

**EESTI ETTEVÕTLUSKESKKOND** koosneb enam, kui 90% ulatuses mikro- ja väikeettevõtetest. Ettevõtetele on eestis viimase kolmekümne aasta jooksul rajatud kümneid tuhandeid ruutmeetreid büroopinda, samamoodi laopinda ja kaubanduspinda kaubanduskeskustes, kuid puuduvad sobivad äripinnad väikestele ettevõtetele kel pole vaja sadu ruutmeeterid laopinda.

# Eesti ärikinnisvaraturul puuduvad sobivad pinnad tuhandetele ettevõtetele



Allan Kool.

Selliseid ettevõtteid on tuhandeid ja see tähendab, et tuhandete ettevõtjate jaoks on puudu sobivast äripinnast. Kiired lahendused puuduvad, aga leevendust toovad kolm ühes nn stock office äripinnad, mida kahjuks ei rajata piisavalt. Äripindade arendusega tegeleva Hammerheadi juhatuse esimees Allan Kool rääkis hetkeolukorast pealinnas ärikinnisvaras.



## Milline on hetkel Tallinna ärihoonete turg?

Räägiks rohkem väikeäridest, millel on oluline osa kaupluse ja laopinnal ning vähemtraditsioonilisest bürookinnisvarast. Eestis on ettevõtetele peamiselt kasutada vanad suured liigendatud hooned, kus äripinnad on aja jooksul juhuslikult tekkinud. Nende pindade funktsioonid ja tehnoomadused, parkimine ning kliendite ja kaupade liikumine ei ole läbi mõeldud. See tekitab peavalu nii ettevõtjale, töötajale kui ka kliendile. Puudu on uusi ja väikesi äripindu, kus on koos ladu ja kaubanduspind. See on täitmata segment.

## Miks on üürihinnad laes?

Ruutmeetri üürihind on ekslikult saanud äripinna üürimisel peategelaseks, aga vaadata tuleks pilti laiemalt. Väidetakse, et uutest kaubandushoonetes on üürihind kõrge. Ettevõtjat ei peaks huvitama, kui suur on pinna üürihind, vaid see, kui suured on kulud kokku. Kui lüüa kokku keskmise vana äripinna ja mõne kaasaegse hoone üür ning kõrvalkulud, väheneb hinnavahe märgatavalt. Kui liita ka uue pinnaga kaasnevad mugavused, innovaatilisus, funktsionaalsus, konkurentsieelised, kuluefektiivsus, aja kokkuhoid ja ettevõtte kasvupotentsiaal, siis ettevõtja silmis võiks üürihind saadava kasu valguses olla kõrgemgi. 12-eurone üürihind, mille tõttu äripinna kuu üür on 200 või 400 eurot kõrgem, ei ole argument, kui asud esinduslikus hoones, esinduslikul pinnal, kus nii kliendid kui personal tunnevad ennast hästi.

## Miks eelistada uut hoonet?

Uutel asjadel on uute asjade sära. Uued hooned on funktsiooni ja süsteemide poolest edasi arendatud. Kõrvalteelused, mis on vajalikud ettevõtluse mugavaks teostamiseks, on uutest

hoonetes läbi mõeldud. Tänapäevased hooned toovad kaasa uued standardid. Ettevõtjad, kes on kolinud nõukogudeaegselt pinnalt uuele, reeglina vanale tagasi ei lähe. Uued pinnad pakuvad palju enam kui värsket betooni, sest lahendused, süsteemid ja ideoloogia on modernsed. Uus on ka tänapäevane mõttelaad, mis tõrjub vanadel pindadel tegutsemise vastu.

## Aga vana pinna saab ikkagi odavamalt?

Kümne ja isegi viie aasta taguste hindadega enam uusi lepinguid ei sõlmita. Hinnad tõusevad ka vanadel pindadel. Vanad pinnad jäävad ka pärast korralikku rekonstrueerimist vanadeks, madalama funktsionaalsusega hooneteks. Iganeud hoonete omanikel ei ole majanduslikku motivatsiooni rekonstrueerida vanu hooned uutega võrdseks. Hinnad tõusevad edaspidi.

## Mis on veel uue hoone eelised vanade ees?

Uutes hoonetes on madalad kõrvalkulud, hea sisekliima ning avarad, soojad ja kuivad ruumid. Hoone igakuised kõrvalkulud on meil aastas keskmiselt 1,2-1,5 eurot ruutmeetri kohta. Tavakasutuse juures on selles kõik kulud, isegi vesi ja elekter. Päikesepark toodab katusel väikest lisakasu hoonetes tegutsevatele ettevõtetele. Ainuüksi aegunud ja tänapäevase valgustusüsteemi kulude hinnavahe on kümnekordne, kuid märkimisväärne on kokkuhoid ka tänapäevaste kütte- ja ventilatsioonüsteemidelt ning soojustamistehnikalt.

## Hammerheadil on oma kitsas valdkond. Mis on stock office'i tüüpi äripind?

Stock office on tänapäevane väikeettevõtjale, nii jae-, kui hulgi müüjale, aga ka muu vald-

konna ettevõtetele mõeldud äripind, kus firma kõik üksused toimivad koos. Kaupluse, kontori, lao, tootmise või teenindamise ruumid on koos ühes üksuses. See lahendus võtab sageli ära vajaduse palgata eraldi transportitööline või laomees. Müügiimees võtab kliendi vastu, müüb kauba maha, vormistab ja annab kauba kätte. Lahendus on tekkinud probleemist, mis on kerkinud tööpüüdist. Selliseid 150-350 ruutmeetri- seid kolm ühes äriruumi Eestis eriti rajatud ei ole, aga on palju ettevõtjaid, kellele see pind sobib. Meie poolt edasi arendatud Stock Office on Loft Office.

## Mis loft office?

Loft office on moodne ja äge avar ruum, kus ettevõtte ladu, kauplus ja kontor ei ole eraldatud, vaid kõik ühes ruumis. Loft office'i pinna tunnuseks on: «Ara müü oma kaupa laost, parem ladusta kaupluses!» Kauplus on suurem ja kliendile huvitavam. Loft office'i kontseptsioon on lausa Eestis sündinud. Seda tüüpi äripindadest on Eestis esimese omataoline valmimas aadressil Artelli 19. Termin tuleb nagu paljud uued asjad ameeriklastelt, lofti ehk pööningukorteri nimest, mille laevadati vanu tööstusala- sid jms. Loft-korter on tehnogeenne, kõrgete lagede, avatud tehnosüsteemide, vahekorruste ja suurte akendega eluruum. See on moodne ja mis eriti tähtis, eristuv ja äge. Kõik on ehitatud büroopindade standardite vastavalt ning töötemperatuurid, küte ja õhuvahetus toimib nagu kontoriruumis. Seinad on kivist ja peavad hästi kinni naabrite heli. Erinevus võrreldes stock office'iga on see, et loft office oma suurema kaubanduse osaga on asukoha suhtes nõudlikum, tahab olla väljaarendatud piirkonnades, hästi nähtav ja ligipääsetav.

Loft office'i hooned ei konkureeri otse stock office'itega, pigem tänapäevaste kaubanduskeskustega.

## Millised on peamised erinevused funktsionaalsuses võrreldes niinimetatud tavaliste äripindadega?

Seni on levinud äripinnad, mida on püütud sobivaks kohaldada. Tihti on sobivate ruumide puudusel loodud erinevad üksused erinevatesse asukohtadesse. See on kliendile ebamugav, ettevõttele ebahõhus ja personalile keerukas. Ühes üksuses toimimine soodustab ettevõtte tulususe, tootlikkuse ja efektiivsuse kasvu. Stock office- ja loft office-hoonete ruumid püüavad olla täpselt sellised, nagu ettevõtja tegelikult vajab. Pinnad on kompaktselt lahendatud, puuduvad tarbetud koridorid ja kasutatud nurgad. Iga üüritud ruutmeeter on üürnikule kasulik. Loomulikult on ka muud olulisi hästi lahendatud - parkimine, manööveralad, kauba laadimine, hea asukoht, nutilahendused jne.

## Kuidas võidab sellest töötaja, kuidas klient?

Uus ja moodne kolm ühes töökohakond pakub personalile kaasaegsmaid töötingimusi, mis on tänapäeval üha olulisem. Erinevate uuringute järgi on töötajatele head ja moodsad töötingimused palgast motiveerivad. Personal on viisakalt riides, professionaalsem, sõbralikum, heatujulisem, kui ruumid on moodsad, puhtad, soojad, kuivad, avarad, tänapäeva stiilistandardite vastavad. Avar ja hästi lahendatud kaubanduspind ning kontor mõjub ka kliendile ja koostööpartneritele ning jätab ettevõttest tugevama ja tegusama mulje. Ka kliendile on lihtsam, kui kaubaga tutvumine, ostu vormistamine, kauba vastuvõtmine

ning järeleteenindus toimuvad samas kohas.

## Kuidas tekib teie pindadel kuluefektiivsus, kui üür on tavapärasest kõrgem?

Tahaksin vastu küsida, kui üür on kõrgem millest? Sage li kaubanduskeskuse kontseptsioon välistab teatud kaubagrupid müügi. Teatud väikeettevõtete kontseptsiooni poolest sobivaid pindu polegi kuigi palju olemas. Suured ettevõtted omavad või üürivad suuri hooned, aga väikeettevõtja peab leppima iganenud ja kohandatud lahendustega. Loft office konkureerib pigem kaubanduskeskustega ja selles võttes linnasestest loft office'ite üürihinnad ei ole kõrged. Meie poole pöörduvad üha sagedamini ettevõtjad, kes lahkuvad kaubanduskeskustest, kuna seal on üür ja kõrvalkulud kõrgemad, lahtiolekuajad kohustuslikud, keskmise marketingikulu ning ebamugavalt pikad vahemaad parkla ja kaupluse vahel. Loft office pakub leevendust probleemile, äge äripinnad, millega kinnisvaraportaalides võrreldakse loft office'i pinda, seda ei paku.

Lihtsam näide kulude kokkuhoidmisest loft office'is: müügiimees võtab kliendi vastu, müüb kauba, vormistab välja ja annab kauba kätte. See lahendus võtab ära vajaduse palgata transportitööline või laomees. Kui suur osa meeskonnast asub koos, jääb ära üksustevaheline transport, vähenevad logistika ning telefoni- ja meilisuhetus, mistõttu meeskond muutub efektiivsemaks. Kehvast kommunikatsioonist tekkivad vead vähenevad ning lihtsam on teha päeva sees kiirkoosolekuid ja brüfinguid. Personalikulu väheneb, tootlikkus tõuseb. Juhul on ettevõtte toimimisest oluliselt parem ülevaade ja vajadus vaheastme juhtide järele väheneb.

## Mis on peamised loft-office'i tüüpi äripinna plussid?

Esinduslikkus. Loft office on järgmise kümne aasta stiilihitt - klaasfassaadiga esinduslik äripind, kus klient saab alati hea parkimiskoha ning on mugav kaubaga tutvuda ja kaup kätte saada. Kui klient on hästi hoitud, annab see konkurentsieelise,

Parkimine. Hea ligipääsetavus koostööpartnerile, personalile ja kliendile on olulised. Sama oluline on ka hea ligipääsetavus kauba laadimiseks. Uued hooned projekteeritakse piisava parkimiskohtade arvuga ja hästi lahendatud tasuta parkimisega nii töötajale kui kliendile

Suurem otsustusvabadus. Ettevõtja otsustab ise lahtiolekuaegade üle, mis võimaldab võrreldes kaubanduskeskustega märkimisväärselt kulud kokku hoida. Kokkuhoid tuleb nii üüri- ja personalikuludelt kui ka reklaamikuludelt.

Nutikad lahendused. Rohkem aega, vähem väikesi probleeme. Tänapäevased nutilahendused võimaldavad telefoni äpist ruumid valve alt maha võtta, tuled põlema panna, tõsteuke avada ning sise- ja välikaamerate abil juhendada klienti, koostööpartnerit või kauba tarnijat. See aitab ettevõtte juhi või töötajate aega kokku hoida ja tõstab klienditeeninduse mugavust, sest klienti saab teenindada ka tööajavälisel ajal.

Sobiv asukoht. Paiknemine piirkonnas, kus ollakse harjunud äri tegema. Hea asukoht katab paljude ettevõtete jaoks ära üle poole Tallinnast. Hoonete teatakse hoone brändi või sümboolitika järgi ja klient või koostööpartner leiab kergesti ettevõtte tegevuskoha üles.

Efektiivsem ladustamine kõrgusesse. Sõltuvalt spetsifikast, peaksid seisvad laovarud kaubandusettevõttele olema pigem väikesed ning kaubakäive peaks olema kiirem. Kaup peaks olema kiiresti kättesaadav ja samas liikuv, mitte seisma laos, aga kaup peaks ideaalis olema kohal. Ladu saab muuta efektiivsemaks, kui ladustamisega minna kõrgusesse. Virnastaja pakub abi laopinna efektiivsemaks kasutamiseks.

## Kas see peaks parandama ettevõtete konkurentsivõimekust ja kasumlikkust?

Täpselt nii, paindlikkus kauba jõudmisel kliendini. Kvalifitseeritud tööjõu olemasolu otse kauba juures ja tarneahela lühendamise peaksid olema olulised argumentid kõigile kaupade tootjate või teenust pakkuvatele ettevõtetele. Eesti majanduse konjunktuur nõuab suuremat lisaväärtust ja uusi efektiivseid lahendusi. Loft office-tüüpi pinnad on meie panus.