse suuremate magistraalide äärde (Tartu ja Pärnu maantee, Peterburi tee ning Tallinna ringtee äärde) aga ka Eesti suuremate kaubasadamate – Muuga ja Paldiski sadama lähedusse. Kõige enam paikneb lao- ja tööstuspindu Rae vallas Tallinna ja Jüri vahelisel lõigul, mõnevõrra vähem Saue ja Saku vallas. Tallinnas on kõige aktiivsemaks piirkonnaks Peterburi tee ümbrus Lasnamäel, aga ka Suur-Sõjamäe tee ja Männiku piirkond.

2013. aasta alguseks Harjumaa lao- ja tootmispindade hinnanguliseks kogumahuks kujunes ligi 763'300 m²⁷. Olemasolevatest lao- ja tootmispindadest ligikaudu 550'200 m² on ehitatud konkreetse ettevõtte/üürniku tarbeks (*built-to-suit*) ning umbes 213'100 m² puhul on tegemist spekulatiivsete pindadega. Teadaoleva informatsiooni kohaselt lisandub 2013. aastal turule ligi 118'000 m² uut lao- ja tootmispinda. Lisanduv uute lao- ja tootmispindade maht ületab juba 2008. aasta taseme.

Harjumaa tootmis- ja laopindade dünaamika



Allikas: Colliers International Advisors

⁷ Sh kõik alates 2000. aastast Tallinnas ja Harjumaal asuvates tehnoparkides ehitatud tootmis-, lao- ja logistikahooned ning suuremad eraldiseisvad laohoone üüripinnaga üle 5'000 m² (kaasa arvatud *built-to-suit* ja omakasutuses olevad pinnad).

Kui kahel-kolmel viimasel aastal on valdav enamus projekte realiseeritud *built-to-suit* skeemil, siis käesoleval aastal on käivitunud korraga mitu spekulatiivsete pindade projekti. Erinevatel põhjustel venib juba pikemat aega mitme suurema projekti näiteks Tallinna Kaubanduspargi ning ka Gate Tallinna arendus. Venimise üheks peamiseks põhjuseks on asjaolu, et arendajal ei õnnestu leida piisavalt potentsiaalseid üürnike; ehitada suuremas mahus spekulatiivseid üüripindu peavad arendajad aga liiga riskantseks.

NÕUDLUS JA PAKKUMINE

Tallinna ja Harjumaa tehnotarkides asuvatest lao- ja tootmispindadest enamuse e üle 2/3 moodustavad projektid pinnaga kuni 3'500 m². Samas suurima osakaalu pindade kogumahust moodustavad projektid pinnaga 3'500 – 10'000 m² (kokku ca 38% kogumahust).

Viimastel aastatel on lao- ja tootmispindade sektoris tunda kasvavat huvi hea kvaliteediga spekulatiivsete üüripindade vastu. Näiteks 2011. aasta lõpus valminud ca 13'500 m² suurune uus lao- ja logistikakompleks (spekulatiivne üüripind) Saku vallas oli täismahus välja üüritud 6 – 7 kuuga. Paranenud majanduskeskkonna tingimustes muutusid mõnevõrra ka üürnike soovid. Kui kaks-kolm aastat tagasi võis täheldada kõige suuremat nõudlust väiksemate, so 250 – 1'000 m² pindade osas, siis alates 2011. aastast on tekkinud püsiv nõudlus 1'000+ m² pindade järele. Jätkuvalt on nõutud ka hea asukoha ja kvaliteediga ligi 5'000 m² lao- ja tootmispinnad.

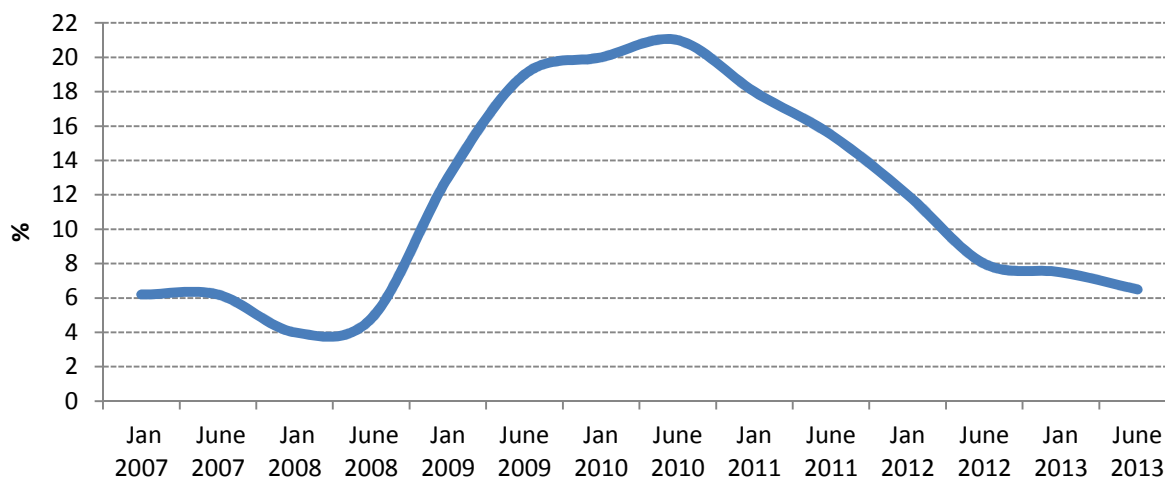
Lisaks kohalikele on üheks peamiseks uusi lao- ja tööstuspindu otsivateks ettevõteteks skandinaavia päritoluga firmad. Kohalikest ettevõtetest on selles vallas kõige aktiivsemad kaubandus- ja jaotusettevõtted. Lao- ja tööstuspindade sektoris on ja jääb domineerima konkreetse üürniku tarbeks ehitatavate (*built-to-suit*) pindade turg. Üldine majandusolukorra ja ekspordinäitajate paranemine 2011. ja 2012 aastal suurendas nõudluse hea asukoha ja kvaliteediga pindade järele. 2013. aasta algus näitas jätkuvaid positiivseid märke lao- ja tööstuspindade sektoris, kuid aasta teine pool võib tuua ka negatiivseid uudiseid. Hinnanguliselt on Harjumaa lao- ja tootmispindade turg käesolevaks ajaks küllaltki küllastunud, kuigi keskpikas perspektiivis ei ole välistatud mõne spekulatiivse üüripinna arendusprojekti realiseerumine.

ÜÜRID JA VAKANTSUSMÄÄRAD

Viimase kahe aasta jooksul oli märgata uute ja kvaliteetselt renoveeritud pindade üürihindade mõningast kasvu. Teisejärgulistes asukohtades paiknevate lao- ja tootmispindade üürihinnad on viimase paari aasta jooksul pigem langenud. Siiski on antud sektor olnud ajalooliselt suhteliselt stabiilne ning hoolimata

vähenenud nõudlusest võib arvata, et olulisi negatiivseid muutusi enam üürihindades ja vakantsuses lähitulevikus oodata ei ole.

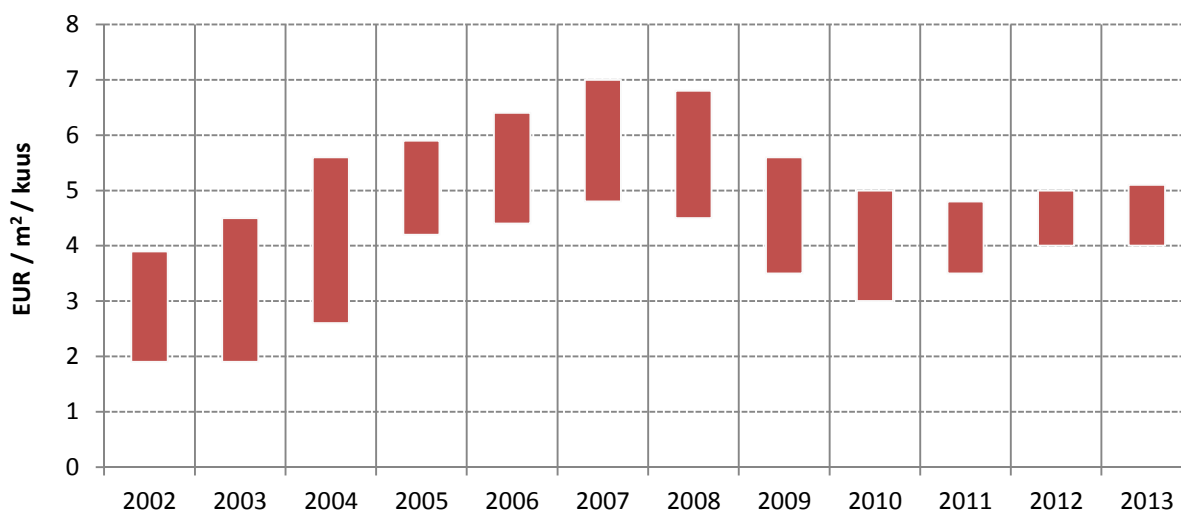
Lao- ja tööstuspindade vakantsus Harjumaal



Allikas: Colliers International Advisors

Tulenevalt ehitushinna märgatavast tõusust 2011. ja 2012. aastal, on tekkinud nii lao- ja tööstuspindade kui ka teistes sektorites tugev surve üürihinna tõusuks ning vahe arendajate poolt küsitava ja üürnike poolt pakutava üürihinna vahel on oluliselt kasvanud. Siiski ei ole üürihindade märgatav tõus lähitulevikus tõenäoline, mis samuti kinnitab eeldust, et sektori areng saab olema pigem tagasihoidlik ja pikaajaline.

Lao- ja tööstuspindade keskmised üürid Harjumaal



Allikas: Colliers International Advisors

Kuigi lao- ja tootmispindade sektor on näidanud viimase kahe aasta jooksul tugevaid paranemise märke, mida toetasid nii tugevnenud eksport kui ka üldine majanduse taastumine, võib prognoosida, et antud sektori edaspidine areng saab olema pigem tagasihoidlik. Üürnikud on jätkuvalt ettevaatlikud ja eelistavad pindade ostmisele nende üürimist. Tulenevalt spetsiifilistele nõudmistele vastavate pindade vähesusest kaalutakse alternatiivse võimalusena ka vanemate tööstuspindade renoveerimist.

3.2. Tartu tootmis- ja laopindade turu ülevaade

Lao- ja tootmispindade puhul on peale majandussituatsiooni üheks olulisemaks väärtust mõjutavaks teguriks objekti asukoht – oluline on see, et objektile oleks tagatud hea juurdepääs ja enamasti ka hea nähtavus suurematelt transiitteedelt. Kui aastatel 2005 – 2007 oli olemas selge tendents tootmis- ja laopindade kolimisele Tartu linnast välja, mis tõi kaasa suurenenud nõudluse Tartust kuni 10 km kaugusele jäävate pindade järele, siis praegu eelistatakse pigem linna sisest või linna piirile väga lähedast paiknemist.

Pinna tüübilt on enim hinnatud köetavad lao- ja tootmispinnad, kus on olemas korralikud betoon-põrandad, telfer ning olme- ja bürooruumid. Samuti on oluline piisava elektrivõimsuse ja – maakasutuse (enim nõutud krundi suuruseks on ca 2'500 – 5'000 m²) olemasolu. Pinna suuruse poolest on läbi aegade nõutuimad olnud eelkõige optimaalse suurusega (ca 400 – 1'000 m²) hooned, kuid nõudlus on olemas ka väiksemate (ca 100 – 300 m²) pindade järele, mis sobiksid hästi väiketootmiseks, ladustamiseks või remonditöökodadeks. Suuremate lao- ja tootmispindade (üle 1'500 m²) osas on nõudlus väga piiratud.

Uusehitus kasvas hüppeliselt 2006.a – just siis alustati tootmis- ja laohoonete ehitust uutesse tehnoparkidesse. 2007. – 2008.a. püsis tootmis- ja laopindade arendustegevus üsna sarnasel tasemel, ent tegemist on siiski eelkõige veel „heal ajal” tehtud otsuste elluviimisega. 2009.a. vähenes ehitustegevus lao- ja tootmispindade osas võrreldes 2008. aastaga ca 4 korda. 2011.a. oli uute lao- ja tootmispindade ehitustegevus veelgi tagasi-hoidlikum ning suurima osa uusehituse mahust moodustasid siis Tartu linna lähiümbrusest eemale jäävad hooned. 2012.a. andmed viitavad lao- ja tootmispindade ehitusturul passiivse olukorra jätkumisele – kuigi uusehituse maht on taastunud 2010.a. tasemele, moodustab ligi poole 2012.a. uusehituse mahust Tartus Tehnika tn. 5/7 asuv laohoone (5 970 m²). Käesolevaks aasta uusehituse maht pindala võtmes kujuneb kokkuvõttes märksa suuremaks kui seda varasematel aastatel – oluline juurdekasv ehitusloa järgsetes ehitusmahtudes toimus III kvartalis. Oluline on aga rõhutada, et hoonete arvu võtmes jääb 2013.a. ehitusmaht 2012. aastaga siiski tõenäoliselt samale tasemele.

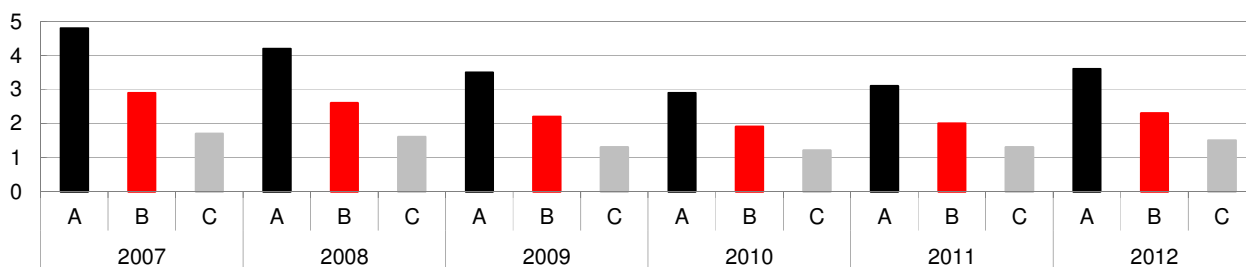
Lao- ja tootmispindade üüriturg Tartus ja selle lähiümbruses on väga väike – valdavas osas on pinnad omakasutuses. Väljaspool Tartu linna lähiümbrust lao- ja tootmispindade üüriturg peaaegu puudub – tegemist on vaid väga üksikute üüriobjektidega.

Keskmine vakantsus on lao- ja tootmispindade puhul tervikuna on Tartus hetkel ca 15%, olles mõnevõrra (hinnanguliselt ca 5-10%) vähenenud alates 2010. aasta II poolest – vakantsuse vähenemise põhjuseks on olnud isegi mitte niivõrd uute üürnike leidmine tühjana seisvatesse hoonetesse, kuivõrd nende hoonete müük tootmisettevõtetele. Väikseima vakantsiga on A-kvaliteediklassiga pinnad (keskmiselt ca 5-10% – vakantsus on kasvanud seoses Tehnika teel asuva hoone valmimisega, kuhu üürnike leidmine on takerdunud hindaja hinnangul vale üüripoliitika taha). Suurim on vakants C-kvaliteediklassiga pindadel (kuni ca 20%). Lähimateks aastateks võib prognoosida vakantsuse mõõdukalt, ent siiski ka mitte olulist järkjärgulist vähenemist.

Üüride ajalooline tipptase jääb 2007.a. algusesse. 2009.a. algusest kuni 2010.a. alguseni olid üürid nõ vabalanguses. Alates 2010.a. II kvartalist toimus üüride stabiliseerumine ning viimase pooleteise aasta jooksul ka mõõdukas hinnakasv. Uuemate lao- ja tootmispindade juurde kuuluvate büroo- ja olmeruumide üüride tase oli enne kriisi valdava pinnatüübi üürist kuni 20% kõrgem, täna ei tehta erinevate pinnatüüpide osas vahet – hooneid ja nende osasid käsitletakse tervikuna. Üürid on kõrgeimad kaasaegsetes lao- ja tootmishoonetes, kuid nendest veelgi kõrgeimad üürid on kaasaegsete töökodades ja pesulates (ca €6 – €8 m²/kuus).

Vastavalt Riigi Kinnisvara AS poolt 2012.a. lõpus kinnisvarafirmade seas läbi viidud uuringule oli 2012.a. lõpu seisuga keskmised üürid Tartu linnas asuvatel A-kvaliteediklassi pindadel €3,6 m²/kuus, B-kvaliteediklassi pindadel €2,9 m²/kuus ja C-kvaliteediklassi pindadel €1,7 m²/kuus. Suures plaanis lühemas perspektiivis olulisi muutusi üürhindade osas oodata ei ole – mõõduka tõusupotentsiaaliga on A-kvaliteediklassiga lao- ja tootmispinnad. Keskmises perspektiivis võib prognoosida mõõdukalt hinnatõusu ka teiste kvaliteediklassiga pindade osas. Eelnimetatud uuringus prognoositi lao- ja tootmispindade üürihindade kasvu 2013. aastaks keskmiselt 2,6%.

Lao- ja tootmispindade keskmised üürid (€/m²/kuus) 2007. – 2012.a. Tartu linnas ja selle lähiümbruses⁸



Allikas: 1Partner Kinnisvara

3.3. Ülejäänud Eesti linnade ja piirkondade tootmis- ja laopindade turu kommentaar

Eesti tootmis- ja laopindade turul domineerib selgelt Tallinn oma ümbritsevate aladega, sh sadamatega. Eestis ei ole teisi Tallinnale märkimisväärset konkurentsi pakkuvaid tootmis- ja laopindade piirkondi. Tartu oma suurusega on loonud suhteliselt suure kogumahuga tootmis- ja laopindade massi, kuid samas ei toimu selle alusel Harjumaaga võrreldava efektiivsusega funktsioneerivat üüriturgu (valdavalt omakasutus). Väga sarnane on olukord ka teistes märkimisväärse tööstusliku potentsiaaliga piirkondades nagu nt Narva ja teatud määral ka Sillamäe (sadam). Ülejäänud Eesti linnades ja piirkondades on tootmis- ja laopinna maht suhteliselt väike või peaaegu olematu.

Funktsioneerivast üüriturust Harjuma ja Tartu linna väliselt sisuliselt rääkida ei saa, valdavalt on tegu omakasutuses olevate pindadega. Lisaks moodustavad olemasoleva mahu valdavalt nõukogudeaegsed hooned, mis on omakorda valdavalt C-kvaliteedis. Linnade lõikes esineb ka erandeid (nt Elvas asuvad suured ja edukad tootmisettevõtted, seetõttu domineerib seal omakasutuses hoopis A-kvaliteediklass), kuid need on tekkinud suuresti mitteturupõhiselt, st eelkõige ettevõtluse põhisel otsusel.

Kuivõrd üüritehingute info väljaspool Tallinna piirkonda ja Tartu linna on peaaegu olematu, siis ei ole võimalik anda adekvaatset ülevaadet sekundaarsete asukohtade üüritasemete osas. Tallinna piirkonna ja ka Tartu olemasolevat informatsiooni arvestades võib üldistavalt väita, et sekundaarsetes asukohtades ei ületa tootmis- ja laopindade üürid €2 m²/kuus taset. Sekundaarsetes asukohtades on küllaltki levinud ka see, et nii üürnik kui ka üürileandja on omavahel miskitlābi tihedalt seotud (nt üks osutab teisele teenust), mistõttu on levinud olukorrad, kus tegemist on olematu või marginaalse üüriga. Üüripindade suurused ei ületa

⁸Märkus: käesoleva aasta esialgsed andmed viitavad, et 2013.a. keskmised üürihinnad ei kujune märgatavalt erinevaks 2012. aastast.

sekundaarsetes asukohtades üldjuhul 500 m², kusjuures suuremate (eriti kvaliteetsete) pindade leidmine on ka komplitseeritud..

Kokkuvõttes võib väita, et Tallinna ja Tartu kõrval on ülejäänud suuremate linnade (nt Narva, Pärnu, Rakvere jne) tootmis- ja laopindade üüriturg väga madala likviidsusega ning väiksemate linnade ja asulate osas võib väita, et seal üüriturgu ei eksisteeri.

Üürilepingute uuringuga seonduva märkusena tuleb siinkohal mainida, et lepinguga kaetud objektidele tehtud eksperthinnangute osas on hindajate poolt levinud turuüüri põhine käsitus neis piirkondades, kuigi reaalne tehingute põhine tõendus hinnangutes üldjuhul puudub! Parimal juhul kasutatakse üksikute toimivate üüripiirkondade tehingute kohandamist, mis küll ei anna alust seisukohale, et hinnatavas piirkonnas võib eksisteerida üüriturg.

Koostajad:

Maksim Golovko

Baltikumi regiooni peaanalüütik

Margus Tinno, MRICS

Partner,
Hindamise ja investeringute
nõustamise juht

Eduard Elbrecht

Kutseline hindaja
Riiklikult tunnustatud ekspert

Colliers International Advisors OÜ

maksim.golovko@colliers.com

Lõõtsa 2a | Tallinn 11415

+372 61 60 777

www.colliers.ee

Colliers International Advisors OÜ

margus.tinno@colliers.com

Lõõtsa 2a | Tallinn 11415

+372 61 60 777

www.colliers.ee

eduard@kis.ee

+372 73 66 006