

Redman: üürimise asemel tasub lao- ja tootmispind osta

Kinnisvaraarenduse juhtimisega tegeleva Redman Kinnisvara OÜ üks tegevusvaldkond on äripindade arendamine müügiks. Praegu on ettevõttel müümise eesmärgil Tallinnas arendamisel kokku üle 3600 m² lao- ja tootmispinda. Ruume saab osta alates 50 m² ja uue teenusena pakub Redman ettevõtjatele sobiva äripinna üürimist koos hilisema ostuõigusega.



Foto: OÜ Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal

Paia teeristi
(Tallinna–Tartu mnt)
restoran-pood-tankla
ärihoone.

Ehitisealune pindala:

1467 m²

Tellija:

AS Johnny

Projektijuht:

Redman Kinnisvara OÜ

Arhitekt:

OÜ Arhitektuuribüroo

Luhse & Tuhal

Ehitaja:

Evicon Ehitus OÜ

Valmimise aeg:

mai 2019

Kui ettevõtte soovib soetada endale lao- või tootmisruume, tasub see üldjuhul ellu viia nii, et ostetakse krunt, korraldatakse finantseerimine ning tellitakse hoone projekteerimine ja ehitus. Esimeseks raskuseks plaani teostamisel osutub tavaliselt paraja suurusega krundi leidmine. Tihhti on krundid kas liiga suured või väikesed. Liiga suure krundi puhul jääb krundi hind ebaotstarbekalt kalliks, mistõttu tuleb hakata ülejäänud osas kinnisvara arendama ja üürnikku leidma. See aga tähendab arendusrisiki võtmist ja algsest eesmärgist kõrvalekaldumist.

Redman pakub siinkohal lahendusi, kus ühel krundil saab erineva suurusega ruume osta mitu ettevõtet.

Ostmiseks on mõjuvad argumendid

Kuigi lao- ja tootmispinna üürimisel on oma eelised, on järjest rohkem kaalu äripinna ostmise argumentidel. Kui suurkorporatsioonid pigem üürivad büroopindu, siis tootmisettevõtted eelistavad lao- ja tootmishooneid omada.

Põhjuseid, miks osta oma ärile lao- või tootmisruumid, on päris mitu.

• Soodne intressimäär

Intressimäär on küll ajas muutuv, kuid praeguses turuolukorras on kulu intressimaksale võrreldes üürimaksuga tähelepanuväärselt väike.

• Stabiilne tegevusala

Arusaadavalt ei ole alustavatele ja kiire kasvufaasiga ettevõtetele ruumide omakasutuseks ostmine sobiv lahendus. Ostmine ahvatleb pigem stabiilseid ja parajalt suure kogemusega ettevõtteid.

• Omaniku võimalused ruumides toimetamiseks

Oma ruumides saab omanik paindlikult remonti ja ümberehitusi teha, olgu selleks näiteks küttesüsteemi uuendamine või peakaitsme suurenemine. Omanikku ei piira üürilepingu nõuded ega vajadus saada üürileandja nõusolekut. Isegi siis, kui üürileandja on ümberehitustega nõus, maksab üldjuhul selle kinni ikkagi üürnik kas kohe või üürihinna lisana.

• Kõrvakulud

Kui üürimise argumendiks võiks pida üürniku jaoks muretut hoonekasutust, siis praeguses üürimise tavas (nn *triple-net-lease*) tasub sageli üürnik kõik hoone kasutamise seotud kulud ja maksud. Seega võib üürnik mõnes mõttes olla küll muretu hoone kulumise ja remondi suhtes, kuid ta maksab lisaks üürile ise kinni kõik hoone ülalpidamiskulud.

• Väljumise vabadus

Kui veel üheks üürimise argumendiks peetakse paindlikkust ettevõtte kolimises, siis praktikas ei ole see alati siis-

ki nii lihtne. Eriti juhul, kui üürnikule on ehitatud nn rätsepalahendus ja üürilepingu periood on märkimisväärselt pikk ning fikseeritud. See tähendab, et kui üürniku tööstusharus peaks toimuma turuolukorra oluline muutumine, ei ole tal võimalik üürilepinguga võetud kohustustest märkimisväärselt probleemide ja kulutusteta vabaneda. Seevastu omanikul on võimalik kinnisvara müüki panna igal ajal. Samamoodi on teine sagedane väljumise alternatiiv nn *sale-and-leaseback*-tehing, mis tähendab samal ajal oma vara müümise ja üürile võtmise tehingut.

• Väikeinvestori alternatiiv

Praegusel ajal kogub jaeinvestorite seas populaarsust investeerimiskortrite ostmine. Lao- ja tootmispinna ostmine on kasulik alternatiiv oma investeerimisportfelli riskide hajutamiseks. Tuleb mainida, et mitteilurumi üürilepingu seadusandlik regulatsioon on võrreldes eluruumiga oluliselt vabam.

• Täiendav tagatis

Mingil ajal ja mõnes olukorras võib isegi hüpoteegiga koormatud kinnisvara anda võimaluse tagada sama kinnisvaraga täiendavat krediiti või garantiid.

• Ostmisega kaasnev alternatiivkulu võib osutada üürikulust väiksemaks

Üürimakse alternatiivkulu ostmise korral on intressikulu ja amortisat-

sioon. See lihtsus jätab aga arvestamata vara väärtuse kasvu, sest hoolimata sellest, et hooneid tuleb raamatupidamises amortiseerida, võib vara väärtuse kasv katta amortisatsiooni kulu. Seejuures võib ostmisega kaasnev alternatiivkulu osutada väiksemaks kui üürikul.

Seega võib kinnisvara soetamine osutada mõttekaks passiivseks investeringuks, mis küll vajab mingil määral omakapitali investeerimist, kuid mida võib-olla ei ole mõttekas ega vajalik investeerida ettevõttesse teisel moel.

Eelista lao- ja tootmispinna üürimisele selle omandmist, küsi lisa

Redman Kinnisvara OÜ

info@redman.ee

www.redman.ee

tel: +372 505 8528

Tallinn, Rävåla pst 6

V korrus

REDMAN
REAL ESTATE DEVELOPMENT
MANAGEMENT