

Üliõpilane: Henrik Tartlan, 178801TAKM

Juhendaja: Ene Kolbre

Magistritöö teema: Energiatõhusate elamuarendusprojektide majanduslik tasuvus
Marjamaa arenduse näitel

LÜHIKOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö sisuks on Marjamaa arendusprojekti investeringuanalüüs 2021. aastal rakenduva EL hoonete energiatõhususe direktiivi võtmes. Töö eesmärgiks on analüüsida ja prognoosida kinnisvara turu seisu aastal 2021, pakkuda välja lahendusi energiatõhususe tõstmiseks ning hinnata arendusprojekti riske ja tasuvust. Püstitatud eesmärgi saavutamiseks on töös kasutatud diskonteeritud rahavoogudel põhinevaid majandusnäitajaid nagu NPV, IRR, PI. Riskianalüüs on teostatud stsenaariumianalüüsi baasil.

Arendusprojekti kogumaksumusest on ehituskulu ca 68% ja kulu arendustegevusele 32%. Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel saadi projekti puhasnüüdisväärtuseks (NPV) 183 717 eurot, sisemine tulumäär (IRR 4,89%) ning kasumiindeks 1,05.

Riskianalüüsiks kasutas töö autor stsenaariumi meetodit, mille puhul võeti arvesse erinevate stsenaariumite korral nii turu- kui ka ehitusriskid. Koondhinnang projektile riskitingimustes anti oodatava puhasnüüdisväärtuse alusel (ENPV), mille suuruseks on 112 523 eurot. Saadud tulemustele tuginedes võib väita, et projekt on kasumlik ning täidab omanike ootusi.

Analüüsi tulemusena võib järeldada, et energiatõhususe direktiivist on mõjutatud nii turg kui ka arendusprojekti majandustulemused. Hinnatud kulu energiaklassi saavutamiseks, uuritud arenduse näitel, on ca 1,5% ehituseelarvest. Arvestades teostatud kinnisvaraturu prognoosi võib väita, et kinnisvara hinna kallinemine katab energiaklassi tõstmiseks tehtavad kulutused ega muuda hinnatud majandusnäitajaid halvemaks.