



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
INSENERITEADUSKOND

Ehituse ja arhitektuuri instituut

ERAMU ARENDUSPROJEKTI ANALÜÜS JÄRVAMAA

ANALYSIS OF A RESIDENTIAL PROPERTY DEVELOPMENT IN JÄRVAMAA

RAKENDUSKÕRGHARIDUSETÖÖ

Üliõpilane: Sander Kelgo

Üliõpilaskood: 154282BDRR

Juhendaja: Roode Liias, professor

Tallinn 2019

AUTORIDEKLARATSIOON

Olen koostanud lõputöö iseseisvalt.

Lõputöö alusel ei ole varem kutse- või teaduskraadi või inseneridiplomit taotletud. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

“.....” 201.....

Autor:

/ allkiri /

Töö vastab bakalaureusetöö/magistritööle esitatud nõuetele

“.....” 201.....

Juhendaja:

/ allkiri /

Kaitsmisele lubatud

“.....”201.... .

Kaitsmiskomisjoni esimees

/ nimi ja allkiri /

Ehituse ja arhitektuuri instituut

LÕPUTÖÖ ÜLESANNE

Üliõpilane: Sander Kelgo, 154282BDRR
Õppekava, peeriala: BDRR13/13 - Kinnisvara korrashoid
Juhendaja(d): professor Roode Liias, 620 2456
Konsultandid: -

Lõputöö teema:

Eramu arendusprojekti analüüs Järvamaal
Analysis of a Residential Property Development in Järvamaa

Lõputöö põhieesmärgid:

1. Anda ülevaade Eesti ja Järvamaa majanduslikust olukorrast ja kinnisvaraturust
2. Selgitada ankeetküsimustiku põhjal välja nõudlus ja sihtgrupp üüritavale eramajale
3. Selgitada välja, kas Järva maakonnas on majanduslikult kasulik rekonstrueerida 1960. aastatel ehitatud eramut üüritulu teenimiseks

Lõputöö etapid ja ajakava:

Nr	Ülesande kirjeldus	Tähtaeg
1.	Ideekavandi Moodlesse üleslaadimine.	04.10.2018
2.	Töö üleslaadimine Moodlesse eelkaitsmiseks	10.12.2018
3.	Teema deklareerimine ÕIS-is	17.12.2018

Töö keel: eesti keel **Lõputöö esitamise tähtaeg:** "....."201....a

Üliõpilane: Sander Kelgo ".....".....201....a
/allkiri/

Juhendaja: Roode Liias "....."201....a
/allkiri/

Konsultant: "....."201....a
/allkiri/

Kinnise kaitsmise ja/või avalikustamise piirangu tingimused formuleeritakse pöör

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. KINNISVARAARENDEUSE TEOREETILISED ALUSED	5
2. TURUANALÜÜS.....	11
2.1 Välismõjud.....	11
2.1.1 Sisemajanduse koguprodukt	11
2.1.2 Tarbija- ja ehitushinnaindeks	13
2.1.3 Intressimäär.....	14
2.1.4 Tööhõive ja sissetulek	15
2.1.5 Ehitus- ka kasutusload.....	16
2.1.6 Rahvaarv ja rahvastiku struktuur	17
2.1.7 Elamufond	18
2.2 Kinnisvaraturg	19
2.2.1 Järva maakonna kinnisvaraturg.....	21
2.3 Turustatavuse analüüs	24
3. TEOSTATAVUSE ANALÜÜS.....	28
3.1 Seadusandlik analüüs	28
3.2 Ehitusmaksumus	30
3.3 Kinnisvarakeskkonna kulude arvestus ja analüüs	32
3.4 Turundusplaan	34
3.5 Finantseerimisplaan	38
3.6 Investeeringuanalüüs.....	39
KOKKUVÕTE	45
SUMMARY	46
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU.....	48
LISAD	50
Lisa 1. Diskonteeritud rahavoog.....	51
Lisa 2. Investeeringu arvutus.....	52
Lisa 3. Ehitusmaksumuse prognoos	53

SISSEJUHATUS

Üha rohkem räägitakse kinnisvarasse investeerimisest kui ühest levinumast ja kõrge potentsiaalse tulususega investeeringuliigist. Majandus on viimastel aastatel tormiliselt kasvanud ning see on mõjutanud ka kinnisvaraturgu. Uusarendusi on kerkinud nagu seeni pärast vihma ning lõppu ei paista veel tulevat. Kuid majanduslik õitseng ei ole motiveerinud ainult suurarendajaid suurelt mõtlema. Kasvanud sissetulekud võimaldavad inimestel säästa ning otsida viise, kuidas panna oma raha lisa teenima. Samuti on tugeval majanduslikul järjel olles head võimalused pangalaenu saamiseks, kui see variant oluliseks osutub. Kinnisvara pakub eduka investeeringu puhul suurepärase võimalust lisasissetuleku tekitamiseks.

Käesoleva lõputöö teemavalik tuleneb autori isiklikust huvist kinnisvarasse investeerimise osas. Töös käsitletav objekt on hetkel kasutuseta ja hüpoteegiga koormamata kinnistu, millel paikneb tugevalt amortiseerunud hoone. Lõputöö eesmärgiks on jõuda järeldusele, kas Järva maakonnas on majanduslikult kasulik rekonstrueerida 1960. aastatel ehitatud eramut üüritulu teenimiseks.

Lõputöö alguses uuritakse kinnisvaraarenduse olemust ja aluseid, vaadeldakse arendusprotsessi etappe ning arendusega seotud riske. Muuhulgas uuritakse globaliseerumise mõju antud teema kontekstis. Seejärel teostatakse turuanalüüs, mille raames uuritakse makro- ja mikromajanduse näitajaid ning kinnisvaraturgu Järva maakonnas ning Eestis üldiselt. Turu-uuringuga soovitakse välismõjude analüüsi abil kaardistada majanduslikku olukorda ja prognoosida tulevikutrende investeerimisotsuse tegemiseks, samuti aga määrata nõudlus arendusprojektile ja leida potentsiaalne sihtgrupp, kellele konkreetset eramut turustama hakata.

Turuanalüüsis kogutud andmeid kasutatakse teostatavuse analüüsi tegemisel, mille eesmärk on välja selgitada, kas projekti on võimalik ellu rakendada. Selleks uuritakse seadusandlust, et ei oleks juriidilisi takistusi, koostatakse ehitusmaksumuse prognoos, leitakse kinnisvarakeskkonna kulud ja tulud ning koostatakse turundusplaan klientide leidmiseks. Investeerimismaksumuse põhjal otsitakse finantseerimisallikad, kuna kinnisvaraprojektid on väga kapitalimahukad ja tavapäraselt kasutatakse omafinantseeringule lisaks väliskapitali.

Arendusprojektile koostatakse rahavoog investeeringu eluea kohta, mis võetakse aluseks investeeringuarvutustele, et leida projekti majanduslik tulusus. Lõpetuseks hinnatakse konkreetse arendusega kaasnevat riski. Kõige selle tulemusel peaks selguma, kas investeeringuga jätkata on mõistlik või tuleks sellest loobuda.

1. KINNISVARAARENDUSE TEOREETILISED ALUSED

Kinnisvarakeskkond varieerub riigiti, sellest tulenevalt mõtestatakse ja viiakse läbi kinnisvaraarendust erinevalt, just konkreetsesse keskkonda sobival viisil. Kinnisvaraarenduse teoreetilised alused kirjeldavad üldiseid reeglipärasusi, millega puutuvad kokku kõik kinnisvaraarendajad. Kuid ka teooriad erinevad üksteisest sõltuvalt nende loomise ajast ja koostajast, seega on kinnisvaraarendusele võimalik välja tuua mitmeid definitsioone ja käsitlusi.

Kui tutvuda erialakirjandusega, siis mõned aspektid on siiski esindatud valdavas enamikus allikatest. Kinnisvaraarendus on protsess, mille eesmärk on tõsta kinnistu väärtust või panna see tulu tooma. Arendustegevuse alla liigitub lisaks hoone püstitamisele ka tehnovõrkude, ligipääsu jm vajaliku rajamine. (R. Nermann, M. Sorga, H. Kuhlbach, 2007, lk 201)

Ernie Jowsey on Ühendkuningriigi kinnisvarakeskkonda silmas pidades öelnud, et kinnisvaraarendus on (Jowsey, 2011, lk 141-142):

- a) olemasoleva hoone rekonstrueerimine (sh kasutusotstarbe muutmine, nt büroost tehakse korterid vms);
- b) olemasoleva hoone lammutamine ja uuega asendamine;
- c) uue hoone ehitamine.

Selline käsitlus on ühekülgne, keskendudes vaid hoonetega seotud arendustele ning jättes vaatluse alt välja tõsiasja, et arendada võib ka kinnisasja kui maatükki ilma hoonestuseta.

Sellest vaatenurgast pakub täielikuma definitsiooni välja Madis Kaing, kes lisab kinnisvaraarenduse olemusse ka maa arendusprojektide dimensiooni. Suurem osa arendusprojekte on kombinatsioon maa ja hoonete arendusprojektidest, kuna hoonete püstitamisel (või rekonstrueerimisel) tuleb ära lahendada ka infrastruktuuri ja kommunikatsioonide küsimused. Maa arendusprojektide puhul keskendutakse aga vaid viimasele, st tehakse planeeringulised, juriidilised ja tehnilised ettevalmistused hoonete püstitamiseks ning seejärel müüakse või renditakse ehitusõiguse ja taristuga kinnistu arendajale või ehitajale, kes võtab järje üle. (Kaing, 2007, lk 52-53)

Veel ühe nägemuse kinnisvaraarenduse olemusele lisavad Sara Wilkinson ja Richard Reed (UK) öeldes, et tegemist on protsessiga, mis hõlmab maa kasutusotstarbe muutmist või intensiivistamist ehitustegevuse kaudu. Kinnisvaraarendusena ei käsitleta maatüki ostu ja edasimüüki eesmärgiga teenida kasumit. Kinnisvaraarendust saab vaadata kui tootmisprotsessi, kus sisendid muudetakse protsessi käigus väljundiks ehk tooteks. Antud juhul on tooteks uus või muudetud hoone, mis toob

endaga kaasa maa kasutusotstarbe muutuse või intensiivistumise. Protsessi sisenditeks on maatükk, tööjõud, materjalid ja kapital. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 2-3)

Kinnisvaraarenduse protsess koosneb komplekstegevustest, mida viiakse läbi kohati samaaegselt ja läbisegi ja mis võivad olenevalt projektist erineda, kuid üldiselt on etapid järgmised:

- a) sobiva maatüki otsimine,
- b) kinnisvaraarenduse analüüs,
- c) projektiga jätkamise/ lõpetamise otsustamine,
- d) projekteerimine,
- e) lubade hankimine,
- f) lepingute allkirjastamine,
- g) projekti elluviimine,
- h) üür/haldus/müük. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 3)

Nagu eelnevalt loetelust näha, algab arendusprotsess tavapäraselt sobiva maatüki otsimisega, misjärel asutakse läbirääkimistesse maa omandamiseks. Võimalusel välditakse esialgu lõpliku ostutehingu sooritamist, vaid sõlmitakse tingimuslik leping/ eelleping. Kuna sellel ajahetkel ei ole veel projektist täit nägemust ning kõik on veel lahtine, siis võib järgnevate etappide käigus tulla ilmsiks asjaolusid, mis välistavad maatüki sobivuse või projekti tulususe sellel maatükil. Selliste nüansside esinemisvõimalusega arvestades on otstarbekam maatükk võimalusel ära osta alles siis, kui kõik uuringud on tehtud. Selleks, et maaomanik oleks huvitatud maatüki hoidmisest konkreetsele arendajale, võib arendaja pakkuda selle eest nn lisatasu, nt võidakse sõlmida kokkulepe, et maatüki sobivusel makstakse maaomanikule suurem summa kui esialgne müügihind. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 3, 55-65, 116)

Pärast sobiva maatüki leidmist järgneb kinnisvaraarenduse analüüs eskiislahenduse põhjal. See etapp sisaldab erinevaid uuringuid ja analüüse, sh turu-, investeringu- ja riskianalüüsi. Turuanalüüsiga selgitatakse välja potentsiaalne klientuur, samuti konkureerivad müügi- või rendihinnad jms. Kinnisvaraarenduse tulususe hindamiseks prognoositakse esialgu rahavood (*cash flow*), mille alusel teostatakse investeringu analüüsid selgitamaks välja, kas projektiga on kasulik jätkata või mitte. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 106-114)

Lisaks eelnevalt tehtud turu- ja investeringuanalüüsile tuleb teha kindlaks, et ei oleks seadusandlusest tulenevaid või planeeringulisi takistusi (maa-alal paikneb muinsuskaitsealaseid objekte, detailplaneeringu muutmine osutub keerukaks või võimatuks jne) projekti edukaks

lõpetamiseks. Ühtlasi on tarvis teostada maa-ala ja maapinna uuringud (geodeesia, geoloogia), et maandada ebasoodsate asjaolude ilmnemise riske projekteerimise ja ehitustegevuse käigus (nt pinnase mittesobivus ehituse mastaabiga, kommunikatsioonide rajamise kulukus tulenevalt nende kaugusest objektist vms). Projekti läbiviimiseks on oluline leida finantseerimisvõimalused, reeglina kasutatakse lisaks omakapitalile finantsvõimendust võõra kapitali kaasamise näol. Selle etapi lõpuks peaks selguma, kas projektiga on otstarbekas jätkata või tuleks see lõpetada. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 4-5), (R. Nermann, M. Sorga, H. Kuhlbach, 2007, lk 195)

Projekteerimise etapp toimub paralleelselt teiste etappidega. Projekteerimise teeb lihtsamaks, kui arenduse lõppkasutaja on teada. Spekulatiivse kinnisvaraarenduse projekteerimisel tuleb arendajal töötada paljude erinevate ideevariantidega enne, kui jõutakse meelepärase ja sobivani. Seejuures aitavad teda tavaliselt maaklerid, kes on enim kursis turuvajadustega. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 5-6)

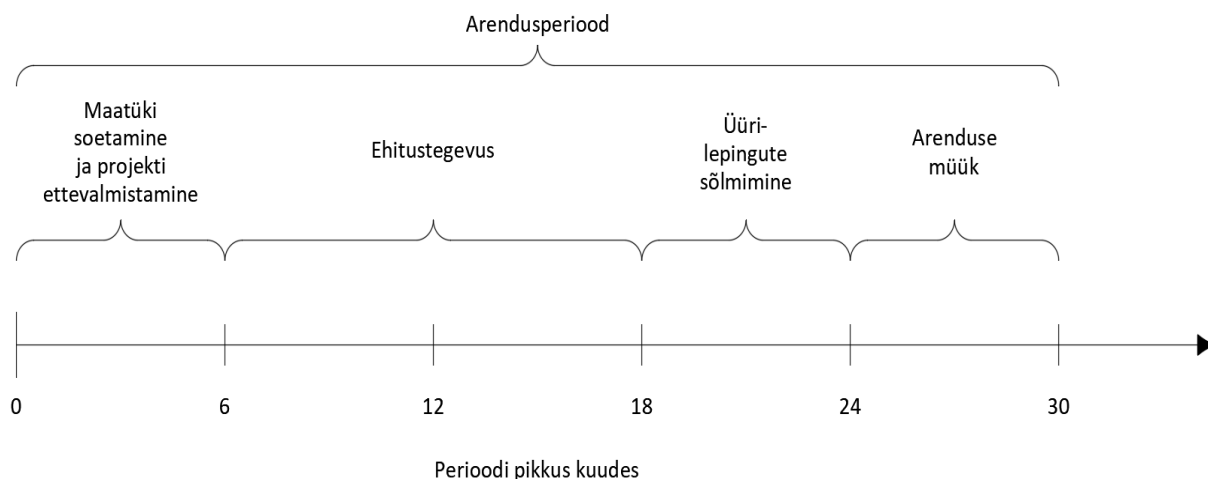
Ühe kategooriana on võimalik välja tuua lubadega seotud toimingud. Kõik kinnisvaraarendajad puutuvad oma töös kokku lubade taotlemisega kohalikest omavalitsusest (nt raie-, ehitus- või kasutuslubadega). Lubadega seotud tegevusi ei saa vaadelda ühe ajaliseltselt piiritletava tööosana, kuna nende taotlemise vajadus tekib tulenevalt loa liigist arenduse eri faasides. Küll aga saab need kategoriseerida oma olemuselt ühte arenduse juures olulisse tegevuste gruppi. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 6-7)

Murdepunktiks arendusprotsessis on lepingute allkirjastamine. Enne seda etappi hoitakse kulutused minimaalsetena ning suuri summasid välja ei käida. Nüüd ostetakse välja maatükk, sõlmitakse lepingud finantseerijate, ehitajate, omanikujäreelvalve jt osapooltega. Kuni selle hetkeni on olukord olnud paindlik, kuid nüüd asendub paindlikkus jäikusega – arendaja on seotud konkreetse maatüki, projekti, eelarve, graafiku ja koostööpartneritega. Enne seda sammu on äärmiselt oluline vaadata veelkord kriitiliselt üle turusituatsioon, mis võib olla vahepeal muutunud, kontrollida üle eelarve, ajagraafik jms, et olla täiesti veendunud jätkamise soovis. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 8)

Projekti elluviimise faasis tegeletakse ehitustegevusega, lisaks saab oluliseks märksõnaks turundus ning võimalusel müük. Toimub olemasoleva plaani täitmine võimalikult väheste muutustega ning kontroll tegevust üle. Vajadusel tuleb teha kiireid ja põhjendatud otsuseid projekti ajagraafikus ja maksumuse eelarves hoidmiseks. Jätkata tuleb turuolukorra monitoorimist. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 8-9)

Projekti lõppfaasiks võib lugeda pindade väljaüürimist või müüki. Kuigi sellega alustatakse juba ehitustegevuse kõrvalt, toimub pindade üleandmine lõppkasutajate siiski pärast ehitusetapi lõppu. Strateegiline otsus, kas jätta hoone arendaja omandisse ja hallata hoonet ise või müüa, peaks olema paika pandud juba projekti alguses. Müügi puhul tuleb otsustada, millal on kõige kasulik seda teha. Mõnel juhul võib hoone lõppkasutaja/kasutajad olla kaasatud arendusprojekti selle algusest või muust ajahetkest projekti kestel, näiteks saavad uusarendustesse enne objekti valmimist korteri ostnud üldjuhul kaasa rääkida siseviimistluse küsimustes. Arendaja edukus sõltub võimest tagada kasutajale lubatud üüri- või ostuhind eelnevalt kokkulepitud tähtajal. Samuti on arendaja huvides tagada, et objekti kvaliteet vastab ettenähtule, et hoida head mainet. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 9-10)

Kinnisvaraarendused on olemuselt väga pikaajalised, protsessi algusest kuni lõpetamiseni võib kuluda aastaid. Allpool (Joonis 1.1) on toodud arendusprojekti ajatelg büroohoone näitel. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 101)



Joonis 1.1 Kinnisvaraarenduse ajatelg büroohoone näitel

Tegelikult võivad arendused erineda joonisel näidatud skeemist nii kogukestuse kui üksikute osade lõikes. Tavapäraselt toimuvad protsessid rohkem läbipõimunult ning nende algused ja lõpud ei ole alati selgelt eristatavad. Perioodi pikkus on sõltuvuses turuolukorrast ja asukohariigist, kus arendustegevus toimub.

Joonisel kirjeldatud skeemil on ettevalmistusetapis tehtud kõik eeltööd, mis on vajalikud enne ehitustöödega alustamist. Ehitustegevus hõlmab reaalselt ehitusprotsessi ning üürilepingute sõlmimine tähendab hoonesse üürnike otsimise aega. Sagedasti lõppeb arendusprojekt müügiga,

kuna ei soovita lisakohustusi hoone korrashoidmisel ja nii vähendatakse riski turusituatsiooni muutumisel.

Risk on teatavasti mingi toiminguga või ettevõtmisega kaasnev kahju tekke võimalus või oht (Eesti õigekeelsussõnaraamat ÕS 2018). Traditsiooniliselt peetakse kinnisvarasse investeerimist üsna riskantseks, kuid samas tulusaks ja inflatsioonikindlamaks kui teisi investeerimise liike. Arendaja tegevus on riskantne, sest hulk tegureid, millest sõltub projekti edukus, ei ole tema kontrolli alla. Arendusprojekti riskantsust mõjutavad makro- ja mikromajanduslikud näitajad ning projektide pikad tähtajad.

Kinnisvaraga kaasnevad riskid võib jaotada kahte peamisse rühma (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 115):

- süstemaatilised riskid ehk tururiskid,
- mittesüstemaatilised ehk projektiriskid.

Turusituatsioon on ajas muutuv, seega võib turuolukord ehitustööde lõppedes drastiliselt erineda arenduse alfaasis olnud olukorrast. Sellest tulenevalt võib ka nõudlus muutuda, mis omakorda mõjutab pindade eduka väljaüürimise ja/või müügi tõenäosust. Süstemaatiliste riskide üle puudub arendajal kontroll, võimalik on vaid turgu analüüsida, jälgida muutusi ja prognoosida tulevikuperspektiive. Projektiriskid ehk mittesüstemaatilised riskid on kinnisvarast endast tulenevad, nt äririsk, finantsrisk, juhtimisrisk, ehitusrisk, juriidiline risk. Nende maandamiseks on arendajal võimalik rohkem ära teha.

Kinnisvaraarendajad peavad tegelema riskide juhtimisega. Üldine printsiip on, et risk algab maa omandamisest ja suureneb pidevalt ehituse käigus, kuni tekivad esimesed tulud. Võimalus projekti juhtimises muudatusi teha – vastupidiselt - väheneb protsessi edenedes. Projekti lõppfaasis järgitakse eelnevalt väljatöötatud tegevuskava, mida muuta on väga raske kui mitte võimatu. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 114-116)

Kui ühest küljest on kasumi maksimeerimine primaarne eesmärk, mis oli varem tihti ka ainuke eesmärk, siis tänapäeva märksõna on jätkusuutlik kinnisvaraarendus. See seob endas majandusliku efektiivsuse, keskkonna kvaliteedi ja sotsiaalse võrdsuse saavutamist. Ettevõtted, mis püüdnud jätkusuutlikkuse poole, peavad oma tegevustes silmas pidama mitte ainult finantsilist edu, vaid kõiki kolme aspekti samaaegselt. (S. Wilkinson, R. Reed, 2008, lk 310)

Jätkusuutliku kinnisvaraarenduse kontseptsioonis on palju praktilisi faktoreid, mis tulenevad keskkonnapoliitilistest otsustest, nt:

- tuleb kinni pidada kehtestatud keskkonnavalastest normidest - kaitse kiirguse eest, õhukvaliteedi tagamine, jäätmed ei tohi imenduda pinnasesse, energiatõhusus jne;
- nõudluse juhtimine – tähendab nõudluse kasvamisel mingi konkreetse toote/teenuse vastu kaalutakse esmalt võimalust kasutada efektiivsemalt juba olemasolevaid võimalusi või suunata nõudlust ümber (nt energiatootmist on tehtud efektiivsemaks ja see on vähendanud uute elektrijaamade ehitamist). Siinkohal võib rääkida Tallinna näitel ostu- ja vabaajakeskuste hajutamisest erinevatesse linnaosadesse, et vähendada liikluskoormust, saastet ja inimeste hulka kesklinna piirkonnas;
- keskkonnasäästlik ressursijuhtimine - säästev ressursside kasutamine, korduvkasutus, taastumatute loodusvarade kasutamise vähendamine jne;
- heaolu tõhustamine – püüeldakse selle poole, et majandustegevusega kaasneks maksimaalne inimlik kasu. Keskkonnaprobleemid on tugevalt seotud sotsiaalsete probleemidega ning loodud keskkond peab kaitsma ja parendama inimeste heaolu ja tervist. (Jowsey, 2011, lk 307-308)

Kinnisvaraturgu, sh kinnisvaraarendust on märgatavalt muutnud tehnoloogia, eelkõige interneti areng. Rääkimata tänapäevastest tehnoloogilistest võimalustest projekteerimisel, ehitamisel, andmebaaside kasutamisel jne on interneti võidukäik toonud kaasa kinnisvaraturu globaliseerumise, seda koos üldise üleilmastumise ja vabakaubanduse levikuga. Tänapäeva tehnilised võimalused lubavad tutvuda olemasoleva ja müüdava kinnisvaraga erinevates maailma paikades kodust lahkumata, mis tähendab, et praktiliselt kogu eeltöö kinnisvara soetamiseks on võimalik arvuti vahendusel ära teha.

Globaliseerumise tulemusel on tekkinud kinnisvarafondid, kes investeerivad kinnisvarasse maailma erinevates paikades. Fondide äristrateegiad on erinevad, aga käibed ulatuvad tihti miljarditesse eurodesse ja selle kõige tagajärjel areneb ja võimendub ka kinnisvaraarendus. Paljud arendusettevõtted on tänaseks kaotanud riigipiirid, tegutsedes väga erinevates maailma piirkondades.

2. TURUANALÜÜS

Investeerimisotsuse tegemiseks viiakse läbi kinnisvaraturu analüüs, mille abil tuuakse välja Vaikne tn 8 eramu nõudlust ja pakkumist mõjutavaid faktoreid. Seeläbi on võimalik omandada olulist asjakohast informatsiooni hindamaks adekvaatselt riske ja võimalusi. Uuritakse antud objekti asukohaspetsiifilist nõudlust ja pakkumist.

Turgu analüüsitakse EVS 875-10:2013 standardist (Vara hindamine, 2013) lähtudes kahes perspektiivis. Üldises perspektiivis vaadeldakse kinnisvaraturgu ja eluotstarbelist turusektorit, esialgu jääb vaatluse alt välja konkreetne uuritav objekt. Edasi minnakse spetsiifilisemaks ning analüüsitakse eluotstarbelise turusektori alaliigina eramute turusegmenti, millesse kuulub ka Vaikne tn 8 hoone. Muuhulgas viiakse läbi intervjuud piirkonna maakleritega kogumaks infot üuritavate eramute neeldumise kohta Aravete piirkonnas ja Järvamaal.

Turuanalüüsi teostamisel tuginetakse nn „üldiselt üksikule“ lähenemisviisile. Turuanalüüsi alustatakse Järva maakonna majanduse ülevaatusena ning uuritakse selle seotust riigi majandusega, selgitatakse välja majandustsükli ja kinnisvaratsükli faas turuanalüüsi läbiviimise hetkel ja prognoositakse edasised arengusuunad. Majandusülevaate olulisus turuanalüüsi juures seisneb selles, et kinnisvaraturg ja majandus on omavahel tugevalt seotud.

Turuanalüüsile järgneb turustatavuse analüüs, mille raames tehakse järeldusi turusegmenti turu-uuringu kohta ning lisatakse kasutajate turu dimensioon, st uuritakse nõudlust, konkureerivat pakkumist ja nende suhet üuritavate eramute turusegmentis.

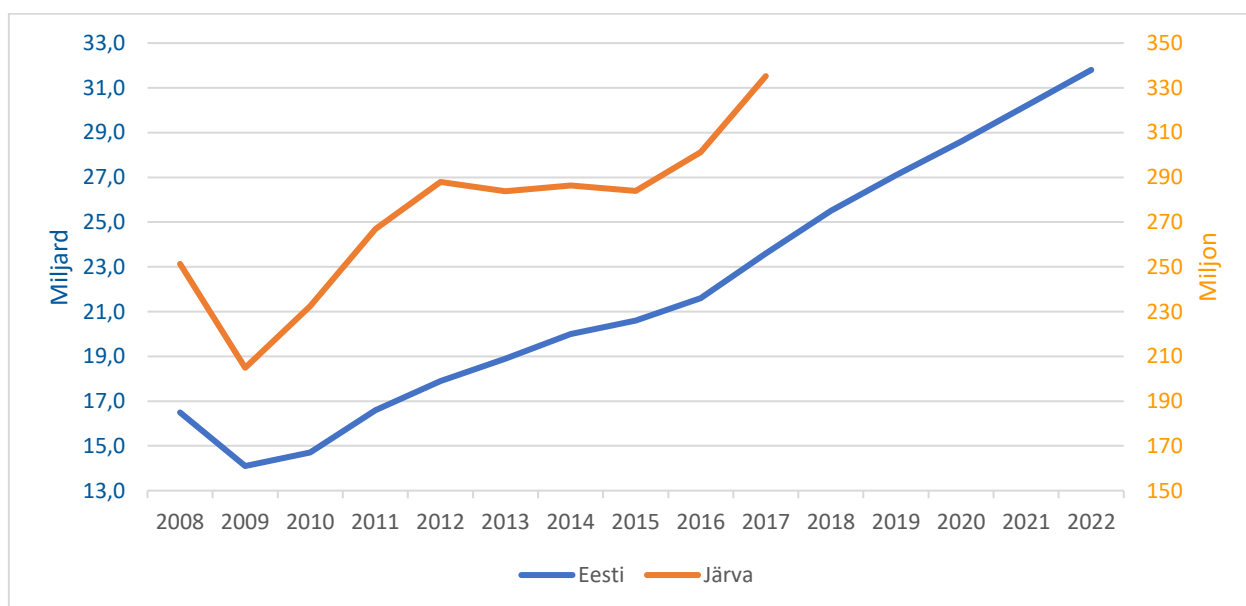
2.1 Välismõjud

2.1.1 Sisemajanduse koguprodukt

Järva maakonna sisemajanduse kogutoodang (edaspidi SKP) on sarnaselt kogu Eesti majandusega olnud tõusutrendis alates viimase majanduskriisi põhjast 2009. aastal (Joonis 2.1) ja moodustas 1,4% 2017. aastal Eesti riigi kogutoodangust. Suurima osa (64%) Eesti SKPst andis Harju maakond koos Tallinnaga, järgnesid Tartu maakond koos Tartu linnaga (11%) ja Ida-Virumaa (6%). SKP maht jooksevhindades oli 2017. aastal Järva maakonnas 335 miljonit eurot, st elaniku kohta 10 878 eurot,

mis moodustab 60,7% Eesti keskmisest SKPst elaniku kohta. Sarnaselt Eestile annab Järvamaal suurima osa toodangust teenindus ning seejärel tööstus ja ehitus. (Statistikaamet, 2018)

Järvamaa suurimad tööandjatest äriühingud on Järva Tarbijate Ühistu (832 töötajat), AS Järvamaa Haigla (305), AS Eesti Pagar (290), AS E-Piim Tootmine (209), OÜ Estonia (134), AS Viking Window (134). Ülejäänud maakonnas tegutsevad ettevõtted on alla saja töötajaga (2018 III kvartali seisuga). Edukaimad ettevõtted Äripäeva TOP-i koostatud majandustulemuste pingerea alusel on 2018. aastal AS Väätsa Agro, OÜ Verston Ehitus ja OÜ Pigipada. (Järva Teataja, 2018)

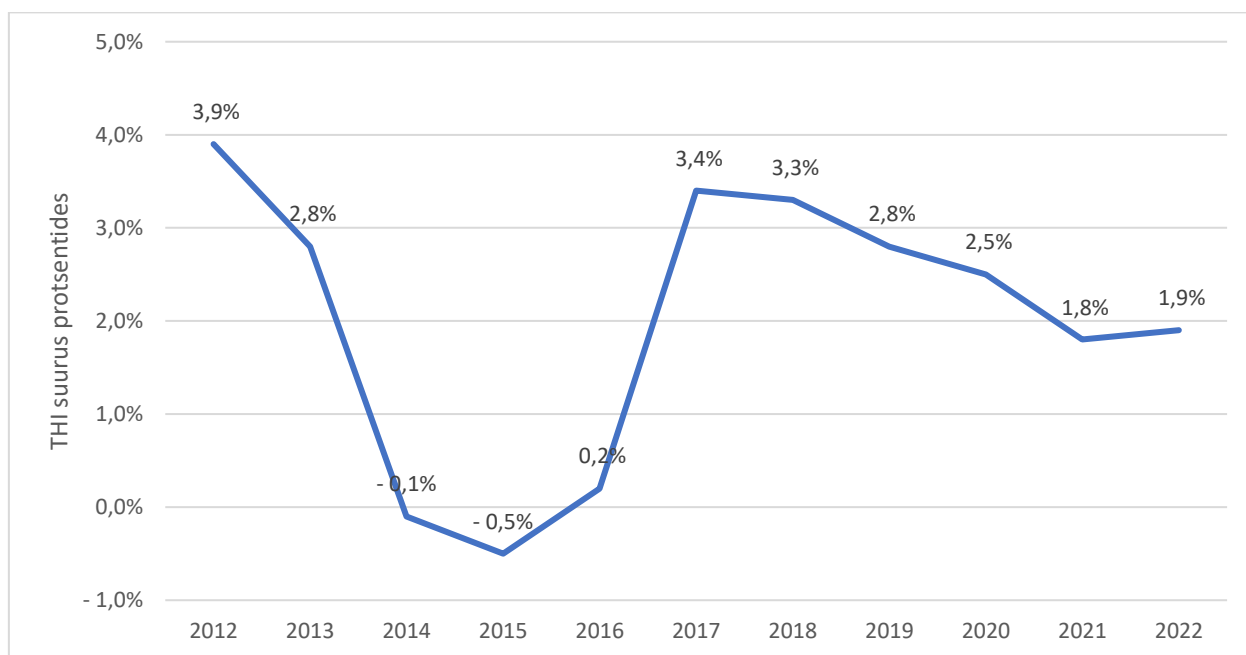


Joonis 2.1 Eesti riigi ja Järva maakonna SKP jooksevhindade muutus ja tulevikuprognosis aastatel 2008-2022. (Statistikaamet, 2018), (Rahandusministeeriumi suvine majandusprognosis 2018)

Kui 2017. aastal oli Eesti riigi SKP kasv 4,9%, siis 2018. aastal kasv pidurdus 3,6%ni. Rahandusministeerium on prognoosinud, et majanduskasv (SKP reaalkasv) aeglustub langedes 2022. aastaks 2,7%ni. Majanduskasvu languse põhjusteks peetakse maailmamajanduse kasvu aeglustumisest tekkivat nõudluse vähenemist ning samuti Euroopa rahapoliitika karmistamist. Siseriiklikult on tööandjatel järjest raskem leida tööjõudu ja ettevõtted peavad üha enam investeerima tehnoloogiatesse, et kompenseerida tööjõupuudujääki ja tõsta tootlust. Riigis toimuvad majanduslikud tõusud ja mõõnad kajastuvad ka Järva maakonna majanduses. Seega kogu riigis lähitulevikus toimuv majanduskeskkonna jahenemine toob kaasa kasvu pidurdumise ka Järvamaal. (Rahandusministeeriumi suvine majandusprognosis 2018)

2.1.2 Tarbija- ja ehitushinnaindeks

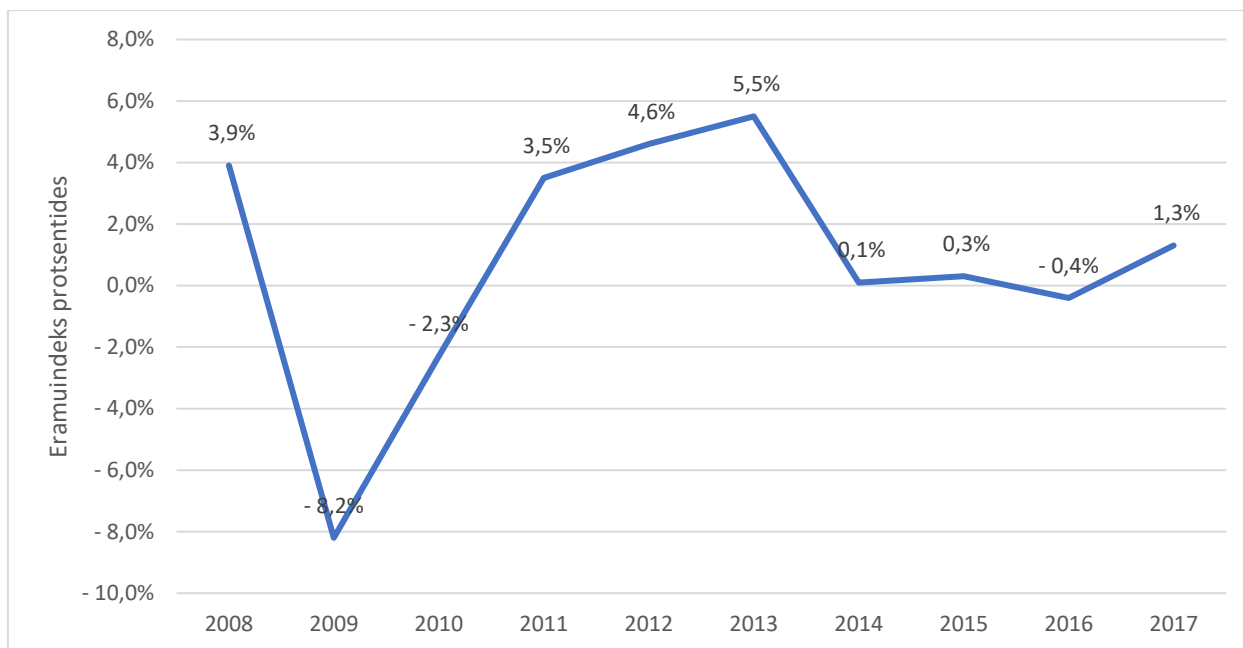
Aastal 2018 oli tarbijahinna tõus 3,3% eelneva aasta tasemega võrreldes Hindu kergitasid eelkõige nafta kallinemine, elektri ja küttepuude ehk energia kallinemine. Hinnatõusule on veel kaasa aidanud üldisest nõudluse kasvust tulenev toorainete kallinemine ja teenuste hinnatõus. Riigis vastu võetud maksusüsteemi muutuste mõju hinnatõusule on olnud arvestatav, aga lähitulevikus selle mõju väheneb, kuna suuremad reformid on juba läbi viidud. Rahandusministeerium prognoosib tarbijahinnaindeksi vähenemist kuni 1,9%ni aastal 2022 (Joonis 2.2). (Rahandusministeeriumi suvine majandusprognoos 2018)



Joonis 2.2 Tarbijahinnaindeksi muutus ja tulevikuprognosis võrreldes eelmise aastaga, 2012-2022 (Rahandusministeeriumi suvine majandusprognoos 2018)

Ehitushinnaindeks iseloomustab ehitustööde teostamise hinnamuutusi ehitusplatsi otsekulude tasemel, st tööjõud, ehitusmasinad ja materjal. Indeksi arvutamisel arvestatakse nelja ehitiste gruppi – eramud, korruselamud, tööstushooned ja ametihooned.

Praegusel perioodil mõjutab ehitushinnaindeksit eelkõige tööjõu kallinemine. Näiteks kui võrrelda 2018. aasta III kvartalit eelneva aasta sama ajaga, näeme, et tööjõu kallinemine moodustas ehitushinnaindeksi kogutõusust kolmveerandi. (Joonis 2.3) on toodud elamu gruppi kuuluvate hoonete ehitushinnaindeks otsekulude põhjal aastate 2008-2017 lõikes. Joonisel on näha, et viimane järsk langus oli 2013. aastal ja 2017. aastal on ehitushind tõusund. (Statistikaamet, 2018)



Joonis 2.3 Eramu ehitushinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aastaga, 2008-2017 (Statistikaamet, 2018)

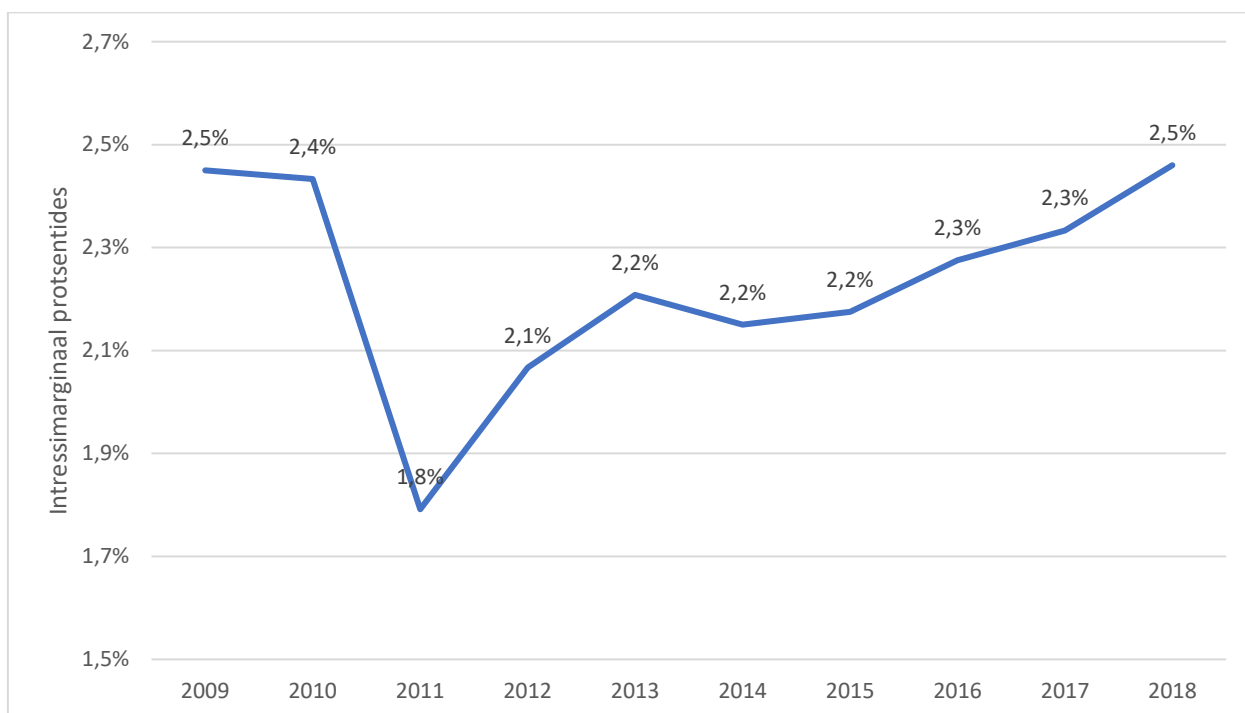
Ehituskulude suurus on kinnisvaraarenduse kogumaksumuses suurima osakaaluga kululiik ja seega väga tähtis järelemõtlemise koht investeerimisotsuse tegemisel. Kui eluasemehinnad on piirkonniti väga erinevad, näiteks Tallinnas maksab korterelamu ruutmeeter keskmiselt 1778 eurot ja Järvamaal 243 eurot, siis ehitushinnad on võrdlemisi sarnased (Maa-amet, 2018). See on tegur, mis piirab oluliselt väljapoole suurlinnu investeerimist.

2.1.3 Intressimäär

Eluasemelaenu intressimarginaalid on tõusnud viimaste aastate kõrgeimale tasemele, kuid olles siiski madalad (Joonis 2.4). Intressimarginaal koosneb baasintressimäärast ja panga marginaalist. Baasintressimäär on 6 kuu EURIBOR, mille negatiivne väärtus loetakse võrdseks nulliga. Panga marginaal arvutatakse kliendile individuaalselt ja see sisaldab riskilisa ja muid tegureid, näiteks konkurentsist tingitud faktorit. Ujuva intressimääraga (sõltub EURIBORI muutusest) eluasemelaenu lepingute puhul, mille tähtaeg on mitukümmend aastat, on oluline arvestada asjaoluga, et praegused intressimäärad ei jää kehtima igavesti.

Euroopa Keskpanka üks eesmärke on tagada euroala hinnastabiilsus, püütakse tagada olukord, kus inflatsioon püsib 2% lähedal, kuid ei ületa seda. Varasemalt on hinnatõus olnud liiga väike, mille tulemusel pole majandus edasi arenenud ja euroala konkurentsivõime maailmas on vähenenud. Majanduse stimuleerimiseks on Euroopa Keskpank hoidnud intressimäärad madalal, kuid viimaste

prognooside kohaselt kavatakse baasintresse hakata tõstma 2019. aasta suvest. (Eesti Pank, 2018)



Joonis 2.4 Eluasemelaenu intressimarginaalid 6 kuu EUROBORI suhtes, 2009-2018 (Eesti Pank, 2018)

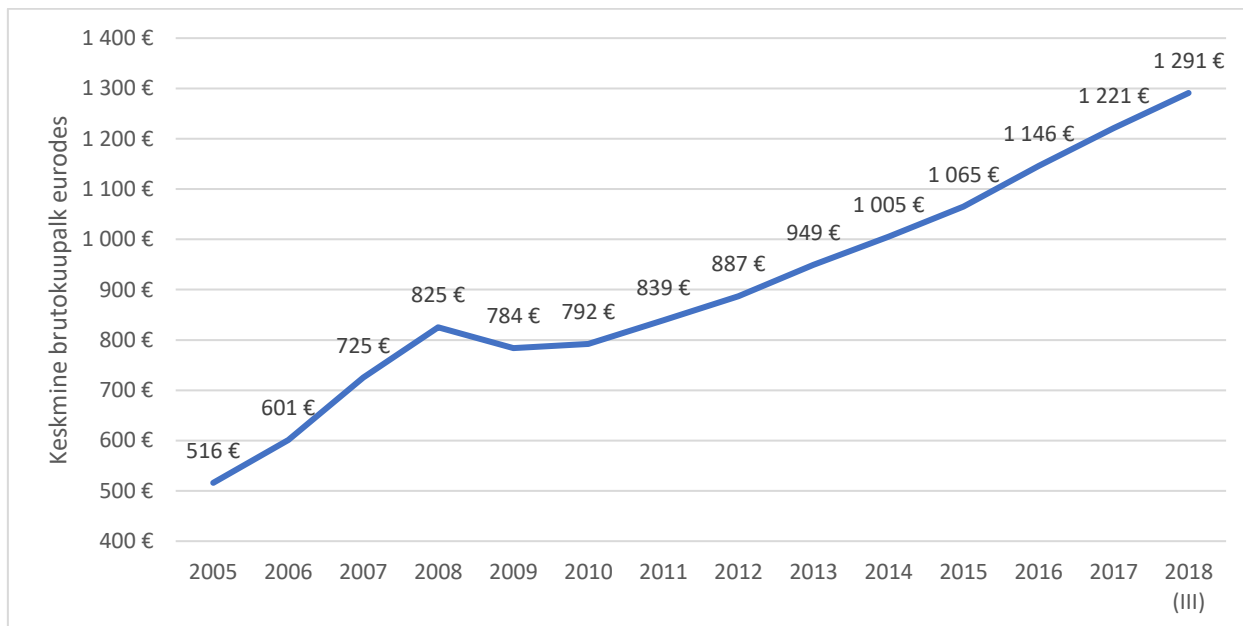
Majapidamistele väljastatud eluasemelaenu arv on lineaarselt tõusnud alates 2011. aastast. Ettevõtetele, kelle tegevusalaks on ehitus või kinnisvara, antud pikaajaliste laenu arv on küll tõusnud alates 2010. aastast, kuid tõus on olnud eluasemelaenu kõrval ebastabiilsem. Kommertspangad on võrreldes majandusbuumi ajaga (majandusbuumi tipp 2007. aastal) olnud kinnisvaraarenduste rahastamisel konservatiivsemad ja projektide finantseerimisel on tõusnud ühisrahastuse ja omavahendite osatähtsus. (Eesti Pank, 2018)

Majanduse head tervislikku olukorda näitab ettevõtete ja eraisikute hoiuste suurem kasvutempo võrreldes laenu ja liisingutega. Inimeste finantspuhvid on suurenenud ja see on üks suurimaid erinevusi täna võrreldes eelmise majandusbuumiga. (Eesti Pank, 2018)

2.1.4 Tööhõive ja sissetulek

Eesti majanduse hea olukord on soodsalt mõjunud tööhõivele ja töötute arv on väga madalal tasemel (2018. aastal 5,8% tööjõust). Tööjõupuudus on muutunud töötajad väga liikuvaks, minnakse kõrgemat töötasu või paremaid töötingimusi pakkuvate tööandjate juurde. Keskmine

brutopalk on olnud pidevas tõus (Joonis 2.5), tegevusaladest on keskmisest kiirem palgakasv olnud hulgi- ja jaekaubanduses ning ehituses. Lähitulevikus on oodata eelkõige avaliku sektori palkade tõusu, mis on tingitud poliitilistest otsustest ja sektori senisest mahajäämisest üldisest palgatõusust. (Eesti Pank, 2018)



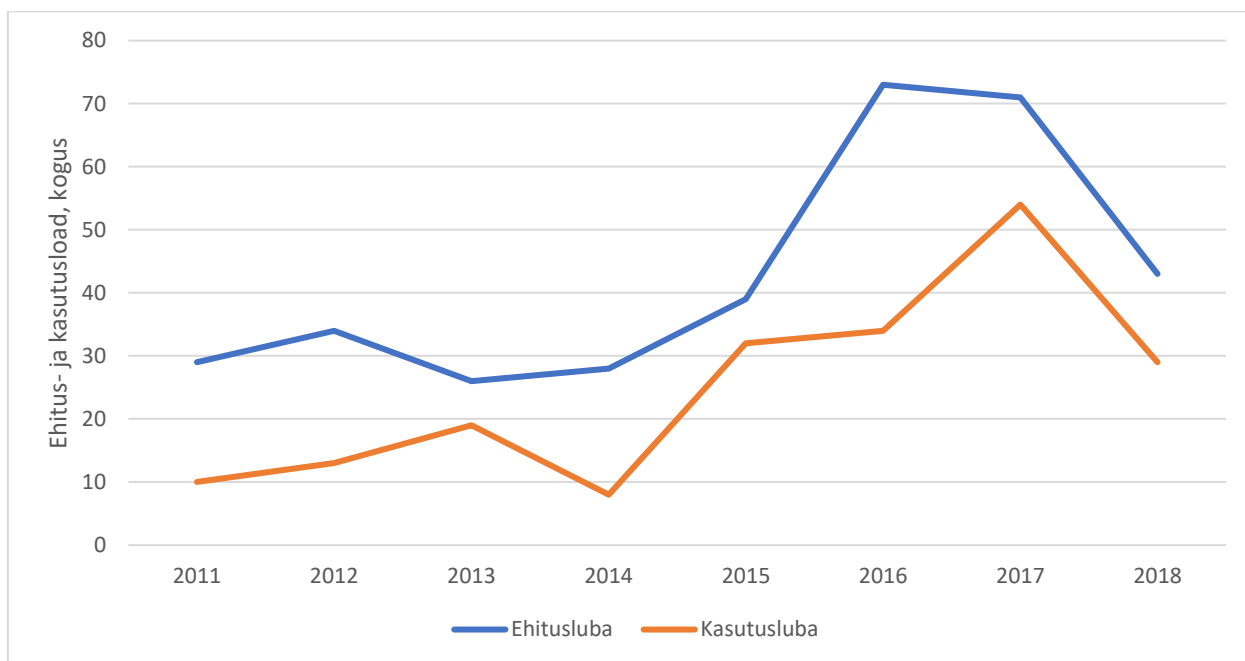
Joonis 2.5 Keskmine brutokuupalk, 2005-2018 III kvartal (Statistikaamet, 2018)

Järva maakonnas on keskmine brutokuutasu vabariigi keskmisest 13,3% madalam (2017. aastal 1058 eurot). Töötute osakaal tööealisest elanikkonnast on 6,8% (samuti 2017. aasta andmete põhjal), mis on üle vabariigi keskmise. Eestis on majandustase piirkonniti väga erinev. Valdav osa kapitalist ja ressursist on koondunud Tallinna ja selle lähiümbrusesse, vähem Tartu ja teiste suuremate linnade juurde. Järvamaa on näide piirkondlikust erinevusest majanduslikus arengus võrreldes Harju maakonnaga, kuid on sarnases olukorras Eesti teiste maapiirkondadega. (Statistikaamet, 2018)

2.1.5 Ehitus- ka kasutusload

Väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arv Järva maakonnas on viimastel aastatel jõudsalt kasvanud. Eelmisel aastal lubade arv küll järsult langes, aga see on selgitatav 2016. ja 2017. aastal olnud tugeva baasaastaga, mil rekonstrueerimise sooviga elanikud plaanid ellu viisid. 2018. aastal on inimesi ettevaatlikumaks teinud ajakirjanduses õhutatav hirm majanduskriisi ees. Ehituslubade väljastamise arvu suurenemine on hea näide üldisest majanduskasvust, inimestele on jäänud kätte rohkem kapitali ja see investeeritakse enda elukvaliteedi parandamiseks. Ligi pooled ehitusload on

väljastatud üksikelamute puhul rekonstrueerimiseks (2017. a). See on põhjendatav asjaoluga, et Järva maakonna elamufond on valdavalt amortiseerunud ja uusehitisi tekkib juurde vähe. Kaheksa aasta jooksul on väljastatud kokku 75 kasutusluba, nendest 70 üksikelamule (Joonis 2.6). Ehituslubade väljastamine riigis üldiselt on järginud sama trendi. Rekonstrueerimise lube väljastati kõige rohkem ning kõige tugevamad aastad olid 2016 ja 2017. 2018. aastal ehituslubade väljastamine küll langes, kuid jäi sarnasele tasemele aastatega 2013-2015. (Statistikaamet, 2018)



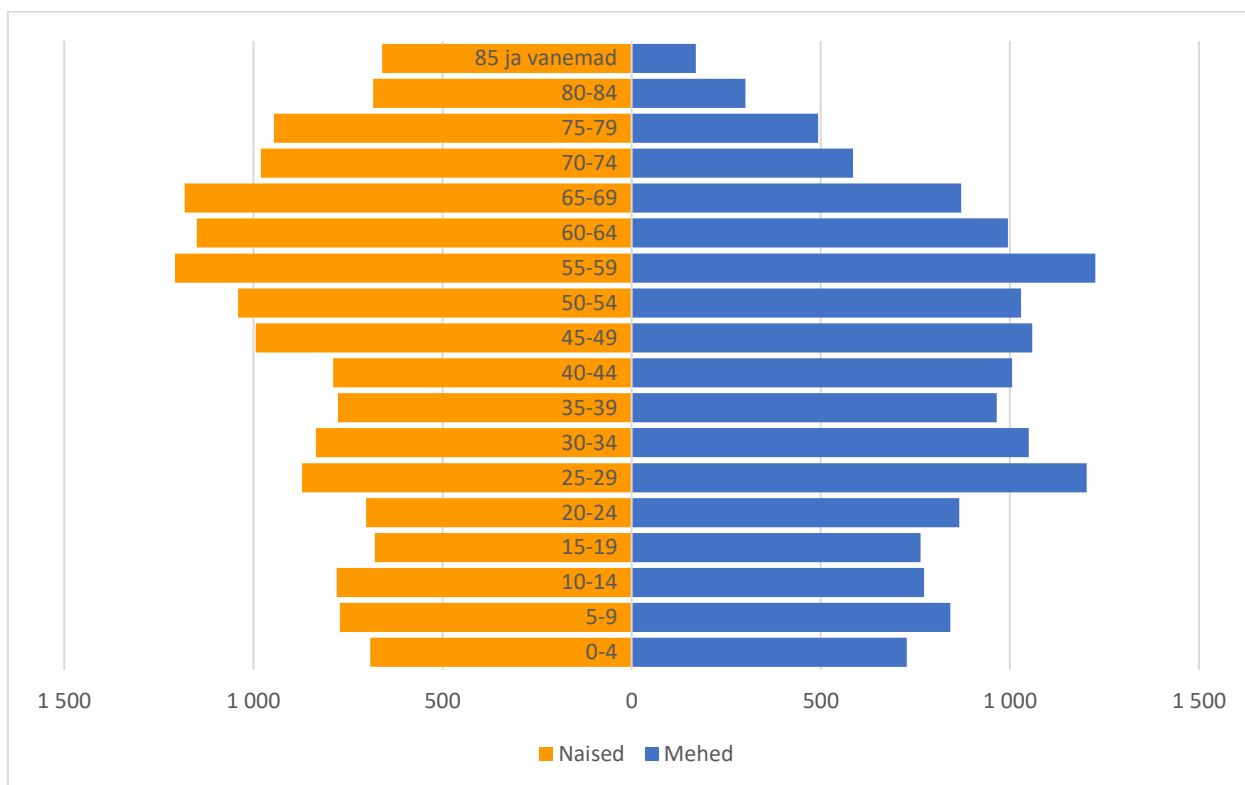
Joonis 2.6 Üksikelamu tüübile väljastatud ehitus- ja kasutusload Järva maakonnas, 2011-2018

Tulevikus on näha ehitusmahtude mõningast langust, kuna uutele eluhoonetele väljastatud lubade arv on vähenenud. Senist nõudlust uute eluasemete järele on hoidnud üleval kiire palgatõus ja madalad intressimäärad, kuid nende mõju tulevikus väheneb. Samuti võivad ehitusinvesteeringute kasvu vähendada karmistuvad ehitusnormid ja sellega kaasnev võimalik ehitushinna kallinemine. (Eesti Pank, 2018)

2.1.6 Rahvaarv ja rahvastiku struktuur

Läinud aasta 1. jaanuari seisuga elas Eestis 1 319 133 inimest. Seda on 3499 inimese võrra rohkem kui eelneval aastal. Rahvaarvu tõusu põhjuseks on viimase kolme aasta positiivse rändesaldo, mil juurde on tulnud 8698 inimest. Pooled sisserändajatest on Eesti kodakondsusega isikud, ülejäänuid moodustavad enim Venemaa, Ukraina, Soome ja Läti kodanikud. (Statistikaamet, 2018)

Järva maakonna rahvaarv seisuga 1. jaanuari 2018 oli 30 661 inimest, kellest 8984 elas Järva vallas. Seda on 317 elaniku võrra vähem kui eelmisel aastal. Elanike arvu vähenemise põhjuseks on negatiivne iive ja rändesaldo. Maakonnast läks ära 226 inimest rohkem kui juurde tuli, samamoodi lahkus Järva vallast 81 elaniku. Järvamaa elanike vanuseline struktuur on ära toodud alloleval joonisel (Joonis 2.7). (Statistikaamet, 2018)



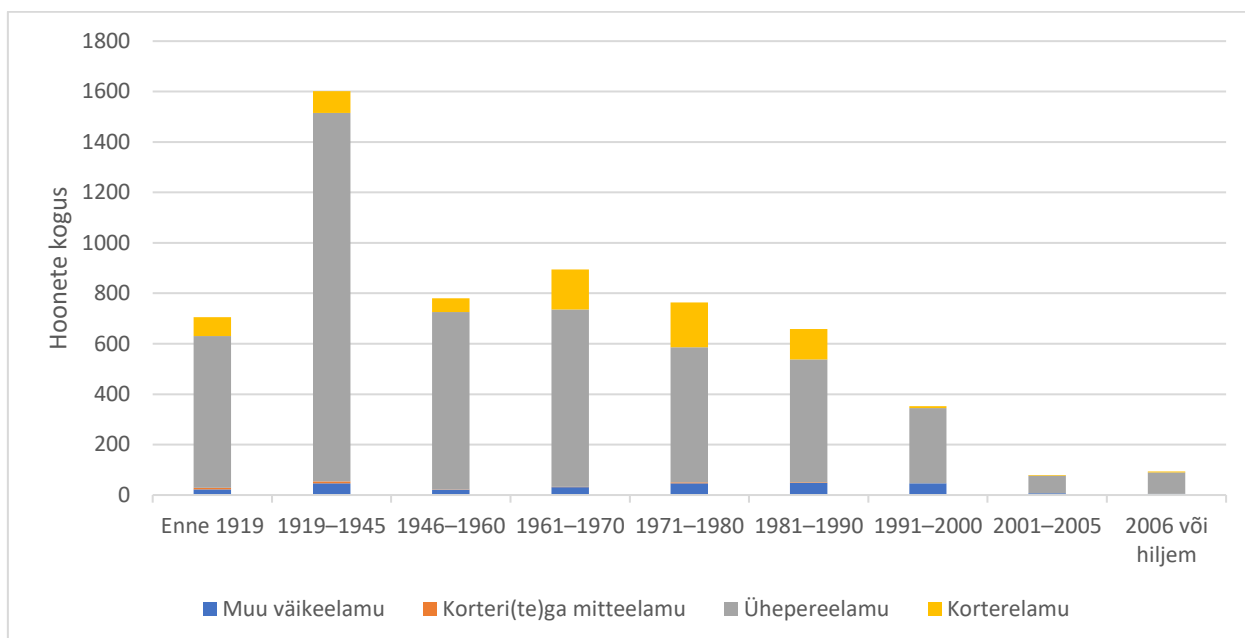
Joonis 2.7 Järva maakonna rahvastiku soo- ja vanuskoosseis, 1. jaanuar 2018

Vanuselt on Järva maakonnas kõige rohkem hilises küpsuseas mehi ja naisi (35-60 a). Varases küpsuseas (20-34 a) elanikke on mõnevõrra vähem ning teiste vanusegruppide arv langeb veelgi. Meeste osakaal rahvastikus on naiste omast kõrgem kuni 60. eluaastani, mil see hakkab järsult langema. (Statistikaamet, 2018)

2.1.7 Elamufond

Kõige aktiivsem ehitusperiood on Järvamaal olnud Vabadussõja ja II MS vahel, kui ehitati üle veerandi kõigist ühepereelamutest (Joonis 2.8). Nõukogude Liidu ajal ehitusaktiivsus küll vähenes eramuehituse arvelt, kuid oli siiski kõrge. Ehitati palju eramuid tüüpprojektide järgi, mis oli toona kohustus. Tollesse ajaperioodi jääb 1960. aastal alguse saanud suurpaneelilamute tootmine, samuti ehitati põllumajandus- ja haldushooneid. Taasiseseisvumise esimesel kümnendil eramute

ehitamine küll jätkus, kuid mitte enam samades mastaapides kui enne. Pärast 2000. aastat on Järvamaale elukondliku kinnisvara ehitamine langenud väga madalale tasemele. Elanikonna vähenemise tulemusel luuakse uusi hooneid vähe ja põhiliselt tegeletakse olemasoleva kinnisvara rekonstrueerimisega. (Statistikaamet, 2013)



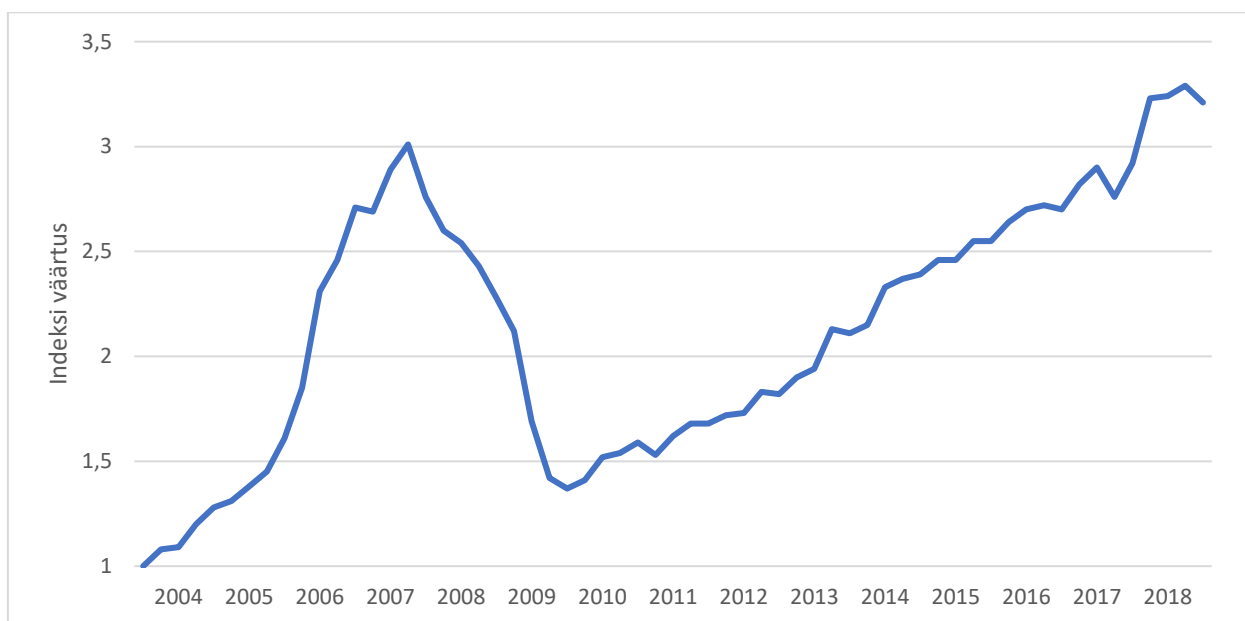
Joonis 2.8 Järva maakonna asustatud tavaeluruumid hoone liigi järgi (va asustamata, pooleliolevad ja teadmata ehitusajaga hooned)

Järva maakonna elamufond koosneb ligi 8217 hoonest, millest asustatud on ligi 6395. Sellest ühepereelamuid on 5342 ja kortereelamuid 724. Lisaks koosneb elamufond veel 302 väikeelamust (ridaelamu, paarismaja) ja korteri(te)ga mitteamutest, mida on 27. Korteri(te)ga mitteamuhoone on hoone, mille kasulikust pinnast alla poole moodustavad korterid (nt büroohooned, kauplused jms). (Statistikaamet, 2013)

2.2 Kinnisvaraturg

Eesti kinnisvaraturg on olnud alates majanduskriisiaegsest põhjast 2009. aastal pidevas tõus ja ületanud ka eelmise majandusbuumi tippaseme. Viimane kiireim tõus toimus 2017. aastal ning seda aastat iseloomustas ka väga kõrge SKP kasv (4,9%). Läänud aasta kolmandas kvartalis toimus kinnisvaraturu langus, mida tõestab ka kinnisvara indeks (Joonis 2.9). Kinnisvaraturul on tõusnud

nii tehingute koguarv kui ka koguväärtus. Kinnisvarahinnad on läinud järjest kõrgemaks ning seda kõike soosib positiivne majanduskeskkond. (Maa-amet, 2018)



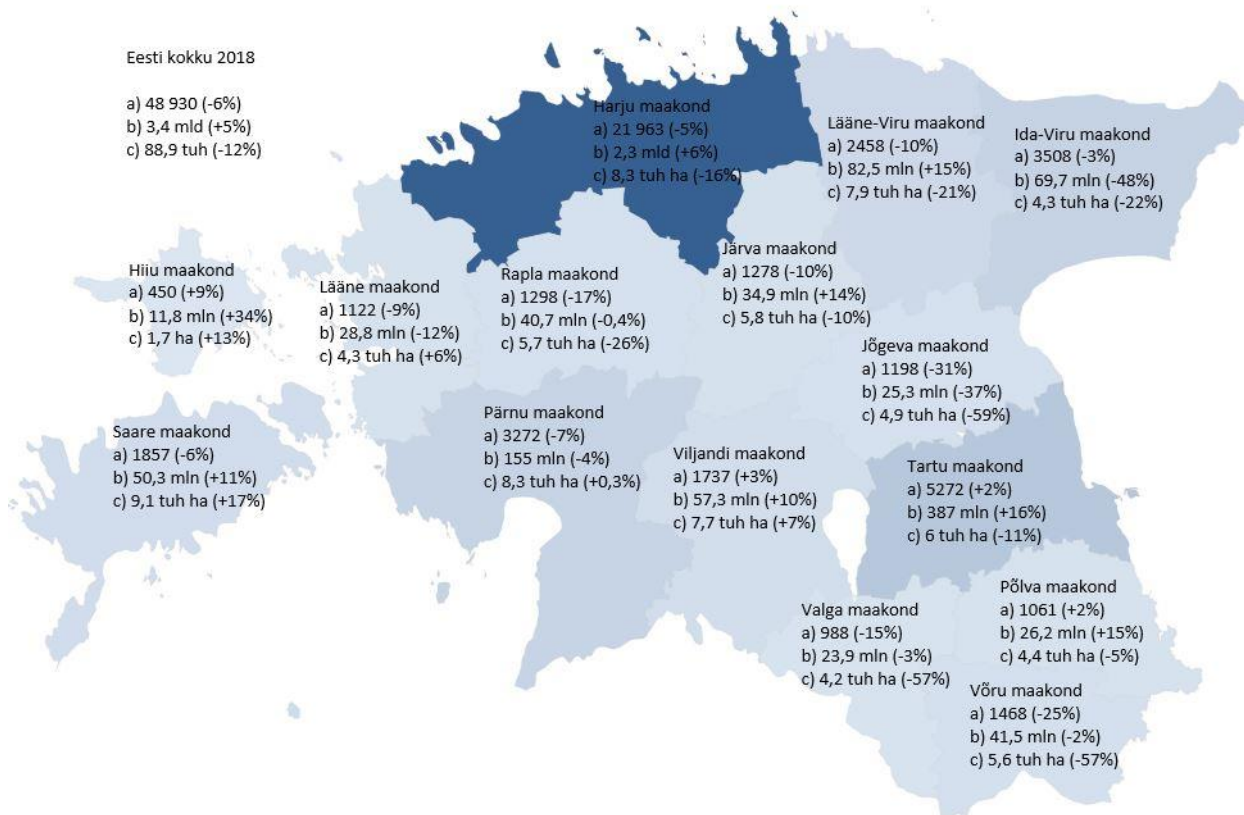
Joonis 2.9 Kinnisvara hinnaindeks 2003 II kvartal - 2018 III kvartal (Maa-amet, 2018)

Kinnisvara hinnaindeksid iseloomustavad turuhindade puhast muutust paremini, kui seda suudavad teha tehinguhindade keskmised. Hinnaindeksi kujunemise aluseks on tehingute andmebaas, mis sisaldab kõikide kinnisvara võõrandamise tehingute andmeid. Indeksid on arvutatud kvartaalsete väärtustena alates 2003. aasta kolmandast kvartalist, mis on ühtlasi indeksite baasperiodiks ning samastatud indeksi väärtusega 1. (Maa-amet, 2018)

Indeksite aluseks on tehingute detailandmed. Valimit on puhastatud eesmärgiga kaasata analüüsi vaid vabaturu tehingu tingimustele vastavad võõrandamised. Selleks on ostu-müügitehingute kogumist eemaldatud sugulaste ning muude seotud osapoolte vahelised tehingud, kus võõrandajaks on kohalik omavalitsus, liisingu lõpetamise lepingud, korteriomandite puhul ka korteri mõtteliste osade müügid. (Maa-amet, 2018)

2017. aasta näitas nii tehinguaktiivsuse kui ka koguväärtuse osas majanduskriisi järgselt rekordnumbreid. Võrreldes 2016. aastaga oli ostu-müügitehinguid rohkem 9,3% võrra. 2018. aastal avaldas kinnisvaraturg stabiliseerumise märke langedes eelneva tugeva aastaga võrreldes 6%. Kinnisvaraturu tsükli kasvu tipp on ületatud ja algab languse faas. Läänud aasta kinnisvaraturu ostu-müügitehingute mahud maakondade lõikes on ära toodud alloleval joonisel (Joonis 2.10).

Vaadeldud on kolme väärtust: tehingute arv, koguväärtus eurodes ja kogupind hektarites. Sulgudes on toodud mahtude muutus võrreldes 2017. aastaga. (Maa-amet, 2018)



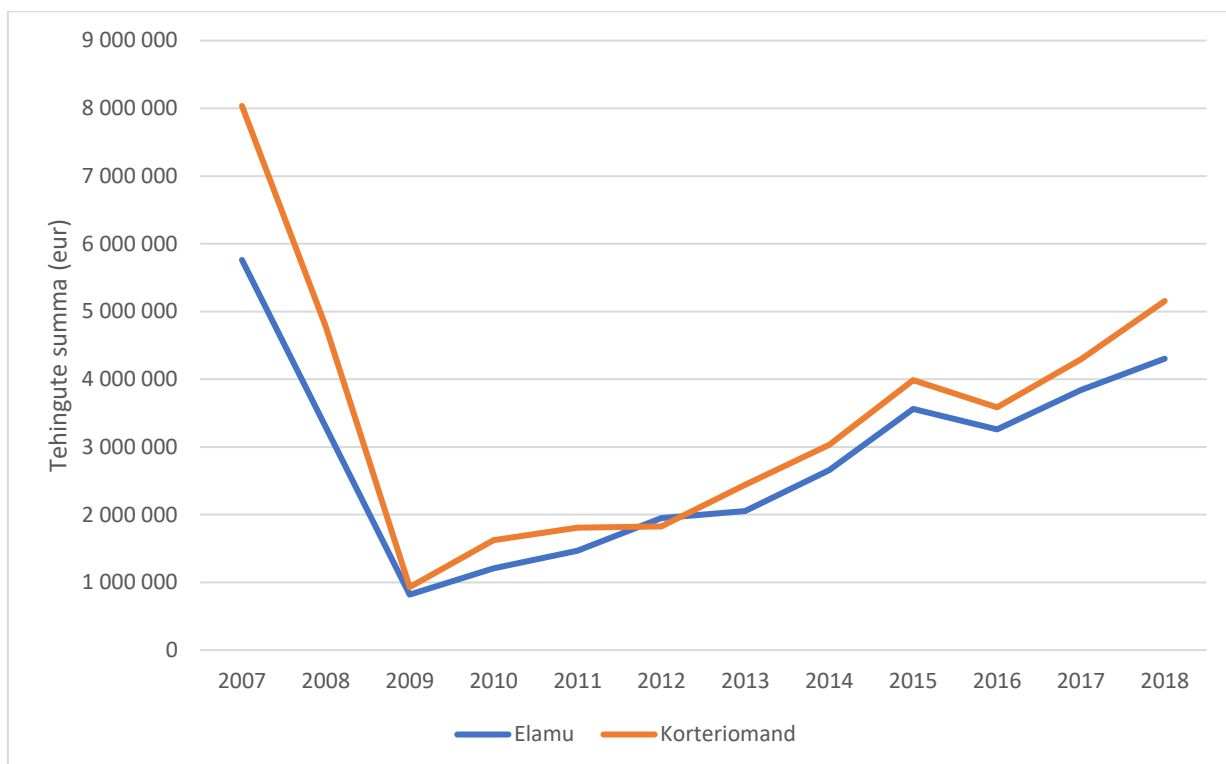
Joonis 2.10 Eesti kinnisvaraturu ostu-müügitehingute maht 2018. aastal ja muutus võrreldes aastaga 2017 (a = tehingute arv, b = koguväärtus eurodes, c = kogupind hektarites, tumedam värvitoon viitab suuremale tehingute arvule) (Maa-amet, 2018)

Eesti kinnisvaraturgu iseloomustab suur erinevus piirkondade lõikes, ligemale kolmveerand kõigist tehingutest tehakse Harju maakonnas, sh Tallinnas. Tehingute kasvu on vedanud sealkandis korterelamud, mida on viimastel aastatel arvukalt juurde ehitatud. Turuaktiivsusest järgnevad Tartu ja Pärnu maakond. Ülejäänud maakondadest pole ühelgi tehingute kogumaht ületanud 100 miljoni euro piiri.

2.2.1 Järva maakonna kinnisvaraturg

Järva maakonna kinnisvaraturg moodustas 2018. aastal kapitalimahu põhjal Eesti kinnisvaraturust 1%. 54% tehinguid tehti hoonestamata maaga (metsa- ja põllumaa ning muu hoonestamata maa). Hoonestatud maa tehingud moodustasid 31% ja korteriomandi tehingud 15% kõigist tehingutest. Hoonestusõiguse tehinguid tehti 1. (Maa-amet, 2018)

Kokku tehti 1278 ostu-müügitehingut koguväärtuses 34 981 538 eurot. Seda on 10% vähem kui 2017. aastal, kuid kapitalimaht tõusis 14%, mis tähendab kinnisvarahindade tõusmist Järva maakonnas. Hinnatõusu kinnitab tehingute kogupindala vähenemine 10% võrra ja keskmiste ruutmeetrihindade kallinemine. Järvamaa kinnisvaraturu arengut iseloomustab allolev joonis (Joonis 2.11), välja on toodud elamute ja korteriomandite kinnisvaraturu trendid aastast 2007. (Maa-amet, 2018)



Joonis 2.11 Elamu ja korteriomandite tehingute mahud 2007-2018

Majanduskriisiaegsest põhjast alates on toimunud pidev tehingumahtude suurenemine mõlema objektiliigi osas. Elamute turg ja korteriomandite turg liiguvad paralleelselt, kuid korterite ostu-müügi mahud on olnud valdavalt suuremad.

Keskised ruutmeetrihinnad 2018. aastal maakonnas elamute turusegmenDis on kõrgeimad Paide ja Türi linnas (vastavalt 326 €/m² ja 255 €/m²) ning seejärel Järva vallas (214 €/m²). Sama pingerea alusel järjestub ka hoonestatud maaga elumumaa ruutmeetrihind: Paide ja Türi linn (11,9 €/m² ja 6,8 €/m²) ning Järva vald (3,6 €/m²). (Maa-amet, 2018)

Järva maakonna keskmine korteri üürihind oli 2018. aasta novembrikuus pakkumises olnud objektide põhjal 184 eurot. Pakutavate korterite arv oli väike, need asusid enamasti Paides või Türil ja olid renoveeritud (Tabel 2.1).

Tabel 2.1 Järva maakonna korterite üürihind seisuga 8.11.2018 (KV.ee, 2018)

Asukoht	Seisukord	Tube	Üldpind m ²	Hind €
Paide linn	Hea	3	63	220
Paide linn	Keskmine	2	49	200
Türi linn	Hea	2	45	150
Oisu	Ei tea	3	65	140
Paide linn	Hea	3	60	250
Särevere	Hea	2	42	130
Paide linn	Keskmine	2	49	200
Keskmine				184
Keskmine m ² hind				3,5

Järvamaal ja Eestis üldiselt on vähe pikaajalisi üürimaju, mida saaks võrrelda antud analüüsi keskmes oleva objektiga. Jättes vaatluse alt välja hooned, mis asuvad Tallinnas, Tartus jt linnades ja nende vahetus läheduses või saartel, oli 2018. aasta novembri seisuga pakkumises üheksa võrreldavat eramut, mille keskmine üür oli 290,6 eurot (Tabel 2.2). (KV.ee, 2018)

Tabel 2.2 Eestis väljaüüritud majade üüri suurus maapiirkonnas seisuga 8.11.2018 (KV.ee, 2018)

Adress	Maakond	Seisukord	Tube	Korruseid	Üldpind m ²	Krundi pind m ²	Hind €
Kehtna	Rapla	Hea	5	2	-	-	300
Ahja	Põlva	Hea	2	1	-	4525	400
Pusku	Lääne	Hea	4	1	124	1634	320
Valgemetsa	Põlva	Halb	2	2	101	1400	250
Tanska	Lääne	Hea	2	2	100	3750	300
Aespa	Rapla	Hea	5	2	149	6761	295
Laadi tee	Pärnu	Hea	3	1	80	20000	200
Kaagjärve	Valga	Halb	5	2	180	5000	250
Palupere	Jõgeva	Hea	3	2	90	-	300
Keskmine							290,6
Keskmine m ² hind							2,3

Ülaltoodud tabeli põhjal on eramu ruutmeetri üürihind 2,3 eurot. Hooned, mida välja üüritakse, on enamasti renoveeritud ja üsna suure krundiga, kuigi krundi suurus üürihinda oluliselt ei mõjuta. Pigem tõstab üürihinda maja hea seisukord ja asukoht.

Kesk-Eestis võib leida mõningaid elamispindu lühiajaliseks üürimiseks, mille puhul käib üüriarvestus ööpäeva põhiselt. Hinnad on väga individuaalsed, jäädes majade puhul vahemikku 25 eurost kuni

100 euron, keskmine hind on 54 eurot öö eest. Valdavalt asuvad sellised majad looduskaunites kohtades. Kuna lõputöö uurimisobjektiks olev hoone asub tiheasustusega alal, mis ei paku küllastajatele eeltoodud lisandväärtust eraldatuse ja puutumata looduse näol, küll aga head ligipääsetavust ning teenuste ja poodide lähedust, siis võib eeldada, et sellel oleks potentsiaali pigem just pikaajalise üürimajana. (Airbnb, 2018)

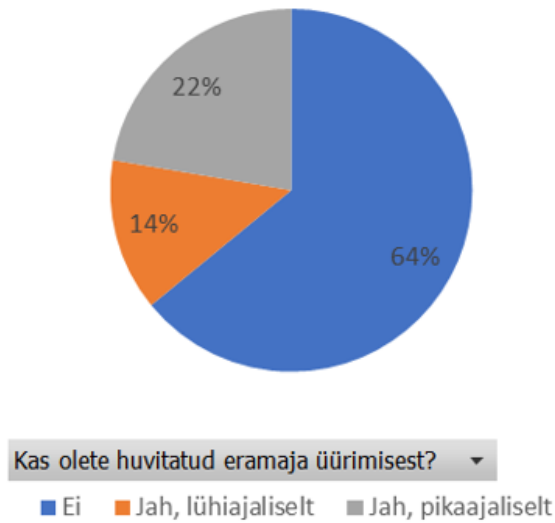
2019. aastal on näha kinnisvarahindade tõusu pidurdumist maakonnas, kuna pakkumises oleva kinnisvara hinnad pole enam tõusnud ja näha on elanike suundumust lükata edasi uue eluaseme soetamist just kõrgete hindade tõttu, seetõttu otsustatakse esialgu pigem üüripinna kasuks. Kuna üüripinna pakkumisi pole palju juurde tulnud võib see tähendada üürihindade mõningast tõusu. Samuti on tõusnud trend soetada uus eluase väljapoole Paide ja Türi linna, seda just nende linnapiirkondade kallimate kinnisvarahindade tõttu võrreldes ülejäänud maakonnaga. Tõenäoliselt tõuseb eeloleval perioodil eluasemete soetamine Türi vallas Vallavolikogu poolt vastu võetud määruse tõttu, millega noored pered saavad taotleda kuni 20% toetust soetatava kinnisvara või elementmaja maksumusest. (Arco Vara, 2019)

2.3 Turustatavuse analüüs

Et uurida tarbija eelistusi, viidi Google Forms veebipõhise andmete kogumise tarkvara abil perioodil 21.10-26.10.2018 läbi anonüümne ankeetküsitlus. Ankeetküsitlus koosnes 23. küsimusest, millest esimese 15. küsimusega prooviti selgitada huvi kinnisvara üürimise vastu ning viimased 8 küsimusega koguti andmeid vastaja kohta. Lisaks üldise huvi olemasolu väljaselgitamisele oli eesmärgiks tuvastada sihtgrupp, kes on enim huvitatud eramaja üürimisest. Seejärel sooviti lähemalt uurida antud sihtgrupi ostujõudu ja eelistusi, millele välja üüritav objekt peaks vastama.

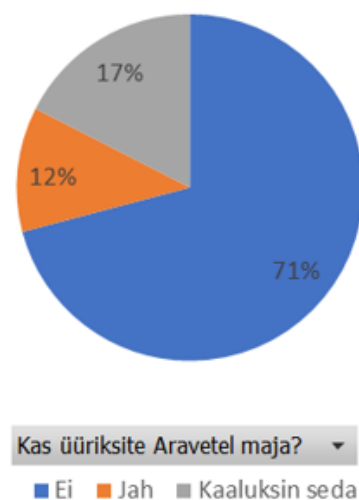
Vastajaid oli kokku 103, kellest 32% moodustasid Aravete või lähiümbruse (kuni 30km) elanikud ja 20% vastanutest elas küsitluse läbiviimise hetkel Tallinnas või selle lähivaldades. Enamiku vastajatest (68%) moodustasid naised ja ligi pooled (47%) olid 25-35 aastased mehed ja naised. Perekonnaseisult oli 53% vastanutest vabaabielus ja enamikul 48% oli üks laps.

Suurem osa vastajatest, koguni 86%, pole kunagi maja üürinud ja 64% ei soovi seda ka teha. 103-st vastajast 36% oleksid teoreetiliselt nõus kas lühi- või pikaajaliselt maja üürima. Seejuures huvi pikaajalise üürimise vastu oli 8% suurem kui lühiajalise üürimise vastu (Joonis 2.12).



Joonis 2.12 Vastanute osakaal küsimusele "Kas olete huvitatud eramaja üürimisest?"

Konkreetselt Aravetele maja üürimisest huvitatuid oli 29%, kellest 17% olid valmis seda kaaluma ja 12% olid nõus seda tegema (Joonis 2.13). Potentsiaalsetest huvilistest suurim osa ehk 37% on 25-35 aastased, perekonnaseisult vabaabielus (60%) ja ilma ülalpeetavate lasteta (44%). Lastega peredest olid eramu üürimisest enim huvitatud 2 lapsega pered (33%). Haridustaset vaadeldes oli enim huvilisi kõrgharidusega (33%) või keskharidusega (27%) vastanute seas. Valdav osa huvitatuid elas Aravetel või lähiumbruses 30km raadiuses (53%). Kõige vähem huvi oli Tallinna või selle lähivaldade elanikel, kellest vaid 13% oli nõus kaaluma varianti Aravetele maja üürida. Huvitanud vastanutest ligi kolmandik (34%) elas mõnes teises kohas peale Tallinna või Aravete. Vastanute praegused eluasemetüübid jagunesid laias laastus võrdselt majade, erakorterite ja üürikorterite vahel, vastavalt 37%, 29%, 34%.



Joonis 2.13 Vastanute osakaal küsimusele "Kas üüriksite Aravetel maja?"

Potentsiaalsetest huvilistest 40% oli leibkonna kuusissetulek vahemikus 1500-2000 eurot, 1000-1500 euro suurust palka teenivaid leibkondi oli 30%. 1000-2000 euro suuruse sissetulekuga leibkondadest vähem või rohkem teenivate hulgas vähenes huvi järsult.

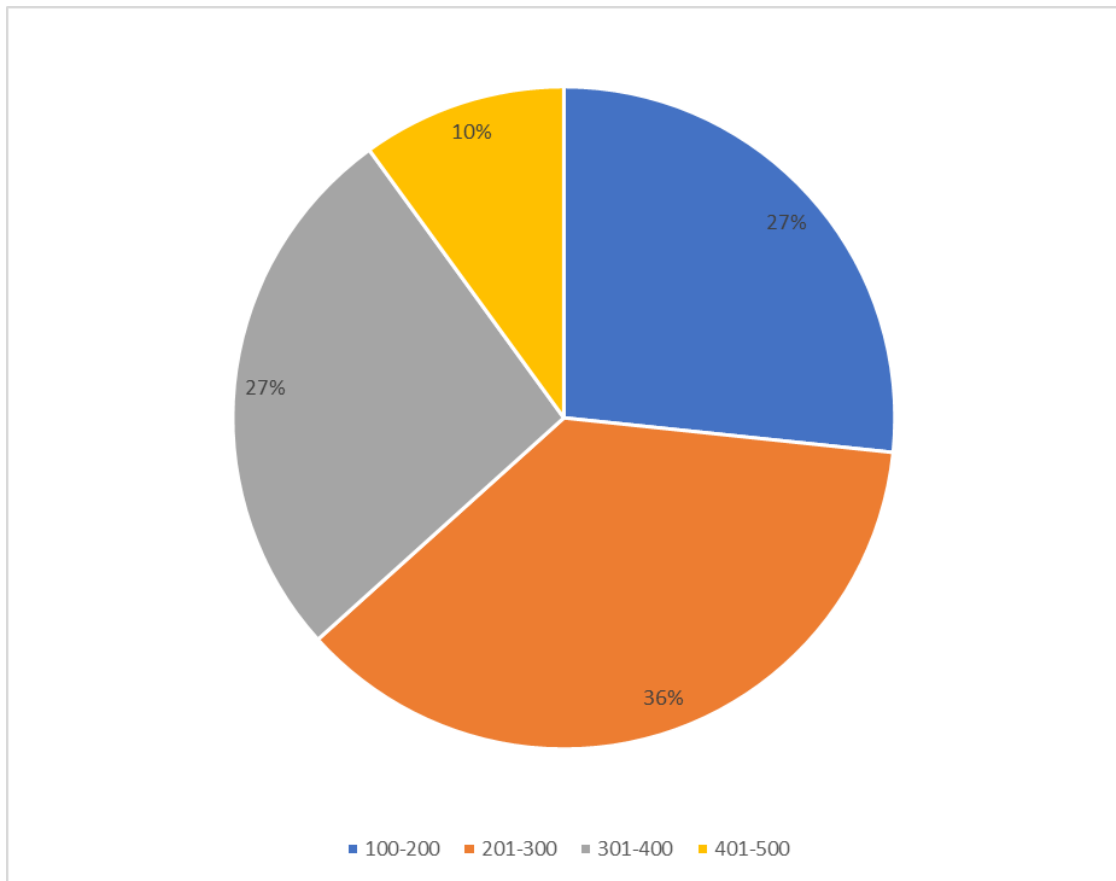
Ülaltoodu põhjal saab väita, et keskmine huvitatud isik, kes oleks valmis Aravetele maja üürima, vastab järgmistele kriteeriumidele:

- 25-35 aastane,
- vabaabielus,
- ilma ülalpeetavate lasteta või kahe lapsega,
- kõrg- või keskharidusega,
- elab Aravetel või kuni 30 km raadiuses,
- elab hetkel majas või üürikorteris,
- teenib leibkonna peale kokku 1000-2000 eurot kuus.

Teoreetiliselt nõus olevad inimesed sõlmiksid üürilepingu 1-5 aastaks (40%) või kauemaks kui 5 aastat (33%). Eelistatuim tubade arv on kolm (47%) või neli (36%). Hoovi suurus võiks olla 1000-2000m² (46%) või kuni 1000 m² (44%). 80% vastanutest arvas, et hoones võiks olla puuküttega ahi koos muu lahendusega ehk kombineeritud küte. Haldus- ja hooldusteenusest pigem ei olda huvitatud (67%) ja valdav enamus (77%) peab kõige olulisemaks maja seisukorda.

Kõige suurem osa (36%) vastanutest oleks valmis tasuma üüri eest 201-300 eurot kuus. Sada eurot rohkem või vähem oleks valmis maksma võrdselt 27% vastanutest (Joonis 2.14).

Inimestele on elukoha valiku juures väga oluline linnade lähedus. Sellele viitab tõsiasi, et populaarseim vastusevariant (40% vastanutest) küsimusele, kui kaugel ollakse nõus elama mõnest suurlinnast, nt Tallinn, Tartu, Pärnu, oli kuni 40 km kaugusel. Järgmised kaugusevahemikud (41-60 km ja 61-80 km) olid väga ebapopulaarsed, vastavalt 9,7% ja 12,6%. Üllatuslikult kasvas vastanute osakaal uuesti suuremate kauguste juures (81-100 km ning 100 km ja üle), mis kumbki moodustasid kõigist vastustest ligi viiendiku. Ent seda tõlgendades tuleb arvestada, et üle 30% vastanutest elasid küsitluse täitmise hetkel Järvamaal (või mujal) ligikaudu sellises kauguses suurematest linnadest.



Joonis 2.14 Potentsiaalsete klientide valmisolek tasuma üüri (eurot kuus)

Eesti inimesed võimalusel ostaksid maja üürimise asemel, nii arvas 97% vastanutest. See on ka ühtlasi kõige selgemalt kujunenud küsimuse vastus. Kui aga üürida, siis pigem eramaja kui korterit, vastanute osakaal jagunes selles küsimuses vastavalt 64% ja 36%. Kamina kasutamise võimaluse eest kõrgemat üüri tasuma oleks nõus 17% inimestest. Küsimustik koos vastustega on lisatud täies mahus analüüsi lõppu.

3. TEOSTATAVUSE ANALÜÜS

3.1 Seadusandlik analüüs

Käesoleva peatüki eesmärgiks on välja selgitada seadusest tulenevad nõuded hoone restaureerimiseks. Ehitusseadustiku § 4 lõige 3 sätestab, et ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu.

Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus:

- 1) muudetakse hoone piirdekonstruktsioone;
- 2) muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone;
- 3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;
- 4) muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat;
- 5) viiakse ehitise koostöös kasutusotstarbele vastavate nõuetega;
- 6) taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitise.

Ehitusseadustiku lisa 1 kirjeldab ehitusteatis/ehitusloa kohustust olenevalt hoone suurusest ja ehitamise eesmärgist (Joonis 3.1). Eramu, mille rekonstrueerimise otstarbekust lõputöös analüüsitakse, on ehitusaluse pinnaga üle 60 m². Kui 20-60 m² suuruse ehitusaluse pinnaga hoonete rekonstrueerimiseks tuleb esitada vaid ehitusteatis ning veel väiksema objekti puhul pole seegi tarvilik, siis vaadeldava hoone ümberehitamine saab toimuda vaid kooskõlastatud ehitusprojekti põhjal väljastatud ehitusloa alusel. Lisaks tuleb vähemalt kümme päeva enne ehitustöödega alustamist esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis (Tabel 3.1). (Ehitusseadustik, 2015)

Tabel 3.1 Ehitusteatis, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta (Ehitusseadustik, 2015)

Tegevus Hoone	Püstitamine Rajamine	Ümberehitamine	Laiendamine kuni 33%	Laiendamine üle 33%	Osa asendamine samaväärsega	Lammutamine
Elamu ja selle teenindamiseks vajalik hoone						
Ehitisealuse pinnaga 0–20 m ² ja kuni 5 m kõrge	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Ehitisealuse pinnaga 20–60 m ² ja kuni 5 m kõrge	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Ehitusteatis ja ehitusprojekt
Ehitisealuse pinnaga 0–60 m ² ja üle 5 m kõrge	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Ehitisealuse pinnaga üle 60 m ²	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba

Ehitusseadustiku lisa 2 kirjeldab kasutusteatis/kasutusloa kohustust eristades hooneid samadel alustel nagu eelnevas tabelis (Joonis 3.1). Seadus sätestab kohustuse esitada kohalikule omavalitsusele vähemalt kümme päeva enne hoone kasutuselevõttu kasutusteatis koos ehitusprojektiga, mis oli rekonstrueerimise aluseks (Tabel 3.2). (Ehitusseadustik, 2015)

Tabel 3.2 Kasutusteatis, ehitusprojekti ja kasutusloa kohustuslikkuse kohta (Ehitusseadustik, 2015)

Hoone	Tegevus	Püstitamine rajamine	Ümberehitamine	Laiendamine kuni 33%	Laiendamine üle 33%	Osa asendamine samaväärsega	Kasutusotstarbe muutmine
Elamu ja selle teenindamiseks vajalik hoone							
Ehitisealuse pinnaga 0–20 m ² ja kuni 5 m kõrge		Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Ehitisealuse pinnaga 20–60 m ² ja kuni 5 m kõrge		Kasutusteatis	Kasutusteatis	Kasutusteatis	Kasutusteatis	Puudub	Kasutusteatis
Ehitisealuse pinnaga 0–60 m ² ja üle 5 m kõrge		Kasutusluba	Kasutusteatis ja ehitusprojekt	Kasutusteatis ja ehitusprojekt	Kasutusluba	Puudub	Kasutusteatis
Ehitisealuse pinnaga üle 60 m ²		Kasutusluba	Kasutusteatis ja ehitusprojekt	Kasutusteatis ja ehitusprojekt	Kasutusluba	Puudub	Kasutusteatis

Teatiste ja lubade ning nendega seotud dokumentide esitamine kohalikule omavalitsusele toimub elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui sellisel viisil andmete esitamine ei ole mingil põhjusel võimalik, siis esitatakse vajalikud dokumendid kohalikule omavalitsusele muul meetodil (paber kandjal, meili teel), kus need kantakse ehitisregistrisse.

Ehitusseadustiku § 20 (Ehitise omanikujärelevalve) lõige 1 kohustab omanikku tagama ehitise ehitamise üle asjatundlikku järelevalvet (omanikujärelevalve). Sama paragrahvi lõige 5 alusel kehtestatud määrus „Omanikujärelevalve tegemise kord“ reguleerib, millal määruse nõudeid kohaldatakse:

- 1) kui ehitamiseks on nõutud ehitusluba;
- 2) kui ehitusteatisega koos tuleb ehitusseadustiku lisa 1 nimetatud juhtudel esitada ehitusprojekt;
- 3) kui kasutusloa taotlemisel on nõutud ehitusprojekt;
- 4) kui kasutusteatisega koos tuleb ehitusseadustiku lisa 2 nimetatud juhtudel esitada ehitusprojekt;
- 5) ehitise olulisel rekonstrueerimisel. (Ehitusseadustik, 2015)

Ehitisele ja ehitamisele seatud nõuete rikkumise eest on kohaldatav rahatrahv füüsilisele isikule kuni 300 trahviühikut ja juriidilisele kuni 32000 eurot. Mainitud nõuete rikkumiseks peetakse muuhulgas mittevastava ehitise projekteerimist, andmete säilitamise kohustuse rikkumist,

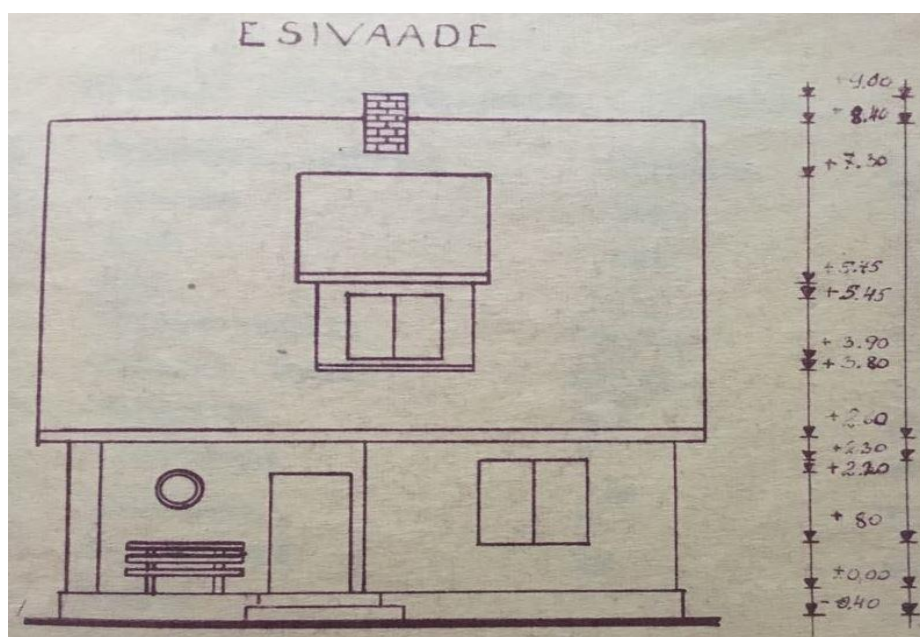
ehitusloata ehitamist, kasutusloata kasutamist, ebaseaduslikku tegevust ehitise kaitsevööndis. (Ehitusseadustik, 2015)

3.2 Ehitusmaksumus

Ehitusmaksumuse arvestamiseks tuleb välja selgitada olemasoleva hoone tehnilised näitajad. Individuaalelamu, mille rekonstrueerimise kasulikkust käesolevas lõputöös uuritakse, on ehitatud 1960. aastatel. Maja esimesel korrusel on elu- ja magamistuba, köök ning esik, mille all asub kelder. Katusekorrusel on kaks magamistuba. Ehitisealuse pinna suurus on 70,5 m², brutopind 116 m² ja netopind on 76 m².

Hoone alusmüürid ja keldriseinad on puttbetoonist ja hüdroisolatsiooniks on kasutatud kahekordset ruberoidikihti, mis on betooni pinnale kleebitud kuuma bituumenmastiksiga. Välis- ja siseseiendes on kasutatud puitsõrestikkonstruksiooni, välisvoodriks silikaattellist ning soojusisolatsiooniks termoliiti. Korsten on laotud punastest tellistest. Kõik laed on puittaladel ja altpoolt kaetud 25 mm paksuste servatud laudadega.

Katuse tüübiks on viilkatus koos vintskapiga. Katuse kandekonstruksiooniks on puitsarikad ja roovituseks 25 mm paksused laudad. Katusekatteks on laineline eterniitplaat (Joonis 3.1).

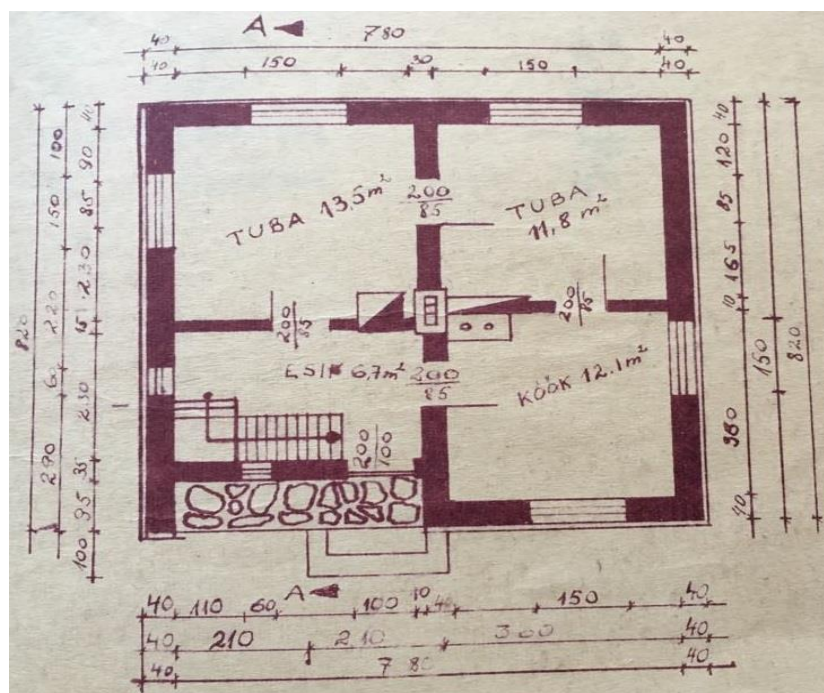


Joonis 3.1 Hoone esivaade (Kelgo Ghete Individuaalelamu projekt, 1969)

Maja kõrval asub ühekorruseline kõrvalhoone ehitisealuse pinnaga 56 m², milles asub garaaž, laut, töötuba, kuivklosett ja saun. Lisaks paikneb kinnistul puukuur ehitisealuse pinnaga 24 m² ja kaev. Kinnistu suurus on 2067 m², seega täisehituse protsent on 7,8 %. Krunt on ümbritsetud piirdega ning ala sisse jääb aiamaa.

Hoone on tänaseks füüsiliselt vananenud ja rekonstrueerimise eesmärgiks on muuta see elamiskõlbulikuks. Kuna eelarve on väga piiratud, on planeeritud ainult tegevused, mis on vajalikud ohutuse ja elementaarse kasutajamugavuse saavutamiseks. Funktsionaalselt on plaanis ruumilahendust muuta nii, et hetkel olemasolev kelder jääks kasutusest välja ja selle kohale tuleb wc/ vannituba. Selle tulemusel väheneks hoone netopind 8,3 m², aga juurde tuleb funktsionaalsust. Seetõttu tuleb trepp, mis asub plaanitava wc/vannitoa kohal, viia seniselt asukohalt kööki (Joonis 3.2).

Rekonstrueerimise aluseks on projekt, mille järgi hakkab planeeritav ehitus toimuma ning järelevalvet teostab omanikujärelevalve. Kavandatud tegevusteks on hoone soojustamine, wc/vannitoa ja trepi ehitamine, avatäidete vahetamine, siseviimistlus, põrandakatte vahetus, septiku paigaldamine krundile ning vee- ja kanalisatsiooni ning elektrisüsteemi kaasajastamine. Olemasolevale ahiküttele on kavandatud lisada õhk-õhk tüüpi soojuspump. Samuti tuleb hinnaplaneerimise juures arvesse võtta kulutusi köögimööblile, köögitehnikale (sh külmkapp, ahi, pliit, kuhu), paigaldada tuleb ka pesumasin ja boiler.



Joonis 3.2 Põhikorruse plaan (Kelgo Ghete Individuaalelamu projekt, 1969)

Prognoositav rekonstrueerimise maksumus on 53388 eurot. Selle põhjal kujuneb ruutmeetri netomaksumuseks 702 eurot (Joonis). Prognooseelarve on üles ehitatud standardi EVS 885:2005 (Ehituskulude liigitamine, 2005) põhjal, kuid mugandatud seda mõnevõrra vastavalt konkreetse töö vajadustele. Alljärgnevas tabelis (Tabel 3.3) on välja toodud vaid pearühmade kulud. Põhjalikuma kulude liigitusega saab tutvuda lõputöö lisas (Lisa 3), kus on ära märgitud lisaks pearühmadele ka põhirühmad ja kulurühmad koos maksumustega.

Tabel 3.3 Rekonstrueerimise prognooseelarve (eurodes)

Kood	Nimetus	Maksumus
0	TELLIJA KULUD	11 597 €
1	VÄLISRAJATISED	1 780 €
3	KANDEKATTEKATTE	4 920 €
4	FASSAADIELEMENID JA KATUSED	7 430 €
5	RUUMI KATTEKATTE JA PINNAKATTE	20 881 €
6	SISUSTUS, INVENTAR, SEADMED	3 450 €
7	TEHNOSÜSTEEMID	3 330 €
	Rekonstrueerimise maksumus	53 388 €
	1 m ² maksumus	702 €

Prognooseelarve tabelist on välja jäetud need standardis toodud kuluread, mida antud rekonstrueerimise juures ei teostata. Teisalt aga on osale standardi kulurühmadest omakorda antud alaliigid, mis on tähistatud vastava kulurühma numbri alapunktina, nt 535 Plaatkatted, 535.1 OSB plaat. Standardis väljapakutud tabeli ülesehitust on kohandatud veel sellega, et tabelisse on lisatud mahu- ja mahuühiku veerud.

3.3 Kinnisvarakeskkonna kulude arvestus ja analüüs

Kinnisvara korrashoiuga tegelevad ettevõtted kasutavad oma töös laialdaselt standardit EVS 807:2016 (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid, 2016). Selle standardi (ega üleüldiselt standardite) järgimine ei ole iseenesest kohustuslik, välja arvatud juhtudel, kus see on ette nähtud õigusaktide või pooltevahelise lepinguga, kuid see loob kinnisvara keskkonna erinevatele osapooltele (nt omanik, haldaja, lõppkasutaja) üheselt mõistetavad alused, millest kinnisvaraga seotud toimingutes lähtuda.

Kinnisvarakeskkonna juhtimise ja korrashoiu standard selgitab kinnisvarakeskkonna juhtimise olemust, valdkonnaga seotud mõisteid, kulukomponente, dokumenteerimist jms, ühtlasi sisaldab

see tegevuste, kulude ja tulude klassifikaatorit. Viimane aitab osapooltel mõista objektiga seotud toiminguid ja nende ulatust, toimingutega saavutatavaid tulemusi ja hinnata kulutusi. Ka lõputöös on kinnisvarakeskkonna kulude arvestamisel lähtutud samast standardist. (Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid, 2016)

Käesoleva objekti prognoositav tegevuskulu aastases perioodis on 2751 eurot. See sisaldab tarbimisteenustele, tehnosüsteemide hooldusele, heakorratöödele ning omanikukohustustele minevat rahalist väljaminekut. Kululiikide täpsemat jaotust saab näha järgnevast tabelist (Tabel 3.4).

Tabel 3.4 Tegevus- ja kapitalikulud aastases perioodis (eurodes)

Rühm	Komplekstegevuse nimetus	Maksumus
200	Tehnohooldus	
227/236	Korstnate TH/ Ahjude, kaminade, pliitide ja muude küttekollete TH	70 €
343	Kanaliseerimis- ja drenaažisüsteemi TH	75 €
300	Heakorratööd	
340	Jäätmekäitlus	74 €
400	Renoveerimistööd kasutusea jooksul	
410-490	Renoveerimistööd	300 €
500	Omanikukohustused	
511	Maamaks	16 €
531/538	Intressid/Kapitalirendi nõude vähendamine	1431 €
544	Vara kindlustus	240 €
600	Tarbimisteenused	
610	Elektrienergia	360 €
624	Küttepude ja muu tahke kütusega kütmise kulu	380 €
Tegevuskulud		2646 €
Jooksvad kapitalikulud		300 €

Üürnik vastutab kõikide tegevuskulude va omanikukohustuste eest. Samuti kuulub omaniku kohustuste hulka jooksev kapitalikulu, mida arvestatakse investeringu rahavoos põhivara kulumina. Aastaseks põhivara kulumiks on planeeritud 300 eurot, mille eesmärgiks on vara seisukorra hoidmine, kuid mitte parendamine. See on saadud eeldatava kulu proportsionaalse jagamisega hoone kasulikule elueale, milleks on maja seisukorda, teostatavaid rekonstrueerimistöid ja omaniku isiklike huve arvesse võttes hinnanguliselt 20 aastat. Kasuliku

eluea all ei räägita siinkohal ehitise elueast, vaid ajast, mille vältel plaanitakse teenida tulu maja väljaüürimisest.

Turustusperioodil, mille pikkus on arvestuslikult 6 kuud, tuleb üürileandjal katta kõik perioodilised kulud, mis on tekkinud hoone kasutamisel või korrashoidmisel. See tähendab vajadusel hoone minimaalsest kütmisest tekkinud kulutusi ja omanikukohustusi. Aastane arvestuslik kulu omanikule on toodud allolevas tabelis (Tabel 3.5).

Tabel 3.5 Esimese aastane prognoositud kulu omanikule (eurodes)

Rühm	Komplekstegevuse nimetus	Maksumus
500	Omanikukohustused	
511	Maamaks	16 €
531/538	Intressid/Kapitalirendi nõude vähendamine	1431 €
544	Vara kindlustus	240 €
400	Renoveerimistööd kasutusea jooksul	
410-490	Renoveerimistööd	300 €
Tegevuskulud		1687 €
Jooksvad kapitalikulud		300 €

Suletud netopindala põhjal on kulu hoone omanikule ruutmeetri kohta 26 eurot aastas ja üürile võtjale 12,6 eurot aastas. Omaniku kulu on otseses sõltuvuses üürniku leidmise kiirusest – mida kauem see aega võtab seda kulukamaks muutub projekt üürile andjale. Üürniku kulude loetelu tõenäoliselt pikeneb sõltuvalt sellest, milliseid teenuseid ta peale tabelis (Tabel 3.4) toodud teenuste veel tarbib, samuti lisanduvad jooksvad kulutused igapäevasematele heakorratöödele (nt muruniitmine), mille suurust on raske ette näha ning mis sõltuvad otseselt üürniku äranägemisest.

3.4 Turundusplaan

Pakutava toote tuumaks ehk hüveks, mida tarbija ostab, on koht elamiseks, konkreetsemalt eramu koos kõrvalhoone ja õuemaaga. Rekonstrueerituna on tegu kaasajale vastava ja sisedisainilt neutraalse eramajaga, mille pakutavad funktsioonid rahuldavad esmased eluks vajalikud elamispinnaga seotud soovid. Laiendatud tootena saab tarbija hüve, mis tuleneb üürimise ja kinnisvara omamise vahest ehk üürnikul puudub lõplik omaniku kohustus ja vastutus ning üürile andja on kohustatud üürile antud asja hoidma lepingus kokkulepitud seisundis lepingu kehtivuse

perioodil. Kontseptsioon ei näe ette haldus- ja hooldusteenuse pakkumist üürnikule. See tähendab, et lepingust tulenevalt on omaniku kohustus hoida hoone kokkulepitud seisukorras (eelkõige puudutab see põhivara), kuid muud kulutused hooldustöödele on üürniku kanda. Erandiks on olukord, kus põhivara kahjustumine on põhjustatud üürniku tahtlikust või tahtmatust hooletusest – sellisel juhul on üürnik kohustatud tasuma taastamiskulud.

Kuna sarnaseid üürimaju (tooteid) lähipiirkonnas pakkumises ei ole, on peamisteks konkurentideks korterid ning toote positioneerimisel saab tuua välja sellest erisusest tulenevaid konkurentsieeliseid ehk unikaalseid väärtusi. Need unikaalsed väärtused on näiteks uudsus, privaatsus, ruumiküllus, kvaliteet, õuema olemasolu koos puu- ja marjaaiaga. Need omadused sobivad peredele, kellele eelnev elukoht on jäänud kitsaks, kes soovivad suuremat privaatsust või tahavad nautida hoovi omamisega kaasnevaid hüvesid. Sageli esineb olukordi, kus inimene ei leia sobivat maja/ krunti, mida osta, puuduvad ostuks või ehitamiseks finantsvõimalused või ei olda veendunud soovis end pikemalt siduda saadaval oleva elukohaga. Selliste nüansside esinemisel otsustatakse sageli üürimise kasuks.

Turustuse all peetakse silmas toote müüki ja selle korraldamist. Antud objekti puhul on turustuskanaliks otsemüük klientidele ning selleks kasutatakse kogunud ja tõhusalt töötavat müügipersonali. Kinnisvarakeskkonnas on müügipersonaliks piirkonnas tegutsevad maaklerid, kellel on kogemused ja kontaktid üürniku kiiremaks leidmiseks. Maakleriga sõlmitakse käsundusleping ning üüriobjektide puhul on töötasu tavapäraselt ühe kuu üüri suurune rahasumma.

Tooteinformatsiooni tarbijani viimiseks ehk turundusteabe levitamiseks kasutatakse reklaami ja isiklikku müüki. Müügi soodustamise meetmena kasutatakse maakleritasu maksmist üürniku eest. Seadusest tulenevalt on kohustus maakleritasu tasumiseks teenuse tellijal, aga keelatud ei ole ka teistsugused kokkulepped. Seepärast on praktikas laialdaselt levinud tava, et maakleritasu maksmine jäetakse üürniku (või ostu-müügi tehingu puhul ostja) kanda. Kliendi kiiremaks leidmiseks ja välistamiseks liiga suurt maksekohustust üürnikule asja üürile võtmiseks on üürile andjal otstarbekas maakleritasu siiski ise tasuda. See annab üldiselt ka konkurentsieelise, kuna praktikas on vastupidine olukord levinum. Teise müüki edendava meetmena võidakse kasutada toote esitlemist, mis antud juhul tähendab kliendipäeva korraldamist objektil, mis võib tuua kiirema müügi ja võimalik, et ka kõrgema hinna. Kliendipäeval on tõenäoliselt suurim mõju kohe objekti valmimise järel korraldatuna – objekt on uus ja huvitav, huvilisi tuleb kohale mitmeid ning nende hulgas võib tekkida konkurents, kui nähakse, et potentsiaalseid ostjaid on veelgi.

Turu segmenteerimiseks viidi oktoobris läbi ankeetküsimustik, et selgitada välja sarnaste vajadustega tarbijarühm, kellele suunata turunduskampaania. Lähtudes läbiviidud ankeetküsimustiku tulemustest on potentsiaalne üürnik demograafiliste näitajate poolest 25-35 aastane, vabaabielus, kuni kahe lapsega, kesk- või kõrgharidusega ning leibkonna sissetulekuga 1000-2000 eurot kuus. Geograafiliselt on turundus suunatud peamiselt piirkondlikule ja kohalikule turule, kuna tõenäosus, et tulevane üürnik on pärit samast piirkonnast, mitte kaugemalt, on oluliselt suurem.

Sellest tulenevalt on reklaamikanalitena planeeritud kasutada piirkonna ajalehti, interneti- ja tänavareklaami. Meediareklaami tehakse Järva Vallalehes, Järva Teatajas ning Virumaa Teatajas. Tänavareklaamina paigaldatakse müügikuulutusi piirkonna teadetetahvlitele. Internetireklaamiks kasutatakse kinnisvara vahenduseks mõeldud portaale ja sotsiaalmeediakanaleid. Sotsiaalmeedia eeliseks on võimalus suunata reklaam otse sihtgrupile, väikesed kulud ning kiire ja laialdane levik, mis võimaldab info jõudmise ka nende võimalike huvilisteni, kelleni piirkondlik turundus ei jõua.

Turule sisenemise aeg ehk kliendi otsimine algab paar kuud enne rekonstrueerimistööde lõppu. See võimaldab turustusperioodi lühendada ning ideaalis pärast ehituse lõppu hoone kohe välja üürida. Lisaks annab see pikaajalisele üürnikule võimaluse soovi korral kaasa rääkida siseviimistluse küsimustes. Turusituatsiooni kaardistamiseks intervjueriti lähikonnas töötavaid maaklereid. Maaklerite hinnangul jääb tavapärane üürniku leidmise aeg selles piirkonnas 1-3 kuu pikkuseks. Hinnang on antud korterite põhjal. Kuna maaklerite sõnul Aravete piirkonnas üüritavaid eramuid ei ole olnud, mistõttu nende osas kogemus puudub, siis arvestatakse lõputöö objekti puhul kuue kuu pikkuse turustuskampaaniaga. Turustusprognooseelarve on toodud allpool olevas tabelis (Tabel 3.6). Juhul, kui perioodi lõppedes pole klienti leitud, peab analüüsima projektiga jätkamise otstarbekust senises võtmes ning võimalik, et tuleb kaaluda teisi väljundeid, nt müüki.

Tabel 3.6 Turustusprognooseelarve eurodes

Meediareklaam	Sagedus	tk/hind	Hind kuus	6 kuu hind
Järva Teataja	1 x nädalas	24€	96 €	576 €
Virumaa Teataja	1 x nädalas	24€	96 €	576 €
Järva Vallaleht	1 x kuus	8€	8 €	50 €
Portaal kv.ee	-	-	30 €	180 €
Kokku			230 €	1 382 €
Otsemüük				
Maakler				350 €
Turustuskulud kokku				1 732 €

Hinnakujundusel arvesse võetavad kesksed tegurid on tootmiskulud, konkurentide hinnad ning teised välis- ja sisefaktorid ning tarbija väärtusetekujutus. Liiga madal hind ei tooa kasumit ja vastupidises olukorras ei ole nõudlust. Tuginedes turu- ja teostusanalüüsile on käesoleva projekti tootmiskulud ühes kuus 141 eurot. See tähendab perioodilisi omanikukohustuste täitmise kulutusi (laenu tagasimakse koos intressiga, kindlustusmaksed, põhivara kulum ja maamaks) kuu kohta.

Tarbija väärtusetekujutuse põhjal, mis selgus turuanalüüsi ankeetküsimustikus, oli enim vastanuid valmis käsitletava toote eest maksma 200-300 eurot. Lähtudes töö alguses tehtud turuanalüüsist on konkurentide hinnatase eramute üürile andmisel Eestis keskmiselt 291 eurot kuus. Peamise konkureeriva kinnisvara ehk korterite üürihind Järva maakonnas on keskmiselt 184 eurot kuus. Üürihinna kujundamisel arvesse võetavad tegurid on koondatud järgmisesse tabelisse (Tabel 3.10).

Tabel 3.7 Hinnakujunduse tegurid (kulude maksumused eurodes ühe kuu jooksul)

Hinnakujundus	Maksumus
Tootmiskulud	174 €
Tarbija väärtusetekujutus	250 €
Konkurentide hinnad	
Eramud Eestis	291 €
Korterid Järvemaal	184 €

Turustatava hoone üürihinna on esialgu planeeritud 290 eurot, mis jääb samale tasemele Eesti keskmise üürimaja hinnaga. Kuigi tarbijaküsitlusest selgus, et tarbija väärtusetekujutus hoone üürihinna osas Aravetel on 200-300 eurot ja planeeritav hind jääb vahemiku ülemisse piirkonda ning konkureerivate objektide üür on keskmiselt 184 eurot kuus, siis õigustavad mõnevõrra kõrgemat hinda alapeatüki alguses loetletud unikaalsed väärtused.

Toode on piirkondlikul turul ainulaadne juba seetõttu, et konkurentideks on vaid korterid. Aravete piirkonnas ei ole püstitatud uusi korterelamuid. Valdav enamus kasutatud korteritest on füüsiliselt kulunud, rekonstrueeritud kortereid on vähe. See annab ümberehitatud ning uuendatud kommunikatsioonide ja siseviimistlusega üürimajale tugeva eelise konkurentide ees.

Kaasnevad kulud üürniku jaoks on hinnanguliselt 80 eurot kuus, mis on võrreldes korteritega madalad või samaväärsed ning positiivse mõjuga tarbija valikule. Lisaks võiksid üürnikku valiku tegemisel mõjutada eramus elamisega kaasnevad hüved, mida korteris elades ei ole. Eramu puhul saame rääkida tunduvalt suuremast privaatsusest. Oma aed võimaldab lapsevanematel muretult lapsed õue mängima lubada, samuti on aed tugevaks plussiks kindlasti ka koeraomanikele. Siinkohal tuleb arvestada seda, et paljud korteriomanikud lemmikloomadega üürnikke ei aktsepteeri.

Kinnistul asuv aiamaa ja viljapuud pakuvad kindlasti lisandväärtust, mida kortermajade puhul ei esine.

3.5 Finantseerimisplaan

Kommertspangad finantseeriva kinnisvarainvesteeringuid tavapäraselt hüpoteegi tagatisel, selliste laenu eesmärgiks on kinnisvara ostmise või ehitamine. Erinevatel pankadel on üldiselt laenu saamise tingimused ja intressimäärad sarnased. Laenu võtmisel lisanduvad kulud lisaks intressile on lepingutasu, hüpoteegi seadmise tasu, eksperthinnang tagatisvara turuväärtuse kohta. Tagatisvara kindlustamise kohustusest tulenevalt lisanduvad igakuised kindlustusmaksed.

Laenu maksimaalne summa olenevalt pangast on kuni 85% (erijuhtudel kuni 90%) tagatise väärtusest. Laenu taotlejal peab olema regulaarne sissetulek ning kõik finantskohustused kokku võivad moodustada kuni 50% netosissetulekust. Igakuiste maksete suurus oleneb laenu pikkusest. See omakorda sõltub laenu taotleja elueast olles tavapäraselt 20-30 aastat.

Käesoleva projekti elluviimiseks on kapitalivajadus 55120 eurot. See sisaldab ehituse- ning arenduse ja turustuse kulutusi. Investeermiseks vajaminevat kapitali on võimalik krediteerida kommertspangast hüpoteeklaenu. Seda just rekonstrueerimiseks vajamineva investeeringu osas ehk 53388 euro ulatuses. Pankade nõutav omaosalus 20% moodustab kõnealusest summast 10678 eurot ja laenusumma on seega 42710 eurot. Kuna antud kinnistu tagatisvara väärtus on hetkel hinnanguliselt 25000 eurot ja pangad pakuvad krediiti kõige rohkem 90% tagatisvara väärtusest, on antud projekti finantseerimiseks võimalik laenata 22500 eurot ning ülejäänud peab olema omafinantseering või tuleb kasutada lisatagatist. Laenatavale summale lisanduvad tagatisvara eksperthinnangu ja lepingu- ning hüpoteegi seadmise tasu (Tabel 3.8).

Tabel 3.8 Hüpoteeklaenu lepingu sõlmimisega kaasnevad kulud

Krediidikulu	Maksumus
Tagatisvara eksperthinnang	250 €
Lepingutasu	225 €
Notaritasu ja riigilõiv	116 €
Kokku	591 €

Investeeringu kapitalimaht suureneb laenulepingu sõlmimise kulude ulatuses (Tabel 3.9). Seega on investeeringuks kuluva kapitali kogumaht 55711 eurot ja omafinantseering kogumahust 33211 eurot ehk 60% ja krediit moodustab kogumahust ülejäänud 22500 eurot ehk 40%.

Tabel 3.9 Investeeringu lõplik kapitalimaht

Investeeringu kapitalimaht	Maksumus
Rekonstrueerimine	53 388 €
Turustus	1 732 €
Krediidikulu	591 €
Kokku	55 711 €

Hüpoteegi seadmisega kaasnev kohustus on tagatisvarale kindluslepingu sõlmimine. Kindlustuse osamakse suurus on Swedbank'i kodukindlustuse kalkulaatori (Swedbank AS, 2019) põhjal ligi 20 eurot kuus ja omavastutuse suurus 190 eurot. Laenu intress on hinnanguliselt 2,5 % laenusummast moodustades kokku 20-aastase laenuperioodi peale 6115 eurot. 20 aastaks võetud laenu tagasimakse suurus koos intressiga on Swedbank'i kodulaenu kalkulaatori (Swedbank AS, 2019) põhjal annuiteetgraafiku alusel 128 eurot kuus.

3.6 Investeeringuanalüüs

Investeeringu analüüsi teostamiseks on vajalik eelnevalt koostada tulevaste kulude ja tulude prognoos ehk rahavoo analüüs. Selleks hinnatakse prognoosiperioodil toimuvaid aastaseid rahavoo muutusi. Arvestatakse viit tuluvoogu: potentsiaalne kogutulu (PGI), efektiivne kogutulu (EGI), puhas tegevustulu (NOI), rahavoog omakapitalist (I_E) ja maksujärgne rahavoog. (Vara hindamine, 2012)

Tabel 3.10 Rahavoo prognoos (näidatud on esimese viie aasta prognoos, ülejäänud perioodi rahavoog on toodud lõputöö lisas (Lisa 1))

Periood (aasta)		1	2	3	4	5
Struktuurielemendid	1 Potentsiaalne kogutulu	3480	3567	3638	3711	3785
	2 Kaod vakantsi ja rendi mittelaekumise tõttu	1740	0	0	0	0
	3 Muud tulud	0	0	0	0	0
	4 Efektiivne ehk tegelik kogutulu	1740	3567	3638	3711	3785
	5 Tegevuskulud (näidatakse kõik vara omaniku kanda olevad kulud v.a põhivara kulum)	256	256	256	256	256
	6 Puhas tegevustulu (NOI) (kogukapital)	1484	3311	3382	3455	3529
	7 Aastane laenumakse	1431	1431	1431	1431	1431

	Periood (aasta)	1	2	3	4	5
8	Maksueelne rahavoog (omakapital)	53,24	1880	1952	2024	2099
9	Laenu kustutus (pluss)	0	0	0	0	0
10	Põhivara kulum (miinus)	300	300	300	300	300
11	Maksustatav tulu	0	1580	1652	1724	1799
12	Tulumaksu määr	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
13	Tulumaks	0	316	330	345	360
14	Maksujärgne rahavoog	-247	1564	1621	1679	1739

Tabel 3.10
järg

Lõputöö rahavoo koostamisel tähendab potentsiaalne kogutulu (PGI) kogu vara pinna rendist oodatavat maksimaalset kogutulu. Kuna üürileping seotakse tarbijahinnaindeksiga (THI), siis iga-aastase prognoosi arvestusel on lähtunud 2% üürihinna tõusust (hoone planeeritava valmimise aastal (2020) 2,5% vastavalt Rahandusministeeriumi hinnangule). Käesoleva rahavoo analüüsis tegevuskulusid tarbijahinnaindeksiga ei seota, kuna omanikukulud nagu maamaks ja hüpoteegi kindlustus ei ole seotud üldise hinnatõusuga vaid sõltuvad sõlmitud lepingust ja riigi maksupoliitikast, mida on raske etteprognoosida. Küll aga on arvestatud inflatsiooni, alternatiivseid investeerimisvõimalusi, konkreetse investeerimisprojekti riskiastet ja keskmist pangalaenu intressi investori nõutava tootluse ehk diskontomäära leidmisel.

Kaod vakantsi on esimesel aastal 50%, kuna turustusperioodiks on arvestatud kuus kuud. Eeldatakse, et üürileping sõlmitakse pikaajaliselt, seega järgnevatel aastatel üüri mittelaekumist ei arvestata. Efektive ehk tegelik kogutulu (EGI) saadakse, kui lahutada potentsiaalsest kogutulust vakants ning liita sellele muud tulud, kui neid esineb (Vara hindamine, 2012).

Tegevuskulude alla liigituvad aastased omaniku kanda olevad perioodilised kulud va põhivara kulum, mis on tabelis (Tabel 3.10) kirjeldatud eraldi real. Põhivara kulumiks ehk hinnanguliseks remonttööde kuluks on rekonstrueeritava hoone puhul arvestatud kasuliku eluea kohta 6000 eurot, mis jagatuna kasuliku eluea pikkusega teeb aastaseks kuluks 300 eurot. Kuna tegemist on arvestusliku kuluga, siis ei pruugi igal aastal seda väljaminekut kas üldse või selles mahus tekkida, kuid seda võetakse siiski arvesse, et vältida vara ülehindamist.

Puhas tegevustulu (NOI) saadakse lahutades efektiivsest kogutulust (EGI) tegevuskulud. Puhas tegevustulu on tulu, mis saadakse arvestades kogukapitali tulusust, st omakapital koos laenurahaga. Investoreid huvitab aga eelkõige omakapitali tulusus ehk isikliku raha juurdekasvuline rahavoog. Selle leidmiseks lahutatakse efektiivsest kogutulust (EGI) aastane laenumakse. (Vara hindamine, 2012)

Investeeringu lõplik kasumlikkus selgub pärast tulumaksu tasumist riigile. Maksustatav tulu saadakse lahutades tuludest kulud ehk käesolevas rahavoo analüüsis lahutatakse omakapitali tootlusest põhivara kulum. Seejärel leitakse tulumaksu suurus (20%) maksustatavast tulust ning lahutatakse see omakapitali tulust. Arvutuste tulemusel selgub maksujärgne rahavoog, mida kasutatakse investeeringu edasiseks analüüsimiseks.

Investeeringuotsuse hindamiseks kasutatakse nelja peamist näitajat ja nende aluseks on diskonteeritud rahavoo analüüs. Diskonteerimine tähendab tulevikus saabuvate rahaliste väärtuste teisendamist tänasesse ehk nüüdisväärtusesse. Lähtekohaks on põhimõte, et praegune 1 rahaühik on rohkem väärt kui sama suur ühik mistahes ajahetkel tulevikus. Nüüdisväärtuse leidmiseks kasutatakse investori nõutavat tulunormi ehk investeeringu oodatavat tootlust (diskontomäära). Käesoleva projekti diskonteeritud rahavoo analüüs on toodud lõputöö lisas. (R. Nermann, M. Sorga, H. Kuhlbach, 2007, lk 197)

Netonüüdisväärtus (*net present value*) ehk NPV annab investorile projekti eluea jooksul laekuvate netorahavoogude nüüdisväärtuse. Jagades investeeringust laekuvate diskonteeritud rahavoogude summa projekti maksumusega leitakse tootlus ja saadakse teada, kas saabuvad rahavood katavad investeeringu kulutusi ehk kas investeering on kasumlik. Seejuures eristatakse veel omakapitalitootlust ja kogukapitalitootlust ehk koos finantsvõimendusega. Kuna investorit huvitab eelkõige enda investeeritud kapital, on lõputöös nüüdisväärtus leitud omakapitalist lähtudes. (Vara hindamine, 2012)

Puhas nüüdisväärtus (NPV) arvutatakse järgmiselt (3.1) (Vara hindamine, 2012):

$$NPV = \frac{CF_1}{(1+i)} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} + \frac{CF_{lõpetav}}{(1+i)^n} - l_0, \quad (3.1)$$

kus $CF_1 \dots CF_n$ – maksujärgne rahavoog aastas;

$CF_{lõpetav}$ – rahavoog projekti lõpetamisel või prognoosiperioodi lõpus;

l_0 – investeeritud omakapital;

i – investori omakapitali nõutav tulumäär, diskontomäär (omakapitali tootlus).

NVP arvutamisel on selgunud, et 20 aastase projekti eluea jooksul on nüüdisväärtus 21214 eurot vähem kui investeeritud omakapitali maht, seega käeoleva arenduse tulevased rahavood ei kata

investeeringu maksumust ning projektist tuleb sellisel kujul loobuda (täies mahus arvutused on lõputöö lisas (Lisa 2)).

Käesoleva projekti nüüdisväärtus omakapitali suhtes on:

NVP= -21214 eurot

NPV < 0: projektist tuleb loobuda

Kui NPV oleks võrdne nulliga, tuleks kaaluda, kas projektiga tasub jätkata, kuna tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse ja investeerimisprojekti maksumuse summa on võrdsed. Nullist suurem NPV annab aluse projekti heakskiitmiseks.

Kasumiindeksi (*profitability indeks*) ehk PI abil leitakse investeeritud kapitali tulumäär. Edasised otsused langetatakse vastavalt PI väärtusele. Kui PI on suurem kui 1, siis loetakse projekt kasumlikuks, nulliga võrdse PI korral teenib investeeritud väärtus tagasi investori nõutava tulumäära. Kui PI on alla ühe, siis projektiga jätkamine ei ole otstarbekas. Kasumiindeks arvutatakse järgnevalt, muutujate selgitused vt (3.2) (Vara hindamine, 2012):

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{CF_{lõpetav}}{(1+i)^n}}{l_0} \quad (3.2)$$

Käesoleva projekti kasumiindeks omakapitalisuhtes on:

PI = 0,62

PI < 1, st projekt tuleb tagasi lükata, kuna investeeritud rahaühik ei teeni investori nõutavat tulumäära

Sisemine tulumäär (*internal rate of return*) ehk IRR on diskontomäär, mille korral projekti kulud on võrdsed projekti tuludega. IRR leitakse katselisel teel ja on NPV teisendus tingimusel, et NPV = 0. Projekt tuleks vastu võtta, kui IRR on suurem kui investori nõutav tulumäär. (Vara hindamine, 2012)

IRR on leitav avaldisest (3.3) (Vara hindamine, 2012):

$$\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t} + \frac{CF_{lõpetav}}{(1 + IRR)^n} = l_0 \quad (3.3)$$

Käesoleva projekti sisemine tulumäär on:

$$\text{IRR} = 0,45\%$$

$$i = 4\%$$

$\text{IRR} < i$, mis näitab, et projekt tuleb tagasi lükata, kuna sisemine tulumäär on väiksem investori nõutavast tulumäärast.

Tasuvusaeg (*payback period*) ehk PB on ajaline pikkus, mille jooksul rahavoogude summa võrdub investeerimisperioodi maksumusega. Projekt tasub vastu võtta, kui tasuvusaeg on väiksem või võrdne investori nõutud investeeringu elueaga.

Tasuvusaega arvutatakse valemiga (3.4) (Vara hindamine, 2012):

$$\text{PB} = \frac{I_0}{\frac{1}{n} \sum_{t=1}^n CF_t}. \quad (3.4)$$

Projekti tasuvusaeg on antud juhul:

$$\text{PB} = 43 \text{ aastat}$$

PB ületab investori aktsepteeritavat tasuvusaega (20 a), seega tuleks projekt tagasi lükata.

Kuigi tehtud investeeringuarvutused näitavad, et projekti elluviimine ei ole antud tingimustel mõistlik, siis üldjuhul hinnatakse investeerimisotsuse vastuvõtmiseks riski ja oodatava tootluse suhet. Riski saab hinnata laenukattekordaja ja tasuvuspunkti abil, mis väljendavad arendaja võimet võetud laenu teenindada.

Laenukoormuse kattekordaja (*debt coverage ratio*) näitab, kas arendusprojekti tulu katab laenuteeniduskulud. Laenuandja jaoks loetakse vastuvõetavaks suuruseks siinjuures mitte väiksem kui 1,3, investorite jaoks aga vähemalt 1,2-1,3. Laenukoormuse kattekordaja on leitav valemist (R. Nermann, M. Sorga, H. Kuhlbach, 2007, lk 196):

$$\text{Laenukoormuse kattekordaja} = \frac{\text{tegevustulu}}{\text{laenuteeniduskulu}}$$

Tasuvuspunkt (*breakeven point*) näitab, kui suur osa ruumidest peab teenima tulu või kui suure osa maksimaalsest võimalikust kogutulust peab moodustama realselt laekuv üüritulu, et tekiks nullkasumi olukord. Tasuvuspunkti puhul loetakse nii laenuandjate kui investorite jaoks

maksimaalseks aktsepteeritavaks suhtarvu väärtuseks 0,85. Tasuvuspunkti leidmiseks kasutatakse järgmist valemit (R. Nermann, M. Sorga, H. Kuhlbach, 2007, lk 196):

$$\text{Tasuvuspunkt} = \frac{\text{tegevuskulud} + \text{laenuteeninduskulud}}{\text{maksimaalne võimalik kogutulu}}$$

Antud projekti põhjal on prognoositud tegevuskulud (sh põhivara kulum) 12320 eurot, tegevustulu 34497 eurot ning laenuteeniduskulu 28615 eurot. st laenukoormuse kattekordajaks saadakse 1,21 ning tasuvuspunktiks 1,19. Kuna finantsvõimenduse osakaal projektis on suhteliselt madal, siis vastavalt leitud laenukoormuse kattekordajale suudab kinnisvaraprojekti tulu laenu teenindada, kuid projekt ei suuda katta kogu arendusprojekti investeringut. Saadud tasuvuspunkti suurus aga näitab, et arendusprojektist saadav üüritulu peaks olema tunduvalt suurem, et kasumit teenida või isegi nullkasumisse jääda.

Nüüdisväärtuse arvutuste põhjal on näha, et 4-protsendilise nõutava tulumäära juures on projekti tasuvusaeg võrdne 20 aastaga alles juhul, kui igakuine üüritulu on 490 eurot. Nullkasumisse jõutaks 20 aastaga 430 euro suuruse üürihinna juures. Seega võib järeldada, et asukohas, kus eramajade üüriõudlus on väike ning üürihinnad madalad, ei tasu lõputöös vaadeldav projekt ära. Samas tasuks kaaluda projekti rakendamist mõnes perspektiivikamas piirkonnas.

KOKKUVÕTE

Viimastel aastatel on seoses majanduse edenemisega saanud palju kõneainet ka kinnisvarasektor, milles nähakse küllaltki kõrge tulususega investeerimisvõimalust. Kinnisvaraturg õitseb ning nõudlus on suur. Lisaks arendusfirmadele on valdkond muutunud atraktiivseks ka eraisikute hulgas, kes näevad kinnisvaraäris (eelkõige väljaüürimises) lississetulekut pakkuvat võimalust. Kuna palgad ja inimeste majanduslik järg on tõusnud, on vajadusel pangalaenu positiivse otsuse saamine kinnisvara soetamiseks küllaltki tõenäoline.

Lõputöö eesmärgiks oli jõuda järeldusele, kas Järva maakonnas on majanduslikult kasulik rekonstrueerida väljaüürimiseks 1960. aastatel Järvamaal ehitatud füüsiliselt vananenud eramut. Tulemuseni jõudmiseks teostati erinevaid uuringuid ja analüüse.

Esmalt vaadeldi kinnisvaraarenduse mõiste erinevaid vaatenurki ja kirjeldati peamisi arendusprotsessi käigus läbi viidavaid tegevusi. Teoreetiliste teadmistele tuginedes koostati kinnisvarainvesteeringu analüüs eramu rekonstrueerimise rentaabluuse leidmiseks. Turuanalüüsi käigus uuriti piirkonna kinnisvaraturgu, sotsiaalmajandusliku olukorda ja nende seost riigi vastavate valdkondadega. Potentsiaalse sihtgrupi leidmiseks kasutati anonüümset ankeetküsimustikku. Turuanalüüsile tuginedes töötati välja rekonstrueerimise planeering ja arvatati arendusprojekti ehitusmaksumus. Turundusplaani koostades peeti turuanalüüsi põhjal sihtgrupina silmas peamiselt piirkonna kohalikke elanikke.

Hinnati arendusprojekti kululiike ja nende suurust ning vastavalt sellele leiti investeeringu kapitalivajadus. Viimase põhjal jõuti otsusele, et projekti finantseerimiseks tuleb kasutada nii omakapitali kui finantsvõimendust. Investeeringuarvutuste tegemisel võeti aluseks prognoositud rahavoog.

Arendusprojekti analüüsi tulemusena jõuti järeldusele, et projektiga ei ole kasulik jätkata, kuna Järva maakonna üürihinnad on liiga madalad, et katta investeeringuks tehtavaid kulutusi. Projekti heakskiitmiseks oleks oluline üürihinda tuntavalt tõsta, kuid selleks peab arendusprojekt asuma mõnes Eesti piirkonnas, kus nõudlus sellise toote vastu on suurem. Järvamaal on kinnisvarahinnad küll tõusnud üldise majanduskasvu foonil, kuid on siiski oluliselt madalamad võrreldes nt Tallinna või Tartu ümbrusega. Samas ehituskulud jäävad samasse suurusjärku või võivad olla isegi suuremad, seoses sellega, et vahemaad on pikemad ning poodidel nõrgem hinnakonkurents, seega kinnisvaraarendamine maapiirkonnas ei ole majanduslikult ratsionaalne.

SUMMARY

In recent years, the field of real estate which is seen as a highly profitable investment option, has received a lot of recognition. The real estate market is flourishing, and demand is high. In addition to property development agencies this market area has also become attractive among civilians, who see the sector (especially the renting aspect of it) as a means of making some extra income. Due to the fact that wages have risen along with general economic welfare, it has become increasingly likely that one will get a positive loan decision in case it is needed to invest in real property.

The purpose of this thesis is to conclude whether it would be economically profitable to reconstruct a vacant run-down detached house in Järva county originally built in the 1960-s, with the intention of renting it out on a long-term basis.

At the beginning of the thesis different aspects of the term “property development” have been researched, and the consecutive phases of the development process have been described. Based on this theoretical knowledge an analysis of the property development in question has been conducted to gain information about the probable profitability of the development. The local and national real estate market and the socio-economic situation were analysed in the process of market research. In order to determine the consumer profile, an anonymous questionnaire was carried out via Google Forms. The market research questionnaire showed that the target market in this case consists mainly of local residents. Considering the results of the questionnaire, a suitable design plan was made for the building and property, and estimated building costs were calculated.

In addition, different types of expenditures were assessed to determine the needed capital requirement. The development appraisal was based cash flow, which depends of revenues and expenditures of the project.

As a result of the analysis conducted in the thesis, it became obvious that under the given circumstances it would not be profitable or rational to execute the development project, since rental prices are too low in the area to cover investment costs. The development could be profitable at a higher rental price and somewhere with higher demand for rental houses.

Even though rental prices have gone up in Järvamaa together with general economic growth, they still fall behind greatly when compared to the vicinity of Tallinn or Tartu, for example. But at the

same time building costs in remote areas are the same if not even higher than in larger cities. This is caused on the one hand due to longer distances, but on the other by less competition regarding the prices of building materials due to fewer stores being represented. Therefore, it can be said that under similar circumstances, it is economically unreasonable to develop residential property in rural regions.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

- (1969). *Kelgo Ghete Individuaalelamu projekt*. Paide rajoon. Aravete kolhoos.
- Airbnb. (2018). Kasutamise kuupäev: 08. 11 2018. a., allikas <https://www.airbnb.com/>
- Arco Vara. (2019). *LEA KERMA Arco Vara prognoos 2019: Järvamaal on pakkumiste vähesuse tõttu oodata üürihindade tõusu*. Kasutamise kuupäev: 06. 01 2018. a., allikas <http://www.arcovara.ee/et/blogi/69-turuylevaated/111973-arco-vara-prognoos-2019-jaervamaal-on-pakkumiste-vaehesuse-tottu-oodata-ueuerihindade-tousu>
- Eesti Pank. (04 2018. a.). *Publikatsioonid*. Kasutamise kuupäev: 14. 11 2018. a., allikas Rahapoliitika ja Majandus 4/2018: https://www.eestipank.ee/publikatsioon/rahapoliitika-ja-majandus/2018/rahapoliitika-ja-majandus-42018?fbclid=IwAR3wYzRxZmtFKVAWeRMlZRPFBWn8B1W2mqnP-UR8-hNLY6dQd1k87YgL_-l
- Eesti õigekeelsussõnaraamat ÕS 2018*. (2018). Tallinn: Eesti Keele Sihtasutus.
- Ehituskulude liigitamine. (2005). *EVS 885:2005*.
- Ehitusseadustik. (2015). *Vastu võetud 11.02.2015, jõustunud 01.07.2015*. Elektrooniline Riigi Teataja. Allikas: <https://www.riigiteataja.ee/akt/112122018029?leiaKehtiv>
- Jowsey, E. (2011). *Real Estate Economics*. Houndsmill: Palgrave Macmillan.
- Järva Teataja. (27. 11 2018. a.). TOP 50 Järvamaa suurimad tööandjad. *Järva Teataja*. Allikas: https://jarvateataja.postimees.ee/6462720/top-50-jarvamaa-suurimad-tooandjad?fbclid=IwAR3wYzRxZmtFKVAWeRMlZRPFBWn8B1W2mqnP-UR8-hNLY6dQd1k87YgL_-l
- Kaing, M. (2007). *Kinnisvara alused*. Tartu: AS Atlex.
- Kask, K. (1997). *Kinnisvara rahandus*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.
- Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid. (2016). *EVS 807:2016*.
- KV.ee. (2018). Kasutamise kuupäev: 08. 11 2018. a., allikas <https://www.kv.ee/>
- Maa-amet. (2018). *Kinnisvara hinnastatistika päringud*. Kasutamise kuupäev: 02. 01 2019. a., allikas http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx?fbclid=IwAR3FpqAKD6m-V8wKVkxQhVro0Mm_Oq2jKmoFS4eWMuKgrwDVJF5Vkm4Q2bM
- R. Nermann, M. Sorga, H. Kuhlbach. (2007). *Kinnisvaraõpik II*. Tallinn: Kinnisvarakool.
- Rahandusministeerium*. (2018). Kasutamise kuupäev: 16. 11 2018. a., allikas Majandusprognoosid. 2018. aasta suvise majandusprognoosi seletuskiri: https://www.rahandusministeerium.ee/et/riigieelarve-ja-majandus/majandusprognoosid?fbclid=IwAR3uW2vD_FjhK8WYlorNfCPIrevNhS7IV0ZfVwhG8_tGrA2JqUy22KjqDPE
- S. Wilkinson, R. Reed. (2008). *Property Development* (5th edition tr.). Milton Park, Abingdon: Routledge.

Statistikaamet. (2013). *Eesti Statistika*. Kasutamise kuupäev: 30. 12 2018. a., allikas Statistika andmebaas: Rahva ja eluruumide loendus: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/Rahvaloendus/databasetree.asp>

Statistikaamet. (2018). *Eesti Statistika*. Kasutamise kuupäev: 17. 10 2018. a., allikas Statistika andmebaas: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/dialog/statfile2.asp>

Swedbank AS. (2019). *Kodukindlustus*. Kasutamise kuupäev: 03. 01 2019. a., allikas <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome/offer/calc>

Swedbank AS. (2019). *Kodulaenu kalkulaator*. Kasutamise kuupäev: 4. 01 2019. a., allikas <https://www.swedbank.ee/private/credit/loans/home/calculator?language=EST>

Vara hindamine. (2012). *Osa 9: Tulumeetod. EVS 875-9:2012*. Eesti Standardikeskus.

Vara hindamine. (2013). *Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus: EVS 875-10:2013*. Eesti Standardikeskus.

LISAD

Lisa 1. Diskonteeritud rahavoog

Lisa 2. Investeeringu arvutus

Lisa 3. Ehitismaksumuse prognoos

Lisa 1. Diskonteeritud rahavoog

	Periood (aasta)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	20 ¹ õpetav			
Struktuurielemendid	1	Potentsiaalne kogutulu	3480	3567	3638	3711	3785	3861	3938	4017	4097	4179	4263	4348	4435	4524	4614	4707	4801	4897	4995	5095	25000		
	2	Kaad vakantsi ja rendi mittelaekumise tõttu	1740	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3	Muud tulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	4	Efektne ehk tegelik kogutulu	1740	3567	3638	3711	3785	3861	3938	4017	4097	4179	4263	4348	4435	4524	4614	4707	4801	4897	4995	5095	25000	25000	
	5	Tegevuskulud (näidatakse kõik vara omaniku kanda olevad kulud v.a põhivara kulum)	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	1200	
	6	Puhas tegevustulu (NOI) (kogukapital)	1484	3311	3382	3455	3529	3605	3682	3761	3841	3923	4007	4092	4179	4268	4358	4451	4545	4641	4739	4839	4839	23800	23800
	7	Aastane laenumakse	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	1431	0	
	8	Maksueelne rahavoog (omakapital)	53,2	1880	1952	2024	2099	2174	2251	2330	2411	2493	2576	2661	2748	2837	2928	3020	3114	3210	3308	3408	3408	23800	23800
	9	Laenu kustutus (pluss)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	10	Põhivara kulum (miinus)	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	0	
	11	Maksustatav tulu	0	1580	1652	1724	1799	1874	1951	2030	2111	2193	2276	2361	2448	2537	2628	2720	2814	2910	3008	3108	3108	23800	
	12	Tulumaksu määr	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	
	13	Tulumaks	0	316	330	345	360	375	390	406	422	439	455	472	490	507	526	544	563	582	602	622	622	4760	
	14	Maksujärgne rahavoog	-247	1564	1621	1679	1739	1799	1861	1924	1988	2054	2121	2189	2259	2330	2402	2476	2551	2628	2706	2786	2786	19040	

Lisa 2. Investeeringu arvutus

t	Periood (aasta)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	20 _{müük}
CF	Maksujärgne	-247	1564	1621	1679	1739	1799	1861	1924	1988	2054	2121	2189	2259	2330	2402	2476	2551	2628	2706	2786	19040
i	Diskontomäär 4%	0,04																				
(1+i) ⁿ		1,04	1,08	1,12	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,48	1,54	1,60	1,67	1,73	1,80	1,87	1,95	2,03	2,11	2,19	2,19
l ₀	Omakapital	55711																				
NPV	Netonüüdisväärtus																					
CF _n	Rahavoog aastas	-237	1446	1441	1436	1429	1422	1414	1406	1397	1388	1378	1367	1357	1345	1334	1322	1310	1297	1285	1272	8690
CF _{lõpetav}	Rahavoog prognoosiperioodi lõpus	34497																				
NPV	Netonüüdisväärtus	-21214																				
NPV < 0 projektist loobutakse, kuna tulevaste rahavoogude nüüdisväärtus ei kata investeerimisprojekti maksumust																						
PI	Kasumiindeks																					
CF _{lõpetav}	Rahavoog prognoosiperioodi lõpus	34497																				
PI	Kasumiindeks	0,62																				
PI < 1 projekt tuleb tagasi lükata, kuna investeeritud rahaühik ei teeni investori nõutavat tulumäära																						
IRR	Sisemine tulumäär																					
t	Periood (aasta)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	20 _{müük}
CF	Maksujärgne rahavoog	-247	1564	1621	1679	1739	1799	1861	1924	1988	2054	2121	2189	2259	2330	2402	2476	2551	2628	2706	2786	19040
IRR	Katseline IRR	0,004517	0,45%																			
(1+i) ⁿ		0	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05	1,06	1,06	1,07	1,07	1,08	1,08	1,09	1,09	1,09
IRR < i projekt tuleb tagasi lükata, kuna sisemine tulumäär on väiksem investori nõutavast tulumäärast																						
PB	Tasuvusaeg																					
l ₀	Omakapital	55711																				
CF _t	Rahavoog prognoosiperioodi lõpus	34497																				
1/n		0,05																				
ΣCF _t		25808																				
1/n*ΣCF _t		1290																				
PB	Tasuvusaeg aastates	43																				
PB < väiksem kui investori aktsepteeritav tasuvusaeg: projekt lükatakse tagasi																						

Lisa 3. Ehitusmaksumuse prognoos

Kood	Nimetus	Tööjõud	Materjal	Kokku	Maht	Ühik
0	TELLIJA KULUD			11597		
01	Projekti rahastamiskulud			8898		
15	Tellija reserv			8898	20 %	
03	Ehitusprojekteerimine			2000		
05	Tellija kohustused ja järelevalve			699		
51	Ehitusloa taotlemisega seotud kulud			150		
54	Omanikujärelevalve korraldamisega seotud kulud			549		
59	Kasutusloa taotlemisega seotud kulud			30		
1	VÄLISRAJATISED			1780		
11	Ettevalmistus ja lammutus			450		
	Hoonete ja rahjatiste lammutamine					
116	lammutamine	400	50	450		
14	Hoonevälised ehitised			1330		
	Kanalid, kaevud, basseinid, mahutid					
145	Septik ja hoone väliskanaliseerimine	500	830	1330		
145.1	väliskanaliseerimine	500	830			
3	KANDEJARINDID			4920		
32	Kandvad ja välisseinad			3420		
	Sooja-, heli ja hüdrosolatsioon					
327	hüdrosolatsioon	1140	2280	3420	114 m ²	
34	Trepielemendid			1500		
346	Puittarandid	1000	500	1500	1 tk	
4	FASSAADIELEMENDID JA KATUSED			7430		
42	Aknad			2570		
421	Aknaud	180	270	450	9 tk	
427	PVC aknad	320	1800	2120	9 tk	
43	Välisüksed ja väravad			780		
431	Lukustus ja varustus	30	50	80	1 tk	
433	Terasüksed ja väravad	100	600	700	1 tk	
46	Katusejarandid			4080		
466	Sooja- ja hüdrosolatsioon	1360	2720	4080	136 m ²	
5	RUUMITARINDID JA PINNAKATTED			20881		
51	Vaheseinad			666		
511	Värvkatted	56	29	85	8 m ²	
516	Puit- ja kipsplaatvaheseinad	100	108	208	8 m ²	
52	Siseüksed			373		
525	Puitüksed	100	273	373	4 tk	
53	Siseseinte pinnakatted			6594		
531	Värvkatted	1267	652	1919	181 m ²	
535	Plaatkatted	2226	2161	4387		
535.1	OSB plaat	1445	990	2435	198 m ²	
535.2	Kipsplaat	436	792	1228	198 m ²	
535.3	Keraamiline plaat	345	379	724	23 m ²	
537	Sooja, heli- ja hüdrosolatsioon	207	81	288		

Kood	Nimetus	Tööjõud	Materjal	Kokku	Maht	Ühik
537.1	Märja ruumi hüdroisolatsioon	207	81	288	23	m ²
54	Lagede pinnakatted			5461		
541	Värvkatted	281	546	827	78	m ²
543	Lagede metall- ja plekk-katted, ripplaed	24	84	108	6	m ²
545	Puidust laed, kipsplaatlaed	288	158	446	72	m ²
56	Põrandad ja põrandakatted			7787		
565	Plaatpõrandad	1853	1719	3572		
565.1	OSB plaat	526	360	886	72	m ²
565.2	Laminaat + alusmatt	1141	1080	2221	72	m ²
565.3	Põrandaliist	96	180	276	72	jm
565.4	Keraamiline plaat	90	99	189	6	m ²
	Sooja, heli- ja hüdroisolatsioon	1434	2781	4215		
567.1	Märja ruumi hüdroisolatsioon	54	21	75	6	m ²
567.2	Tarindite soojustus	1380	2760	4140	138	m ²
6	SISUSTUS, INVENTAR, SEADMED			3450		
62	Inventar	300	1500	1800		
62.1	Köögi mööbel	300	1500	1800		
63	Seadmed ja masinad		1100	1100		
631	Külmik		300		1	tk
632	Pliit+ahi		300		1	tk
634	Kubu		200		1	tk
635	Pesumasin		300		1	tk
68	Lõõrid, korstnad ja küttekolded	500	50	550	1	tk
7	TEHNOSÜSTEEMD			3330		
71	Veevarustus ja kanalisatsioon	1600	650	250		
711	Veevarustus	800	200			
712	Kanalisatsioon	800	200			
713	Sanitaartechnika seadmed		250	250		
713.1	Veeautomaat		250	250	1	tk
72	Küte, ventilatsioon ja jahutus			1950		
722	Küttekehad	200	1400	1600		
722.1	Õhk-õhk soojuspump	200	1400	1600	1	tk
723	Katlamajad, soojasõlmed, boilerid		250	250		
723.1	Boiler		250	250	1	tk
724	Ventilatsiooniseadmed		100	100		
724.1	Loomulik ventilatsioon		100	100		
74	Tugevoolupaigaldis	480	650	1130		
741	Elektri peajaotussüsteem	100	100	200		
743	Kaabeldus	100	50	150		
744	Valgustussüsteemid	120	200	320		
755	Elektriküte, installatsioonimaterjalid	160	300	460		
	KULUD KOKKU			53388		
	1m ² maksumus			702		