

Üliõpilane: Ivika Ganina, 131736TAKMM

Juhendaja: Ene Kolbre

Magistritöö teema: Kinnisvara investeerimisprojekti analüüs Ahju tn 7 kinnistu näitel

LÜHIKOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli teostada uuritava arendusprojekti asukohaga Ahju tn 7, Tallinnas põhjalik analüüs arvestades erinevaid piiranguid ning esitada ettepanekud edasiseks arendustegevuseks. Investeerimisprojekti analüüsimisel arvatati välja projekti baasstsenaariumi nüüdisväärtus, mis näitab projektist saadavat puhastulu, sisemine tulumäär, mis näitab projekti tegeliku tulukust ja kasumiindeks, mille väärtus iseloomustab ühe investeeritud rahaühiku tulukus. Omanike nõutav tulumäär on 20%. Baasstsenaariumi NPV väärtuseks tuli 609 899 eurot, IRR-i väärtuseks 96% ja PI väärtuseks 2,63. Investeerimisprojekt suudab teenindada laenu, teenida investori nõutud tulunormi ning teenida ka täiendavat tulu. Teostatud arendusprojekti baasstsenaariumi analüüs näitas, et töö autori poolt määratud tingimustel ja baasstsenaariumi realiseerimisel on projektiga jätkamine kasumlik. Tegelikuses võib kõik ka teisiti minna, sest projektiga seotud tingimused ei pruugi realiseeruda sellistena, nagu autor töös määranud on.

Erinevate arendustegevuse piirangutega on arvestatud riskianalüüsi läbiviimisel. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul, kui ehituskulud kasvavad 20% ja juurdepääsutee ehituskulud kahekordistuvad, siis langeb NPV 93% ning selle väärtuseks on 77 938 eurot. Kui müügitulud langevad 15%, siis NPV langus oleks 87%. Mõlemal puhul on NPV positiivne, kuid esimese eelduse puhul on NPV langus suurem. Tundlikkuse analüüsi läbiviimisel eeldatakse, et muutub ainult üks sisend, reaalses elus on aga nii, et üheaegselt muutuvad mitu sisendit korraga ja nende vahel on ka teatud koosmõju, ühe näitaja muutus viib teise näitaja muutumiseni.

Selleks, et analüüsida mitme sisendi muutumise mõju viidi läbi stsenaariumianalüüs, mille jaoks projekteeriti lisaks baasstsenaariumile ka optimistlik ja pessimistlik stsenaariumid. Optimistliku stsenaariumi puhul eeldati, et müügihinnad kasvavad 10%. Arendajal on olemas sõsarettevõtte, kes tegeleb sealhulgas kinnisvaramüügiga, siis eeldati, et müügiikulude pealt võib kokku hoida 50%. Samuti eeldati, et arendusprojekti realiseerimine toimub baasstsenaariumis kavandatud ajaperioodi jooksul. Optimistliku stsenaariumi analüüsi tulemused olid järgmised:

NPV 996 457 eurot, IRR 133% ja PI 3,66%. Pessimistliku stsenaariumi puhul eeldati, et esiteks venib ajagraafik ja teiseks, et detailplaneering kinnitatakse arendaja jaoks ebasoodsatel tingimustel. Seega eeldati, et hoone brutopind on 2565 m² asemel 1350 m² ja arendusprojekti realiseerimine venib ühe aasta võrra. Pessimistliku stsenaariumi arvutustulemused tulid negatiivsed, NPV -433 003 eurot, IRR -8% ja PI -0,17.

Riskianalüüsi läbiviimisel tõenäosuspuu meetodi abil oli arvestatud erinevaid stsenaariume ning nende esinemise tõenäosusi. Kokku oli kuus erinevat stsenaariumi, kus arvesse võeti nii detailplaneeringu kinnitamisega venimise, infrastruktuuri väljaehitamise kallinemise kui ka müügihindade kõikumist erinevates suundades. Kõiki neid võimalike stsenaariumite ja nende esinemise tõenäosusi arvestades tuli oodatav NPV positiivne ja oli 254 438 eurot. Kuid esimese haru NPV tulemus eraldi arvutatuna tuli negatiivne. Kuigi selle haru esinemise tõenäosus kokku on 15%, tuleb siiski jälgida turgu ja vältida riskide esinemist üheaegset muutust nii suures ulatuses. Tegelikuses ei pruugi kõik aga nii minna, nagu töö autor on eeldanud, arvestades seda, et turule tuleb pidevalt juurde uusi korterelamuid ning mingi aja pärast võib pakkumine nõudlust ületada. Projekt võib ebaõnnestuda, kui realiseerub pessimistlik stsenaarium või tõenäosuspuu esimene haru.

Kokkuvõtteks võib öelda, et antud projekt on kasumlik ka siis, kui infrastruktuuri väljaehitamine toimub ühe arendaja kulul. Võimalusel tuleb otsida koostööpartnereid kas teiste arendajate või omavalitsuse näol, et oleks võimalik riski ja kulusid jagada. Projekti arendusega tasub edasi tegeleda ja üritada kehtestada detailplaneering arendaja jaoks soodsatel tingimustel. Majandus ja kinnisvaraturg on hetkel tõusufaasis. Seoses sellega tasub tõhustada tegevust ja kiirendada arendusprojekti elluviimist. Kui siiski ei lähe nii nagu esialgselt oli plaanitud, siis tasub mõelda arendusprojekti müügile turuhinnaga sellisel kujul, nagu ta praegu on.

Magistritöö praktilises osas teostas autor projekti riskianalüüsi, mis näitas, et juurdepääsutee puudumine on olnud takistuseks antud projekti detailplaneeringu kinnitamisel ja võib mõjutada investeerimisprojekti tulemust. Uurimustöö käigus selgus, et puudulik infrastruktuur kesklinna arenduste puhul, selle arendamise ja finantseerimise küsimus on ülemaailmne probleem. Küsitlused ja praktika on näidanud, et probleemi lahendamiseks oodatakse tõhusamat koostööd omavalitsustega. Uuringutest selgub, et hea ja korralik infrastruktuur on mõlema osapoole, nii arendaja kui ka omavalitsuse huvides. Autori ettepanek arendajale on tõstatada see probleem meedias, otsida kanaleid ja üritada saada omavalitsus koostööpartneriks, kellega jagada nii riskid kui kulud infrastruktuuri väljaehitamisel. Kuna see probleem pole lokaalne, vaid omane paljudele riikidele, siis on lootust, et antud teema muutub aktuaalseks EL-u tasandil ning töötatakse välja ühtne poliitika selles valdkonnas.