**TASUVUS- JA TEOSTATAVUSANALÜÜS**

**NARVA TÖÖSTUSINKUBAATOR**

**2023**

**NARVA**

**SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur**

**SISUKORD**

[1. KOKKUVÕTE 4](#_Toc158040805)

[2. PROJEKTI ELLUVIIV ORGANISATSIOON 5](#_Toc158040806)

[2.1. Üldinfo 5](#_Toc158040807)

[2.2. Juhtimine 6](#_Toc158040808)

[2.3. Ressursid 6](#_Toc158040809)

[2.4. Taristu 7](#_Toc158040810)

[2.5. Saavutused 9](#_Toc158040811)

[2.6. Probleemide kirjeldus 10](#_Toc158040812)

[3. VÄLISKESKKONNA ANALÜÜS 11](#_Toc158040813)

[3.1. Tegevuspiirkond 11](#_Toc158040814)

[3.2. Narva eelised tootmisettevõtete investeeringute sihtkohana 12](#_Toc158040815)

[3.3. Tööstuskinnisvara turg 13](#_Toc158040816)

[3.3.1. Pakkumine kinnisvaraturul 13](#_Toc158040817)

[3.3.2. Sihtrühmade vajadused üüripindade järele 16](#_Toc158040818)

[3.4. Rahvusvaheliste tööstusinvesteeringute peamised tendentsid 17](#_Toc158040819)

[4. TÖÖSTUSINKUBAATORI KONTSEPTSIOON 20](#_Toc158040820)

[4.1. Üldkontseptsioon 20](#_Toc158040821)

[4.2. Projekti üldeesmärgid 21](#_Toc158040822)

[4.3. Projekti konkreetsed eesmärgid 21](#_Toc158040823)

[4.4. Oodatavad tulemused 21](#_Toc158040824)

[5. PROJEKTI OBJEKTI KIRJELDUS 22](#_Toc158040825)

[5.1. Asukoht 22](#_Toc158040826)

[5.2. Hoone ja ruumid 24](#_Toc158040827)

[5.3. Juhtimine 26](#_Toc158040828)

[6. TEENUSED 27](#_Toc158040829)

[6.1. Teenuste kirjeldus 27](#_Toc158040830)

[6.2. Teenuste osutamise põhimõtted 27](#_Toc158040831)

[6.3. Teenuste maksumus 27](#_Toc158040832)

[6.4. Teenuste arendamine 29](#_Toc158040833)

[7. TURUNDUS 30](#_Toc158040834)

[7.1. Visioon, missioon ja positsioneerimine 30](#_Toc158040835)

[7.2. Sihtrühmad 30](#_Toc158040836)

[7.3. Turunduskanalid 31](#_Toc158040837)

[7.4. Eelarve 32](#_Toc158040838)

[8. TEGEVUSKAVA 33](#_Toc158040839)

[9. FINANTSMAJANDUSLIK PÕHJENDUS 34](#_Toc158040840)

[9.1. Projekti finantsmudel 34](#_Toc158040841)

[9.2. Investeeringud 39](#_Toc158040842)

[9.3. Tasuvusanalüüs (50% keskmise täituvuse stsenaarium baasil) 40](#_Toc158040843)

[9.4. Kasumianalüüs avaliku sektori jaoks 42](#_Toc158040844)

[9.5. Projekti finantsiline jätkusuutlikkus 43](#_Toc158040845)

[9.6. Projekti jätkusuutlikkus 43](#_Toc158040846)

[10. SOTSIAALMAJANDUSLIK MÕJU 44](#_Toc158040847)

[11. FINANTSEERIMINE 45](#_Toc158040848)

[12. RISKID 46](#_Toc158040849)

[13. LISAD (2 stasenaariumit eraldi failidena) 48](#_Toc158040850)

1. KOKKUVÕTE

Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur (IVIA) on avaliku sektori organisatsioon, mis on loodud Ida-Virumaale välisinvesteeringute toomiseks ja kohaliku ettevõtluskeskkonna arendamiseks kõrge lisandväärtusega töökohtade loomise eesmärgil, mitmekesistades seeläbi kohalikku majandus- ja ettevõtluskeskkonda ning parandades regiooni sisest rändesaldot.

IVIA strateegiliseks eesmärgiks on tööstusparkide ettevõtluseks vajaliku taristu väljaarendamine, (välis)investorite toomine regiooni ja neile soft-landing tugiteenuste osutamine. IVIA pakub investoritele võimalust omandada taristuga varustatud arendusvalmis kinnistuid, mis võimaldab saavutada häid tulemusi investorite piirkonda toomisel. Viimastel aastatel on investoritel tekkinud vajadus üürida kaasaegseid tootmisruume selleks, et vähendada oma investeerimisriske juba ettevõtlusega alustamise etapis. Samas puudub piirkonnas pakkumine kaasaegsete tootmispindade üürimiseks tööstuskinnisvara eraomanikelt.

Narva Tööstusinkubaatori projekti elluviimisega kõrvaldatakse kitsaskoht, mis seisneb puuduolevates investeeringutes piirkonna üüripindadesse tootmissektoris. Selleks kavatseb IVIA ehitada 2024. aasta lõpuks Narvas Kulgu Tööstuspargi territooriumile 6 658 m² pindalaga kaasaegsete tootmis- ja büroopindadega hoone koos *soft-landing* tugiteenust osutava bürooga. Narva Tööstusinkubaatori taristut hakatakse välja üürima tööstusinvestoritele, kelle ambitsioonideks on lähima 3-5 aasta jooksul tegevuse laiendamine ja oma tootmishoone ehitamine, seejuures on peamine rõhk demo- ja piloottehaste projektidel.

Projekt ei too objekti omanikele kasumit ega ole seetõttu eraarendajate jaoks atraktiivne, kuid sellel on suur regionaalne sotsiaalmajanduslik mõju tänu ekspordile orienteeritud uute kõrget lisandväärtust loovate ja kasvuambitsiooniga tootmisettevõtete kaasamisele, kes loovad märkimisväärse hulga töökohti, sealhulgas kõrgepalgalisi. Samuti annab projekt olulise panuse ka Ida-Virumaa majanduskeskkonna mitmekesistamisse. Projekti elluviimise tulemusena on 10 aasta jooksul pärast tööstusinkubaatori käivitamist Ida-Virumaal järgmine olukord:

* siia tuleb ja avab oma tootmisettevõtte vähemalt 15 uut investorit, kellest 8 on selleks tähtajaks oma tootmise laiendamisprojekti juba teostanud;
* luuakse 550 - 600 uut töökohta;
* kaasatakse erainvesteeringuid, mille suurus on ligikaudu 58 mln eurot;
* tekib täiendavalt ligikaudu 50 mln eurot maksutulu.

Projekti maksumus on 8 463 725 eurot (ilma käibemaksuta). Projekti finantseeritakse õiglase ülemineku fondi meetmest „Ettevõtluse mitmekesistamise tugiteenused ja -taristu”.

1. PROJEKTI ELLUVIIV ORGANISATSIOON

## Üldinfo

|  |  |
| --- | --- |
| Ärinimi | Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur (IVIA)  Varasem ärinimi: Sihtasutus Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus |
| Registreerimisnumber | 90003841 |
| Registreerimiskuupäev | 24.05.2010 |
| Juriidiline aadress | Keskväljak 4, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond, 41595 |
| Käibemaksukohustuslase registreerimisnumber | EE101370875 |
| Käibemaksukohustuslase registreerimiskuupäev | 26.05.2010 |
| Juhtkond | Teet Kuusmik, Juhatuse liige |
| Kontaktid | +372 5114685, [teet.kuusmik@ivia.ee](mailto:teet.kuusmik@ivia.ee) |
|  |  |

SA Ida-Viru Investeeringute Agentuuri asutasid ühiselt Jõhvi, Kiviõli (pärast 2017. aasta haldusreformi Lüganuse vald), Kohtla-Järve, Narva omavalitsused ning Eesti riik (omanikuõiguste teostaja alates asutamisest Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, alates 2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium).

IVIA tegeleb (välis)investeeringute kaasamisega Ida-Virumaale ja kohaliku ettevõtluskeskkonna arendamisega. Senise tegevuse käigus on välja arendatud tööstusalad Narvas, Jõhvis, Kohtla-Järvel ja Kiviõlis.

*IVIA missiooniks on:*

IVIA aitab klientidel käia kaasas maailma muutuvate oludega ning pakub lahendusi läbi klientide ärimudelite kohandamise.

Selleks teeb IVIA:

* tootmis- ja ärikinnisvara arendust;
* pakub klientidele nende Ida-Virumaale tulekut toetavaid konsultatsiooni- ja inkubatsiooniteenuseid;
* tegeleb piirkonna promotsiooniga.

*IVIA visiooniks on:*

Kõrgepalgalisi töökohti loovate välisinvesteeringute kaasamise kaudu kaotada Ida-Virumaal turutõrge tööstusliku kinnisvara valdkonnas ja seeläbi mitmekesistada ettevõtlusstruktuuri majandustsüklite silumiseks. Visiooni saavutamisel:

* Sõlmida aastaks 2024 kokku 50 lepingut investoritega, kelle keskmine töötasu on kõrgem sektori keskmisest Eestis.
* IVIA tegevuse toel kaob 10 aastases perspektiivis tööstusliku kinnisvara valdkonnas turutõrge, mis seni Ida-Viru maakonnas eksisteerib. Tööstusliku kinnisvara hind muutub turupõhiseks ning arendusprojektide elluviimine muutub võimalikuks äriliselt ilma toetusmeetmeteta. IVIA kompetentse saab kasutada muudes Eesti piirkondades, kus sarnane probleem eksisteerib.
* 5 aastases perspektiivis valmistab IVIA ette pehme maandumise tulevase majanduslanguse saabumisel Ida-Virumaa tööstuse- ja logistikavaldkonnas. Mitmekesisem majanduskeskkond võimaldab maakonnale pehmemat reageerimist maailma majanduse tsüklilisusele. Organisatsiooni tasandil kogutakse piisavalt kapitali langusfaasi läbimiseks ja uue kasvufaasi alguse hoogsamateks investeeringute kaasamiseks.
* IVIA tegevus mitmekesistab Ida-Virumaa majanduskeskkonda, vähendab maakonna majanduse sõltuvust nafta maailmaturu hindadest, ning loob soodsa keskkonna (hinnaliste töökohtade ja karjäärivõimaluste valik ning olemasolevast kõrgemad palgad) maakonnast väljarände vähendamiseks ning sisserände suurendamiseks.

## Juhtimine

IVIA juhtorganid on nõukogu ja juhatus.

Nõukogusse kuuluvad esindajad järgmistest üksustest:

* Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
* Rahandusministeerium
* Kliimaministeerium
* Narva Linnavalitsus
* Jõhvi Vallavalitsus
* Kohtla- Järve Linnavalitsus
* Lüganuse Vallavalitsus

Juhatus koosneb ühest liikmest:

* Teet Kuusmik

## Ressursid

*Kompetents*

Oma tegutsemisaastate jooksul on IVIA omandanud oskused võita ettevõtja usaldus tänu oma aja- ja asjakohastele teadmistele nii otsesest tegevusvaldkonnast kui ka turundusest. Sihtasutus suudab adekvaatselt hinnata klientide vajadusi ning leida neile sobivaid lahendusi. IVIA-s osatakse nõustada kliente äri planeerimisel, pakkuda konsultatsioone, ette valmistada ja viia läbi üritusi. IVIA suudab juhtida planeeringute koostamise ja infrastruktuuri ehitamise protsesse. IVIAL-l on positiivne kogemus EL struktuurivahendite taotlemises, lepingute sõlmimises, projektide juhtimises ja aruandluse korraldamises. Organisatsioonis osatakse teha promotsiooni ja kohaturundust, suudetakse juhtida organisatsioonisiseseid protsesse, teostada finantsarvestust ja -analüüsi. Samuti on IVIA-s välja kujunenud läbirääkimise- ja müügioskused.

*Protsessid*

IVIA käivitas ning hoiab käigus klienditeeninduse *pipeline´i,* mis kirjeldab kliendi teekonda ettevõttes. Protsessina saab käsitleda toote loomist (maaküsimuste lahendamine, planeeringute koostamine, projekteerimine, taristu ehitamine). Eraldi protsessiks on finantseerimise tagamine oma projektidele, mis hõlmab rahastamisallikate leidmist, taotlemisprotsessi ning positiivse otsuse korral aruandluse korraldamist. Organisatsioonis toimivad sihtasutuse enda käigushoidmiseks vajalikud protsessid (finantsjuhtimine, personalijuhtimine jne.). Oluliseks rõhuasetuseks tulevikus on uue turundusprotsessi kirjeldamine, rakendamine ning käigushoidmine.

*Varad*

IVIA-s käsitletakse varana organisatsioonis hõivatud inimesi, IVIA kliente, kinnisvara (sh planeeringud), rajatud infrastruktuuri, IVIA mainet, kliendiandmebaasi ja kontaktvõrgustikke.

*Intellektuaalne omand*

Sihtasutusel on *copyright´iga* kaitstud foto- ja videokogud. Organisatsioon haldab 3 kodulehte ([www.ivia.ee](http://www.ivia.ee) , <https://balticchemicalpark.com/> ja <https://entrypoint.ee/> ).

## Taristu

IVIA on rajanud reformimata riigimaadele viis tööstus/äriparki neljas Ida-Virumaa omavalituses (Narva, Kohtla-Järve ja Kiviõli linnas ja Jõhvi vallas), alates detailplaneeringu algatamisest tehnilise avaliku taristu ehitamise ning esimeste erainvesteeringute käivitamiseni. Rajatud tööstusparkide kogupindala on ligikaudu 300 ha.

Tööstuspargid on spetsialiseerunud järgmiselt:

* Narva Tööstuspark– töötlev tööstus;
* Kohtla-Järve Tööstuspark– rohetehnoloogiad;
* Jõhvi Äripark - äriteenindusettevõtted (regionaalsed esindused), logistika ja väiketootmine
* Kiviõli Äripark– väiketootmine.

Projekti objekt rajatakse Narva Tööstusparki töötleva tööstuse sektori ettevõtete tugimiseks.

IVIA-l on Narvas kaks tööstusparki - Kadastiku ja Kulgu territooriumil, kummagi üldpindala on 65 ha, kokku 130 ha.

IVIA arendas välja Kadastiku territooriumil asuva tööstuspargi 2012. aastal, kus on praktiliselt kõik krundid võõrandatud erainvestoritele.

Tööstuspark Kulgu territooriumil rajati hiljem, 2019. aastal. Tööstuspark on aktiivses müügiprotsessis, ,kuid IVIA poolt rajatavale tööstusinkubaatorile sobivad krundid on planeeritava investeeringu teostamiseks broneeritud. Järgnevalt üksikasjalikum info mainitud kinnistute kohta.

Joonis 1



Kulgu Tööstuspark on jagatud 39 krundiks, millest 22 on TTA koostamise hetkeks vabad. Krunte pindalaga 3 000 m² kuni 20 000 m² on võimalik ühendada/jagada.

Iga krundini on rajatud veetorustiku, kanalisatsiooni, gaasi ja valguskaabli trassid liitumispunktidega kruntide piiril.

Kaugküte kulgeb piki tööstuspargi territooriumi keskosa põhjast lõunasse, kruntide 31 ja 32 vahel ning piki 15. krundi piire (vt joonis 1). Vajadusel on tehniliselt võimalik liituda keskküttetoruga. Kaugküttega liitumise maksumus sõltub krundi kaugusest keskküttetrassist ja selle ligikaudne hind on 300 eurot jooksva meetri kohta.

Territoorium on varustatud elektriga. Kogu tarbimisvõimsus on 12 MW. Toitepinge on 10 kV. Tööstuspargi territooriumile on rajatud kolm elektrialajaama, mis võimaldavad vähendada/alandada toitepinget 0,4 kV-ni.

Tööstuspargi territooriumile on rajatud valgustatud teede võrk, mis ühendab krundid linna ja maanteega.

Kulgu Tööstuspargi taristu võimsused:

Tabel 1

|  |  |
| --- | --- |
| Ressursid | Võimsus |
| Gaas | kuni 150 m³/h iga krundi kohta |
| Keskküte | kogusoojusvõimsus kuni 5 MW/h kogu territooriumile |
| Side | valguskaabel kuni 100 Mbit/s |
| Vesi ja kanalisatsioon | kuni 50 m³ tunnis igal krundil, kokku 250 m³/h kogu tööstuspargi kohta |
| Elekter | maksimaalne võimsus 12 MW kogu territooriumil |

Käivad läbirääkimised Eesti Energiaga 10 MW võimsusega otseliini rajamise teemal. Seda liini läbiv elekter peab pärinema Eesti Energia poolt loodavatest erinevatest allikatest, sh taastuvatest, elektrienergiat tootvast integreeritud süsteemist. See võimaldab tööstuspargi klientidel saada spetsiaalse hinnakujunduse valemi järgi roheelektrit ilma võrgutasuta.

Maaressursid võimaldavad arendada sellel territooriumil alternatiivseid elektri- ja soojusenergia allikaid nagu päikeseenergia, tuuleenergia, maasoojuspumbad.

Kulgu territooriumil loodud taristu ja maaressursid võimaldavad siin asuvatel ettevõtetel valida endale sobivaima kütte- ja elektrivarustuse liigi, kohati isegi kombineerida mitut erinevat liiki, mis on oluline energiaressursside ettearvamatute hindade kontekstis.

Tulevikus kavatseb IVIA luua Narvas veel ühe tööstuspargi, mille pindala on 80 ha ja mis ühendab olemasolevad Kulgu ja Kadastiku tööstuspargid üheks suureks alaks koos loodavaga.

## Saavutused

IVIA on Ida-Virumaa ja Eesti edukaim organisatsioon välisinvestorite toomisel regiooni. Investoritele pakutakse kompleksteenust: *soft-landing* tugiteenused ja avaliku taristuga varustatud krundid tööstusobjektide rajamiseks. Alates organisatsiooni asutamisest 2010 on tööstusparkide territooriumil omandanud kinnistud kokku 40 ettevõtet, kellest 16 on tänaseks oma tootmis- ja äriobjektid täielikult välja ehitanud ja käivitanud. Nendes ettevõtetes töötab ligikaudu 1000 inimest ja investeeringute kogumaht on ligi 100 mln eurot. Käesoleval ajal käib NPM Narva (Neo Performance Materials) püsimagnetite tehase rajamine, millega kaasneb täiendavaid investeeringuid ca 100 miljonit eurot ja 350 uut töökohta.

Uute erainvestorite aktiivne otsimine toimub sihipärase ja järjepideva tegevusena. Sihtturgudel kasutatakse erinevaid turunduskanaleid: reklaam sotsiaalmeedia kaudu, telemarketing, ärifoorumi korraldamine, uudiskirjade levitamine e-posti teel jms. Igal aastal luuakse kontakte umbes 30 potentsiaalse investoriga. Isegi COVID-19 pandeemia põhjustatud riigiüleste liikumispiirangute ajal jätkas IVIA aktiivset koostööd välisinvestoritega, kasutades kõiki kättesaadavaid kaugturunduse ja -müügi vorme. Selle tulemusena sõlmiti aastatel 2020-2021 maa ostu-müügitehingud kaheksa investoriga.

IVIA-l on pikaajalised kogemused tööstusinvestorite jaoks kruntide ettevalmistamisel, mis hõlmab muuhulgas detailplaneeringute koostamist, *greenfield* arendamist, valiku tehnilise taristu projekteerimist ja ehitamist. Alates 2010. aastast on ehitusvalmis krunte loodud 250 ha suurusel territooriumil, valmistatud ette ehitusvalmis maa, taristusse investeeritud üle 10 mln eurot.

## Probleemide kirjeldus

Täna kuulub IVIA omandisse kinnisvaras ainult tootmis/ärimaa, varasemalt välja arendatud ja üürirahavooga tagatud hooned on IVIA võõrandanud erainvestoritele. IVIA pakub investoritele kommunikatsioonide liitumispunktidega krunte, kuhu ettevõte rajab ise oma tootmise, logistikakeskuse või äriteenindushoone.

Potentsiaalsete investorite hulgas, kellega IVIA on pidanud läbirääkimisi, on alati olnud rühm ettevõtjaid, kes soovivad enne tootmise rajamist või paralleelselt selle ehitamisega alustada Eestis ettevõtlustegevust rendipindadel, kuna:

* algstaadiumis äritegevus ei ole oma hoone ehitamiseks piisavalt mastaapne;
* ettevõttel on ettevaatlik sisenemisstrateegia - soov testida turgu, protsesside käivitamise võimalikkust enne suurte investeeringute tegemist;
* ettevõttel on soov alustada kiiresti müügitegevusega, kuna on piisavas mahus tellimusi.

Viimastel aastatel on selliste potentsiaalsete klientide rühma osakaal hakanud tõusma seoses pankade poliitika karmistumisega välisinvestorite suhtes, kes soovivad Eestis uusi tootmisprojekte käivitada. Probleemid, mis on esile kerkinud:

* raskused arvelduskonto avamisel;
* püsiv arvelduskonto sulgemise oht isegi juba tegutseva ettevõtte korral ning sellest tulenevalt ka teostatud investeeringute kaotamise oht;
* juurdepääs finantseerimisele on võimalik alles pärast ettevõtte tegevuse alustamist ja teatud müüginäitajate saavutamist (pärast investeeringu algstaadiumit võib selleks kuluda 2-3 aastat).

Sellised potentsiaalsed kliendid jäidki enamikul juhtudel Eestisse tulemata, kuna neid ei rahuldanud rendipakkumised Ida-Virumaa tööstuskinnisvara pakkujatelt, enamik pakutavast on ehitatud nõukogude ajal. Nende ruumide tüüpilised probleemid on madal energiatõhusus ja ebaratsionaalne planeering, mis suurendavad tegevuskulusid. Enamikul juhtudel on põhiprobleemiks ruumide lagunenud ja mitteesinduslik seisukord, mis ei võimalda arvestada rahvusvaheliste klientide tellimustega, kuna neil on tavaks kontrollida oma tarnijate tootmispindade kvaliteeti ja vastavust kulutõhususele.

IVIA hinnangul ei tulnud Ida-Virumaale viimase viie aasta jooksul kaasaegsete tööstuskinnisvara üüripindade puudumise tõttu ligi 15 välisinvestorit, kellest viis olid kasvuambitsioonidega, sealhulgas oma tootmispindade ehitamise kavatsusega. Arvestades globaalse ebastabiilsuse kasvu, võib prognoosida nõudluse kasvu tootmispindade rentimise järele (tootmistegevuse alustamiseks vähem riskantsem).

Investeeringute toomisel regiooni kavatseb IVIA antud kitsaskoha kõrvaldamiseks:

* realiseerida 2024. aasta lõpuks Narva tööstusinkubaatori rajamise projekt, mis võimaldab pakkuda kaasaegseid tootmisruume ettevõtetele üürile andmiseks tootmiste kiireks või ettevaatlikuks käivitamiseks, pärast mida ehitavad ettevõtted välja isiklikud tootmispinnad või võtavad pikaajalisele rendile Narvas olemasolevad tootmisruumid.
* arendada tulevikus ise või koostöös erainvestoritega arendusprojekte, mille eesmärgiks on pakkuda tootmisettevõtetele pikaajaliseks üüriks kaasaegseid tootmisruume.

Kaasajastatud üüriruumide pakkumine regioonis suurendab võimalusi tööstusesse suunatud otseinvesteeringute kaasamiseks Ida-Virumaale.

1. VÄLISKESKKONNA ANALÜÜS

## Tegevuspiirkond

*Geograafiline asukoht*

Ida-Virumaa on Eesti kõige kirdepoolsem maakond, mis asub Euroopa Liidu ja Venemaa piiril, piirilinnaks on Narva. Ida-Virumaad läbib Tallinn-Narva raudtee ja maantee. Sillamäel tegutseb EL-i idapoolseim sadam - Sillamäe sadam. Narva elektrijaamades toodetakse umbes 80% Eesti elektrienergiast. Ida-Virumaa tööstuslinnad asuvad maakonna põhjaosas läänest itta suunduvas koridoris Tallinn-Narva maantee ja raudtee vahetus läheduses. Maakonnakeskuseks on Jõhvi linn, mis asub Tallinnast 165 km kaugusel.

Maakonna pindala on 3364 km², mis moodustab 7,4% riigi pindalast.

*Elanikkond*

Ida-Virumaa on üks linnastunumaid maakondi Eestis – umbes 80% elanikest elab linnades. Seisuga 31. detsember 2021 elas Ida-Virumaal 132 736 inimest, mis moodustas 9,97% Eesti rahvastikust (allikas: Statistikaamet). Rahvaarvult on Ida-Virumaa Harjumaa ja Tartumaa järel kolmandal kohal. Probleemiks on rahvastiku vähenemise ja selle vananemise pidev negatiivne dünaamika. Viimase 30 aasta jooksul on piirkonna rahvaarv vähenenud 40%, mis on riigis suurim rahvastiku vähenemine. See on omakorda kaasa toonud tööealise elanikkonna vähenemise ja ülalpeetavate osakaalu suurenemise. Seega eristub Ida-Virumaa teistest Eesti piirkondadest kõige kehvemate sotsiaalmajanduslike näitajate (nt suhteline vaesus, ebavõrdsus tervise ja sotsiaalse kuuluvuse seisukohast – sugu, vanus, puue jne alusel) poolest.

*Tööhõive*

Alates 1990. aastatest on töötuse määr Ida-Virumaal olnud peaaegu alati kõrgem kui teistes Eesti maakondades. Kui Ida-Virumaa töötuse määr oli 31.10.2022 seisuga 10,8%, siis Eesti keskmine oli 7,4% (allikas: Eesti Töötukassa). Samas oli Ida-Virumaa palgatase Eesti keskmisest oluliselt madalam. Nii oli Ida-Virumaa keskmine palk 2022. aasta III kvartalis statistikaameti andmetel 1383 eurot bruto, mis oli 17,6% väiksem riigi keskmisest (1679 eurot bruto) ja 24% väiksem Harjumaa tasemest (1826 eurot bruto).

*Majandus*

Ida-Viru maakond annab küllaltki olulise panuse riigi SKPsse ja eksporti. 2020. aasta andmete põhjal annab Ida-Virumaa 5,8% Eesti SKPst ning 11,9% tööstus- ja ehitusvaldkonna SKPst. Ekspordimahu poolest oli Ida-Virumaa 2022. aastal Eestis kolmandal kohal, jäädes alla vaid Harju- ja Tartumaale, kusjuures maksebilanss oli nendest kahest maakonnast parem (173 miljonit eurot perioodil jaanuar-oktoober 2022).

Ida-Virumaa on pikaajaliste tööstustraditsioonidega maakond. Esimene tööstusinvestor asutas Narvas juba 1857. aastal Kreenholmi Manufaktuuri. Sellest ajast peale on töötleva tööstuse sektor olnud piirkonna majandusstruktuuris alati olulisel kohal.

Statistikaameti 2020. aasta andmetel oli Ida-Virumaa tööstustoodangu mahu poolest Eestis teisel kohal, jäädes alla vaid Harjumaale. Tööstustoodete peamised rühmad Ida-Virumaal on:

* kemikaalide ja keemiatoodete tootmine (201,9);
* toiduainete tootmine (65,2);
* metalltoodete tootmine, v.a masinad ja seadmed (32,4);
* puidutöötlemine ning puit- ja korktoodete tootmine, v.a mööbel; õlest ja punumismaterjalist toodete tootmine (30,2);
* rõivatootmine (17,7);
* mööblitootmine (19,1).

Ligikaudu ühe sajandi jooksul on piirkonnas arendatud põlevkivisektorit, millest sai juba alates 1920. aastast Eesti majanduse strateegiliselt oluline sektor. Põlevkiviettevõtted on olnud Ida-Virumaa majanduse selgrooks, seda nii käibe kui ka mõju poolest neist sõltuvatele ettevõtetele. See sektor on ka piirkonna suurim tööandja. Kui 2021. aasta jaanuari seisuga töötas selles sektoris 4737 inimest (13% kõigist töötajatest), siis erinevatel hinnangutel sõltus põlevkivisektorist 6158-18 474 töökohta teistes sektorites ehk 20% kuni 42% kõigist Ida-Virumaa töötajatest.

*Väljakutsed*

Kahjuks on põlevkivisektor ka Eesti suurim kasvuhoonegaaside tekitaja. Seetõttu on seoses Euroopas elluviidava kliimapoliitikaga, mis näeb ette 2050. aastaks järkjärgulist üleminekut kliimaneutraalsele majandusele, tulevikus oodata põlevkivisektoris olulisi ümberstruktureerimisi ja kärpeid.

Selleks et elanike heaolu, omavalitsuste ja riigi toimimine säiliks Ida-Virumaal kliimaneutraalsele majandusele üleminekul võimalikult kõrgel tasemel, viiakse alates 2021. aastast Euroopa Liidu toel ellu õiglase ülemineku tegevusi. See protsess hõlmab nii põlevkivisektori ümberkorraldamist kui ka kogu maakonna majanduse mitmekesistamist, sealhulgas innustades ettevõtjaid leidma ja realiseerima uusi ärivõimalusi.

Õiglase ülemineku territoriaalne kava määratleb õiglase ülemineku peamise ülesandena Ida-Virumaa majanduse ümberkujundamist eesmärgiga seda mitmekesistada ja luua uusi kõrge lisandväärtusega töökohti ning üheks peamistest potentsiaalsetest valdkondadest selle eesmärgi saavutamiseks majanduse ümberkujundamisel on Ida-Virumaal kaasaegse töötleva tööstuse arendamine.

Üheks võimaluseks ergutada Ida-Virumaal kaasaegse töötleva tööstuse arengut on laiendada avaliku sektori poolt loodud ettevõtlustaristu spektrit, mis stimuleeriks töötleva tööstuse ettevõtjate tulekut teistest riikidest ja teistest Eesti piirkondadest. IVIA on juba loonud Ida-Virumaal võimalusi erainvesteeringute teostamiseks töötleva tööstuse sektoris, kuid kaasaegsete tootmispindade välja üürimiseks võimalusi veel loodud pole.

## Narva eelised tootmisettevõtete investeeringute sihtkohana

Narva kui tootmise lokaliseerimise asukoht omab mitmeid eeliseid võrreldes nii teiste lähiriikide kui teiste Eesti piirkondadega.

Tootmisettevõtete seisukohast on Eesti peamisteks eelisteks investeeringute tegemisel:

* mugav ja tõhus ärikeskkond;
* konkurentsivõimeline maksusüsteem;
* rikaste Põhjamaade lähedus ning nendega võrreldes madalam ressursside maksumus.

Eesti teiste linnade ja piirkondadega võrreldes on Narval tootmisettevõtete asukohana järgmised eelised:

*Vajalike elektrivõimsuste olemasolu*

Eesti Energia elektritootmisvõimsuste lähedus võimaldab Narvas pakkuda Eesti üht parimat lahendust. Eesti Energia arendab aktiivselt alternatiivseid energiaallikaid ja seega säilivad elektritootmisvõimsused ka tulevikus.

Aastatel 2021-2022 tekkinud energiaressursside defitsiidi pretsedent muutub ELis suure tõenäosusega püsivaks pikaajaliseks elektridefitsiidi trendiks. Teguriks, mis võib tulevikus elektridefitsiiti veelgi suurendada, võib olla Eesti lahkumine 2025. aastal BRELLi (Valgevene, Venemaa, Eesti, Läti, Leedu) energiaringist. Selline olukord sunnib investoreid eelistama elektrivarustuskindlust odavamale hinnale, kui hinnavahe pole väga suur ning otsima stabiilse elektrivarustuskindlusega asukohti. Eriti kehtib see ettevõtete kohta, kelle tootmisprotsess nõuab katkematut tööd ja on seisakute suhtes kriitiliselt tundlik.

Energiaturu seaduse tingimused võimaldavad Enefitil varustada tarbijaid elektrienergiaga ilma võrgutasuta 6 km raadiuses otseühenduste kaudu. See raadius hõlmab peaaegu kõiki IVIA tööstusparke, mis võimaldab neil asuvatel ettevõtetel elektrikulusid vähendada võrgutasu puudumise tõttu.

*Madalad kommunaalkulud*

Ettevõtjate jaoks üha teravamaks probleemiks muutuva soojusvarustuskulude ja muude kommunaalteenuste kallinemise taustal suureneb Narva eelis kohana, kus on Eesti madalaimaid soojus- ja veevarustuse/kanalisatsiooniteenuse hinnad.

30.11.2022 seisuga oli Narvas keskkütte hind 39 eurot/MWh. Isegi vaatamata kavatsusele tõsta 2023. aastal toasooja hind tasemele 60 eurot/MWh, jääb see Narvas siiski oluliselt madalamaks kui praegune kaugkütte hind Tallinnas, mis on 90 eurot/MWh. Tallinnas ja kogu Eestis populaarne tööstuskinnisvaraobjektide kütmine gaasiga on veelgi kallim - 2022. aastal oli see 150-300 eurot/MWh. Alternatiivne soojuspumba tehnoloogia on samuti kallim kui Narva keskküte ja maksab keskmiselt 210 eurot/MWh.

Narvas oli veevarustuse teenuse hind 30.11.2022 seisuga 0,9 eurot/m³, kanalisatsiooniteenus 1,0 eurot/m³. Tallinnas oli vee maksumus samal ajal 1,82 eurot/m³, kanalisatsiooniteenus 1,75 eurot/m³.

*Rahastamine õiglase ülemineku fondist*

Alates 2022. aastast rakenduvad kogu Ida-Virumaal ja seega ka Narvas õiglase ülemineku fondi toetusprogrammid juba tegutsevatele/piirkonda tulevatele ettevõtjatele. Toetuse kogusumma meetmes „Ettevõtluse mitmekesine ja nutikas arendamine” on kuni 2029. aastani 273 miljonit eurot.

## Tööstuskinnisvara turg

### Pakkumine kinnisvaraturul

*Narva*

Praegu on Narvas peaaegu kogu tööstuskinnisvara renditurg esindatud amortiseerunud ja mittefunktsionaalsete tootmispindadega. Suurem osa neist on koondunud eratööstusparkidesse: Nakro, Narva-Gate, Narova.

Üürihindade tase: 1-3 eurot/m². Keskmisel tasemel renoveeritud vanade hoonete hinnatase on 4-5 eurot/m².

Peamised puudused:

* ruumide madal soojustõhusus, mis toob kaasa kõrged küttekulud. Lisaks puudub osades ruumides keskküte ja neid köetakse praeguse aja kontekstis hinnavolatiilsete soojuskandjatega: gaas, elekter. Sellest tulenevalt kujunes Narvas 2022. aasta jaanuarikuu erinevate üürnike andmetel kütte hind 1 m²üüri kohta:
  + keskküttega ruumidele: 0,75-1,54 eurot/kuus;
  + gaasiküttega ruumidele: 6 eurot/kuus;
  + elektriküttega ruumidele: 13,5 eurot/kuus.

Võrdluseks oli Narvas IVIA tööstuspargi uutes keskküttega tööstushoonetes sama perioodi küttekulude tase 0,5 eurot/kuus 1 m² kohta.

* hoonete amortisatsioon - avariide, tootmisprotsessi katkemise jm ohud.
* mitteesinduslikkus;
* ebamugavad töötingimused;
* ruumide ebaratsionaalne paigutus;
* roheenergia puudumine.

Eesti populaarseimate kinnisvaraportaalide [www.kv.ee](http://www.kv.ee) ja [www.city24.ee](http://www.city24.ee) andmetel on Narvas hetkel 12 pakkumist enam kui 400 m² suuruse tööstuspinna väljaüürimiseks. Kõik pakkumised on seotud kasutatud ruumidega, millest kinnisvaraportaali mõistes on:

* 1 – „valmis”;
* 4 – „kosmeetiline remont”;
* 3 – „vajab kosmeetilist remonti”;
* 3 – „renoveeritud”.

Pakutavate ruumide üldpind on 37 500 m².

Suhteliselt kaasaegseid, tööstuslikuks kasutamiseks sobivaid ruume pakub Narvas aeg-ajalt vaid laokompleks Narva Logistics (hoone ehitatud 2011. aastal). Ettevõte pakub vaid siis, kui nende põhitegevus seda võimaldab või kui ta vajab ajutiselt allüürnikku. Seal saadaval olevad ruumid on mõeldud eelkõige laopindadeks, mis on kõrgete lagedega ega sobi kaugeltki mitte kõikidele tootmisettevõtetele.

*Ida-Virumaa teised piirkonnad*

Lisaks Narvale pakutakse Ida-Virumaa teistes piirkondades tootmistegevuseks ainult kolme ruumi, millest kaks on Jõhvis ja üks Kohtla-Järvel. Üldpind on umbes 11 000 m². Kõik kolm tootmispinda on kasutatud.

Hinnatase: 1,5-3 eurot/m².

*Harjumaa*

Harjumaa tööstuskinnisvara üüriturg on Eestis kõige arenenum ning eriti kaasaegsete pindade segmendis on see eeskujuks nii teenuste kvaliteedi, trendide kui ka hinnataseme poolest.

Kaasaegsete tootmispindade segmendis on viimase 10 aasta jooksul populaarsust kogunud *stock-office* kontseptsioon, mis võimaldab paindlikult kombineerida esindus-, büroo-, lao- ja/või tööstuspindasid. Kontseptsioon on eriti kasulik väikese ja keskmise suurusega kasvavatele ettevõtetele, et optimeerida oma tööd ja piirata kulusid, koondades kõik tööprotsessid ja töötajad ühe katuse alla.

Tööstuskinnisvara väljarentimisele spetsialiseerunud konsultatsioonifirma Colliers äripindade valdkonna juhi Tarmo Kalviste[[1]](#footnote-1) sõnul püsib nõudlus *stock-office* tüüpi pindade järele kõrge: „Vabade pindade osakaal on selles sektoris alla 4%. See näitab selgelt, et nõudlus ületab pakkumise ning 90% ehitatavatest hoonetest leiab rentnikud juba enne kasutusse andmist“. Colliersi andmetel on Tallinna regioonis ehitatud tänaseks üle 200 000 m² *stock-office* tüüpi pindasid. Sellise hoone keskmine suurus on 3000 m², seal on 7-8 üürnikku ning üür on olenevalt asukohast 6-13 eurot ruutmeetri eest.

Kinnisvaraportaalide [www.kv.ee](http://www.kv.ee) ja [www.city24.ee](http://www.city24.ee) andmetel on Harjumaal 175 tootmispindade üüripakkumist, millest portaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) klassifikatsiooni kohaselt on:

* „Uusarendus” - 2. Hinnavahemik: 9-10 eurot/m², keskmine hinnatase 9,5 eurot/m²;
* „Uus” – 82. Hinnavahemik: 5-11,5 eurot/m², keskmine hinnatase 6,5 eurot/m². Suurem osa neist pakkumistest on teinud mitmed tööstuspargid või üksikud *stock-office* projektid: Tähetorni Tehnopark, Tänassilma Business Park, Silikaattehnopark, Ringtee Äripark, Iru Ärikeskus, R1 Stock, Rukki tee 11 *stock-office*. Info baseerub umbes 15 asukoha teabel;
* „Renoveeritud” – 9. Hinnavahemik: 1-7 eurot/m², keskmine hinnatase 5,5 eurot/m²;
* „Heas seisukorras” – 18. Hinnavahemik: 2,7-8 eurot/m², keskmine hinnatase 5,0 eurot/m²;
* „Keskmine” – 18. Hinnavahemik: 1-5,5 eurot/m², keskmine hinnatase 4,5 eurot/m²;
* „Vajab sanitaarremonti” – 1. Hind: 3,46 eurot/m².

Rohkem kui 90% kõigist rühma „Uus” kuuluvatest pakkumistest osutuvad põhjalikumal süvenemisel arendusprojektideks. See tähendab, et need on tulevikuprojektid, mida maaklerid pakuvad ette juba enne objekti ehitamist. Kuulutustes avaldatud teabe kohaselt on enamik neist projektidest eskiisi või projekteerimisstaadiumis, ehitus pidi algama 2022. aasta lõpus ja kasutusse andmine on planeeritud 2023/2024. Võttes arvesse seda, et need projektid käivitati 1-2 aastat tagasi, kui majanduskeskkonna tingimused olid teistsugused, siis on väga tõenäoline, et majanduses toimunud muutuste tõttu projekti valmimine viibib. Enamik neist projektidest näeb ette maagaasi kasutamist soojusallikana, kuid 2022. a kogemus näitas, et seda tüüpi küttega tööstuspinnad võivad kõrgete gaasihindade tõttu olla rentnikele liiga kallid. Mõned projektid on välja kuulutatud kui *build to suit*. See tähendab seda, et need ehitatakse välja alles pärast strateegilise rentniku leidmist ja temaga pikaajalise lepingu sõlmimist.

Tööstuskinnisvara ebasoodsad üürihinnad Harjumaal võivad stimuleerida uute ettevõtete tulemist Ida-Virumaale, kui siia ehitatakse kaasaegsed tööstuskinnisvara üüripinnad.

Enamikku tulevikku kavandatud kaasaegsetest tootmiskinnisvara üüripindadest iseloomustavad järgmised omadused:

* *Stock office* kontseptsioon.
* Asukoht olemasolevates tööstusparkides või mastaapsed eraldiseisvad projektid suurele hulgale rentnikele.
* Kõrge energiatõhususe klass (A, B).
* Osades projektides alternatiivsete allikate kasutamine täiendava energiaallikana (katustel päikesepaneelid, soojuspumbad).
* Palju laoruume/rajatisi (kõrged laed, transpordi- ja laotaristu).
* Kõige populaarsemad on 400-500 m² suurused ruumid.
* Juhul, kui ehitusega pole veel alustatud, valmisolek sobiva suurusega ruumide kujundamiseks.

### Sihtrühmade vajadused üüripindade järele

Tuginedes IVIA koostöökogemusele investoritega, kes on otsinud võimalusi ruumide üürimiseks (viimase 3 aasta jooksul umbes 80 sooviavaldust), samuti Narva turul tegutsevate maakleritega peetud konsultatsioonide põhjal saab välja tuua järgmised tegurid, mis on tootmisettevõtjale olulised ruumide rentimisotsuse tegemisel (eelisjärjekorras):

* Ruumi suurus. Kõige sagedasem number on 500 m², variatsioonidega 400 m² kuni 800 m² (umbes 70% taotlustest). Ülejäänud 15% soovib 200 m² (mikroettevõtted, kellel puudub suur kasvupotentsiaal) ja 15% soovib 2000 m².
* Kommunaalkulude tase (1 m² kohta);
* Mugav juurdepääs;
* Laadimissillad. Kui neid ei ole, siis veose laadimisvõimalus üüriruumi kõrval või veoautoga otse ruumi sõitmise võimalus;
* Esimene korrus;
* 3-5 tonnise tõstevõimega kraana olemasolu;
* Eraldi väravad;
* Riietusruumid ja kontor tootmishoone kõrval;
* Riietusruumide, tualettide, personaliruumide seisukord – see on eriti oluline Lääne ettevõtete jaoks;
* Põrandate seisukord (sile betoonpõrand);
* Vajaliku elektrivõimsuse olemasolu. Mitte kõik rendipindade omanikud ei oma piisavalt palju vaba elektrivõimsust. Kuni 100 kW võib kergesti leida, alates 150 kW on raske leida, 500 kW on väga raske leida.

Lääne ettevõtjatest tööstuskinnisvara üüripindade rentnike eelistused IVIA rahvusvaheliste kinnisvaramesside külastuste kogemuse põhjal aastatel 2020-20222:

* Roheenergia tarbimise võimalus, mis võimaldab panna oma tootele märgise „*CO2 free energy“*.
* Ettevõtete tarnijate hindamissüsteemid, milles on oluline keskkonnasõbralikkus, sh tootmispindade madalad soojuskaod;
* Skandinaavia trend on tootmispindade kasutamise intensiivistamine (rohkem toodet pinnaühiku kohta), selleks tootlikumate seadmete kasutamine (rohkem masinaid, vähem inimesi).

## Rahvusvaheliste tööstusinvesteeringute peamised tendentsid

Tuginedes IVIA kogemusele ja rahvusvaheliste trendide analüüsile, on alljärgnevalt välja toodud peamised suundumused tööstusinvesteeringute turul, mis kõige suuremal määral mõjutavad IVIA tegevust ja tema uusi taristuprojekte.

1. Tehnoloogiate kiire areng ja turuolukorra kiire muutumine sunnib tööstusettevõtteid käivitama uusi tootmisvõimsusi, et tuua oma arendused kiiresti turule, enne kui need jõuavad aeguda. Paljude ettevõtete jaoks saab projekti realiseerimise kiirus peamiseks argumendiks selle teostamiseks vajaliku asukoha valikul.
2. Bürokraatia vohamine kõigis valdkondades ning kruntide omandiõiguse vormistamise ja ehituslubade saamisega seotud tähtaegade venimine.

Eelkõige puudutab tähtaegade venimine detailplaneeringuga seotud küsimuste lahendamist ja maaomanike poolt müügiotsuse vastuvõtmise kiirust. Sealjuures tuleb aga arvestada sellega, et IVIA poolt planeeritavates arendustes on maaomanikeks enamasti omavalitsused või riik. Näiteks viimastel aastatel on Eestis detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise keskmine periood pikenenud kahelt aastalt neljale aastale ning samad trendid on täheldatavad nii naaberriikides kui ka EL-is tervikuna. Juba kehtestatud detailplaneering ning kinnisvara omaniku otsuse tegemise läbipaistvad ja kiired protseduurid muutuvad oluliseks konkurentsieeliseks. IVIA kogemus näitab, et paljud investorid valisid oma ettevõtte asukohaks IVIA tööstuspargi just seetõttu, et IVIA krundid oli investeerimistegevuseks valmis ning tehingu ettevalmistamise ja teostamise protseduur oli kiire ja läbipaistev.

1. Rohetehnoloogiate sektori kasv.

Rohetehnoloogiad on maailmamajanduse üks kiiremini kasvav ja perspektiivseim sektor. Prognooside kohaselt kasvab ülemaailmne rohetehnoloogia turg 2016. aasta 3,2 triljonilt eurolt 2025. aastaks 5,9 triljoni euroni. Sektori keskmine aastane kasvumäär on 6,9% aastas. Paljud selle sektori ettevõtted on energiamahukad ettevõtted - näiteks erinevate elektritootmis- ja energiasalvestus- ning jaotusseadmete komponentide (akud, magnetid, salvestusseadmed, Smart grid jm), sh kiiresti kasvavale elektrisõidukite tootmise sektorile tarnitavate komponentide tootjad.

Sektori kasv võimaldab investeeringute suunamist uute tööstusharude väljaarendamisse. Samas ei ole investoritel, kelleks on tavaliselt kiiresti arenevad noored ettevõtted või idufirmad, tugevat sidet päritolumaaga ning nad otsivad aktiivselt soodsamaid asukohti laienemiseks või oma uue äriideega alustamiseks.

1. „Roheline” surve traditsioonilistele kaupadele ja tehnoloogiatele.

Paljud traditsioonilised tootmissektorid on oma tehnoloogias suurte muutuste künnisel keskkonnasurve ja vajaduse tõttu vähendada süsinikujalajälge. See tähendab, et on oodata olulisi tehnoloogilisi nihkeid ja ulatuslikku üleminekut uut tüüpi seadmete kasutamisele. Pideva tootmisprotsessiga ettevõtete jaoks (kas tehnoloogiliste iseärasuste või suure nõudluse tõttu nende toodetele) võib loogiliseks lahenduseks olla uute tehaste käivitamine pideva tootmisprotsessi tagamiseks. Sellisel juhul hakkavad ettevõtjad paratamatult kaaluma uute asukohtade teemat ja nii mõnegi jaoks muutuvad Ida-Virumaa eelised oluliseks.

1. Suundumus eranditult "rohelise" energia kasutamisele ja toorme ringlussevõtule.

Vaatamata sellele, et kliimaneutraalsele majandusele üleminekuks on olemas seadustega sätestatud tähtajad, on mõnes ärisektoris suundumus võtta ambitsioonikamaid kohustusi ja kiirendada nende eesmärkide saavutamist ning minna seetõttu üle alternatiivsetele energiaallikatele. Ilmekas näide on andmekeskuste sektor, mis on märkimisväärne elektritarbija. 2021. aasta jaanuaris käivitasid andmetöötluskeskuste operaatorid ja valdkonna haruliidud Euroopas [Kliimaneutraalsete andmetöötluskeskuste pakti](https://www.climateneutraldatacentre.net/), mis hõlmab kohustust muuta andmekeskused 2030. aastaks kliimaneutraalseks ning millel on vahe-eesmärgid energiatõhususe ja süsinikuvaba energia osas aastaks 2025. Praktiliselt kõik ülemaailmsed ICT-hiiud deklareerivad sarnaseid eesmärke. Nii teatasid Google ja Microsoft plaanidest pakkuda 2030. aastaks ööpäevaringselt ja ilma puhkepäevadeta süsinikdioksiidi nullemisiooniga katkematut elektrivarustust. Seejuures on ettevõtete kodulehtedel avaldatud programmilistes dokumentides tehtud panus tuule- ja päikeseenergia kasutamisele. Paljud tööstuslikud kaubamärgid püüavad võita tarbijate lojaalsust märgistega, et nende tooted on valmistatud 100% rohelisest energiast ja/või suures osas taaskasutatud toorainest. Sellest tulenevalt laienevad need nõuded kogu väärtuse loomise ahelale.

1. Elektrienergia iseseisev tootmine ettevõtete poolt.

Ettevõtjate seas on suurenevaks trendiks elektrienergia *hajatootmise ehk väikeenergeetika* kontseptsiooni populaarsuse kasv, mille all mõeldakse elektrienergia kompaktse suuruse või mobiilse konstruktsiooniga energiaallikate ja jaotusvõrkudega ehitamist tarbijate poolt, tootes elektrit nende enda vajadusteks ja ülejääv elekter suunatakse üldvõrku.

1. Tööstusettevõtete robotiseerituse taseme tõus

Robotite kasutamine tootmisprotsessides algas juba eelmise sajandi 60ndatel ning kõige massilisemalt hakati roboteid kasutama autotööstuses. Viimastel aastatel on ka teistes arenenud riikides töötleva tööstuse sektorites robotite kasutamine tootmises võrreldav uue tööstusrevolutsiooniga. Üldist trendi kinnitab ligi 6-kordne tööstusrobotite müügi kasv aastatel 2009-2020 ning vaatamata müügi vähenemisele alates 2019. aastast, mille põhjustas Covid pandeemia ja USA-Hiina vaheline kaubandussõda, on väljavaated sektori edasiseks arenguks väga head[[2]](#footnote-2).

Joonis 2



Allikas: IRF, 2021

Kõige massilisemalt kasutatakse roboteid lisaks autotööstusele nüüd ka elektroonika/elektrotehnika sektorites, plasttoodete tootmises, keemiatoodete tootmises, metallurgias ja toiduainete tootmises.

1. Krediidiressursside piirangud välisinvestoritele.

Pärast mitmeid rahapesuskandaale Eesti pangandussektoris on pangad muutunud Eesti mitteresidentide suhtes ülemäära ettevaatlikuks. Praegu on välisinvestoritel väga raske avada Eestis pangakontot ja saada juurdepääs krediidiressurssidele.

1. Kasvav nõudlus ladude järele.

Üheks COVID-19 pandeemia poolt tekitatud tagajärjeks ülemaailmsele tööstussektorile on tõrked ülemaailmsetes tarneahelates, mis on toonud kaasa ulatusliku tooraine, materjalide ja kaupade defitsiidi. Seetõttu on paljude ettevõtete tarnekontseptsioon radikaalselt muutunud „täpselt õigel ajal” süsteemist pikaajaliste laovarude olemasolu süsteemiks, mille tulemusena on suurenenud nõudlus laopindade järele.

1. Ettevõtete kasv sõjalises sektoris ja kõigis selle alasektorites

Ukraina sõja tagajärjel on 2022. aastal saanud uueks võimsaks trendiks kõigi sõjalise varustusega seotud sektorite märgatav kasv. Lisaks relvatootjatele on nendeks ka arvukad horisontaalsed alasektorid (logistika, tagalavarustus, inseneritehnika, meditsiinikaubad jne) ja vertikaalsed sektorid (metallitöötlemine, masinaehitus, aparaadiehitus jne).

1. TÖÖSTUSINKUBAATORI KONTSEPTSIOON

## Üldkontseptsioon

IVIA rajab Narva Tööstuspargi Kulgu territooriumile tööstusinkubaatori (Narva Tööstusinkubaator) investoritele, kelle ambitsioonideks on lähitulevikus maa ostmine ja oma tootmishoone ehitamine, kuid kes algstaadiumis soovivad hakata arendama oma äri- või tootmistegevust üüripinnal, sealhulgas rajada innovaatiliste tööstusprotsesside käivitamiseks demo- või piloottehase.

IVIA ehitab Ida-Virumaale esimese kaasaegsete tootmis-, büroo- ja abiruumidega hoone, mis on mõeldud väljaüürimiseks tööstusettevõtetele. Hoone suletud netopind on 6 658 m². Hoonesse mahub korraga kuni 10 tööstust ja kuni 5 äriteenindusettevõtet. Hoone konstruktsioon võimaldab paindlikult muuta ruumide konfiguratsiooni vastavalt konkreetse rentniku vajadustele nii Narva Tööstusinkubaatorisse sisenemisel kui ka tootmismahu muutumisel inkubaatoris viibimise ajal. Inkubantide arvu suurenemise korral võimaldab hoone konstruktsioon sellele täiendavaid tootmismooduleid juurde ehitada.

Narva Tööstusinkubaatori hoone ehitamisel rakendatakse kaasaegseid energiasäästlikke tehnoloogiaid ja kasutatakse tööstuspargi taristu võimalusi, mille tulemusena on kommunaalkulude tase tööstusettevõtte jaoks üks madalamaid Eestis.

IVIA tööstusinkubaatori kontseptsioon näeb ette ettevõtete ajutise paiknemise üüripindadel (mitte üle 5 aasta), mida reguleeritakse hinnapoliitikaga. Algusperioodil (1-2 aastat) on üürihind võrdne turuhinnaga Ida-Virumaal, seejärel kerkib see järkjärgult, kuni on viiendaks aastaks turuhinnast märgatavalt kõrgem. Ettevõtjal on võimalik ruume üürida lühikeseks perioodiks. Ettevõtjale sobivaks perioodiks 1-5 aastat, millist soodustust ei võimalda üüritingimused erasektori arendaja poolt.

IVIA pakub Narva Tööstusinkubaatoris ruumide üürilepingu alusel tegutsevatele inkubantidele *soft landing* tuge, mehitades oma *soft landing* teenuste büroo hoone administratiivkorpusesse. Teenuse eest IVIA tasu ei küsi, see on tervikteenuse juurde käiv tugi, osa inkubatsioonipinnale kolimise tingimustest. Osa administratiivkorpuse büroopindadest üürivad äriteenindusettevõtted (raamatupidamisteenused, õigusteenused, insenerfirmad jt).

Kaasaegse ettevõtlustaristu koondamine ühte keskusesse suurendab oluliselt potentsiaali uute konkurentsivõimeliste, kaasaegse lähenemise ja kõrget lisandväärtust loovate ettevõtete tekkimiseks Ida-Virumaal. Sellised tingimused investorile soodustavad ettevõtlusega alustamist ning julgustab arendama oma tootmisprojekti võimekuseni rajada isiklik tootmishoone.

IVIA jaoks tähendab üürnike ajutise tegutsemise ja inkubatsioonist väljuvate üürnike uutega asendamise kontseptsioon seda, et Narva Tööstusinkubaatorist kujuneb uute investorite kaasamise allikas ja nende arengu kiirendamise tööriist regioonis.

Narva Tööstusinkubaatori ärimudel on välja töötatud lähtuvalt IVIA kogemustest, klientide vajadustest ja turuseisust. Mudel on globaalses mastaabis unikaalne ja sarnaseid lahendusi ei ole põhjalikku süvaanalüüsi koostamata võimalik tuvastada. Ärimudelile on iseloomulik mitmete piirangute olemasolu pindadele sisenemisel, mis tähendab, et tegemist ei ole klassikalise vabaturu kinnisavara arendusprojektige ning klientide leidmine eeldab proaktiivset turundust ning selget selektsiooni inkubaatorisse ettevõtete vastuvõtmisel.

## Projekti üldeesmärgid

Laiendada kuni 2025. aasta lõpuni IVIA taristu võimaluste spektrit uute konkurentsivõimeliste töötleva tööstuse tootmisettevõtete tekkeks regioonis, luues selleks Ida-Virumaa esimese tööstusinkubaatori raames kaasaegsed tööstuskinnisvara üüripinnad ja pakkudes ärinõustamise tugiteenuseid.

## Projekti konkreetsed eesmärgid

1. Ehitada 2024. a lõpuks valmis Narva Tööstusinkubaatori hoone, pindalaga 6 658 m².
2. Hakata hiljemalt 2025. a lõpus teenindama Narva Tööstusinkubaatori kliente.

## Oodatavad tulemused

1. 2025. aasta lõpuks luuakse Narvas ja Ida-Virumaal esimene kaasaegne tootmis- ja kontoritaristu, mis võimaldab käivitada korraga kuni 8 tootmisettevõtet, 5 äriteenindusettevõtet.
2. 2034. a lõpuks on tänu Narva Tööstusinkubaatori tegevusele Ida-Virumaal:
   * asutatud ja tegutseb 15 uut tootmisettevõtet;
   * loodud 550 - 600 uut töökohta;
   * kaasatud ligikaudu 58 mln eurot uusi erainvesteeringuid.
3. PROJEKTI OBJEKTI KIRJELDUS

## Asukoht

Narva Tööstusinkubaatori hoone ehitatakse Narva Tööstuspargi Kulgu territooriumile, kus on vabad krundid ja vajalik taristu projekti elluviimiseks.

Kulgu territoorium asub Narva linna edelaosas linna ajalooliselt väljakujunenud tööstuspiirkonna ja Balti Elektrijaama vahel.

Kaugus lähima Narva elamurajoonini on 2 km. Kaugus Balti Elektrijaamani on 0,5 km. Idapoolsest küljest piirneb tööstuspark Evmet-Mehaanik OÜ valutehase ja endise Kreenholmi viimistlustehase vanade tootmishoonetega, mis kuuluvad praegu Narva-Gate tööstuspargi koosseisu.

Joonis 3

Изображение выглядит как карта

Автоматически созданное описание

Kulgu

Kadastiku

Tööstuspargi kaugus peamistest taristu sõlmpunktidest:

* Sillamäe sadamast 32 km;
* Tallinna lennujaamast 212 km;
* Euroopa Liidu/Venemaa piirist – 3-4 km;
* Helsingist – 297 km (maismaatransport + praam)
* Tallinn- Narva maanteest – 1-2 km;
* Tallinn- Narva raudteest – 0-1,5 km.

Narva Tööstusinkubaator hakkab paiknema kahel omavahel ühendatud kinnistul aadressil Tehase tn 51/ Tehase tn 47 (katastritunnus 51101:001:0794/ 51101:001:0793, IVIA kruntide numbrid kaardil – nr 39 ja nr 38).

Joonis 4

Изображение выглядит как текст

Автоматически созданное описание

Kruntidele on kehtestatud detailplaneering. Krundi omadused vastavalt detailplaneeringule:

Tabel 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Tehase tn 51 | Tehase tn 47 | Kokku |
| Krundi suurus: | 14 380 m² | 11 761 m² | 26 141 m² |
| Sihtotstarve: | tootmistegevus 90% /äritegevus 10% | tootmistegevus 90% /äritegevus 10% | tootmistegevus 90% /äritegevus 10% |
| Ehitiste maks kõrgus: | 40 m | 40 m | 40 m |
| Korruste arv: | 4 | 4 | 4 |
| Hoonestusala suurus: | 12500 m² | 10000 m² | 22 500 m² |
| Hoonete arv | 5 | 5 | 10 |

Krundid asuvad soodsalt Elektrijaama tee ääres, mis ühendab Narva elurajoonid ja Eesti Energia suured tootmisobjektid: Balti Elektrijaam, Auvere Elektrijaam, vana ja uus põlevkiviõlitehas. Iga päev sõidab mööda seda teed üle 1000 auto. Sealhulgas sõidavad mööda teed ka paljud Eesti Energia kohalikud ja rahvusvahelised äripartnerid. Narva Tööstusinkubaatori hoone on maanteel sõitvatele sõidukitele hästi nähtav.

Kruntide territoorium võimaldab:

* rajada transpordi jaoks mugava planeeringuga sissesõiduteed, kohad tagasipööramiseks, maha laadimiseks ja parkimiseks.
* rajada vajadusel juurdeehitus, + 60% mahtu esimesele etapile.
* paigaldada kahele krundile roheenergia tootmisvõimsused, et varustada Narva Tööstusinkubaatorit odava ning keskkonnasõbraliku elektri ja soojusega.

Lõunapiiril asuvat naaberkrunti Vana-Joala tee T7 (katastritunnus 51101:001:0801) saab samuti kasutada roheenergia tootmisvõimsuste rajamiseks, et varustada Narva Tööstusinkubaatorit täiendava elektrienergiaga.

## Hoone ja ruumid

Narva Tööstusinkubaatori hoone arhitektuurse ja tehnilise lahenduse väljatöötamisel lähtuti eesmärgist luua tootmisettevõtetest üürnike jaoks Ida-Virumaa moodsaim, efektiivseim ja mugavaim keskkond ettevõtete igapäevaste tootmis-, juhtimis- ja muude äriprotsesside läbiviimiseks.

Sellise lahenduse oluliseks komponendiks on *stock-office* kontseptsiooni kasutamine, mis tähendab, et üürnikul on võimalik ühendada kõik oma äriüksused (tootmine, ladu, kontor, esindus) ja abiruumid (garderoob, kohvik, puhkealad) ühe katuse alla, hoides samal ajal kokku kulude pealt logistikale, ajale ja ühendustele ning viibides samal ajal mugavas tööruumis.

Tehniliselt realiseeritakse antud kontseptsiooni järgmiselt. Narva Tööstusinkubaatori hoone, mille suletud netopind on 6 658 m², koosneb kahest omavahel ühendatud osast:

1. tootmiskorpus (üldpind 5917,20 m²);
2. administratiivkorpus (540,30 m²).

Joonis 5



Tootmiskorpus on 90 m x 60 m mõõtmetega ühekorruseline ehitis, milles asuvad:

* Kümme tootmis- ja laoruumi. Ruumid paiknevad 432 m² ja 648 m² suuruste kaksikplokkidena. Kokku on viis järjestikust kaksikplokki. Ruume on võimalik muuta 200 m² kuni 2000 m² suuruseks või veel suuremaks, nihutades siseseinu ja/või luues seintesse täiendavaid tehnoloogilisi läbikäike. Lagede kõrgus on 9,2 meetrit. Kaheksa ruumi on mõeldud tootmisettevõtetest üürnikele.
* Igas tootmisruumis on kahekorruseline umbes 100 m² suurune haldus- ja olmeplokk, mis koosneb kontorist (50 m²) tootmisjuhtidele, riietus- ja duširuumidest ning sansõlmedest töölistele.

Tootmisruumide planeerimisel võeti arvesse tootmispindade üürnike olulisemaid vajadusi, mis selgusid IVIA varasemate arvukate kontaktide käigus antud sihtrühma esindajatega:

* standardsed ruumid kõige populaarsema suurusega (400-600 m²), mida saab muuta suuremaks või väiksemaks;
* eraldi väravad;
* mugavad juurdepääsuteed, veoauto sisenemise võimalus ruumidesse;
* 5-tonnise tõstevõimega kraana olemasolu;
* ideaalselt siledad põrandad kandevõimega vähemalt 3 t/m²;
* sammaste puudumine;
* kütte reguleerimine igas ruumis;
* soojustagastusega ventilatsioon;
* elektrivõimsus igas ruumis kuni 150 kW (keskmine tarbimine 60-70 kW). Vajadusel saab lisatasu eest võimsusi suurendada;
* programmeeritavad juurdepääsu- ja turvasüsteemid;
* energiasäästlik LED-valgustus;
* kaasaegsed kõrge resolutsiooniga videovalvekaamerad hoone välisperimeetril.

Halduskorpus on 3-korruseline ja sinna tuleb bürootaristu, mida saavad kasutada tootmispindade ja äriteenindusfirmade üürnikud:

* sisustatud kontorid, 8 tk;
* koosolekuruum, 1 tk;
* seminariruum, 1 tk (50 in);
* kontoritehnikaga bürookeskus;
* kohvik koos köögiseadmetega (kuni 50 kohta);
* sansõlmed;
* puhkeruumid ülemisel korrusel

Koosolekuruume saab muuhulgas kasutada ka koolituste läbiviimiseks personali väljaõppe ja ümberõppe eesmärgil.

Hoones osutatakse ka IVIA *soft-landing* büroo tugiteenuseid ja võimalikud on ka muud ettevõtlust toetavad struktuurid.

Antud bürootaristu koos kaasaegsete tootmisruumide ja Narva Tööstusinkubaatoris asuvate tugistruktuuridega võimaldab luua inkubant-ettevõtetele tõhusa ning kvaliteetse äri- ja töökeskkonna.

Üldnõuded hoonele ja ruumidele:

* Kõrge energiatõhusus, roheenergiavarustuse tehnoloogiate rakendamine.
* Kommunaal- ja energiaressursside kasutamise automatiseerimine ja nutikas reguleerimine.
* Elektrooniline juurdepääsusüsteem ruumidesse sisenemiseks.
* Ühistaristu ja -objektide kasutamise korraldamine.
* Varustamine võrgutaristuga, mis võimaldab üürnikel oma ruumides:
  + rakendada tootmise kaugjuhtimist ja -kontrollimist (veebikaamerad, andurid seadmetel jne);
  + ERP installeerida ja kasutada ERP-süsteeme;
  + realiseerida „nutika tehase” ja Industry 4.0 kontseptsioone ja/või rakendada nende elemente.

Oluline insenerilahendus, mida kavatsetakse Narva Tööstusinkubaatori hoones rakendada, on kombineeritud küttesüsteemi loomine, mis tugineb keskküttel, kuid millel on gaasile ja soojuspumbale ümberlülitamise võimalus. See annab Narva Tööstusinkubaatorile olulise konkurentsieelise, kuna kütteks saab kasutada just antud ajahetkel kõige soodsamat ressurssi.

Territooriumile rajatakse autode ja jalgrataste parkimiskohad ning elektrisõidukite laadimispunktid.

## Juhtimine

IVIA on Narva Tööstusinkubaatori hoone omanik ning haldab ja opereerib selle tegevust.

IVIA loob üürisuhete korraldamiseks ning IVIA hoone vara ja tehnosüsteemide haldamiseks *haldusjuhi ametikoha (finantsprojektsioonide stsenaarium 1 - 0,5 töökoormusega, finantsprojektsioonide stsenaarium 2 – 1,0 töökoormusega).* Töökohta rahastab IVIA omavahenditest.

*Soft-landing teenuse konsultant (finantsprojektsioonide stsenaarium 1 – 1,0 täiskoormusega, finantsprojektsioonide stsenaarium 2 – 1,5 töökoormusega)*

Osutab Narva Tööstusinkubaatori inkubantidele (töötleva tööstuse ettevõtted) Eestis *soft-landing* teenust – abi Eesti ettevõtluskeskkonda integreerumisel, ettevõtte käivitamisega seotud abi, tootmis- haldus- ja abirendipindade pakkumine, nõustamine ettevõtete arendusprojektide ettevalmistamise, rajamise ja käivitamise staadiumides, *after care* jätkuinvesteeringute tegemisel.

*Turundusjuht (finantsprojektsioonide stsenaarium 1 – 0,5 töökoormusega, finantsprojektsioonide stsenaarium 2 – 1,0 töökoormusega)*

Planeerib ja viib läbi turundustegevusi töötleva tööstuse inkubantide leidmiseks Narva Tööstusinkubaatorisse, peamiselt rahvusvaheline turundus.

*Soft-landing* teenuse konsultandi ning turundusjuhi personalikulud kaetakse ÕÜF-st.

Kohviku tegevuse juhtimiseks leitakse avaliku konkursi korras selle valdkonna ettevõtete seast operaator-ettevõte, kes hakkab Narva Tööstusinkubaatoris tegutsema üüritingimustel.

1. TEENUSED

## Teenuste kirjeldus

Narva Tööstusinkubaator pakub oma klientidele kompleksset inkubatsiooniteenust, mis sisaldab:

* ettevõtlustegevuseks sobivate kaasaegsete ruumide ja nendega seotud kontoritaristu kasutamise võimalust üüritingimusel;
* *soft-landing* tugiteenust.

*Ettevõtlustegevuseks sobivate kaasaegsete ruumide ja nendega seotud kontoritaristu kasutusse andmine.*

Narva Tööstusinkubaator annab ettevõtjatele üürilepingu alusel täiskomplekti kaasaegseid ruume, mis on vajalikud ettevõtte tootmis-, lao- ja juhtimisprotsesside teostamiseks ning samuti esindusfunktsioonide täitmiseks:

* tootmis- ja laoruumid;
* büroo;
* ühine kontoritaristu: koosolekuruumid, seminari- ja konverentsisaalid, puhkeruumid.

*Soft-landing tugiteenus (IVIA Soft-landing* büroo*).*

Antud teenus sisaldab nõustamistuge Ida-Virumaale või välisinvestori puhul Eestisse tulevale investorile ning tema abistamist kohaliku või riikliku partnerlusvõrgustiku loomisel. Teenuse eest eraldi tasu ei ole vaja maksta, see on tervikteenuse juurde käiv tugi, osa inkubatsioonipinnale kolimisest.

## Teenuste osutamise põhimõtted

Tööstusinkubaatori teenuste kasutamise põhitingimuseks on inkubandi staatuse olemasolu, mille annab Narva Tööstusinkubaatori juurde loodud hindamiskomisjon. Peamised kriteeriumid, mida hinnatakse, on järgmised:

1. CO2-neutraalsele majandusele ülemineku eesmärkide täitmine;
2. ettevõtte elujõulisus, ambitsioonikus ja kasvuvõimalused;
3. töökohad, töötasufond;
4. lisandväärtuse tase
5. eelistatult innovatiivne demo- või piloottootmine täismahus tootmisprotsessi testimiseks.

Narva Tööstusinkubaatori tootmis- ja/või kontoritaristu teenuste kasutamise tingimuseks on, et inkubandil on leping inkubaatori mistahes ruumide üürimiseks. Inkubantidega sõlmitakse üürileping kuni viieks aastaks. Inkubandi staatuseta äriteenindusettevõtted saavad rentida kontoriruume alaliselt, juhul kui Narva Tööstusinkubaatori inkubandid kasutavad nende teenuseid.

## Teenuste maksumus

Narva Tööstusinkubaatori hinnapoliitika näeb ette inkubaatoris tegutsemise ajal hinnamuutust viie aasta jooksul, Algusperioodil (1-2 aastat) on üürihind võrdne turuhinnaga Ida-Virumaal, seejärel kerkib see järkjärgult, kuni on viiendaks aastaks turuhinnast märgatavalt kõrgem. Nii luuakse perspektiivsetele ettevõtetele soodsad tingimused nende tegevuse algusfaasis, kuid samas stimuleeritakse inkubaatorist lahkuma selleks ajaks, kui nad on kasvuks valmis.

Kaasaegsete tootmisruumide üürituru puudumise tõttu Ida-Virumaal on õiglaseks turuhinna tasemeks võetud selles segmendis hinnavahemiku alumine piir Tallinna turul, mis on hetkel 5 eurot m².

See hind on ligi 1,5-2 korda kõrgem kasutatud pindade üürihinnast Ida-Virumaal, kuid arvestades Narva Tööstusinkubaatori hoone tunduvalt kõrgemat energiatõhusust, on selle üüri- ja kommunaalkulud kokku võrreldavad kasutatud tootmisruumide vastavate kuludega.

Oluline on märkida, et tööstusinkubaatori puhul ei ole tegemist klassikalise vabaturu üüriprojektiga, ärimudeli põhjal on kitsendused ettevõtete vastuvõtmisel tulenevalt tegevusvaldkonnast ja ettevõtte tegevuse sisust, mistõttu on inkubaatorisse sisenemisel kitsendused ning väljumine inkubaatorist maksimaalselt 5 aasta jooksul.

## Teenuste arendamine

IVIA kaalub tulevikus võimalust iseseisvalt või koostöös eraarendajatega realiseerida Narva Tööstusinkubaatori lähistel tööstusparki ärikinnisvara rajamise projekti neile ettevõtetele, kes pärast inkubaatoris tegutsemist soovivad oma tegevust üüripindadel jätkata, kuid on inkubaatori ärimudeli vormist välja kasvanud.

Samuti on võimalik teostada *Build-to-Suit* tüüpi projekte, mis tähendab hoone ehitamist konkreetsele kliendile ja selle kasutusse andmist pikaajalise üürilepingu alusel.

1. TURUNDUS

## Visioon, missioon ja positsioneerimine

*Missioon*

Aidata kaasa uute kõrget lisandväärtust loovate ettevõtete tekkele Ida-Virumaal, vähendades nende investeerimisriske tegevusega alustamisel ning luues neile efektiivse, kaasaegse ja mugava tootmis- ja ärikeskkonna.

*Visioon*

Narva Tööstusinkubaator on ainulaadne ettevõtlustugimise ressurss Ida-Virumaal, mis pakub ettevõtetele üüritaristu kompleksi parimaid võimalusi, tehnilist ja nõustamistuge, ärikeskkonna sünergiat ning on olulisim tööriist vajalike tingimuste loomisel selleks, et Ida-Virumaal alustaksid tegevust uued, kaasaegses formaadis tootmisettevõtted, mis loovad uusi kõrgepalgalisi töökohti ja mitmekesistavad kohalikku majanduskeskkonda.

*Positsioneerimine*

Narva Tööstusinkubaator on tööstusettevõtete jaoks kõige kaasaegsem ja mugavam tegutsemiskeskkond Ida-Virumaal oma igapäevaste tootmis- ja juhtimisprotsesside teostamiseks.

## Sihtrühmad

Narva Tööstusinkubaatori peamisteks sihtrühmadeks on järgmised tegutsevad ja start-up tootmisettevõtted:

1. välisinvestorid, eelkõige Põhja-Euroopa riikidest ja Läänemere regioonist;
2. investorid Eesti teistest piirkondadest.

Mõlemas sihtrühmas on soovitud kliendiprofiil:

* kõrge lisandväärtusega „puhtad tootmised“ töötleva tööstuse erinevates valdkondades, nagu näiteks: masinaehitus, aparaadiehitus, metallitöötlemine, plastide töötlemine, mööbli, interjööridetailide ja keemiliste kiudude tootmine;
* orienteeritus eksporditurgudele;
* kõrge robotiseerituse ja automatiseerituse tase või soov selles suunas liikuda;
* soov kasutada kõrgtehnoloogilisi kõrgjõudlusega seadmeid väikese, kuid kõrgepalgalise personaliga;
* kasvuambitsioonid 3-6 aasta perspektiivis.

Peamised müügiargumendid valitud sihtrüma jaoks:

* nende jaoks, kes valivad Ida-Virumaa, on see ainus koht regioonis, kus saab üürida kaasaegseid tootmisruume;
* pakutavad *soft-landing* tugiteenused;
* soodsad tingimused ruumide kasutamise perioodi osas;
* elektrivarustuskindlus;
* kõige madalam kommunaalmaksete tase Eestis. Oluliselt soodsamad üüri- ja kommunaalkulud kui Tallinnas (peamine konkureeriv piirkond);
* tehniline ja tehnoloogiline sünergia.

Täiendavaks sihtrühmaks on kohalikud ja piirkondlikud äriteenindusettevõtted, kes on huvitatud Narva Tööstusinkubaatori tootmisettevõtete ja tervikuna Narva Tööstuspargi ettevõtete teenindamisest. Sellesse rühma kuuluvad:

* raamatupidamis- ja õigusabifirmad;
* logistikud ja tollimaaklerid;
* inseneri, projekteerimisfirmad, tööstusrobotite integraatorid, automatiseerimisteenuseid osutavad, tehnilist kontrolli ja hooldust teostavad ettevõtted, ERP-süsteemide pakkujad;
* seadmete ja kulumaterjalide tarnijad;
* tööjõu koolitamise ja ümberõppega tegelevad organisatsioonid.

Sellise sihtgrupi ettevõtete motiiviks on olla kliendile lähemal, mistõttu on nad tõenäoliselt huvitatud Narva Tööstusinkubaatori büroopindade üürimisest inkubaatoris.

## Turunduskanalid

*Välisinvestorite* segmendis plaanitakse turundustegevust läbi viia IVIA tavaturunduse raames, kasutades juba väljakujunenud kanaleid välisturgudel:

* reklaamimine sotsiaalvõrgustikes (Facebook, LinkedIn, Youtube);
* investeerimisseminarid sihtturgudele;
* veebileht [www.ivia.ee](http://www.ivia.ee) (hakkab sisaldama teavet Narva Tööstusinkubaatori teenuste kohta), kodulehe reklaamimine Internetis;
* osalemine rahvusvahelistel sektori messidel ja tööstusliku allhanke näitustel (näiteks Alihankinta, Tampere; Elmia Subcontractor Jönköping);
* reklaam sihtturgude äriajakirjanduses;
* kontekstreklaam Interneti otsingumootorites;
* „Agendid” riigi tasandil, sh Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus, erialaliidud, välisriikide saatkonnad ja majandusesindused;
* IVIA partnerite pidev teavitamine Narva Tööstusinkubaatori projektist ja selle arengust välisinvesteeringute kaasamisega seotud riiklike tugistruktuuride (EAS ja selle allüksused - Välisinvesteeringute keskus ja EASi välisesindused; Eesti Kaubandus-Tööstuskoda) kaudu;
* IVIA info- ja reklaambrošüürid (hakkavad sisaldama teavet Narva Tööstusinkubaatori teenuste kohta).

IVIA turundusmeetmete üldeesmärk on tuua Ida-Virumaa piirkonda uusi investoreid, toimides järgmiselt:

1. leida potentsiaalne investor;
2. „müüa” investorile Ida-Virumaa piirkond;
3. selgitada välja investori vajadused asukohaga seoses;
4. pakkuda investorile tema vajadustele vastavat asukohta ja lokaliseerimisvormi IVIA võimaluste laiast spektrist. Narva Tööstusinkubaator on eeldatavasti parim valik:

* ettevõtete jaoks, kes vajavad kaasaegset tootmiskeskkonda, kuid kes pole valmis lühikeses ja/või keskmises perspektiivis teostama investeeringu või peavad riskantseks oluliste investeeringute tegemist ehitusse;
* ettevõtete jaoks, kes peavad kiiresti alustama toodete tootmist, ootamata ära projekteerimis- ja ehitusprotsessi lõppu;
* ettevõtete jaoks, kellele on oluline olla vähemalt reguleerimise ja tootmisprotsessi käivitamise alguses tihedas kontaktis robootika, automaatika ja mehhatroonika valdkonna spetsialistidega.

Turundustegevused *Eesti teistest regioonidest pärit investorite segmendis*, samuti *äriteenindusettevõtete segmendis* (kontoriruumide täitumiseks) on järgmised:

* alalised kuulutused Narva Tööstusinkubaatori tootmispindade väljaüürimise kohta Eesti juhtivates kinnisvaraportaalides [www.kv.ee](http://www.kv.ee) ja [www.city24.ee](http://www.city24.ee);
* reklaamtahvli paigaldamine Elektrijaama tee tänavale, mis kulgeb otse Narva Tööstuspargi Kulgu territooriumi kõrval. Seda teed mööda liigub iga päev suur hulk ettevõtjaid, sealhulgas potentsiaalsed sihtrühma esindajad või nende äripartnerid;
* perioodilised reklaamid kohalikes ja piirkondlikes meediaväljaannetes eesmärgiga leida äriteenindusettevõtteid.

Samuti hakatakse levitama nendes kliendisegmentides infot IVIA üldiste PR-ürituste kaudu:

* artiklite avaldamine Eesti majandusajakirjanduses;
* IVIA esindajate sõnavõtud kohalikus ja vabariiklikus meedias;
* osalemine ärifoorumitel;
* Narva Tööstusinkubaatori projekti kohta teabe levitamine läbi ettevõtluse toetamise ja arendamisega seotud kohalike ja riiklike struktuuride partnervõrgustikus (Kaubandus-Tööstuskoja esindus; Ida-Viru Ettevõtluskeskus, Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet)

## Eelarve

Konservatiivse stsenaariumi korral (keskmine täituvus 50%) on Narva Tööstusinkubaatori turundusmeetmete maksumus 13 920 eurot ja see summa sisaldab järgmisi kulusid:

* reklaamkuulutused portaalides [www.kv.ee](http://www.kv.ee) ja [www.city24.ee](http://www.city24.ee) - 1 920 eurot aastas;
* reklaamkuulutused kohalikes ja regionaalsetes meediaväljaannetes - 3 000 eurot aastas;
* turundus välisturgudel - 9 000 eurot aastas.

Keskmise stsenaariumi korral (75% täituvuse saavutamiseks ehk 1,5-kordseks kasvuks arvestusperioodi teises pooles) eeldame turunduskulude proportsionaalset 1,5kordset kasvu tasemele 20 880 eurot aastas. Lähtume vajadusest suurendada turundustegevuste arvu (reisid sihtturgudele, publikatsioonid meedias, kuulutused kinnisvaraportaalides, turundusmaterjalide tootmine, muud üritused).

Eeltoodud kulud kaetakse Narva Tööstusinkubaatori tegevusest saadud tulude arvelt.

1. TEGEVUSKAVA

Tabel 3

|  |  |
| --- | --- |
| Tähtajad | Tegevus |
| 01. -05.2023 | Ehituse eelprojekti koostamine |
| 06-09.2023 | Ehitusluba |
| 07.2023 – 02.2024 | ТТА ja Käskkirja kooskõlastamisprotseduurid |
| 02.-03.2024 | Hoonekompleksi rajamise riigihanke läbiviimine |
| 04.2024 – 03.2025 | Hoonekompleksi ehitamine ja sisustamine |
| 03.2025 | Hoonekompleksi kasutusloa saamine |
| 04.2025 | Tööstusinkubaatori tegevuse käivitamine |

1. FINANTSMAJANDUSLIK PÕHJENDUS

## Projekti finantsmudel

Projekti tasuvuse, majandusliku ja finantsilise jätkusuutlikkuse ja sotsiaalmajandusliku mõju hindamiseks koostati projekti üldine finantsmudel. Mudel koostati 15-aastaseks perioodiks, millest esimesed kaks aastat on investeerimisstaadium ja 13 aastat tegevusstaadium. Tegevusstaadiumi tähtaja valimisel lähtuti seda tüüpi taristu normaalsest elueast, tingimusel, et tugiinvesteeringute maht on suhteliselt väike. Projekti finantsmudel on esitatud lisades 1-5 ja sisaldab:

* projekti elluviimise kulude prognoosi;
* projekti jooksvate tulude, kulude ja kasumi prognoosi;
* rahavoogude prognoosi;
* sotsiaalmajandusliku mõju prognoosi;
* investeeringute tasuvuse prognoosi avaliku sektori jaoks.

Peamised sisendandmed, mida finantsmudeli koostamisel kasutati:

Tabel 4

|  |  |
| --- | --- |
| Andmete tüüp | Põhjendused väärtuste valimiseks finantsmudelis |
| Tegevustulud |  |
| Üürihind | Keskmine üürihind 5 aastaks iga inkubandi kohta on 5 eurot/m². Antud hinnatase lähtub turutasemest ja see on konkurentsivõimeline kommunaalkulusid arvestades. Vastavalt *Stock office* kontseptsioonile on büroopindade üürihind sama suur nagu tootmispindadel. |
| Täituvusprotsent | 1.Täituvuse prognoosimisel kasutatakse konservatiivset stsenaariumi (lähtuvalt täituvuse dünaamikast 2 erinevat stsenaariumi (keskmise 50% täituvuse stsenaarium ja 25-50-75% kasvava täituvuse stsenaarium), arvestades:   * Ida-Virumaale ebasoodsa geopoliitilise olukorraga, mille puhul linna lähedus Venemaa piirile tekitab tõsist muret paljudes investorites, eriti välismaistes. * Pidevalt esilekerkivate globaalsete kriisidega, mis mõjutavad negatiivselt Ida-Virumaa majandusolukorda: Krimmi annekteerimine 2014, COVID-pandeemia 2019-22, sõda Ukrainas alates 2022. aastast, Euroopa energiakriis 2022. Kõik need ettearvamatud kriisid sundisid radikaalselt ümber vaatama varasemaid prognoose ja ümber kohandama IVIA turundusstrateegiat. * Narva Tööstusinkubaatori kontseptsioon seab piirangud ettevõtetele nende tegevusala järgi ning eeldab ajutist inkubaatoris viibimist. See välistab ruumide pikaajalisele üürile andmise võimaluse suuremale hulgale sihtrühma mittekuuluvatele ettevõtetele. * Narva tööstusinkubaatori kontseptsioon eeldab inkubantide sagedast rotatsiooni. See tähendab, et kliente peab olema rohkem kui tüüpilisel kinnisvaraarendusprojektil (aga see võib Ida-Virumaal probleemiks osutuda) ning suurema rotatsioonide arvu tõttu tekib rohkem olukordi, kus ruumid seisavad kuni aasta tühjana, kuni leitakse uus klient.   2.Kinnisvarabüroodelt ei ole realistlik saada usaldusväärseid täituvuse hinnanguid, kuna:   * Narvas ja Ida-Virumaal ei ole uusi kaasaegseid üürile antavaid tootmispindu. Samuti ei saa viidata ka Tallinna kogemusele, kus on küll välja üüritavaid tööstuslikke uusehitisi, kuid kinnisvaraturu arengus on liiga suur erinevus. Näiteks on pangad nõus rahastama kinnisvaraarendusprojekte Tallinnas, kuid keelduvad sellest täielikult Narvas kõrgete riskide võtmise tõttu. * Narva Tööstusinkubaator on Ida-Virumaal ainulaadne ettevõtluse toetamise tööriist, mis pakub kombinatsiooni uuest üüritaristust ja tootmisettevõtete soft-landing toetusest. Samas on NTI-s kliendi valiku ja inkubatsioonitingimuste kontseptsioon oluliselt erinev tavapärasest ärikinnisvara arendusprojektist, mis kitsendab oluliselt sihtrühma suurust võrreldes tavapärase äriarendusprojektiga. Seega ei ole NTI klassikaline üüritööstuspind (ei ole klassikaline üüritav tootmispind) ning seda ei saa võrrelda tavaliste ärikinnisvara arendusprojektidega. Allpool on toodud erinevused NTI ja tüüpilise stock-office tüüpi tööstus- ja ärikinnisvara arendamise projekti vahel (Harjumaal levinud näitel)   Tabel 5   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | NTI | Klassikaline *stock-office* projekt | | Tegevusvaldkonnad | Ainult töötleva tööstuse tootmisettevõtted | Lao-, tootmis- ja teenindusettevõtted, jaemüük. | | Tähtajad | Kuni 5 aastat  (keskmiselt 2-4 aaastat) | 5 – 10 aatat. Juhul kui üürniku ja üürileandja vahel on hea koostöö, siis on üüriaeg pikem. | | Ambitsioonid | Kasvule orienteeritud (isikliku suurte pindadega hoone ehitamine) | Mitte kasvule orienteeritud  (“stabiilne ettevõte”) | | CO2 | Vastavalt õiglase ülemineku eesmärkidele CO2 neutraalsele majandusele üleminekul | Piirangud puuduvad |   NTI analoogseid mudeleid ei leidu mitte ainult Eestis, vaid ka teistes riikides.  3. IVIA spetsialistide hinnangul, kellel on pikem kui kümneaastane positiivne kogemus tootmisinvestorite Ida-Virumaale lokaliseerimisel ja projekti sihtrühmaga töötamisel, on Narva Tööstusinkubaatori keskmine täituvus konservatiivse, keskmise täituvuse stsenaariumi järgi 50% ja kasvava täituvuse stsenaariumi järgi 25% (1-3 aastal), 50% (4-7 aastal) ja 75% (8-13 aastal). |
| Tegevuskulud |  |
| Hoone kasutuskulud | Tuginedes Narva Kadastiku tööstuspargi territooriumile rajatud sarnase suurusega kaasaegsete tootmis- ja laoruumide opereerimise kogemusele.  Kasutuskulude konkreetsed väärtused on esitatud finantsmudeli lisades. |
| Kommunaalkulud | Võttes aluseks andmed:   * kommunaalressursside tarbimiskulud Narva Kadastiku tööstuspargi territooriumile rajatud sarnase suurusega kaasaegsete tootmis- ja laoruumide pinnaühiku kohta. * kommunaalteenuste osutajate ajakohased hinnad Narvas. Erandiks on kaugkütte hind, mille finantsmudelisse kandmisel on arvesse võetud Narva Soojusvõrgu plaani tõsta 2023. aastal tariif seniselt 39,83 EUR/MWh tasemele 60 EUR/MWh (hind oli tõstetud kuni 73,35 EUR/MWh ilma KM-ta, vastavad korrektuurid on viidud sisse finantsanalüüsi).   Konkreetsed hinnad ja kommunaalkulude mahud on esitatud finantsmudeli lisades. |
| Tööjõukulud | Põhineb IVIA töötajate Narva Tööstusinkubaatori tegevuses osalemise kaval ja nende palgamääradel.  Tööjõukulude konkreetne suurus on esitatud finantsmudeli lisades. |
| Turunduskulud | Põhinevad IVIA varasemale pikaajalisele kogemusele turundustegevsute läbiviimisel ning uute investorite kaasamisel. |
| Amortisatsioonikulud | Lähtudes Eestis üldtunnustatud amortisatsiooninormidest projekti raames soetatud varale.  Amortisatsioonikulude konkreetsed väärtused soetatud põhivara liikide lõikes on toodud finantsmudeli ja tegevuseelarve lisades jaotises 9.3. |
| Investeerimiskulud | Lähtudes esialgsest plaanist hoone parameetrite järgi ja konsultatsioonidest ehitusorganisatsioonide, projekteerijate, teiste spetsialiseerunud spetsialistide, seadmete ja mööbli tarnijatega.  Investeerimiskulude konkreetsed suurused on esitatud finantsmudeli lisades ja jaotises 9.2. |
| Inflatsioon | Prognoosi koostamisel pole arvesse võetud inflatsiooni, kuna seda on viimasel ajal raske ennustada, kuid eeldades, et inflatsiooni muutus mõjutab kõiki subjekte - nii vastavalt ressursiturul kui ka müügiturul, mõjutab inflatsiooni muutumine võrdselt nii projekti kulusid kui ka tulusid. |
| Hinnad | Hinnad on eurodes. Prognoosid on koostatud püsihindades. **Hinnad arvestatud ilma käibemaksuta** |

Hoone ehitusega kaasnevad jooksvad kulud (nt ehituse ajal kasutatav elektrienergia) sisalduvad ehituslepingus ja neid rahastatakse 100% ÕÜF vahenditest. IVIA peamised kulud algavad 2025. aastal pärast hoone kasutuselevõttu.

***Täiendav selgitus kasvava täituvusega 25%-50%-75% stsenaariumile.***

Stsenaarium eeldab kasvavat täituvust alates 25% kuni 75% arvestusperioodi jooksul.

Tabel 6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Periood | Keskmine täituvus | Argumendid täituvuse põhjendamiseks |
| 1-3 aastat[[3]](#footnote-3) | 25% | * IVIA pikaajaline kompetents tööstusparkide täitmises investorettevõtetega. * Ettevõtjate praegune huvi NTI projekti vastu (ilma IVIA aktiivse turunduseta). Nendele ettevõtjatele ei saa praegu täiel määral loota, sest NTI käivitamise ajaks on nad tõenäoliselt juba leidnud endale uued ruumid, kuid sellist nõudluse taset võib pidada tegevuse alguse seisu indikaatoriks. |
| 4-7 aastat | 50% | * IVIA pikaajaline kompetents tööstusparkide täitmises investorettevõtetega. See tase saavutatakse intensiivse turundustegevuse tulemusena nii antud ajaperioodil kui ka eelneval perioodil. |
| 8-13 aastat | 75% | * Optimistliku stsenaariumi tase (kui Ida-Virumaale tundlikke globaalseid kriise antud perioodil ei esine). Kõrgema täituvuse saavutamine on ebareaalne, kuna NTI kontseptsioon eeldab lühikesi rendiperioode ja inkubantide sagedast väljumist NTI-st. Vabanevate ruumide täitmine võtab aega, kuna ruumide vabanemise hetkel ei leidu alati NTI konkreetsest sihtrühmast klienti, kellele see ruum oma parameetritelt sobiks. |

Täituvuse muutumisel muutuvad proportsionaalselt ka kulud.

Muutuvkulud:

Tabel 7

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Kulud | Kulude muutumise tegur | Metoodika |
| Küte | Tootmiskorpuses:   * Kasutusel ruumid (välja üüritud), m2. * Kasutuseta ruumid, m2.   Administratiivkorpuses:   * Kasutusel ruumid (välja üüritud), m2. * Kasutuseta ruumid, m2 | Pindala (m2) korrutatakse arvestusliku soojustarbimise määraga KWh 1m2 kohta ja Narva Soojusvõrgu hinnaga 1 KWh kohta. Tootmis- ja administratiivkorpustes on väljaüüritud ja kasutuseta ruumide tarbimismäär erinev. Keskmised näitajad on toodud ära Tabelis 8. |
| Valgustus | Tootmiskorpuses:   * Kasutusel ruumid (välja üüritud), m2.   Administratiivkorpuses:   * Kasutusel ruumid (välja üüritud), m2. * Kasutuseta ruumid, m2. | Pindala (m2) korrutatakse valgustuse elektritarbimise hinnangulise määraga 1m2 kohta ja elektrihinnaga 1 KWh kohta. Väljaüüritud ja kasutuseta ruumide tarbimismäär on administratiiv- ja tootmiskorpuses erinev. Keskmised näitajad on toodud ära Tabelis 8. |
| Vesi ja kanalisatsioon | * Tööstustööliste arv (sõltub tootmiskorpuses väljaüüritud ruumide arvust) | Tööstustööliste arv korrutatakse arvestusliku veetarbimisega töötaja kohta ning kohaliku kommunaalteenuste pakkuja (Narva Vesi) vee ja kanalisatsiooni hinnaga.  Keskmised näitajad on toodud ära Tabelis 8. |
| Vee soojendamine | * Tööstustööliste arv (sõltub tootmiskorpuses väljaüüritud ruumide arvust) | Tööstustööliste arv korrutatakse arvestusliku soojuse kulunormiga KWh vee soojendamisel 1 töötaja kohta ja Narva Soojusvõrgu hinnaga 1 KWh kohta. Keskmised näitajad on toodud ära Tabelis 8. |
| Remonditööd  (vaheseinte teisaldamise ja olmeremondi osas pärast inkubaatorist väljumist) | * tootmisinkubantide keskmine rotatsioonide arv aastas | Vaheseina konstruktsioonide teisaldamise kulud: olmeremontide arv aastas on võrdne inkubantide keskmise rotatsioonide arvuga aastas, arvestades inkubantide keskmist viibimist NTI-s - 4 aastat.  Ülejäänud NTI kinnisvara ülalpidamiskulud on püsikulu.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Seinte vahekonstruktsioonide monteerimiskulud | eurot/1 vahe-konstruk-tsioon | 5 000 | | Vahekonstruktsioonide montaazhide arv 1 inkubandi kohta | montaazh | 1 | | Sanitaarremondi kulud peale inkubandi lahkumist | eurot/1 ruum | 5 000 | | Inkubandi keskmine viibimisaeg Inkubaatoris | aastat | 4 | | Jooksev remont | aurot/aastas | 5 000 | |

Tabel 8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ressursikasutuse hinnangulised keskmised näitajad** | | |  |
|  | Ühik | Täituvad ruumid | Tühjenevad ruumid |
| Keskküte |  |  |  |
| Tööstushoone | kW/1 m3/aastas | 11,60 | 8,70 |
| Haldushoone | kW/1 m3/aastas | 11,60 | 11,60 |
| Elekter |  |  |  |
| elektrienergia tootmine | kWh /1 ettevõte | 70 |  |
| elektrivalgustus |  |  |  |
| Tööstushoone | W/1 m2/h | 10,0 |  |
| Administratiivkorpus (kontorid/ühisruumid) | W/1 m2/h | 4,0 | 11 |
| Vesi ja kanalisatsioon | m3/tööstustööline/kuus | 1,68 |  |
| sh külm vesi | m3/tööstustööline/kuus | 1,008 |  |
| sh soe vesi | m3/tööstustööline/kuus | 0,672 |  |
| Vee soojendamine | MWh/tööstustööline/kuus | 0,492 |  |

Tinglikud muutuvkulud:

Turunduskulud ja Personalikulud muutuvad sujuvalt, liikudes 50% täituvuse tasemelt 75% täituvuse tasemele. Kasv on seotud nii teenuse mahu suurenemisega kui ka ülesande keerukuse suurenemisega, kuna ruumide täituvuse kasvades väheneb vabade ruumide pakkumise valik ja ülejäänud ruumide täitmiseks on vaja rohkem ressursse.

Tabel 9

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Täituvus 50% | Täituvus 75% |
| Turunduskulud | 13 920 eurot | 20 880 eurot (kasv 1 aasta enne 75% täituvuse saavutamist) |
| Personalikulud |  |  |
| Haldusjuht | 0,5 töökohta | 1 täistöökoht |
| Soft-landing konsultant | 1 täistöökoht | 1,5 töökohta |
| Turundusjuht | 0,5 töökohta | 1 täistöökoht |

## Investeeringud

Esialgsete arvestuste kohaselt on projekti teostamiseks vajaliku investeeringu kogumaht 8 463 725 mln eurot (ilma käibemaksuta).

Tabel 10



## Tasuvusanalüüs (50% keskmise täituvuse stsenaarium baasil)

*Jooksvad tulud*

Narva Tööstusinkubaator hakkab saama tulu:

* ruumide välja üürimisest, 69%.
* tuludest, mis laekuvad inkubantidelt nendega jagatud kuluarvete (ühisruumid) tasumise eest, 31%.

*Jooksvad kulud*

Jooksvate kulude struktuuris moodustab valdava osa vara amortisatsioon (56%), tegevuskulud moodustavad 44%.

Peamisteks tegevuskuludeks on (% kõigist tegevuskuludest):

* kommunaalkulud, 29%;
* tööjõukulud, 33%;
* hooldus (territoorium), 7%.

Muud kulud, mille osakaal tegevuskulude struktuuris on alla 7%: turundus, hooldus (administratiivkorpus), kindlustus, tehnohooldus, valve ja muu.

*Tegevuseelarve*

Allpool on esitatud Narva Tööstusinkubaatori tegevuseelarve prognoos planeeritud 50% täituvuse korral.

Tabel 11



*Tasuvus*

50% täituvuse korral:

Vastavalt koostatud tegevuseelarvele on Narva Tööstusinkubaatori iga-aastased tulud 50% täituvustaseme korral ≈ 268 tuhat eurot/aastas, iga-aastased kulud koos amortisatsiooniga ≈618 tuhat eurot/aastas, EBITDA ≈ -5,5 tuhat eurot /aastas, puhaskasum negatiivne -351-493 tuhat eurot/aastas.

Nende näitajate põhjal ei ole projekt kasumlik ega tasu end ära, mistõttu ei ole see äriprojektina eraarendajate jaoks atraktiivne.

25-50-75% stsenaariumiga täituvuse korral:

Tabel 12

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Täituvus | | |
| 25% | 50% | 75% |
| Tulud, eurot/aastas | 133 857 | 267 714 | 401 571 |
| Kulud (ilma amortisatsioonita), eurot/aastas | 246 220 | 273 245 | 375 228 |
| EBITDA, eurot/aastas | -112 363 | -5 532 | 26 343 |
| Kasum, eurot/aastas | -457 439 | -350 607 | -318 732 |

Nende näitajate põhjal ei ole projekt kasumlik ega tasuv ning seetõttu ei ole see ärilise arendusprojektina eraarendajatele atraktiivne.

## Kasumianalüüs avaliku sektori jaoks

Tasuvusanalüüsid (puhastulu) näitavad (2 eraldi stsenaariumit), et projekt ei too tulu, kui seda käsitleda ärilise arendusprojektina. Kuid projektil on suur sotsiaalmajanduslik mõju nii lühikeses kui ka pikemas perspektiivis. See teeb selle realiseerimise avaliku sektori jaoks majanduslikult kasulikuks.

Avaliku sektori jaoks tasuvuse hindamiseks viidi läbi majandusanalüüs 50% keskmise täituvusega stsenaariumi korral, kus võrreldi avaliku sektori poolt projekti tehtud investeeringuid avaliku sektori tuludega, mis tekkisid projekti sotsiaalmajandusliku mõjumehhanismi tulemusena.

Analüüs viidi läbi üldtunnustatud investeeringute tulemuslikkuse hindamise meetodil diskonteeritud rahavoo alusel. Vastavalt metoodikale võrreldi projektist tulenevaid lisatulusid ja -kulusid, võrreldes eeldusega, et projekt ei realiseeru.

Projekti lisatuluks on uute Narva Tööstusinkubaatori ettevõtete tegevusest tulenev täiendav maksutulu, mis tekib inkubaatorist lahkunud, sh tegevust laiendanud ettevõtete tegevuse tulemusena.

Projekti lisatuluks on õiglase ülemineku fondi meetme „Ettevõtluse mitmekesistamise tugiteenused ja -taristu” toetus.

Üksikasjalikumalt on andmed projektiga seotud avaliku sektori täiendavate tulude ja kulude arvestuste kohta esitatud eraldi Excel failis.

Seejärel diskonteeriti projekti tuvastatud täiendavad tulud ja kulud vastavalt diskontomäärale 4%.

Saadud diskonteeritud rahavoogu analüüsiti investeeringute absoluutse ja suhtelise tootluse kriteeriumide alusel.

Allpool on esitatud avaliku sektori poolt projekti tehtud investeeringute tulususe ja tasuvuse näitajad läbilõikes:

Tabel 13



Otsese ja kaudse mõju analüüsi tulemused näitavad, et projekt on avalikule sektorile keskmises ja pikas perspektiivis väga tulus:

* raha ajaväärtust arvestades tasub investeering ära 5 aasta jooksul (DPP näitaja), mis on seda tüüpi taristuprojekti puhul aktsepteeritav periood. Seejuures tuleb arvestada sellega, et iga 5 aasta tagant kasvab rahavoog järsult inkubantide rotatsiooni tõttu;
* projekti tulemusena on avaliku sektori puhas nüüdisväärtus (NPV näitaja) tänu täiendavatele maksulaekumistele 49 miljonit eurot (raha väärtus 2023. aastal), mis on alginvesteeringust oluliselt suurem;
* investeeringu diskonteeritud tasuvusindeks (näitaja PI) on 7. See tähendab seda, et iga projekti investeeritud ühe euro pealt saab avalik sektor tuluna tagasi eurot (raha väärtus 2023. aastal;
* näitaja IRR (37%) ületab hinnangulist diskontomäära (4%) 9 korda, mis tähendab projekti suure varuga turvamarginaali.

## Projekti finantsiline jätkusuutlikkus

Projekt on rahaliselt jätkusuutlik, kuna igal finantsmudelis määratud ajaperioodil kaetakse projekti kogumaksumus järgmiste allikate kombinatsioonist: fonditoetus, projektiteenuste müük, kaasfinantseering ja IVIA organisatsioonisisene laen projekti likviiduse tagamiseks.

Juhul kui rakendub 50% täituvuse stsenaarium, eraldab IVIA projekti vajaduste katmiseks organisatsioonisisese intressita laenu likviiduse tagamiseks mahus 8890 eurot 2024 aastal.

Juhul kui rakendub 25-50-75% täituvuse stsenaarium, eraldab IVIA projekti vajaduste katmiseks organisatsioonisisese intressita pikaajalise laenu likviiduse tagamiseks mahus 151 890 eurot perioodil 2024- 2026 aastatel. Tagastamistähtajaga 2034 a.

Finantseerimisallikaks on erinevates tööstusparkides maa võõrandamistehingutest kaasatud vahendid.

## Projekti jätkusuutlikkus

Narva Tööstusinkubaatori kontseptsioonist tulenevalt (tootmispindade lühiajaline üürimine koos perspektiiviga tootmise laiendamisele isiklikele pindadele Narva Tööstuspargis) loob projekt IVIA-le eeldused maa müügist laekuva tulu saamiseks.

Maa müügist saadud tulu on plaanis kasutada muuhulgas inkubaatori hoone hilisemaks renoveerimiseks, tagades nii projekti jätkusuutlikkuse ja rahalise sõltumatuse avaliku sektori abist.

1. SOTSIAALMAJANDUSLIK MÕJU

Projekt annab olulise panuse Ida-Virumaa majanduskeskkonna mitmekesistamisesse ning omab suurt sotsiaalmajanduslikku mõju piirkonnale, meelitades ligi uusi ekspordile orienteeritud kõrge lisandväärtuse ja kasvuambitsioonidega tootmisettevõtteid.

Sellised ettevõtted on kohalikele elanikele olulised tööandjad ja toovad uut maksutulu. Nende ettevõtete tegevus annab olulise tõuke regiooni ekspordikasvule ja erasektori otseinvesteeringute voolule piirkonna majandusse.

Projekti realiseerimise tulemusena on Ida-Virumaal 10 aasta jooksul pärast tööstusinkubaatori käivitamist:

* rajanud oma tootmisettevõtte vähemalt 15 uut investorit, kellest kaheksa on selleks ajaks teostanud ka jätkuinvesteeringud tootmise laiendamisse;
* loodud 550 - 600 uut töökohta;
* kaasatud erainvesteeringuid suurusjärgus 58 mln eurot.

Selle tulemusel laekub 10 aasta jooksul täiendavaid maksulaekumisi ca 50 miljonit eurot, sealhulgas:

* sotsiaalmaks 17,1 mln eurot;
* tulumaks 6,3 mln eurot;
  + sh KOV eelarvetesse 3,7 mln eurot;
* käibemaks 22,9 mln eurot.

Allpool on loetletud nende mõjude võtmeindikaatorid:

Tabel 14



1. FINANTSEERIMINE

Võttes arvesse projekti suurt sotsiaalmajanduslikku mõju Ida-Virumaale, rahastatakse projekti summas 8 463 725 eurot õiglase ülemineku fondi meetmest „Ettevõtluse mitmekesistamise tugiteenused ja -taristu”, mis avatakse 2023. aastal.

1. RISKID

Tabel 15

| Risk | Riski realiseerumise tagajärjed | Riski ärahoidmise või selle tagajärgede vähendamise meetmed |
| --- | --- | --- |
| *Risk IVIA jaoks* | | |
| Välisettevõtted ei soovi Narva investeerida Venemaa vahetu läheduse tõttu | Potentsiaalsete klientide arvu vähenemine | Turundustegevuste suunamine ka nende riikide sihtgruppidele, kellel on samuti riigipiir Venemaaga ja on sellele riskile vähemtundlikumad – Soome, Läti, Leedu |
| Majanduskriis Euroopas | Paljude ettevõtete ja tervete sektorite majanduslik olukord halveneb | Kasvavate sektorite otsimine ja turundus nendes sektorites. Pakkuda valmistingimusi kiireks laienemiseks Narvas.  Sihtrühmale langevates sektorites – müüa „majanduspiirkonda” |
| Energiakriis Euroopas | Ettevõtted, kes võiksid olla inkubaatori potentsiaalsed kliendid, lõpetavad tegevuse elektrienergia defitsiidi või selle äärmiselt kõrge hinna tõttu. | Koostöö arendamine Eesti Energiaga, et saavutada inkubaatori ja Narva Tööstuspargi varustamiskindlus erihinnaga elektrienergia. Sihtturgude ettevõtete energiaprobleemile lahenduse pakkumine tegevuse alustamisel inkubaatoris ja jätkamisega Narva Tööstuspargi Kulgu territooriumil. |
| Energiakandjate hinnatõus | Tühjade ruumide kütmisega seotud ebaproduktiivsete kulude kasv. | Viia ehitusprojekti sisse ruumide kaupa juhitava küttesüsteemi projekteerimine. Temperatuuri alandamine tühjades ruumides. |
| Üürnike väljavahetamise kontseptsioon ja rendipinna paindlik muutumine ei võimalda IVIA-l inkubaatori pindu 100% ulatuses välja üürida | Inkubaatori tegevuse kahjumlikkus, jätkusuutmatus ja projekti sulgemine. | IVIA taotleb projekti suurt sotsiaalmajanduslikku tähtsust silmas pidades projekti finantseerimiseks riigilt rahastust. See võimaldab katta hoone ülejäänud ülalpidamiskulud täituvuse juures erinevate stsenaariumite juures.  Samuti võimaldab kavandatav infrapuna gaasiküttesüsteem kütta ainult kasutuses olevaid ruume ja kulutada kasutamata ruumidele minimaalselt vahendeid. |
| *Risk investori jaoks* | | |
| Investor alustas tegevust inkubaatoris, tekkis ambitsioon tootmishoone ehitamiseks, kuid äritegevust ei õnnestunud laiendada. Samas inkubaatori hinnapoliitika sunnib teda inkubaatorist lahkuma. | Investori ettevõtte likvideerimine | Investor hakkab üürima turul pakutavaid vanu tööstusruume. Kindlasti halvendab see tema tootmistingimusi, kuid võimaldab siiski edasi tegutseda. |
| Pandeemia, piiride sulgemine. | Investorid ei soovi või ei saa Ida-Virumaal tegutseda | IVIA on kohandanud oma turundus- ja müügiprotsessid selliselt, et tegevused uute välisinvestorite leidmiseks toimuvad edukalt ka pandeemia tingimustes, mil riikide piirid on suletud.  Üürnike jaoks luuakse võimalikult head tingimused oma ettevõtte tõhusaks kontrollimiseks ja juhtimiseks distantsilt.  IVIA on valmis osutama investeerimisstaadiumis investoritele tugiteenuseid kohapealt. |

1. LISAD (2 stasenaariumit eraldi failidena)
   * Narva Tööstusinkubaator\_finantsanalüüs\_50 %
   * Narva Tööstusinkubaator\_finantsanalüüs\_25-50-75%

1. <https://dekor.delfi.ee/statja/120036962/rabotayushchiy-na-estonskom-rynke-pochti-30-let-developer-zapuskaet-novyy-fond-nedvizhimosti> [↑](#footnote-ref-1)
2. Allikas: International Federation of Robotics (IFR), Aruanne World Robotics 2020 — Industrial Robots [↑](#footnote-ref-2)
3. Esimesel aastal 9kuulise arvestusperioodiga. Excelis on esimese aasta täituvus näidatud valemiga 25% x 9/12 = 19% [↑](#footnote-ref-3)