



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

EESTI MEREAKADEEMIA

Meremajanduse keskus

Tenno Lauri

**KAASAEGSE MINILAO- JA GARAAŽIKINNISVARA
NÕUDLUSEST NING TASUVUSEST KURESSAARES JA
SELLE LÄHIÜMBRUSES**

Lõputöö

Juhendaja: MBA, Paavo Kuuseok

Kuressaare, 2020

Olen koostanud töö iseseisvalt.

Töö koostamisel kasutatud kõikidele teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele on viidatud.

Tenno Lauri

.....

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 178645SDVR

Üliõpilase e-posti aadress: tenno.lauri@gmail.com

Juhendaja MBA, Paavo Kuuseok:

Töö vastab lõputööle esitatud nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees: PhD, Jana Raadik Cottrell

Lubatud kaitsmisele

.....

(ametikoht, nimi, allkiri, kuupäev)

Annotatsioon

Linnastumine leiab aset ka Saaremaal ja inimeste koondumine Kuressaarde loob vajadust luua uut kinnisvara. Tarbimisühiskonna tunnuste esile kerkimisega saarlaste seas on lisaks elamutele tekkimas vajadus muuhulgas veel kaasaegsete ladude ja garaažide järele. Nõukogudeaegsed poole sajandi vanused garaažid ja laod on enamjaolt amortiseerunud ega vasta enam tänapäeva kasutajate ootustele. Viimase kümnendi jooksul on Eestis kasvanud miniladude trend ning autori arvates võiks kaasaegse minilao- ja garaažihoone rajada ka Kuressaarde.

Käesoleva lõputöö eesmärkideks on selgitada, milliseid kaasaegseid renditavaid pindasid oleks Kuressaare turu vajadusi silmas pidades vaja arendada ning teha tasuvusuuring Kuressaare tingimustele vastava kaasaegse minilao- ja garaažikompleksi rajamise kohta.

Eesmärkide täitmiseks analüüsiti miniladude hetkeseisu Eestis ja garaažiturgu Kuressaares. Lisaks koostati uuring, mille eesmärgiks oli uurida hetkeolukorda kaasaegse minilao- ja garaažikinnisvara nõudluse järele Kuressaares ja selle lähiümbruses. Tasuvusanalüüsis on käsitletud nullbaasieelarve abil kolme erinevat stsenaariumit: pessimistlik, optimistlik ja baasstsenaarium.

Tulemustest selgus, et Eestis on 7 miniladu ja 12 konkureerivat laoteenust. Kuressaare garaažiturul oli uuritava perioodil enim ostukuulutusi (9) ja rendileandmise kuulutusi (13), müügi ja rendile võtmise kuulutusi oli kõigest 1. Uuringust selgus, et kaasaegse lao kinnisvara järele nõudlust on ning praegu puudub turul sobivate ruumide valik. Pakutavad rendipinnad ei vasta kasutajate ootustele, ei ole kaasaegsed ega turvalised ning on ülehinnatud. Samuti selgus, et Kuressaare kliendid on küllaltki hinnatundlikud. Tasuvusanalüüsi kahe stsenaariumi põhjal on uue hoone rajamine kasumlik.

Lõputöö on kirjutatud eesti keeles ja sisaldab 37 leheküljel 3 peatükki, 6 tabelit, 13 joonist.

Sisukord

Annotatsioon	3
Sissejuhatus	5
1 Nõudlus ja tasuvus	7
1.1 Nõudlus	7
1.2 Eelarvestamine	9
1.3 Tasuvuse arvutamine	10
1.4 Miniladude trend	11
2 Turuülevaade ja uurimuse metoodika	14
2.1 Minilaod Eestis	14
2.2 Kuressaare garaaži turg	16
2.3 Nullbaasieelarve ja nüüdispuhasväärtus	20
2.4 Uuringu eesmärk, meetod ja valim	23
3 Uuringu tulemused ja analüüsid	25
3.1 Uuringu tulemused	25
3.2 Tasuvusanalüüs	32
3.3 Riskianalüüs	35
3.4 Järeldused	36
Kokkuvõte	38
Summary	40
Viidatud allikad	42
Lisa 1 Küsitluse ankeet	44
Lisa 2 Euroopa miniladude turuülevaade riigiti	53

Sissejuhatus

Kinnisvara arendamisel on oluline roll majanduse arengus nii riigi kui ka omavalitsuse tasandil. Kinnisvara korrashoid on oluline vanade hoonete säilitamise seisukohalt, kuid paremate elu- ja majandustingimuste loomiseks on vaja luua ka kaasaegse tehnoloogiaga uusehitisi. Linnastumine loob vajadust ehitada linnaruumi lisaks elamutele ka muid uusi ehitisi – teiste hulgas näiteks veel ladusid ja garaaže. Selliste kaasaegsete laopindade rajamine Eesti suuremates linnades on tavapärase, kuid väiksemates linnades ei ole erinevatel põhjustel seda veel eriti aktiivselt tehtud – nii ka Kuressaares.

Nõukogude ajal ehitatud väikesed garaažiboksid on endiselt populaarsed nii hobivahendite, mööbli, tööriistade, ehitusmaterjalide kui ka hobisõidukite hoiustamiseks. Parema puudumisel ei jää sageli ka ettevõtetel muud üle, kui kasutada neid samu garaažibokse lao- või tootmispinnana, sest sobivaid pindasid turul napib. Kinnisvara amortiseerub ajas ning poole sajandi vanused nõukogudeaegsed garaažid on jäämas ajale jalgu nii ehituskvaliteedi kui ka tänapäeval sise- ja välistingimustele kehtestatud normide poolest ning üldjuhul ei vasta enam kaugeltki kasutajate ootustele.

Käesoleva lõputöö eesmärkideks on selgitada, milliseid kaasaegseid renditavaid pindasid oleks Kuressaare turu vajadusi silmas pidades vaja arendada ning teha Kuressaare tingimustele vastav kaasaegse lao- ja garaažikompleksi rajamise kohta tasuvusuuring. Selle põhjal on püstitatud järgmised uurimisülesanded:

1. minilao- ja garaažikinnisvara nõudluse ning pakkumise hetkeseis Kuressaares;
2. ootused kaasaegsele minilao- ja garaažikinnisvarale Kuressaares;
3. Kuressaare linna või selle lähiümbrusesse loodava kaasaegse lao- ja garaažikinnisvara tasuvus.

Lähtuvalt uurimisülesannetest esitab autor järgnevad väited:

1. Kuressaare turul on nõudlust kaasaegse väikelao- ja garaažikinnisvara järele;
2. praegused tingimused ei vasta ootustele ja hinnad ei ole tingimustega vastavuses;
3. Kuressaare tingimustes on kaasaegne lao- ja garaažikinnisvara kasumlik ning väärrib arendamist.

Töö on jaotatud kolmeks osaks: teoreetilised lähtekohad, turu ülevaade ja uurimise metoodika, uuringu tulemused. Esimeses osas käsitletakse teoreetilisi lähtekohti kinnisvara nõudlusest ja tasuvusest, eelarvestamise põhimõtetest ning miniladude trendist. Teises osas antakse turuülevaade miniladudest Eestis ja analüüsitakse Kuressaare garaažide turgu, käsitletakse nullbaasieelarve ja nüüdispuhasväärtuse metodoloogiat ning selgitatakse uuringu tagamaid. Kolmandas peatükis esitatakse uurimistulemused vastavalt püstitatud uurimisülesannetele, tehakse kaasaegse minilao- ja garaažihoonele tasuvus- ja riskianalüüs ning tuuakse välja tehtud järeldused.

Võtmesõnad: garaaž, miniladu, rendipind, nõudlus, tasuvus, kaasaegne, kinnisvara

1 Nõudlus ja tasuvus

1.1 Nõudlus

Väärtust loovad neli majandustegurit: kasulikkus, nappus, soov ja ostujõud. Kasulikkus ja nappus on pakkumise tegurid ning soov ja ostujõud nõudluse poole tegurid. Soov on ostjate tahe omandada kaupa, mis rahuldaks nende elementaarseid või vähem elementaarseid, kuid ihaldusväärseid vajadusi. Elementaarne vajadus on näiteks oma elamispinna omamine, kuid soovila on pigem luksuslik soov (Ilsjan, 2003).

Kinnisvaraturul saavad kokku osapooled, kes sõlmivad omavahel kinnisvaratehinguid. Turu käivatab ostujõuline nõudlus, millele tuginedes toovad kinnisvara pakkujad uusi objekte käibesse, kuid pakkumine iseenesest nõudlust ei loo. Nõudlus on kinnisvara hulk, mida ostjad on valmis antud hinna juures turult omandama. Pakkumise ja nõudluse käigus tekib kinnisvarale turuväärtus (Nuuter, 2002).

Nõudlust mõjutavateks teguriteks on:

- 1) elanikkonna dünaamika ja territoriaalne paiknemine;
- 2) sissetulekute dünaamika ja elatustase;
- 3) finantseerimise hind ja raha pakkumine;
- 4) tööhõive;
- 5) võlakoormus;
- 6) elanikkonna eelistused ja nende muutumine;
- 7) poliitilised otsused (maksud, majanduspoliitika);
- 8) alternatiivsete investeeringute tulunorm (Nuuter, 2002).

1990. alguses kasutati garaaže peamiselt turvalisuse eesmärkidel – maja ees parkides võisid autolt üleöö kadunud olla raadio, kojamehed, peeglid, veljed, kütus vms, halvimal juhul ka auto ise. Täna juhtub niimoodi harva, kaasaegsetel autodel on signalisatsioon ja autosid pargitakse ka öösiti valdavalt maja ette. Sellest olenemata pole kadunud nõudlus erinevate garaažibokside järele. Vanema põlvkonna esindajad on märkimisväärne osa garaažiotsijaist ning osalt tekitab nõudlust nende välja kujunenud harjumus. Garaaži kasutatakse järjest enam ka panipaigana, kus hoida näiteks jalgrattaid, sest paljudel tänapäeva korterelamutel puuduvad

keldriboksid või panipaigad. Garaažis lao pidamisega peavad väikeettevõtjad turvariskiga arvestama. Sageli lahendab garaažiboks linnaelanike parkimisprobleemi (Urke, 2007).

Tänapäeval ehitatud kortermajade juurde enam garaaže ei ehitata. Üks ajastu on jõudmas lõpule – garaažide ehitust soosis maa soodne hind. Kuid nüüd kehtib ka garaažinduses äriklassik Piibelehe soovitus: "Ehitage õhku, õhk ei maksa midagi!" Valdav osa kinnisvaraturul leiduvatest garaažidest on nõukogudeaegse päritoluga. Nädalavahetustel oma auto kallal nokitseda armastava mehe jaoks ei asenda autokoht parkimismajas mitte kuidagi kanaliga garaaži. Paarikümne aasta jooksul ei ole garaažibokse eriti juurde ehitatud, kuid nõudlust nende järele on, sest need on sobilikud nii auto kui ka asjade hoiustamiseks (Veede, 2008).

Viljandi ja Kuressaare on oma pindala ning rahvaarvu poolest sarnased ning mõlemat linna iseloomustab äripindade puudus. Vajadus väiksemate lao- ja tootmispindade järele on pigem kõrge. Nõutuimad on kuni 120 m² suurused laoruumid või garaažid – ettevõtetele kaupade ja tootmismaterjalide ladustamiseks ning eraisikutele hobisõidukite, erinevate hooajaliste hobivahendite, mööbli jms hoiustamiseks. Eraisikud soovivad garaažiboksi pigem üürida, ent turul sobivaid pakkumisi on vähe ja pakkumises olevad ruumid on liiga suured või ebamõistlikult kallid. Valdav osa vanu lao- ja tootmishooneid on aja jooksul kohandatud ja juba kasutuses. Tühjana seisavad mõned hooned põhjusega – neid on tänapäeva nõuetele vastavaks kohandada juba arutult kulukas või tehniliselt võimatu (Volmer Raud, 2018).

Saare maakonna arengustrateegias aastani 2020 on seatud kolm eesmärki:

1. nutikas majanduskasv;
2. kandvate majandusharude konkurentsivõime;
3. majanduse arengut toetav ettevõtlus- ja elukeskkond (Saare maakonna arengustrateegia 2020, 2014).

Just viimast punkti silmas pidades oleks kaasaegse minilao ja garaažihoone rajamine panus üürituru, kaasaegse tööstushoone rajamise ja rahvastiku liikuvuse aspektist panus kohaliku majanduse arendamiseks ja innovatsiooniks.

Saare maakonna arengustrateegias 2019–2030 on majanduskeskkonna strateegilise eesmärgina välja toodud: “Saare maakonnas on parim elukeskkond Eestis koos majandusarengut toetava ettevõtluskeskkonnaga” (Saare maakonna arengustrateegia 2019–

2030). Autori hinnangul on lisaks suurematele linnadele näha ka Kuressaare turul nõudlust tekkimas kaasaegsetele miniladudele ja garaažipindadele.

Majanduse arengut toetavate ettevõtlus- ja elukeskkonna teguritena on samas arengustrateegias välja toodud: atraktiivne elukeskkond noortele, piisav maakonnasisene liikuvus ja transpordi välisühendused, ettevõtluse tehnilise taristu kättesaadavus. Ettevõtluseelduste parandamise osas on tehtud ettepanek, et maakeskustes võiks piisava nõudluse olemasolu korral avaliku sektori poolt pakkuda rendile või müüa ettevõtluseks sobivaid ja ette valmistatud nüüdisaegseid hooneid – tööstuse tarbeks, teenindustettevõtjaile aga väiksemaid erilahendusega hooneid (Saare maakonna arengustrateegia 2020).

Miniladude teenus võimaldab rentida panipaika asjade hoiustamiseks nii ajutiselt manööverpinnana kui ka enam kui aasta pikkuseks perioodiks. Eelis vanade garaažibokside ees seisneb kuivas, ventileeritud ja kōetud ruumides, kus on turvaline ja kuhu on õöpäevaringne ligipääs. Minilaos saab hoiustada asju, millele kodus või ettevõtte ruumides ruumi ei leita – olgu selleks mööbel, jalgratas, lumelaud, autorehvid, hooajalised kaubad, murutraktor või mõned muud esemed. Äripäeva artikli kohaselt on 2014. aastal umbes $\frac{2}{3}$ populaarsemate väikeladude kasutajatest eraisikud (Oja, 2014).

1.2 Eelarvestamine

Enne tasuvusarvutuste tegemist tuleks paika panna investeerimisprojekti eelarve, mille abil identifitseeritakse ressursid ja investeeringud, mis on vajalikud projekti eesmärkide saavutamiseks teatud perioodi jooksul (Blocher, 2002). Eelarveks võib nimetada plaani kuhu on koondatud teatud perioodi jooksul tulevikus plaanitavad sissetulekud ja väljaminekud (Raudsepp, 1999).

Eelarvestamine on oluline organisatsiooni ressursside optimaalseks jaotamiseks. Eelarve koostamine on oluline ka tegevuste analüüsimiseks nii eelarvestatud kui ka tegelike tulemuste puhul. Eelarvete abil võib ette näha tulevaste perioodide probleeme ja leida nendele võimalikke lahendusi. Kommunikatsioonivahendina annab eelarve projektiga seotud inimestele põhjaliku ülevaate püstitatud eesmärkidest (Karu, Zirnask, 2004).

Investeeringuid eelarvestatakse (*capital budgeting*) eriti pikaajaliste projektide identifitseerimiseks, valimiseks ja hindamiseks, kus investeeringud on suured ning tulud ja kulutused jäävad kaugesse tulevikku. Nendeks projektideks on sageli uue hoone ehitamine, uue tootega turule tulemine või inventari soetamine tootlikkuse tõstmiseks. Investeeringuprojekti eelarve koostamise puhul kasutatakse nullbaasieelarve (*zero-based budget*) meetodit, kus jäetakse kõik organisatsiooni varasemad tulud ja kulud arvesse võtmata (Karu, Zirnask, 2004).

Antud lõputöö raames soovib autor uurida kaasaegse lao- ja garaažikompleksi rajamise tasuvust Kuressaare piirkonda. Tasuvusanalüüsi jaoks on vaja teada hoone püstitamiseks tehtavate erinevate kulude maksumust, hoone ülalpidamiskulusid ja ruumide rendist saadava müügitulu suurust. Johtuvalt asjaolust, et eelmiste perioodide tulemusi ei ole arvestamiseks võtta, siis on tasuvusanalüüsi tegemise aluseks nullbaasi eelarve kuhu autor on koondanud eeldatavad tulud ja kulud. Sissetulekute ja kulutuste suurused on arvestuslikud ja võetud erinevatest avalikest allikatest.

1.3 Tasuvuse arvutamine

Autor soovib teada, kas kaasaegse minilao- ja garaažikompleksi rajamine Kuressaare linna või selle lähikümbrusesse oleks turu vajadusi, nõudlust ja hindu silmaspidades tasuv või mitte. Investeeringute analüüsimiseks kasutatakse erinevaid tasuvusarvutusi, et hinnata projekti kasumlikkust. Selleks kasutatakse nüüdispuhasväärtuse ehk NPV (*Net Present Value*) ja diskonteeritud tasuvusaja meetodeid.

Nüüdispuhasväärtus näitab projekti tulumaksujärgsete rahavoogude nüüdisväärtuste ja investeeringute esialgsete kulude vahet (Raudsepp, 1999). Projekti vastuvõtmine sõltub NPV väärtusest: kui $NPV > 0$, siis on projekt tulus; $NPV < 0$ korral on projekt kahjumlik. $NPV = 0$ puhul pole projektiga mõtet tegeleda tulu puudumise tõttu (Tearu, Krumm 2005).

Tasuvusaja arvutamine võimaldab kõige lihtsamini investeeringu tasuvusest aimu saada. See näitab investeeritud raha tagasi teenimise kiirust. Suurte ja pikaajaliste äriprojektide investeerimise adekvaatsemaks hindamiseks on vaja arvestada ka raha aegväärtust, seetõttu kasutatakse diskonteeritud tasuvusaega (Karu, Zirnask 2004).

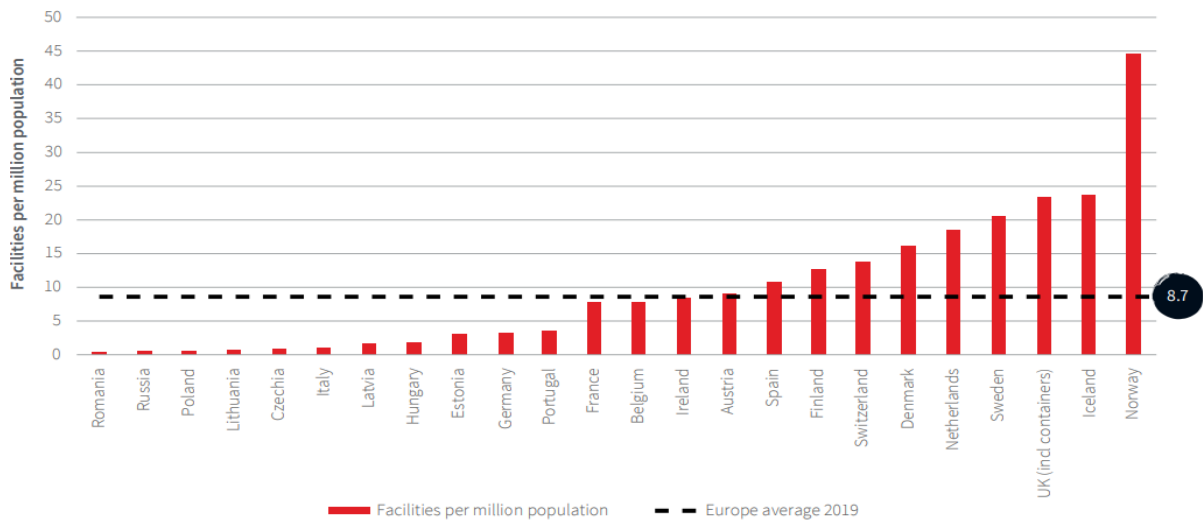
Et antud lõputöös tehtav kaasaegse garaaži- ja laopinna tasuvusanalüüs on suuresti teoreetiline ja kõiki hoone ehitusega seonduvaid aspekte ning rendile antavate pindade täituvust ega renditulu ei oska autor prognoosida, siis on tasuvusuuringus kasutatud erinevate stsenaariumitega läbimängimise meetodit. Tasuvusanalüüsis võrreldakse erinevate sisendite ja väljundite muutmisega mitut stsenaariumit: baasstsenaariumit, pessimistlikku ja optimistlikku stsenaariumit (Higgins, 2001).

1.4 Miniladude trend

Miniladude juured ulatuvad 1964. aastasse, kus USA-s Texasas asuvas Odessa linnas avasid isa Russ Williams ja tema kasupoeg Bob Munn kohe nimega A1 U-Store-It U-Lock-It U-Carry-the-Key, mida turundati algselt kütusefirmadele oma kauba ladustamiseks (Fesmire, 2014).

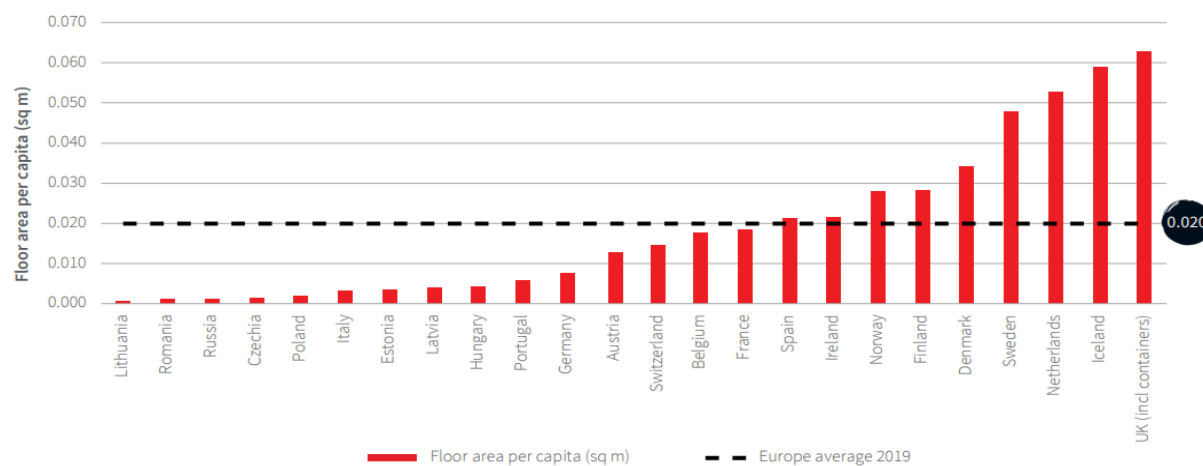
Euroopa miniladusid koondab ühte organisatsiooni Federation of European Self Storage Associations (FEDESSA). 2019. aastal FEDESSA poolt läbi viidud uuringu kohaselt on Euroopas 4290 miniladu kogupinnaga üle 9,9 miljoni ruutmeetri. 80% miniladudest asub kuues riigis: Inglismaa 37%, Prantsusmaa 12%, Hispaania 12%, Holland 7%, Saksamaa 6%, Norra 6% ja ülejäänud Euroopa riigid moodustavad alles jäänud 20%. TOP 6 riikide osakaal on aasta aastalt vähenenud, sest vähem hõivatud turud on suurenemas (FEDESSA..., 2019). Kokkuvõtlik ülevaade Euroopa miniladude põhilisematest näitajatest riikide kaupa on esitatud lisa 2.

Keskmiselt on 2019. aastal Euroopas 8,7 miniladu miljoni elaniku kohta (Joonis 1) – enim põhjamaades ja skandinaavias, rohkuselt kolmandale kohale asetub nende seas Inglismaa (FEDESSA..., 2019).



Joonis 1. Miniladusid miljoni elaniku kohta Euroopas. Allikas: FEDESSA/JLL

Keskmine miniladude täituvus on 79% ja pea kolmandikes miniladudes on täituvuse määr 85-90%. Kõikidest ladudest 97% omavad elektroonilist sissepääsu süsteemi ja kolmandikul neist on ööpäevaringne ligipääs. Euroopa keskmine rendihind on 259 €/m² aastas, mis teeb ühe kuu hinnaks 21,58 €/m². Keskmise minilao suuruseks Euroopas, mis on ehitatud peale 2010. aastat, on 2558 m². Miniladude pörandapinda ruutmeetrites ühe inimese kohta iseloomustab Joonis 2, kus ülekaalukalt on esirinnas Inglismaa, Island, Holland ja Rootsi ning Euroopa keskmine näitaja 0.02 m²/ inimese kohta (FEDESSA..., 2019).



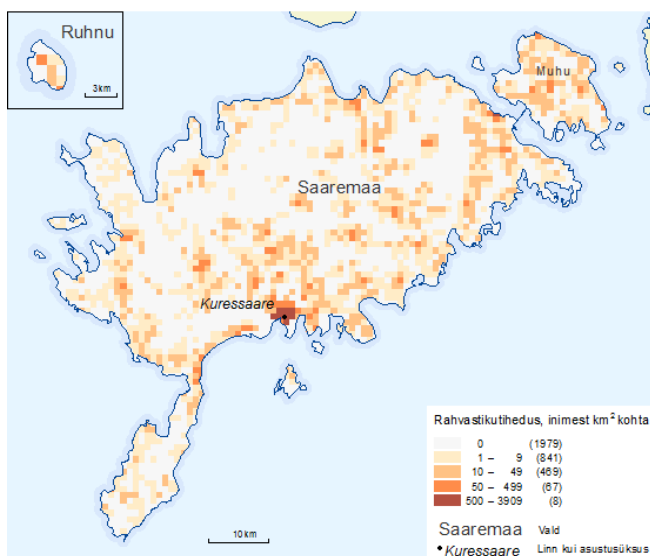
Joonis 2. Miniladude pörandapind ruutmeetrites ühe inimese kohta Euroopas. Allikas: FEDESSA/JLL

Uuringu andmetel on 2019. aastal Eestis 4 miniladu kogupinnaga 4500 m² jäädes oma suuruselt eelviimaseks, olles eespool vaid Leedust (FEDESSA..., 2019). Uuringus kaasatud Eesti miniladude väike arv tekitab küsimusi ja on alust arvata, et kaasatud on ainult

FEDESSA'ga liitunud minilad. Tabelis 1 on näha, et autori kogutud andmete põhjal peaks 2019. aastaks Eestis miniladusid olema vähemalt seitse.

Saare maakonna ettevõtjate 2019. aasta rahulolu-uuringu kohaselt on äripindade puhul pea pooltel juhtudel kaks peamist probleemi, mida mainiti 31 korral: neid on vähe saada ja puudub valikuvõimalus. Kolm järgmist suuremat probleemi oli ülehinnatus või kõrge hind, sobivaid pindasid raske leida ja äripindade seisukord on sageli kehv. Samuti tunnevad ettevõtjad puudust valikus olevate pindade ülevaatest. Lisaks toodi välja, et parkimiskohtade vähesuse tõttu liigub kohalik klient Kuressaare kesklinnast eemale (Saare maakonna ettevõtjate rahulolu...).

Kaasaegse minilao- ja garaažihoone asukohavalikul Saaremaal lähtutakse rahvastiku paiknemisest (Joonis 3) ning loogiline asukoht on maakonnakeskus Kuressaare, kuhu on koondunud üle kolmandiku saare inimestest. Miniladunduse kohta kavatakse autor materjali otsida avalikest infoallikatest – Google ja Facebooki otsingumootorite abil selgitatakse välja hetkel Eestis aktiivsete miniladude ja antud teenusega konkureerivate teenuste kohta.



Joonis 3. Saare maakonna rahvastikutiheduse ruutkaart. Allikas: Statistikaamet

2 Turuülevaade ja uurimuse metoodika

2.1 Minilaod Eestis

Minilaondus on Eestis alles hoogu koguv trend ning nende rajamine suuremates linnades on aset leidnud viimase kümne aasta jooksul. Tabelis 1 on autori poolt leitud Eesti minilaod, nende lähimad konkureerivad teenused ning esitatud andmed on järjestatud turule tulemise järjekorras. Esimene miniladu rajati Tallinna Tondi Ärikeskusesse 2011. aastal OÜ Minilaod tegevjuhi Tuomas Kurittu poolt, kes toona imestas, kuidas see nišš Eestis veel täitmata on (Taruste, 2011).

Kindlasti saab miniladude rajamine Eestis hoogu juurde. Hetkel teadaolev ehitus on pooleli Tartus: kesklinna piirist 600 m kaugusel on 2020. aasta kevadel valmimas rekonstrueeritav hoone, mille alumisele korrusele on planeeritud ka miniladude rent ja korterite panipaigad (Alevi 3a äri- ja eluhoone). Lisaks on projekteerimisel ja valmimisel kolm Kookoni nutiladu Peetris, Viimsis ja Tabasalus (Kookon arvudes).

Tabel 1. Miniladude ja konkureerivate teenuste ülevaade Eestis. *Allikas: autori koostatud*

Miniladude ja konkureerivate teenuste ülevaade Eestis		
Linn	Alustamise aasta	Laopinna tüüp
Tallinn/ Harjumaa		
1 Minilaod	2011	Miniladu
2 Väikeladu	2013	Miniladu
3 Blackline	2013	Merekonteinerid, garaažiboksid
4 Miniladu24.ee	2014	Miniladu
5 Kookon (Tänassilma)	2016	Garaaž-lao tüüpi nutiladu
6 Citystock	2017	Merekonteiner
7 Panila	2017	Miniladu
8 Taskulaod	2017	Miniladu
9 ABC Modul	2018	Merekonteiner
10 Kookon (Ülemiste)	2018	Garaaž-lao tüüpi nutiladu
11 Kookon light (Lennuradari)	2018	Garaaž-lao tüüpi külm nutiladu
12 Kookon (Laagri)	2019	Garaaž-lao tüüpi nutiladu
13 <i>Adduco*</i>	<i>2010*</i>	<i>Aluseriitul, puidust hoiukast</i>
14 <i>Tellikolimine*</i>	<i>2013*</i>	<i>Puidust hoiukast</i>
Tartu		
1 Tartu minilaod	2016	Miniladu
2 Ladu Linnas	2017	Merekonteiner, aluseriitul
3 <i>Adduco*</i>	<i>2010*</i>	<i>Aluseriitul, puidust hoiukast</i>
Pärnu		
1 Blackline	2013	Merekonteinerid, garaažiboksid
Viljandi		
1 Miniladu24.eu	2017	Miniladu
<p>*Aducco ja Tellikolimine peamine tegevusala on kolimisteenused ja ladustamisvõimalust pakutakse kõrvalteenusena. Hoiustatud asjadele puudub ööpäevaringne personaalne ligipääs, asju väljastatakse ja võetakse vastu eelneval kokkuleppel. Alternatiivse laoteenuse pakkumisega alustamise aasta pole täpselt teada.</p>		

Tabelist 1 on näha, et Eestis on 2020. aasta seisuga ühtekokku 7 miniladu: nendest 5 Tallinnas, 1 Tartus ja 1 Viljandis. Konkureerivaid väikeladusid on 12: merekonteiner-tüüpi

ladusid 5, garaaž-lao tüüpi nutiladusid 4, puidust hoiukastides on võimalik vara hoiustada 3 ettevõtte laos. Uute ladude rajamine oli kõige hoogsam 2017. aastal (5 uut ladu) ja 2018. aastal (3 uut ladu).

2.2 Kuressaare garaaži turg

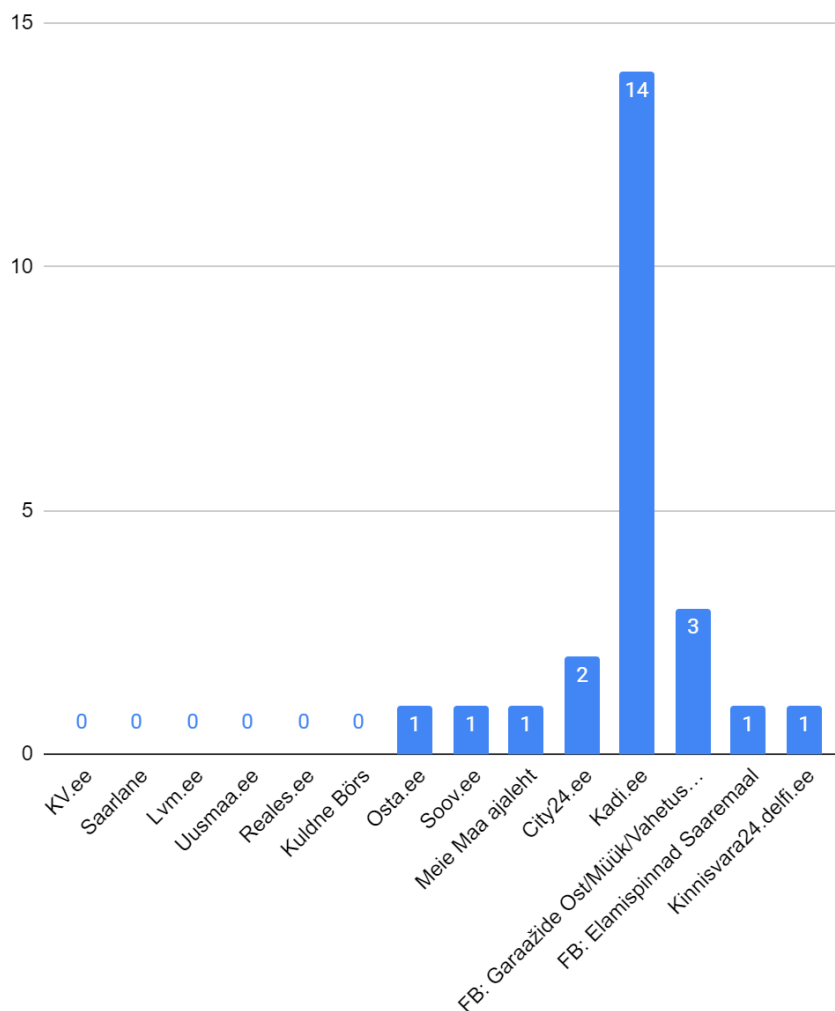
Aina enam on saarlased koondumas maakonnakeskusesse Kuressaarde ja selle lähiümbrusesse. Territoriaalsed muutused tööturul on kaasa toonud rahvastiku mobiilsuse suurenemise. Saaremaa elanike ruumilist elu on ümber kujundamas rahvaarvu ebahühtlane kahanemine – üha kaugemalt maapiirkondadest käiakse Kuressaarde tööle. (Saare maakonna arengustrateegia 2020, 2014).

Saaremaa on tuntud atraktiivse suvituspiirkonnana ja Kuressaare on menukas kuurortlinn nii sise- kui ka välituristide seas. Nii Saaremaa kui ka Muhumaa looduskaunid paigad on populaarsed suvilate rajamiseks. Autori hinnangul võiks miniladude teenus osutada vajalikuks ka suvilaomanikele, kes saavad oma vara muretult ja turvaliselt üle talve Kuressaares hoiustada. Inimtühja suvilasse oma vara jätmise võib olla riskantne ja ebaturvaline, sest äärealadel ja hajaasustusega piirkondades võivad naabrid olla kaugel ja naabrivälve seetõttu ei toimi. Ka turvafirma väljakutsesele reageeritakse peamiselt Kuressaarest ja kohalejõudmiseks võib kuluda üle poole tunni.

Selleks, et selgitada välja Kuressaare linna garaaži kinnisvara ja miniladude hetkeseis uuris autor erinevate allikate kaudu turul otsitavaid ja pakutavaid tehinguid. Mitmete portaalide puhul kasutati automaatsinguid, mis saadavad tellijale teavitusi hiljuti lisatud uutest kuulutustest. Peamiselt leidis autor infot kinnisvaraportalide ja muudest ostu-müügi keskkondade jälgimise teel: city24.ee, soov.ee, osta.ee, kadi.ee kuulutuste portaal, ajaleht Meie Maa, kinnisvara24.delfi.ee, Facebooki grupid “Garaažide Ost/ Müük/ Vahetus üürimine maaklerita/ vahendustasuta” ja “Elamispinnad Saaremaal”.

Viie kuu jooksul, ajavahemikul 22.11.2019 kuni 22.04.2020, teostas autor turu-uuringu ja leidis kokku 24 garaažidega seotud kuulutust kaheksast erinevast allikast (Joonis 4). Nende hulgas oli 13 üürile andmise pakkumist, üksainus oksjonipõhine müügikuulutus osta.ee keskkonnas, 9 ostukuulutust ja samuti leiti üks rendile võtu soov. Kuuest keskkonnast

neljateistkümne hulgas ei leitud ühtegi kuulutust garaažidega seoses: kv.ee, saarlane.ee, lvm.ee, uusmaa.ee, reales.ee, kuldnebors.ee.



Joonis 4. Garaažikuulutuste arv portaalide kaupa Kuressaares ajavahemikul 22.11.2019–22.04.2020

Autori suureks üllatuseks leiab Kuressaare garaažibokside kuulutusi enim kadi.ee portaali kinnisvarasektsioonist. Selleks on ka hea põhjus – kui paberajalehe Saarte Hääl kuulutuste sektsioonis on vaba ruumi, siis võetakse tühimike täitmiseks kuulutusi kadi.ee lehelt ning need leiavad tasuta kajastust ka paberväljaandel.

Kokkuvõtlik info autori kogutud Kuressaare garaažituru ülevaatest on esitatud tabelis 2. Analüüsi käigus leiti kuulutus osta.ee keskkonnas, kus pakuti oksjonil müügiks 40 m² suurune garaaž, mille lõpphinnaks kujunes 7500 € – see teeb ruutmeetri hinnaks 187,5 €. Rendile andmiseks pakuti enamasti kuulutustes 18...20 m² või 40 m² suurusi garaažibokse, mille keskmiseks ruutmeetri hinnaks kujunes 3,26 €/m² kalendrikuus.

Tabel 2. Kuressaare garaaži turu analüüs ajavahemikul 22.11.2019–22.04.2020

	Kuulutuseportaali nimi	Lisamise aeg	Asukoht	Suurus m²	Hind kuu	m² hind	Lisainfo
Ei leitud ühtegi kuulutust							
1	KV.ee	-					
2	Saarlane	-					
3	Lvm.ee	-					
4	Uusmaa.ee	-					
5	Reales.ee	-					
6	Kuldne Börs	-					
Müügikuulutused							
1	Osta.ee	-	Sepa 6	40	7500	187.5	
Ostukuulutused							
1	Soov.ee*	01.02.20	Kuressaare		5000		Pakkuda võib kõike
2	Kadi.ee**	06.02.20 06.03.20 11.04.20	Kuressaare				Võib vajada remonti
3	Kadi.ee	12.12.20	Kuressaare				Seisukord pole oluline
4	Kadi.ee	22.12.19	Kuressaare				Vaatan üle kõik pakkumised
5	Kadi.ee*	28.01.20	Kuressaare		7000		Pakkuda võib igas seisukorras
6	Kadi.ee	29.02.20 10.03.20	Kuressaare				Soovitavalt kahene, pakkuda võib ka ühest boksi
7	Kadi.ee	29.02.20	Tuulteroo				
8	Meie Maa ajaleht**		Kuressaare				
9	Kadi.ee	30.03.20	Saaremaa				Võib asuda ka Kuressaarest väljas
Rendile võtmise kuulutused							
1	Facebooki grupp "Garaažide Ost/Müük/Vahetus üürimine maaklerita/vahendust asuta"	03.03.20	Kuressaare				Võiks olla kanal

Rendile andmise kuulutused							
1	City24.ee	-	Rootsi 12b	20	70	3.5	Maakler 70€, tagatisraha 120€, elekter
2	City24.ee	-	Pikk 30	59	216	3.7	Olemas elekter ja vesi
3	Kadi.ee	01.02.20	Marienthal	20	50	2.5	Olemas elekter
4	Kadi.ee	01.03.20	Marienthal		50		Anda tüürile Marienthalis
5	Kadi.ee	02.03.20	Kesklinn	18	45	2.5	Garaažis elekter ja valgustus
6	Kadi.ee	10.01.20	Smuuli	18	45	2.5	Kahese boksi üks pool ilma vaheseinata
7	Kadi.ee	20.02.20	Smuuli 11	20	50	2.5	Autosid garaaži ees ei pargi
8	Kadi.ee	21.01.20	Kuressaare	40	100	2.5	Kahene boks – võib teha üheseks boksiks
9	Kadi.ee	30.12.19	Kalevi tn	18	70	3.9	Kanaliga
10	Facebooki grupp "Garaažide Ost/Müük/Vahetus üürimine maaklerita/vahendust asuta"	30.12.19	Marienthal	20	80	4	
11	Facebooki grupp "Garaažide Ost/Müük/Vahetus üürimine maaklerita/vahendust asuta"	30.12.19	Kalevi tn	40	160	4	Kaks boksi kõrvuti
12	Facebooki grupp "Elamispiinad Saaremaal"	20.04.20	Põhja tn	39	100	2.6	Garaažis kanal, riulid, kapid, valgustus, pistikupesad
13	Kinnisvara24.delfi.ee	-	Rootsi tn 7	40	200	5	Võimalik lisaks rentida ruum kõrval asuva büroohoone teisel korrusel
* samade kontaktandmetega kuulutaja nr.1 portaalis soov.ee ja kadi.ee							
** samade kontaktandmetega kuulutaja nr.2 portaalis kadi.ee ja ajalehes Meie Maa							

Kõikides kuulutustes leitud garaažid on nõukogudeaegsed, renoveerimata ja valminud enne 90-ndaid aastaid. Ostukuulutustes kõlas sageli: “pakkuda võib igas seisukorras”, “seisukord

pole oluline”, “võib vajada remonti”. Miniladusid autori andmetel Saaremaal ei ole ja kuulutustest ei leitud ka midagi neile sarnanevat.

2.3 Nullbaasieelarve ja nüüdispuhasväärtus

Antud lõputöö raames on keerukas luua kaasaegse laohoone ehitamise huvides täpset eelarvet, sest konkreetsed numbrid kulutustele sõltuvad suuresti saadaolevatest kinnistutest kinnisvaraturul, kinnistu asukohast ja hinnast ning seal olemasolevatest kommunikatsioonidest, kohalikust omavalitsusest, objekti kaugusest elektri- ja/või vee liitumispunktidest, geoloogilistest eripäradest ja veel mitmetest nüanssidest. Samuti ei leia kaasaegse lao- või tööstushoone kohta kusagilt detailset eelarvet, sest nagu äris ikka – ükski ettevõtte ei soovi konkurentsi ja hinnaluure tõttu avaldada hoone valmimiseks tehtud kulutuste suuruseid. Küll aga saab arvesse võtta kinnisvaraturul müügis olevate sarnaste hoonete ruutmeetri hindasid, mille abil koostada spekulatiivne eelarve analüüsima investeerimisprojekti tasuvust. Autor on tulusid ja kulusid prognoosinud turu keskmiste hindade ja praktikas levinud ruutmeetripõhiste arvestuste järgi. Kuna Kuressaares veel miniladud puuduvad, siis ei ole võtta kuskilt hinnabaasi, mille alusel rendihinda määratleda. Autor on aluseks võtnud Tallinna minilao hinnakirja Panila kodulehelt ja kohandanud need Kuressaare turu jaoks 1,6 korda soodsamaks (Panipaigad – Hoiuruumid). Samuti on lisaks miniladudele täiendatud laopindade nimistut 30, 40, 50 m² suuruste garaažiboksidega. Tabelis 3 on näha, kus laohindade keskmiseks hinnaks Kuressaares tuleb 10,20 €/m², kuid seda juhul kui kõiki laopindasid on koguseliselt sama palju.

Eelarve koostamisel on hoone maksumuse arvutusel aluseks võetud kinnisvaraportaalis kv.ee Kuressaare vahetus läheduses Põlluvälja Tehnopargis müügil oleva 2018. aastal valminud Varivere Tehnopark OÜ 1204,2 m² üldpinnaga tööstus- ja laohoone, mida vaatamise hetkel müüdi hinnaga 585 000 € ilma käibemaksuta, mis koos käibemaksuga teeb summaks 702 000 €. Hoone ruutmeetri maksumuseks tuleb seega 583 €, mis sisaldab 4207 m² suuruse krundi hinda, liitumisi tehnovõrkudega ja elektrivarustust peakaitsmega 3 x 320 A (Müüa äripind...). Arvestades, et hoone ei ole selle hinna juures veel täielikult valmis, vajaks miniladude ja garaažide puhul selline hoone täiendavaid investeeringuid ning ruutmeetri hind tõuseks.

Teise alusena on ehitushinna arvestamisel võetud arvesse Hild Ehituse kodulehelt *stock office* tüüpi laohoone võtmed kätte juhishinda – alates 600 €/m² sisaldab hinnas järgmisi elemente:

kontor, ladu, projekteerimine, kooskõlastused, vundament, metallkarkass, seinad ja katus (*sandwich*), kütte, ventilatsioon, elektritööd, vihmaveesüsteem, ukсед ja aknad, paigaldus. Personaalse ligipääsu ja turvalise minilao ja garaaži hoone ehitamisel tuleb arvesse võtta veel igale boksile vajalikku tõstukse süsteemi koos turvalise lukuga ja suuremas mahus video- ning valvesüsteeme.

Teadmata täpseid kulutusi ehitusele on autori arvates kaasaegse minilao- ja garaažikinnisvara hinnanguline ruutmeetri hind 650...725 €/m². Hoone üldpinnaga 1500 m² ja kasuliku ehk rendile antava pinnaga 1300 m² peaks olema Kuressaare oludes piisavalt optimaalne, et tagada kõrge täituvuse protsent, kuid ei oleks seejuures liiga üle dimensioneeritud. Paraja suurusega hoone võimaldab autori hinnangul madala täituvuse või muude riskide korral paindlikumalt opereerida.

Tabel 3. Tallinna minilao rendihinna kohandamine Kuressaare turule vastavaks. *Allikas: Panila. Panipaigad - hoiuruumid, autori koostatud*

		Panila minilao hinnakiri Tallinnas aastase tähtajalise rendi korral		Rendihinna kohandamine 1.6x soodsamaks Kuressaare turu jaoks	
Laopinna tüüp	Laopinna suurus (m²)	Lao rendihind kuus (€)	m² hind kuus (€)	Lao rendihind kuus (€)	m² hind kuus (€)
Miniladu	2	48.40	24.20	30.25	15.13
	3	66.00	22.00	41.25	13.75
	4	86.24	21.56	53.90	13.48
	5.5	113.52	20.64	70.95	12.90
	6	121.44	20.24	75.90	12.65
	7.5	130.24	17.37	81.40	10.85
	10	157.52	15.75	98.45	9.85
	12	183.92	15.33	114.95	9.58
Garaaž	18.5	236.72	12.80	147.95	8.00
	20.5	263.12	12.84	164.45	8.02
	30	-	-	200	6.67
	40	-	-	250	6.25
	50	-	-	275	5.50
		Keskmine m ² hind kuus (€)	18.27	Keskmine m ² hind kuus (€)	10.20

Haldus- ja kommunaalkulude hulka kuuluvad vesi, elekter, kanalisatsioon, hooldus, koristus, valveteenused, klienditeenindus, maamaks, kindlustus ja raamatupidamine. Kuna ehitatav hoone oleks kaasaegne soojustagastusega ventilatsiooni, vesipõrandakütte ja energiasäästlike LED valgustitega B-energiaklassi hoone ja tegemist on pelgalt laopindadega, kus suurt energiatarvet reeglina nagunii ei ole, siis peaksid selle kommunaalkulud olema suhteliselt madalad. Eelarve kulureale on arvestatud haldus- ja üldiste kommunaalkulude peale 2 €/m², mis peaks olema piisava varuga. Garaažibokside rentijatele rakendatakse kommunaalmaksete tasumist üürihinna väliselt.

Nüüdispuhasväärtuse arvutamisel kasutatakse valemit (1):

$$NPV = -IO_0 + \frac{C_1}{(1+r)} + \frac{C_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{C_n}{(1+r)^n} \quad (1)$$

kus IO_0 – esialgne investeering,

C_n – rahavoogude summa perioodil n ,

r – nõutav tulumäär (kapitali hind ehk diskontomäär).

Autori poolt on minimaalseks nõutavaks tulumääraks seatud sõltuvalt stsenaariumist 3%, 5% või 7,6%. Konkreetsete arvutuste tegemiseks kasutatakse MS Exceli funktsiooni NPV (*rate*, *value 1*, *value 2*, ...), kus *rate* on nõutav tulumäär perioodi jooksul ja *value 1*, *value 2*, ... on 1 kuni 29 argumenti, mis näitavad makseid ja sissetulekuid.

Nüüdispuhasväärtuse abil saab leida ka diskonteeritud tasuvusaja, mille abil saab hinnata kui kiiresti saavad projektile tehtud kulutused kaetud. Kõigepealt tuleb kasutada nüüdisväärtuse valemit ja rahavood diskonteerida, milleks kasutatakse valemit (2):

$$\text{Diskonteeritud rahavoog} = \text{tegelik rahavoog} \times \frac{1}{(1+r)^t} \quad (2)$$

kus r – diskontomäär, t – perioodide arv.

Rahavoogude diskonteerimise järel saab kasutada tavalist tasuvusaja valemit (3):

$$\text{Tasuvusaeg} = a + \frac{|Ca|}{Cb} \quad (3)$$

a – aastate arv, mille jooksul on kumulatiivne rahavoog (rahavoogude summa) negatiivne,

$|Ca|$ – kumulatiivse rahavoo absoluutväärtus perioodi a lõpus,

Cb – kumulatiivne rahavoog pärast perioodi a .

2.4 Uuringu eesmärk, meetod ja valim

Kuessaares on tekkinud olukord, kus väikeladude või garaažidena kasutusel olevad hooned on madala ehituskvaliteedi tõttu amortiseerunud ja enamasti kaasaegsetele tingimustele ei vasta. Nõudlust väikeladude ja garaažide järele näib autori hinnangul olevat, kuid vabu

pindasid rentimiseks on vähe või need ei vasta kasutajate ootustele. Uuringu eesmärk on kaardistada hetkeolukord kaasaegse minilao- ja garaažikinnisvara nõudluse järele Kuressaares ja selle lähiümbruses.

Uuringu tulemuste kontrollimiseks on autor esitanud kaks väidet:

1. turul on nõudlust kaasaegse väikelao- ja garaažikinnisvara järele;
2. praegused tingimused ei vasta ootustele ja hinnad ei ole tingimustega vastavuses.

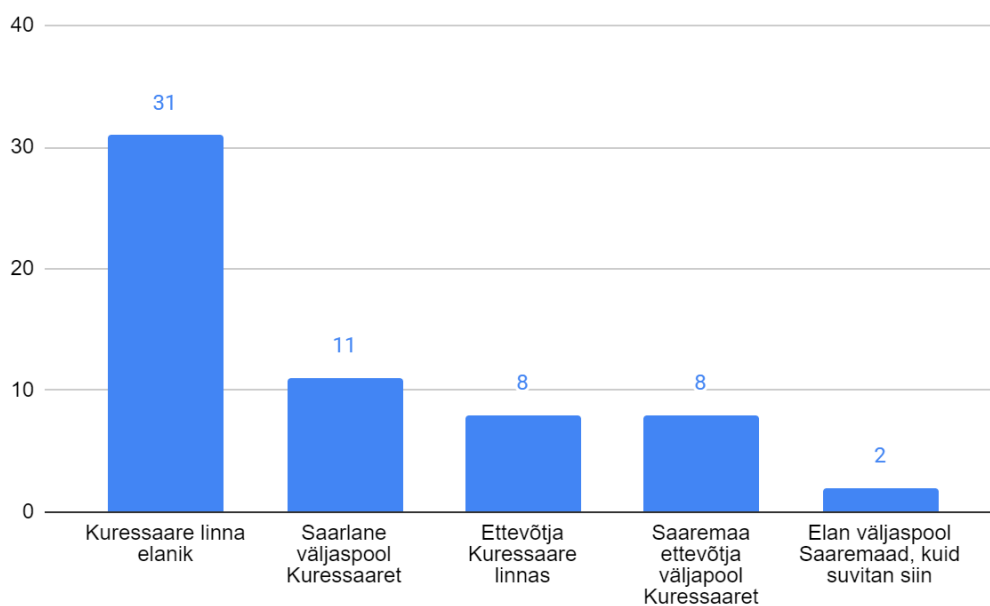
Käesolevas lõputöös kasutati andmete kogumiseks kvantitatiivset uurimismeetodit: kümnest küsimusest koosnevat elektroonilist küsitlusankeeti Google Forms keskkonnas. Üheksa küsimust olid valikvastustega ja kümnendas vastuses oli vastajatel võimalik oma mõtteid ja ettepanekuid väljendada kirjalikult vabas vormis. Uuring viidi läbi Kuressaare linna ja Saaremaa elanike ning ettevõtjate seas, vanusevahemikku ei piiritletud. Vastajaid kutsuti uuringus osalema sotsiaalmeediaportaali Facebook grupi “Saare hobisõidukid” kaudu, samuti jagas autor küsitlust oma Facebooki sõbralistis ja saatis personaalseid kutseid e-posti teel. Potentsiaalseid vastajaid oli kokku 1088: “Saare hobisõidukid” grupis 253 liiget, autori sõbralistis 822 ja personaalseid kutseid saadeti 13 inimesele. Küsimustik oli vastamiseks avatud 27.03.2020 kuni 22.04.2020 ja vastuseid saadi 60 vastaja käest, seega ligikaudne vastamismäär oli 5,5%.

Tulemused eksporditi Google Forms keskkonnast andmetöötlusprogrammi MS Excel, kus toimus edasine andmetöötlus: andmete korrastamine, statistiline analüüs, tulemuste võrdlemine, piltlike diagrammide ning ülevaatlike tabelite koostamine.

3 Uuringu tulemused ja analüüsid

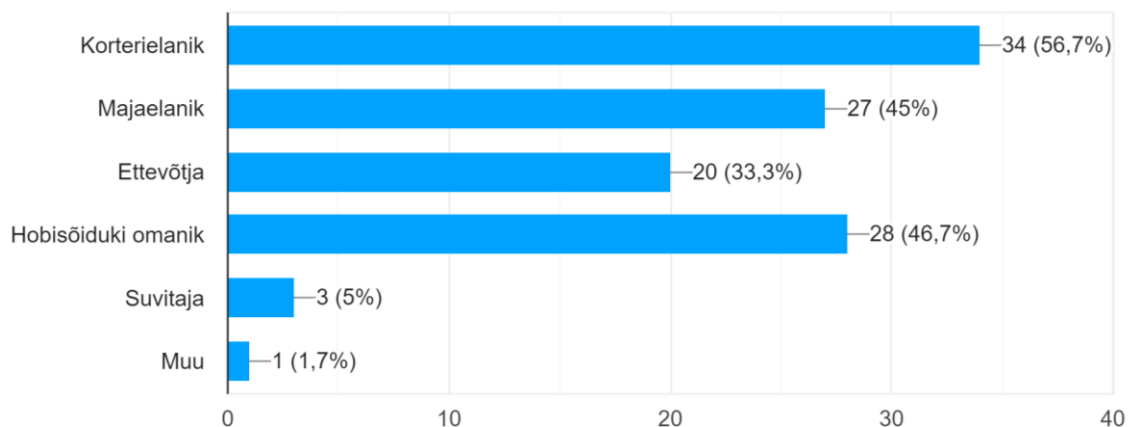
3.1 Uuringu tulemused

Uuringu esimesed kolm küsimust keskendusid vastaja profiili määramisele. Esimese küsimusega sooviti teada saada vastaja seost Kuressaare ja Saaremaaga. Joonisel 5 on esitatud protsentides vastajate osakaal elukoha järgi. Küsitluse vastajatest 31 inimest ehk 51,7% moodustasid Kuressaare linna elanikud. Saarlasi väljaspool Kuressaarest oli 18,3%, kokku 11. Võrdselt 8 vastajat ehk 13,3% oli Kuressaare linna ettevõtjaid ja ettevõtjaid väljaspool Kuressaaret. Suvitajaid, kes viibivad alaliselt mujal, aga suvitavad Saaremaal, oli ainult 3% – 2 vastajat.



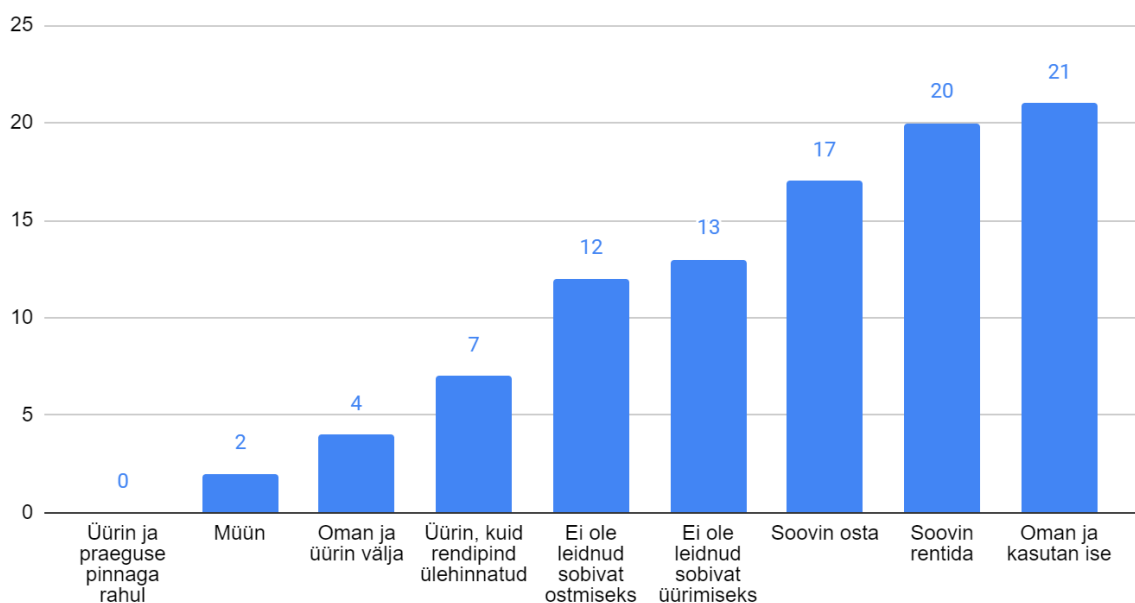
Joonis 5. Uuringu osalejate osakaal elukoha järgi

Kaasaegse minilao ja garaažihoone kasutajate profiil võib olla väga erinev. Joonisel 6 on välja toodud, kas küsitletav on korterielanik või majaelanik, hobisõiduki omanik või mitte, kas on tegemist ettevõtja või hoopis suvitajaga. Korteri- ja majaelanikke oli peaaegu pooleks, kuid siiski korteris elajate kasuks 7 vastaja võrra: 34 korterielanikku moodustas 56,7% vastajatest ja 27 vastanut moodustasid 45% majaelanike osast. Täpselt kolmandik ehk 20 vastajat osutusid ettevõtjaks. Suvitajaid oli 5% ja muu vastas ainult 1,7%.



Joonis 6. Vastajate profiil

Uuringus osalejate seos garaaži- või laopinnaga on esitatud Joonisel 7. Kolmandik vastajatest ehk 20 inimest soovib pinda rentida, 17 sooviks omale taolise kinnisvara osta. Garaaži- või laopinda omab ja kasutab ise 35% vastanutest (21) ja 6,7% üürib neid välja. Kusjuures pinna omajatest tervelt 84% on neid, kes kasutavad ise ja kõigest 16% neist üürib pindasid välja. Müügis olevate garaažipindade vähesus väljendub ka siin, kõigest 2 inimest (3,3%) soovib oma garaaži müüa.

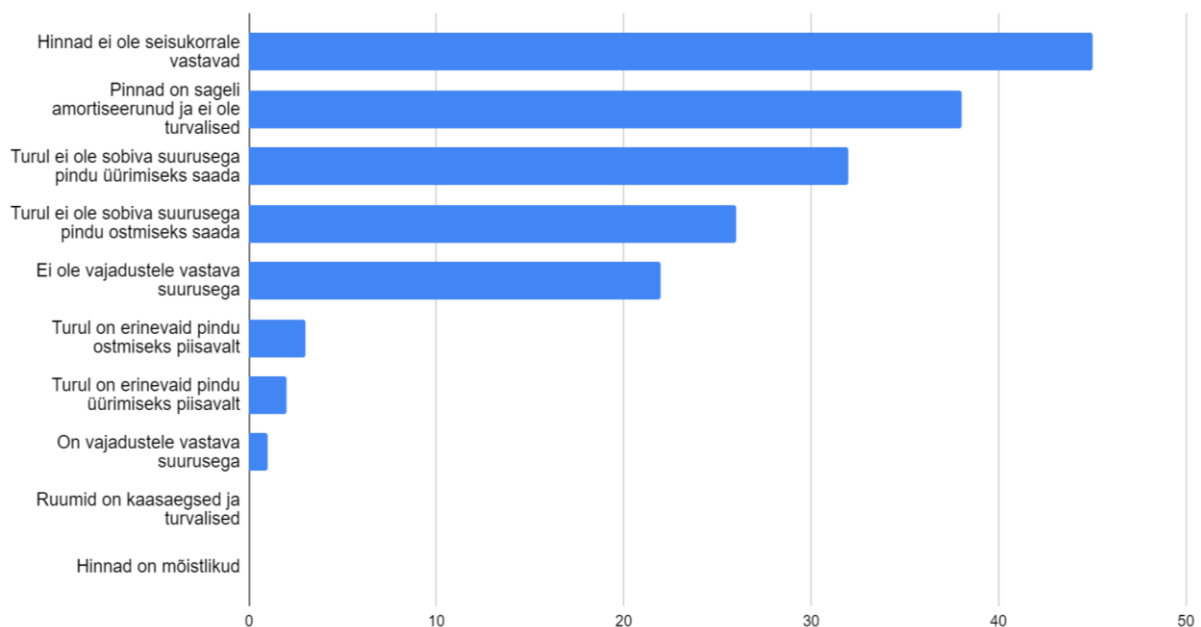


Joonis 7. Seos garaaži- või laopinnaga

Kuressaare garaaži- ja väikelao turu hetkeseisu kohta andsid vastajad hinnangu küsitluse neljandas punktis (Joonis 8). Kõikide vastajate arvates ei ole turul pakutavate pindade hinnad

mõistlikud ning pakutavad ruumid pole kaasaegsed ja turvalised. Erinevaid pindasid on ostmiseks piisavalt vastati kolmel korral (5%) ja üürimiseks on piisavalt pindasid vastati kaks korda (3,3%). Üks vastajatest valis mõlemad vastused samaaegselt ja arvas ainukesena, et nii ostmiseks kui ka üürimiseks on pindasid piisavalt palju.

Turul ei ole sobiva suurusega pindasid ostmiseks saada 26 vastaja arvates (43,3%) ja sobiva suurusega pindasid üürimiseks ei ole saada 32 küsitletava arvates (53,3%). Vajadustele vastava suurusega pindasid on saadaval ühe vastaja arvates (1,7%), 22 vastaja arvates (36,7%) ei ole vajadustele vastava suurusega pindasid turul piisavalt.

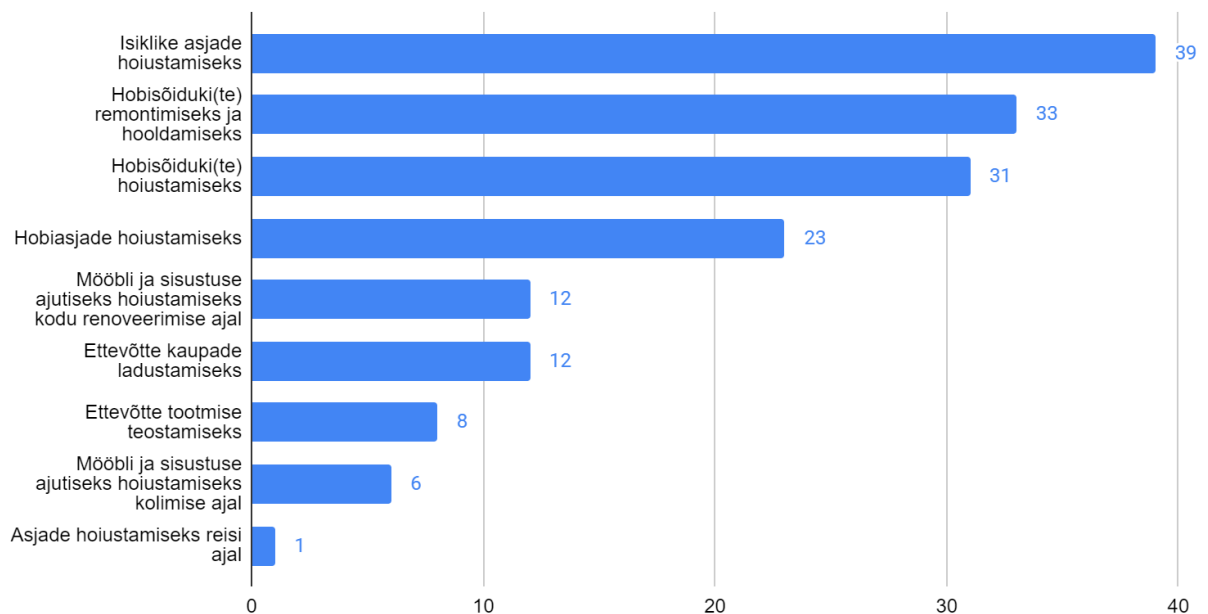


Joonis 8. Hinnang Kuressaare garaaži- ja väikelao turu hetkeseisule

Hinnad ei ole seisukorrale vastavad arvas lausa 45 vastajat (75%), millega leiab kinnitust autori teine hüpotees, et praegused tingimused ei vasta ootustele ja hinnad ei ole tingimustega kooskõlas.

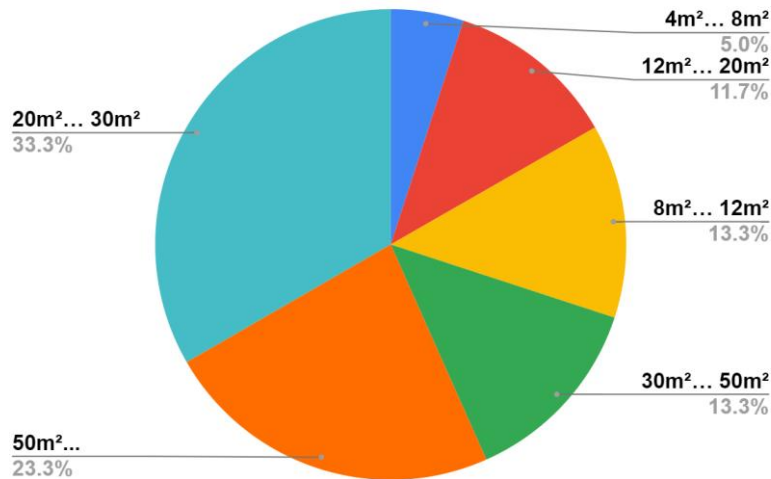
Vajaduste väljaselgitamiseks ja saamaks aru, milliseid kaasaegseid renditavaid pindasid oleks Kuressaare turu vajadusi silmas pidades vaja arendada küsiti vastajatelt, milliseks otstarbeks nad garaaži- või laopinda kasutaksid (Joonis 9). Kõige enam kasutaksid vastajad isiklike asjade hoiustamiseks (65%). Reisimise ajal hoiustaks laopinnal oma asju ainult üks vastaja (1,7%). Kodu renoveerimise ajal sooviks laopinnal ajutiselt oma elamise mööblit ja sisustust ladustada 12 vastajat (20%) ja kolimise ajal 6 vastajat (10%). Hobisõiduki hoiustamiseks soovib pinda kasutada 31 vastanut (51,7%). Hobisõiduki remontimiseks ja hooldamiseks

kasutatakse garaažipinda veelgi rohkem, seda teeks 55% vastajatest (33). Mõlemat samaaegselt- nii hobisõidukit remontida kui ka seda sealsamas hoiustada- soovivad 26 vastajat (43,3%). Hobiasjade hoiustamiseks kasutaks laopinda 38,3% vastanutest. Ettevõtte kaupade ladustamiseks kasutaks 12 vastajat (20%), 60% ettevõtjatest. Ettevõtte tootmise teostamiseks kasutaks lao- või garaažipinda 40% ettevõtjatest (8). Mõlemat samaaegselt teha soovijaid on 5 vastanud ettevõtjat.



Joonis 9. Garaaži- ja laopinna kasutamise otstarve

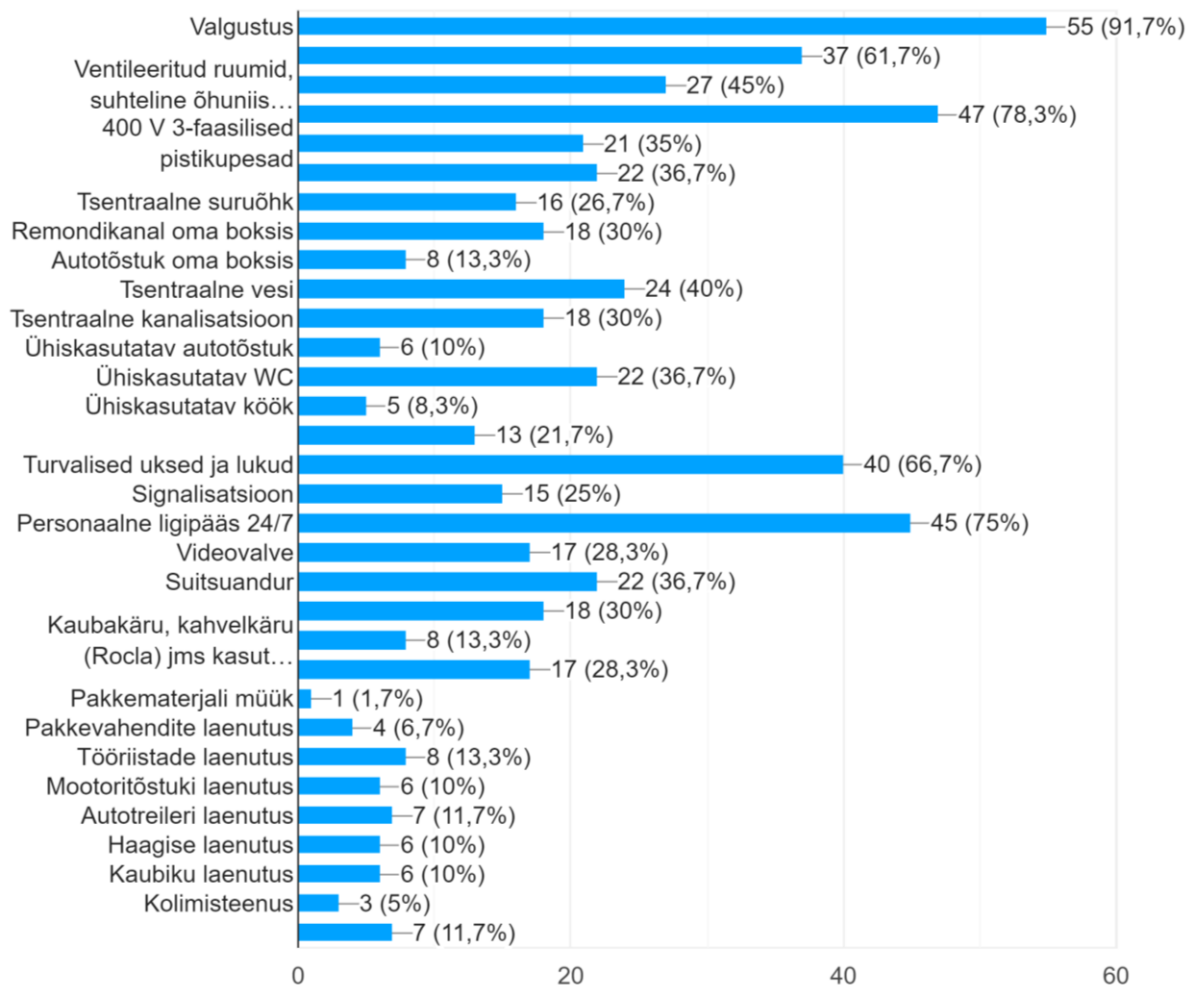
Arendatava laohoone ehitamise aspektist on oluline teada, millist tüüpi ja kui suure pindalaga ruumide järele on turul vajadus. Küsitluse kuuendas küsimuses (Joonis 10) esitati erinevates vahemikes ruumide suurused ruutmeetrites ja vastajad pidid valikute hulgast valima sobilikuma. Kõige enam, kolmandik vastajatest (20), soovitakse rentida ruumi 20...30 m² vahemikus – selle valikvariandi valijatest 15 (75%) olid hobisõiduki omanikud. Suuremat kui 50 m² ruumi sooviks üürida 23,3% vastanutest (14) – enamik neist kasutaks seda ettevõtte kaupade ladustamiseks või tootmise teostamiseks, hobiautoga tegelemiseks või selle hoiustamiseks. Populaarsuselt järgmised valikvariandid olid 8...12 m² ja 30...50 m² suurused laopinnad – mõlemaid valiti 8 korral, moodustades kumbki 13,3% vastustest. 7 vastajat valis sobiliku suurusega pinnaks 12...20 m² ruumi (11,7%). Vaid 5% vastanutest (3) lepiks 4...8 m² suuruse pinnaga. Väiksemat kui 4 m² suurust ruumi vastajate hulgast ei vajanud keegi. Minilao ruumideks võiks klassifitseeruda kuni 20 m² suurused ruumid, mille järele leidis vajadust olevat 18 vastajat (30%).



Joonis 10. Soovitava lao rendipinna suurus Kuressaares

Küsitluse seitsmendas küsimuses (Joonis 11) said vastajad vabalt valida, milliseid kaasaegseid lahendusi ja teenuseid soovitakse üüritaval pinnal tarbida. Kokku oli valikus 32 erinevat lahendust või teenust, millest iga vastaja võis valida endale sobivad variandid. Peaaegu kõik vastused erinesid valitud variantide poolest. Kaks inimest vastas täpselt ühtemoodi ja pidasid oluliseks valgustust, köetud ruume ja stabiilset temperatuuri, nii ühefaasilisi kui ka kolmeefaasilisi pistikupesasid, tsentraalset vett ja kanalisatsiooni ning ööpäevaringset personaalset ligipääsu. Üle poole vastanute arvates on kõige olulisem üüri pinna puhul valgustus (91,7%), ühefaasilised pistikupesad (78,3%), ööpäevaringne personaalne ligipääs (75%), turvalised ukсед ja lukud (66,7%) ning stabiilse temperatuuriga köetud ruumid (61,7%). Alla poole vastanutest arvasid, et ruum võiks olla ka ventileeritud (suhteline õhuniiskus ca 40...55%) (45%), varustatud tsentraalse veega (40%) ja 36,7% vastajatest pidas oluliseks riiulisüsteemide, kappide ja tööpindade, ühiskasutatava WC ja suitsuanduri olemasolu. 35% vastanuist sooviks kasutada kolmeefaasilist pistikupesat, 30% vastanute arvates on oluline remondikanali olemasolu oma boksis, tsentraalne kanalisatsioon, automaatne tulekahjusüsteem (ATS). Küsitletutest 28,3% leiab, et tema hoiustatud vara võiks olla kindlustatud ja territooriumil peaks olema videovalve. Tsentraalset suruõhku tarvitaks 26,7% vastanutest. Signalisatsiooni peab oluliseks 25%, ühiskasutatavat survepesurit või pesulat kasutaks 21,7%. Vastanutest 13,3% peab oluliseks kauba- või kahvelkäru olemasolu, tööriistalaenutuse võimalust, autotõstuki olemasolu oma boksis. Autotreileri laenutust ja tasulise parkla teenust kasutaksid 11,7% vastanutest. 10% vastajaid kasutaksid ühiskasutatavat autotõstukit, mootoritõstuki laenutust, haagise või kaubiku laenutust. 8,3% vastanutest kasutaks ühiskasutatavat kööki, 6,7% huvitaks pakkevahendite laenutus. Kõigest

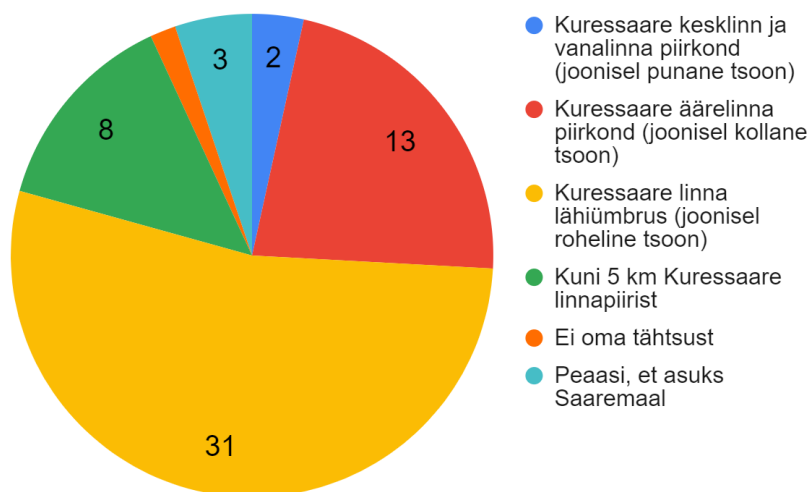
5% vastanutest oleks huvitatud kolimisteenusest. Ainult ühele vastajale pakuks huvi pakkematerjalide müügi teenus (1,7%). Saadud vastused on abiks hoone planeerimisel ja ruumide ning nende sisustuse valikul. 30% ja enam vastuseid saanud valikuvariante võiks uue hoone puhul ellu viia. 10...30% vahemikku jäänud valikuid tasub teatud määral või osaliselt ellu viia. Alla 10% valitud valikuvariandid ei ole eriti olulised, kuid võivad mingit lisaäärtust pakkuda. Laenutusteenuseid saab pakkuda mitte ainult rentnikele vaid kõigile saarlastele.



Joonis 11. Üüripinnal vastajate poolt oodatavad kaasaegsed lahendused ja teenused

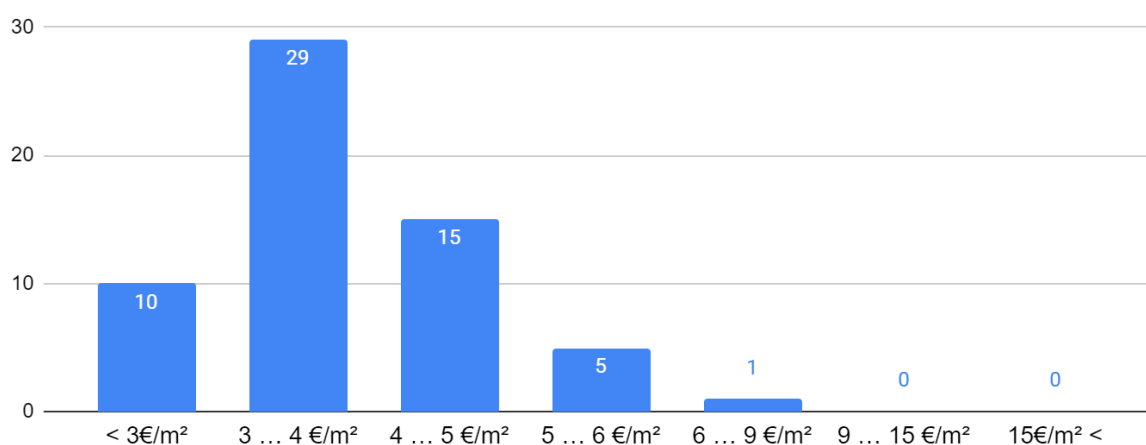
Autor uuris vastajatelt kaasaegse laohoone asukoha sobilikkuse kohta Kuressaare linna kaardil tsoonideks jagamise abil (vt Lisa 1). Kaks vastajat jätsid vabatahtliku küsimuse vastamata ja vastused saadi siin 58 vastanu käest (Joonis 12). 31 inimest (53,4%) peab sobivaks asukohaks Kuressaare linna lähiümbrust. 13 vastaja (22,4%) arvates võiks renditavad pinnad asuda Kuressaare äärelinna piirkonnas. Kuni 5 km kaugusele Kuressaare linnapiirist on nõus rendipinda rentima 13,8% vastanutest (8). 5,2% arvates võiks renditavad pinnad asuda ükskõik kus Saaremaal. Kahe vastaja arvates (3,4%) on õige piirkond asukoha

valikul kesklinna või vanalinna piirkond. Ühe vastaja arvates ei ole üldse tähtsust. Mõnede arvates võib see asuda Kuressaarest kuni 5 km või kaugemalgi. Kesklinna või vanalinna lähedus lao- või garaažipindade puhul ei oma suurt tähtsust.



Joonis 12. Kaasaegse lao- ja garaažipinna asukoht

Eelviimases küsimuses kutsuti vastajaid andma hinnangut ootustele vastava pinna kalendrikuu ruutmeetri hinna osas (Joonis 13). Pea pooled (48,3%) vastanutest pidasid õiglaseks hinnaks 3...4 €/m². Küsitletutest 25% on nõus kaasaegse üüripinna eest maksma 4...5 €/m². Veidi alla viiendiku (16,7%) ei raatsiks maksta enam kui 3 € ruutmeetri eest kuus. 5 vastaja (8,3%) arvates on õiglane hind 5 € ja 6 € vahel. 6...9 € laopinna ruutmeetri eest maksaks üks küsitletav.



Joonis 13. Vastajate hinnang kaasaegse rendipinna m² hinna kohta kuus

Viimases küsimuses olid oodatud ideed ja ettepanekud autorile, mida küsitluse üheski küsimuses ei käsitletud. Kokku sai autor vastuseks kolm arvestatavat tähelepanekut. Ühe vastaja arvates olid küsimused kehvasti koostatud ja osadele küsimustele oleks võinud ka valiku "muu" lisada. Autori arvates piisas viimasest küsimusest, et igale vastajale jääks võimalus oma mõtteid vabalt väljendada, ka eelnenud üheksa küsimuse osas. Teiseks vastuseks sai autor: “üürida ei soovi (saab senisel pinnal hakkama), kuid sobiva leidmisel ostaks sobiva garaaži, et lahendamalt toimetada.” Kolmandaks ettepanekuks oli, et võiks mõne olemasoleva garaažiühistu üles osta ja nende asemele midagi uut ja ägedat ehitada. Siinkohal arvab autor, et Kuressaares on veel piisavalt vaba maad müügis ja ehituseks saadaval ning olemasolevaid garaažiühistuid ei ole veel otstarbekas pealinlaste kombel üles ostma hakata – las vanad garaažiboksid olla soodsalt kasutuses kuni kõlbmatuks muutumiseni.

3.2 Tasuvusanalüüs

Tasuvuse seisukohalt on autor esitanud väite, et Kuressaare tingimustes on kaasaegne lao- ja garaažikinnisvara kasumlik ning väärib arendamist. Tasuvusanalüüsis võrdleb autor erinevate sisendite ja väljundite muutmisega mitut stsenaariumit: baasstsenaariumit, pessimistlikku ja optimistlikku stsenaariumit.

Lähteandmeteks müügitulu arvutamisel on aluseks võetud peatükis 2.3 esitatud arvud: ehituse hinnangulise m² maksumuse vahemik, hoone üldpind ja kasulik pind, Kuressaare turu jaoks kohandatud hindade keskmine ruutmeetri hind (Vt Tabel 3). Hoone üldpinna suurus (1500 m²), rendile antava pinna suurus (1300 m²), haldus- ja kommunaalkulud maja kohta kokku (1500 x 2 = 3000 €/m²) on kõigi stsenaariumite puhul samad. NPV arvutamisel on kõikides stsenaariumites määratud projekti kestvuseks 15 aastat. Igas stsenaariumis leitud müügitulu on kogu perioodi ulatuses igal aastal muutumatu.

Pessimistliku stsenaariumi puhul (Vt Tabel 4) on maa ostuhinna arvutamisel aluseks 2018. aasta seisuga ja sellele eelneva viimase kümne aasta kõrgeimal tasemel olev ärimaa ruutmeetri mediaanhind 29,7 €/m² (Äri- ja tootmismaa...).

Tabel 4. Pessimistlik stsenaarium

Maa hind = maa suurus 3000 (m ²) x ärimaa m ² mediaanhind 29.7 (€)	-89100.00	€
Hoone ehituse hinnanguline hind koos maaga	-1176600.00	€
Kasulik pind (rendile antav)	1300.00	m ²
Hoone üldpind	1500.00	m ²
Ehituse hinnanguline m ² maksumus	725.00	€/m ²
Haldus- ja kommunaalkulud 2 €/m ² kohta kuus	-3000.00	€
Täituvuse protsent	75%	
Keskmine laopinna m ² kuu rendihind	9.80	€
Keskmine laopinna m ² aasta rendihind	117.60	€
Kuu keskmine müügitulu m ² kohta arvestades täituvust	7.35	€
Aasta keskmine müügitulu m ² kohta arvestades täituvust	88.20	€
Maksimaalne brutotulu kuus arvestades täituvust ja kasuliku pinna suurust	9555.00	€
Maksimaalne brutotulu kuus arvestades täituvust ja kasuliku pinna suurust	114660.00	€
Maksimaalne netotulu kuus peale kulutusi	6555.00	€
Maksimaalne netotulu aastas peale kulutusi	78660.00	€
Diskontomäär	3.00%	
Nüüdispuhasväärtus (NPV)	-237562.03	
Diskonteeritud tasuvusaeg	20.1	aastat

Ehituse maksumuseks on arvestatud 725 €/m² kohta. Täituvus on pessimistlikus stsenaariumis 75% ja madalam rendihind 9,80 €/m² kuus. Diskontomääraks on seatud madalaim nõutav tulumäär 3%, kuid isegi selle puhul on tasuvusajaks 20,1 aastat. NPV on tugevalt negatiivne, sest autori poolt määratud projekti kestus on NPV arvutamisel on 15 aastat. Kuna NPV on negatiivne, siis on projekt kahjumlik ja tuleks tagasi lükata.

Baasstsenaariumis (Vt Tabel 5) on maa hind veidi madalam, kui pessimistlikus stsenaariumis (75 000€). Ehituse hind on samuti soodsamaks arvestatud (690 €/m²). Täituvuseks on baasstsenaariumis 90% ja rendihind leitud arvutuste kohaselt 10,2 €/m² kuus (Vt Tabel 3). Diskontomääraks on siin 5%, mis teeb tasuvusajaks 14,9 aastat. NPV on positiivne, seega tasuks projekt ellu viia.

Tabel 5. Baasstsenaarium

Maa hind	-75000.00	€
Hoone ehituse hinnanguline hind koos maaga	-1110000.00	€
Kasulik pind (rendileantav)	1300.00	m ²
Hoone üldpind	1500.00	m ²
Ehituse hinnanguline m ² maksumus	690.00	€/m ²
Haldus- ja kommunaalkulud 2 €/m ² kohta kuus	-3000.00	€
Täituvuse protsent	90%	
Keskmine laopinna m ² kuu rendihind	10.20	€
Keskmine laopinna m ² aasta rendihind	122.40	€
Kuu keskmine müügitulu m ² kohta arvestades täituvust	9.18	€
Aasta keskmine müügitulu m ² kohta arvestades täituvust	110.16	€
Maksimaalne brutotulu kuus arvestades täituvust ja kasuliku pinna suurust	11934.00	€
Maksimaalne brutotulu kuus arvestades täituvust ja kasuliku pinna suurust	143208.00	€
Maksimaalne netotulu kuus peale kulutusi	8934.00	€
Maksimaalne netotulu aastas peale kulutusi	107208.00	€
Diskontomäär	5.00%	
Nüüdispuhasväärtus (NPV)	2782.38	
Diskonteeritud tasuvusaeg	14.9	aastat

Optimistliku stsenaariumi puhul (Vt Tabel 6) on maa hind samuti 75 000 €. Ehituse hind on kujunenud veel soodsamaks (650 €/m²). Täituvuseks on 99% ja rendihind leitud arvutuste kohaselt 10,2 €/m² kuus (Vt Tabel 2). Diskonteeritud tasuvusaeg on 14,9 aastat, kuid diskontomäär on stsenaariumitest kõrgeim (7,6%). NPV on positiivne, mis viitab sellele, et optimistliku stsenaariumi projekt tuleks vastu võtta ja autori arvates on 7,6% diskontomäär piisavalt kasumlik.

Tabel 6. Optimistlik stsenaarium

Maa hind	-75000.00	€
Hoone ehituse hinnanguline hind koos maaga	-1050000.00	€
Kasulik pind (rendileantav)	1300.00	m ²
Hoone üldpind	1500.00	m ²
Ehituse hinnanguline m ² maksumus	650.00	€/m ²
Haldus- ja kommunaalkulud 2 €/m ² kohta kuus	-3000.00	€
Täituvuse protsent	99%	
Keskmine laopinna m ² kuu rendihind	10.20	€
Keskmine laopinna m ² aasta rendihind	122.40	€
Kuu keskmine müügitulu m ² kohta arvestades täituvust	10.10	€
Aasta keskmine müügitulu m ² kohta arvestades täituvust	121.18	€
Maksimaalne brutotulu kuus arvestades täituvust ja kasuliku pinna suurust	13127.40	€
Maksimaalne brutotulu kuus arvestades täituvust ja kasuliku pinna suurust	157528.80	€
Maksimaalne netotulu kuus peale kulutusi	10127.40	€
Maksimaalne netotulu aastas peale kulutusi	121528.80	€
Diskontomäär	7.6%	
Nüüdispuhasväärtus (NPV)	16119.19	
Diskonteeritud tasuvusaeg	14.6	aastat

Loomulikult on need ainult kolm varianti sadadest võimalikest stsenaariumitest. Erinevaid muutujaid võib olla mitmeid ning ka tegutsemisaastate lõikes oleksid need näitajad reaalsuses pidevas muutumises vastavalt täituvusele, kuludele ja tuludele ning paljudele muudele teguritele. Sellegipoolest annab autori tehtud analüüs teatud ülevaate ja aitab pöörata kitsaskohtadele ja võimalikele probleemidele tähelepanu.

3.3 Riskianalüüs

Käesolevas peatükis tuuakse välja projekti elluviimisega kaasnevaid riske, et neid hinnata ning tundma õppida. Ettevõtlusriskidena võib välja tuua juhtimisriski, tururiski, krediidiriski, inflatsiooniriski, kinnisvarariski, kuritegevuse, poliitilise riski, keskkonnariskid ja erakordsed sündmused, tööõnnetused (Ettevõtlusega kaasnevad riskid...).

Juhtimisrisk: antud idee puhul võib olla majanduslangusest tingitud madal vakantsusmäär, sest majanduslangus pärsib suurel määral ostujõudu ja kui ei leita viise kulude vähendamiseks ning tulude suurendamiseks raskel ajal, siis on jätkusuutlikkus suuresti küsitav.

Tururisk tuleneb selle projekti puhul uutest turule tulijatest, kes võivad hakata teenuse kvaliteedi ja hinnaga manipuleerides konkureerima turul olijatega. Samuti on oht, et mõni suurem olemasolev laokompleks kohaldab oma ruumid miniladudele või garaažiboksile vastavaks ning saavutab vähese vaevaga ja madalate investeerimiskuludega konkurentsieelise.

Krediidiriskiks on raskused laenu tagasimaksmisel, mille põhjuseks võib olla madal vakantsusmäär või klientide võlgnevused. Inflatsiooniriski puhul on võimalus kiireneva inflatsiooni tõttu varade või tulude väärtuse vähenemine.

Kinnisvarariskideks on oodatust kiirem hoone amortiseerumine või ebasoodsaks osutuv asukoht. Kuritegevuse osas võivad tekkida turvaseadmetest tulenevad rikked või sissemurdmised ja muud kuritegelikud tegevused, mille tõttu võib saada klientide vara ohustatud või varastatud. Küsitluse vastuste põhjal on asukohast tingitud risk siiski minimaalne.

Keskkonnariskideks võivad olla ettevõtte või tema klientide vara kannatada saamine loodusõnnetuste, tulekahjude või muude vääramatute asjaolude (*force majeure*) tõttu. Täiendav keskkonnarisk võib tekkida, kui keegi klientidest hoiustab ohtlikke või mürgiseid aineid, mis võivad lekkida või paisata õhku mürgiseid gaase rikkudes sellega teiste klientide vara.

Suurimate riskidena näeb autor madalat vakantsust, uusi turule tulijaid ja laenu teenindamisega seotud riske. Väiksemateks ja vähetõenäolisemateks on kinnisvarast ja keskkonnariskidest tulenevad riskid.

3.4 Järeldused

Sobivate pindade vähesust väljendasid vastajad nii ostu- kui ka üürituru puhul ning veidi üle kolmandiku vastajate arvates puudub vajadustele vastava suurusega ruumide valik. Kõik

küsitluses osalenud arvasid, et hetkel turul pakutavad pinnad pole kaasaegsed ega turvalised ning turul leitavad pinnad on ülehinnatud ja mitterahuldavas seisukorras. Sellest lähtuvalt leiab kinnitust autori hüpotees, et turul on nõudlust kaasaegse väikelao- ja garaažikinnisvara järele.

Vastustest võib arvata, et Kuressaare kliendid on küllaltki hinnatundlikud ja olenemata suurtest ootustest rendipinna osas ei olda valmis maksma üle 9 €/m² eest kuus, ligi kolmveerand vastajatest oleks küsitluse põhjal nõus maksma 3...5 €/m² kuus. Siinkohal tuleb silmas pidada ka asjaolu, et küsitluse vastajate hulgas oli 70% hobisõidukite omanikke ja teisi, kes sooviksid rentida ka suuremaid pindasid, mille m² rendihind on võrreldes miniladudega soodsam. Autori arvates on kõrge hind alguses siiski põhjendatud, sest vähese nõudluse korral on hinda lihtsam alandada, kui juba olemasolevatel rentnikel hinda tõsta. Kaasaegse minilao- ja garaažihoone puhul võib kõrge rendihind siiski olla komistuskiviks ja tuleks planeerida laopindasid ka hinnatundlikule kliendile.

Enamikule vastanutest (75,8%) sobib laohoone asukohana linna lähiümbrus või äärelinna piirkond, mis annab võimaluse soetada sobiv krunt soodsamatel tingimustel linna piirile või vahetus lähedusse. Väljaspool Kuressaare linna võivad ka projekteerimistingimused olla vähenõudlikumad ja paindlikumad.

Tasuvusanalüüsist selgus, et autori poolt määratud 15 aastase projekti kestuse puhul on pessimistlik stsenaarium kahjumlik, kuid baasstsenaarium ja optimistlik stsenaarium kasumlikud ning antud projekt vääriks nende puhul arendamist.

Kokkuvõte

Käesoleva lõputöö eesmärk oli uurida kaasaegse minilao- ja garaažikinnisvara nõudluse kohta Kuressaares ja selle lähiümbruses ning selgitada, milliseid ruume oleks kasutajate vajadusi silmas pidades vaja arendada.

Lõputöö esimeses osas käsitleti teoreetilisi aluseid nõudlusest ja selgitati eelarvestamise põhimõtteid nullbaasieelarve koostamise seisukohalt ning tasuvusanalüüsi meetodikaid nüüdispuhasväärtuse ja diskonteeritud tasuvusaja kaudu. Muuhulgas toodi välja aspekte garaažide seniste kasutusfunktsioonide kohta ja minilaondusega seonduvatest uutest trendidest Euroopa miniladude uuringu abil.

Teises osas on autor välja toonud minilaonduse arengud Eestis ja kaardistanud leitud minilad ning konkureerivad teenused linnade kaupa alustades vanematest. Samuti teostati viie kuu jooksul portaale jälgides Kuressaare garaažide turuülevaade, mille käigus selgus, et populaarseks garaažide kuulutamise keskkonnaks on kadi.ee kinnisvara sektsioon. Eelarvestamise alapeatükis kohandati laopindade hinnastamine Panila minilao hindade vähendamise kaudu Kuressaare turule sobivamaks ja võeti hoone ehitusmaksumuse koostamiseks näiteid erinevatest allikatest. Kõige lõpuks tutvustati uuringu eesmärki, meetodit ja valimit.

Viimases osas analüüsis autor uuringu tulemusi küsitluses osalenud 60 vastaja käest saadud andmete abil, kelleks olid peamiselt Kuressaare linna ja Saaremaa elanikud ning ettevõtjad. Vastajate vastustest saab järeldada, et kaasaegse laopinna järele on nõudlus, sest hetkel puudub sobilike ruumide valik, turul pakutavad pinnad pole kaasaegsed ega turvalised ning on muuhulgas ülehinnatud ja ebarahuldavas seisukorras. Tehtud tasuvusanalüüsist selgus, et pessimistlik stsenaarium on 20,1 aastase tasuvusaja juures kahjumlik. Baas- ja optimistlik stsenaarium on kasumlikud ning nende tasuvusajaks on vastavalt 14,9 ja 14,6 aastat. Samuti on autor koostanud rajatava minilao- ja garaažihoone kohta riskianalüüsi. Kolmanda osa lõpetuseks on esitatud autoripoolsed järeldused uuringu tulemuste kohta.

Lõputöö autori arvates oli küsitluse valim piisavalt suur, et teha selle kohta üldistavaid järeldusi püstitatud uurimisülesannete raames. Samuti leiab autor, et viie kuu jooksul tehtud

Kuressaare garaažituru analüüs andis piisavalt adekvaatse ülevaate turul toimuvast. Tulemused on kasulikud ja huvitavad nii töö autorile kui ka teistele Kuressaare kinnisvarast huvitunutele. Saaremaa laopindadega seoses võiks merelisusest lähtuvalt uurida ka meresõidukite hoiustamiseks mõeldud olemasolevate hoonete ning nende hoiustamistingimuste kohta ja kaasaegse meresõidukite hoiustamiseks mõeldud hoone rajamise vajadust. Autori arvates said diplomitöös püstitatud uurimisülesanded täidetud ning esitatud väited leidsid kinnitust.

Summary

ON THE DEMAND FOR AND PROFITABILITY OF MODERN SELF-STORAGE AND GARAGE PROPERTIES IN THE TOWN OF KURESSAARE AND ITS OUTSKIRTS

Tenno Lauri

Language: Estonian

Tables: 6

Pages: 53

Figures: 13

Main part text pages: 37

References: 24

Annexes: 2

The aim of this thesis was to look into the demand for modern self-storage and garage premises in the town of Kuressaare and its outskirts, and find out what kinds of premises should be developed to meet the users' needs.

The first chapter of the thesis summarises the theoretical foundations of demand and explains the budgeting principles from the point of view of zero-based budgeting as well as methods of cost-benefit analysis using net present value and discounted payback period. Among other things, aspects of functions for which garages have been used so far and new trends in self-storage are pointed out, based on European self-storage research.

In the second chapter, the author describes the developments of self-storage in Estonia, and gives the mapping of self-storage premises identified as well as any competing services divided by towns, beginning from the older ones. Besides, a market research of garages of Kuressaare was performed by watching internet portals during a five-month period where it was found out that a popular environment for advertising garages was the real estate section of the kadi.ee portal. In the budgeting subchapter, the author adapts the pricing of storage premises by decreasing the prices of the Panila self-storehouse to make them more suitable for the Kuressaare market, and brings examples from various sources to calculate the construction cost of a building. Finally, the author defines the purpose, methods and sample of the research project.

In the final chapter, the author analyses the research results by interpreting the information received from 60 respondents – being mainly inhabitants and entrepreneurs of the island of Saaremaa and the town of Kuressaare in particular – who had filled in a questionnaire. The conclusion drawn from the answers of the respondents is that there is a demand for modern storage facilities on the Kuressaare market as there is currently no choice of suitable premises, while the premises offered on the market do not meet modern standards, including security standards, and are, among other things, overpriced and in unsatisfactory condition. The cost-benefit analysis showed that, under a pessimistic scenario, loss would be produced at a 20.1-year payback period. On the other hand, basic and optimistic scenarios are profitable, while their payback periods are 14.9 and 14.6 years, respectively. Besides, the author has made a risk assessment for a self-storage and garage building to be constructed. In conclusion of the third chapter, the author brings his conclusions on the results of the research project.

In the author's opinion, the sample of the questionnaire was big enough to draw generalising conclusions on the research project in the framework of the initially set research questions. Moreover, the author also finds that the analysis of the Kuressaare garage market performed throughout a five-month period gave a sufficiently adequate overview of what is going on on the market. The results are both useful and interesting for the author as well as other stakeholders who have interest in the Kuressaare real estate market. In connection with storage facilities and taking account of the maritime conditions, another research project could be implemented on the available buildings meant for storage of sea vessels and their storing conditions and the need for construction of a modern building for storage of sea vessels. The author is of the opinion that the research tasks set in the research project have been implemented and the theses presented have found their confirmations.

Viidatud allikad

1. Alevi 3a äri- ja eluhoone. — *Dorpat Ehitus*. <https://dorpatehitus.ee/projektid/alevi-3a/> (19.04.2020)
2. Blocher, E., Chen, K. H., Lin T. W. (2002). *Cost management: a strategic emphasis*, 2e. McCraw-Hill. 1010 lk.
3. Ettevõtlusega kaasnevad riskid, kohustused ja vastutus — *EAS*. <https://www.eas.ee/alustav/ettevotjaks-saamise-otsus/3592-2/> (13.03.2020)
4. Fesmire, Jon. (2014). *The Surprisingly Interesting History of Self Storage*. — *Storagefront*. <https://www.storagefront.com/therentersbent/what-you-re-in-store-for-the-surprisingly-interesting-history-of-self-storage/> (14.03.2020)
5. Higgins, R. C. (2001). *Analysis for Financial Management*. Sixth Edition. Boston: Irwin McGraw- Hill. 412 lk.
6. Ilsjan, V. (2003) *Kinnisvara turuväärtus*. Tallinn: Kinnisvaraekspert. 47 lk.
7. FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019. — *FEDESSA/JLL* <https://www.fedessa.org/media/2592/fedessa-european-self-storage-annual-survey-2019.pdf> (02.02.2020)
8. Karu, S., Zirnask, V. (2004). *Eelarvestamine – üks strateegilise controllingu juurutamise eeldusi organisatsioonis*. Tartu: Rafiko. 350 lk.
9. Kookon arvudes. – *Kookon nutilaod Facebooki leht*. <https://www.facebook.com/kookonnutilaad/photos/a.1798342133721347/2459664857589068/?type=3&theater> (27.04.2020)
10. Müüa äripind, ladu, tootmine, ladu, büroo, 1204,2 m² - Põlluvälja tee 10, Sikassaare, Saaremaa vald – *kv.ee kinnisvaraportaal*. <https://www.kv.ee/muua-ettevete-varivere-tehnopark-ou-mille-koosseis-3183306.html?nr=48> (14.03.2020)
11. Nuuter, T. (2002). *Kinnisvara eluea ökonomika. Kinnisvarahooldusteenuse kvaliteedikorraldus*. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikooli Kirjastus. 54 lk.
12. Oja, K. (2004) *Väikeladudesse jõuab üha rohkem kraami Erasisikutelt*. — *Äripäev*. <https://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=aripaev20140513.2.17.1&st=1&l=ru> (11.04.2020)
13. Panipaigad – Hoiuruumid. — *Panila*. <https://panila.ee/hoiuruumid/> (24.04.2020)
14. Raudsepp, V. (1999). *Finantsjuhtimise alused: Ettevõtte rahandus*. Tallinn: Külim. 221 lk.

15. Saare maakonna arengustrateegias 2019–2030. — *Riigiteataja*.
<https://www.riigiteataja.ee/aktivilisa/4050/1201/9080/Arengustrat.pdf#> (21.04.2020)
16. Saare maakonna arengustrateegia 2020. — *SA Saare Arenduskeskus*.
https://www.sasak.ee/application/files/1614/6885/8504/SM_arengustrateegia_WEB.pdf (15.04.2020)
17. Saare maakonna ettevõtjate rahulolu uuring 2019. — *Eesti Uuringukeskus OÜ*.
<https://www.saaremaavald.ee/documents/17113760/17728406/Saare+maakonna+ettev%C3%B5tjate+rahulolu+uuring+2019.pdf/6ec142dd-3c70-461c-8540-4e788ecf83ac> (15.02.2020)
18. Saare maakonna rahvastikutiheduse ruutkaart, 01.01.2017. — *Statistikaamet*.
https://www.stat.ee/ppe-70960?fbclid=IwAR1o9ti24_gzdMufX1oNvAFoA0tbGT3S3WtdGk5Py4rVZ03CP-XCvz1Lsjo
19. Taruste, T. (17.03.2011) Eestis avati esimene miniladu — *Logistikauudised*.
<https://www.logistikauudised.ee/uudised/2011/03/17/eestis-avati-esimene-miniladu> (23.03.2020)
20. Teearu, A., Krumm, E. (2005). *Ettevõtte Finantsjuhtimine*. Tallinn: Pegasus. 223 lk.
21. Urke, Jüri. (15.02.2007). Kesklinna garaažide hinnad tõusevad aprillis — *Ärileht*.
<https://arileht.delfi.ee/news/uudised/kesklinna-garaazide-hinnad-tousevad-aprillis?id=51075602> (07.03.2020)
22. Veede, Raul. (28.07.2008). Garaažid pole veel kadunud, kuid juurde neid ka ei tehta — *Äripäev*. <https://www.aripaev.ee/uudised/2008/07/27/garaazid-pole-veel-kadunud-kuid-juurde-neid-ka-ei-tehta> (04.03.2020)
23. Volmer Raud, A. (2018). Arenev Viljandi vajab uusi multifunktsionaalseid äripindu — *Arco Vara*. <https://www.arcovara.ee/et/blogi/218-maaklertegevus/109841-arenev-viljandi-vajab-uusi-multifunktsionaalseid-aeripindu> (08.03.2020)
24. Äri - ja tootmismaa 2018. aasta turuülevaade. — *Maa-amet*.
https://www.maaamet.ee/sites/default/files/content-editors/kinnisvara/ari-ja_tootmismaa_turuulevaade_2018.pdf (25.04.2020)

Lisa 1 Küsitluse ankeet

4/22/2020

Kaasaegse minilao- ja garaažikinnisvara nõudlusest Kuressaares ja selle lähiümbruses

Kaasaegse minilao- ja garaažikinnisvara nõudlusest Kuressaares ja selle lähiümbruses

Hea vastaja,

Antud küsimustik on koostatud Tallinna Tehnikaülikooli Eesti Mereakadeemia Kuressaare Keskuse ettevõtlus- ja elamusmajanduse 3. kursuse tudengi lõputöö raames.

Kuressaares on tekkinud olukord, kus väikeladude või garaažidena kasutusel olevad hooned on kehvade ehituskvaliteedi tõttu amortiseerunud ja enamasti ei vasta kaasaegsetele tingimustele. Nõudlust väikeladude ja garaažide järele näib olevat, kuid vabu pindu rentimiseks on vähe või need ei vasta kasutajate ootustele. Küsitluse käigus soovitakse kaardistada hetkeolukord kaasaegse minilao- ja garaažikinnisvara nõudluse järele Kuressaares ja selle lähiümbruses.

Küsimustik koosneb 10 küsimusest ja selle täitmine võtab aega umbes 5 minutit. 9 küsimust on valikvastustega, viimases küsimuses saab vastaja kirjutada vabas vormis ja lisada tekkinud mõtteid ning ettepanekuid.

Küsimustik on anonüümne ja vastuseid kasutatakse ainult töö autori poolt käesoleva lõputöö raames.

Ette tänades
Tenno Lauri
tenno.lauri@gmail.com
* Kohustuslik

Aia tn garaažid Kuressaares. Foto: autori erakogu.



1. 1. Minu elukoht (vali üks variant): *

Märkige ainult üks ovaal.

- Kuressaare linna elanik
- Ettevõtja Kuressaare linnas
- Saarlane väljaspool Kuressaaret
- Saaremaa ettevõtja väljaspool Kuressaaret
- Elan väljaspool Saaremaad, kuid suvitän siin

2. 2. Olen (vali üks või mitu varianti): *

Märkige kõik sobivad.

- Korterielanik
- Majaelanik
- Ettevõtja
- Hobisõiduki omanik
- Suvitaja
- Muu

3. 3. Seos garaaži- või laopinnaga (vali üks või mitu varianti): *

Märkige kõik sobivad.

- Soovin rentida
- Soovin osta
- Oman ja üürin välja
- Oman ja kasutan ise
- Ei ole leidnud sobivat üürimiseks
- Ei ole leidnud sobivat ostmiseks
- Üürin ja olen praeguse pinnaga rahul
- Üürin, kuid selle raha eest võiks tingimused olla paremad
- Müün

4. 4. Kuidas hindan garaaži- ja väikelao turu hetkeseisu Kuressaares ja selle lähiümbruses (vali üks või mitu varianti): *

Märkige kõik sobivad.

- Turul on erinevaid pindu ostmiseks piisavalt palju
- Turul ei ole sobiva suurusega pindu ostmiseks saada
- Turul on erinevaid pindu üürimiseks piisavalt palju
- Turul ei ole sobiva suurusega pindu üürimiseks saada
- Hinnad on mõistlikud
- Hinnad ei ole seisukorrale vastavad (ülehinнатud)
- Ruumid on kaasaegsed ja turvalised
- Pinnad on sageli amortiseerunud ning ei ole turvalised
- On vajadustele vastava suurusega
- Ei ole vajadustele vastava suurusega

5. 5. Mis otstarbeks garaaži- või laopinda kasuta(ksi)n (vali üks või mitu varianti) *

Märkige kõik sobivad.

- Isiklike asjade hoiustamiseks
- Asjade hoiustamiseks reisimise ajal
- Mööbli ja sisustuse ajutiseks hoiustamiseks kodu renoveerimise ajal
- Mööbli ja sisustuse ajutiseks hoiustamiseks kolimise ajal
- Hobisõiduki(te) hoiustamiseks
- Hobisõiduki(te) remontimiseks ja hooldamiseks
- Hobiasjade hoiustamiseks
- Ettevõtte kaupade ladustamiseks
- Ettevõtte tootmise teostamiseks

6. 6. Kui suurt ruumi soovin üürida (vali üks variant): *

Märkige ainult üks ovaal.

- ... 4m²
- 4m²... 8m²
- 8m²... 12m²
- 12m²... 20m²
- 20m²... 30m²
- 30m²... 50m²
- 50m²...

7. 7. Millised kaasaegseid lahendusi ootad üüritavalt pinnalt (vali üks või mitu varianti): *

Märkige kõik sobivad.

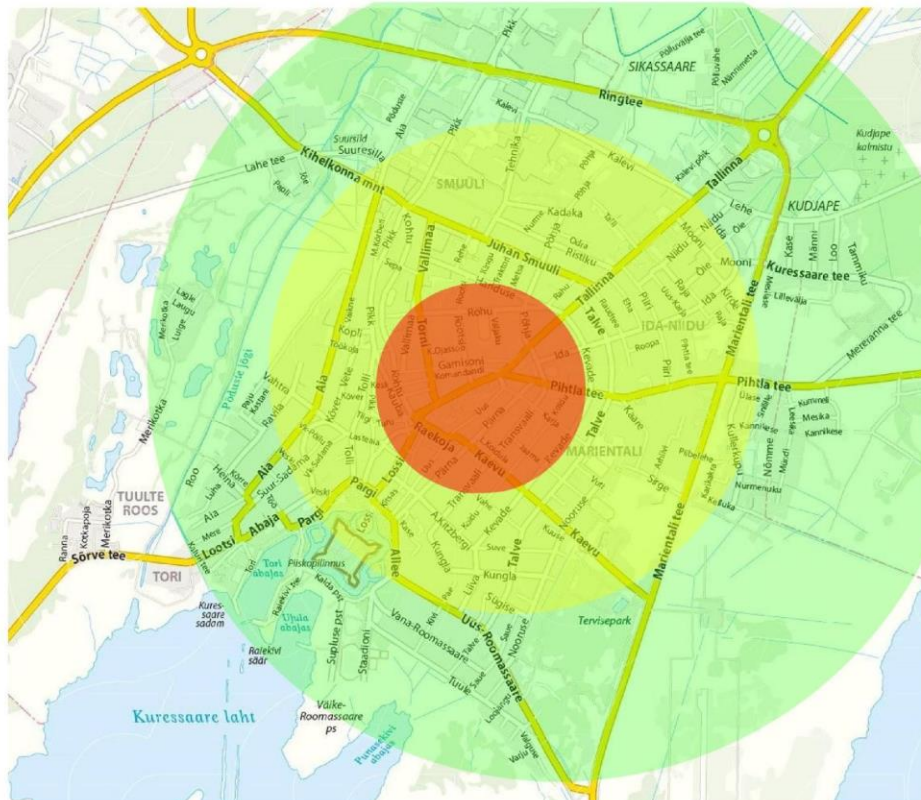
- Valgustus
- Köetud ruumid, stabiilne toatemperatuur
- Ventileeritud ruumid, suhteline õhuniiskus ca 40-55%
- 230 V 1-faasilised pistikupesad
- 400 V 3-faasilised pistikupesad
- Riulisüsteemid, kapid ja tööpinnad
- Tsentraalne suruõhk
- Remondikanal oma boksis
- Autotõstuk oma boksis
- Tsentraalne vesi
- Tsentraalne kanalisatsioon
- Ühiskasutatav autotõstuk
- Ühiskasutatav WC
- Ühiskasutatav köök
- Ühiskasutatav survepesur, pesula
- Turvalised ukсед ja lukud
- Signalisatsioon
- Personaalne ligipääs 24/7
- Videovalve
- Suitsuandur
- Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem (ATS)
- Kaubakäru, kahvelkäru (Rocla) jms kasutamise võimalus
- Kindlustus
- Pakkematerjali müük
- Pakkevahendite laenutus
- Tööriistade laenutus
- Mootoritõstuki laenutus
- Autotreileri laenutus
- Haagise laenutus
- Kaubiku laenutus
- Kolimisteenus
- Tasulise valvega parkla võimalus

8. 8. Asukoht (vali üks variant):

Märkige ainult üks ovaal.

- Kuressaare kesklinn ja vanalinna piirkond (joonisel punane tsoon)
- Kuressaare äärelinna piirkond (joonisel kollane tsoon)
- Kuressaare linna lähiumbrus (joonisel roheline tsoon)
- Kuni 5 km Kuressaare linnapiirist
- Ei oma tähtsust
- Peaasi, et asuks Saaremaal

Joonis: tsoonideks jaotatud Kuressaare linn



9. 9. Palju olen nõus punktis 5-8 valitud kriteeriumitele ja kaasaegsetele tingimustele vastava ruumi eest ühes kalendrikuus maksma (vali üks variant) - võrdluseks klassikalise keskpärase seisus nõukogudeaegse 18m² suuruse garaažiboksi kuu üürihind on keskmiselt 45€, mis teeb m² hinnaks 2.5€ kuus : *

Märkige ainult üks ovaal.

- < 3€/m²
- 3 ... 4 €/m²
- 4 ... 5 €/m²
- 5 ... 6 €/m²
- 6 ... 9 €/m²
- 9 ... 15 €/m²
- 15€/m² <

10. 10. Ideed ja ettepanekud, mida üheski küsimuses ei käsitletud, kuid millele võiks tähelepanu pöörata:

Kadaka tn garažid Kuressaares. Foto: autori erakogu.



Google pole seda sisu loonud ega heaks kiitnud.

Google Vormid

Lisa 2 Euroopa miniladude turuülevaade riigiti

Country	Population		Estimated number of facilities		Current lettable area (sq m)		Floor space per capita (sq m)		Facilities per million population	
	2019 (UN)	YoY change	2019	YoY change	2019	YoY change	2019	YoY change	2019	YoY change
Austria	8,955,102	▲	81	▲	115,000	▲	0.013	▲	9.0	▲
Belgium	11,539,328	▲	90	▲	203,000	▲	0.018	▲	7.8	▲
Czechia	10,689,209	▲	8	▲	15,000	▲	0.001	▶	0.7	▲
Denmark	5,771,876	▲	93	▲	197,000	▲	0.034	▶	16.1	▲
Estonia	1,325,648	▲	4	▲	4,500	▲	0.003	▲	3.0	▲
Finland	5,532,156	▼	70	▲	156,000	▲	0.028	▶	12.7	▲
France	65,129,728	▼	505	▲	1,200,000	▲	0.018	▶	7.8	▲
Germany	83,517,045	▲	273	▲	630,000	▲	0.008	▲	3.3	▲
Hungary	9,684,679	▼	17	▲	42,000	▲	0.004	▶	1.8	▲
Iceland	339,031	▲	8	▲	20,000	▲	0.059	▲	23.6	▲
Ireland	4,882,495	▲	41	▲	104,469	▲	0.021	▲	8.4	▲
Italy	60,550,075	▲	64	▲	185,000	▲	0.003	▶	1.1	▲
Latvia	1,906,743	▼	3	▶	7,500	▶	0.004	▶	1.6	▶
Lithuania	2,759,627	▼	2	▲	2,000	▲	0.001	▶	0.7	▲
Netherlands	17,097,130	▲	315	▲	900,000	▲	0.053	▲	18.4	▲
Norway	5,378,857	▲	240	▲	150,000	▲	0.028	▲	44.6	▲
Poland	37,887,768	▼	21	▲	72,000	▲	0.002	▲	0.6	▲
Portugal	10,226,187	▼	36	▲	59,000	▲	0.006	▲	3.5	▲
Romania	19,364,557	▼	7	▲	19,000	▲	0.001	▶	0.4	▲
Russia	145,872,256	▲	70	▲	165,000	▲	0.001	▶	0.5	▲
Spain	46,736,776	▲	504	▲	990,000	▲	0.021	▲	10.8	▲
Sweden	10,036,379	▲	206	▲	480,000	▲	0.048	▲	20.5	▲
Switzerland	8,591,365	▲	120	▲	120,000	▲	0.014	▲	14.0	▲
United Kingdom (incl containers)	67,530,172	▲	1582	▲	4,236,300	▲	0.063	▲	23.4	▲

Allikas: FEDESSA/JLL