



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
EHITUSTEADUSKOND

Ehitustootluse instituut

UUESALU ERAMURAJOONI ARENDUSPROJEKT

Property development of Uuesalu residential area

EPJ60LT

Üliõpilane: **Rivo Toomsalu**

.....

Juhendaja: **Tiina Nuuter**

.....

Tallinn, 2016.a.

SISUKOKKUVÕTE EESTI KEELES:

Käesolevas töös esitatud erinevate majanudusnäitajate ja järelduste põhjal saab autor öelda, et Uuesalu Arendus OÜ poolt planeeritud eramurajooni arendusprojekti võib pidada tulusaks. Võttes arvesse Harjumaa viimaste aastate jooksul kasvanud kinnisvaraturu seisu ning seda, et Rae vallas on eramukruntide ja eramute järele nõudlus kasvanud, saab järeldada, et see aitab kaasa ka antud projekti edukale elluviimisele. Töö käigus sai tehtud konkurentsianalüüs ning läbi viidud hoonete konstruktsioonitüübi- ja soojustuslahenduse valik lähtuvalt tulevases müügiedust ja energiaklassist. Sellega seoses sai paika pandud sihtgrupp ehitatavatele eramutele ning koostatud turundustegevuste plaan arendaja müügieesmärkide saavutamiseks. Projekti rahavoogude plaanis sai arvestatud kolme erineva stsenaariumiga: pessimistlik, realistlik ja optimistlik. Selgus, et ka pessimistlikuma stsenaariumi puhul osutub projekt kasumlikuks. Pärast arendusprojekti majanduslikku analüüsi ning sealt tulenevaid positiivseid järeldusi ning pärast konstruktsioonimaterjalide valikut ja ehitustööde eelarvestamisi sai liigutud edasi arendusprojekti korralduslikule poolele. Vastavalt arendusfirma eesmärkidele ja võimalustele on autor hinnanud töövõtu korraldusviisi valikuid ja selle põhjal teinud otsuse hoonete omal jõul ehitamiseks. Tööde korraldamise lihtsustamiseks on käesoleva töö käigus koostatud ka kalenderplaanid arenduse infrastruktuuri ehitamiseks aitamaks projektijuhti alltöövõtu korraldamisel ja koondkalenderplaan hoonete ehitustööde korraldamiseks. Samuti on hoonete vundamendi ehituse tarvis koostatud tehnoloogiline kaart koos sinna juurde kuuluvate arvutustabelitega. Viimasele lisaks on eramute ehitustööde efektiivseks ja ohutuks korraldamiseks ehitusplatsil tehtud ka ehitusplatsi üldplaan.

Hetkeseisuga (25.05.16) on Uuesalukodu arendusprojekt realselt etapis, kus on valminud esimese viie maja karbid ning käimas on katuste paigaldus. Arendusfirma turundustegevuste plaan on toimunud ning majade ja kruntide müük on edenenud vastavalt eesmärkidele. Viiest hetkel ehitatavast majast kaks on juba müüdud ning kolmas on broneeritud. Positiivne on ka see, et kinnisvaraturg on arenenud pigem tõusvas joones. Viimane tähendab seda,

et rahavood kulgevad pigem optimistlikuma stsenaariumi järgi, mistõttu majade müügihinnad saab hoida veidi kõrgemal kartmata seejuures klientide huvi kaotada.

Lõpetuseks võib öelda, et käesoleva magistritöö koostamine on olnud autori jaoks vägagi kasulik kogemus, mille käigus on saadud efektiivselt rakendada palju seda, mida õppekava jooksul on õpitud ning suurt hulka materjali läbi töötades saadud ka mitmeid uusi teadmisi. Töö autori jaoks on olnud oluline see, et teadmisi on saadud rakendada reaalselt toimuva projekti puhul, mis on töös olnud parralleelselt magistritöö kirjutamisega ja see, et valiku magistritöös koostatud tabeleid ja jooniseid, näiteks majade ehituse koondkalendergraafikut ja ehitusplatsi üldplaani, on arendajal võimalik reaalselt kasutada. Samuti on käesolev töö saanud kinnitada mitmeid arendaja poolt tehtud otsuseid, näiteks töövõtu korraldusviisi valikut ja hoonete konstruktsioonitüübi valikut.

Lõppsõnaga tahab autor tänada enda magistritöö juhendajat ja konsultanti, kes aitasid töö koostamisele kaasa vajalike näpunäidetega ning Uusalu Arendus OÜ projektijuhti Janar Muttikut, kes varustas teda vajalike lähteandmetega ja aitas leida magistritöös lahendamist vajavaid teemasid.

SUMMARY OF MASTER THESIS:

As a result of different economic figures and conclusions established in this thesis the author can say, that the property development project planned by Uuesalu Arendus OÜ will be profitable. Considering the recent years' steady growth of the real estate market in Harju county and the increasing demand for homes and lots in Rae parish the author can conclude that this will contribute to the success of this project as well. Within this thesis the author evaluated competitors' developments and selected proper type of structure and isolation materials arising from the successful sales outcomes and the energy class of the buildings. Together with this, the target group of customers for the houses were established and the marketing activities for the developer were composed. There were three different scenarios considered in the cash flow plan of the project: pessimistic, realistic and optimistic. It turned out that even by the pessimistic scenario the project will be profitable. After positive results from the economic analysis of the project and after estimating the cost of building the houses the author moved on to the organizational part to conduct the project. According to the goals and resources of the developer the author has evaluated the possible types of contracting and has decided that the best would be to build using the developer's own workforce and resources. For helping the project manager to conduct the project successfully timetables and graphs were made to organize the work of the subcontracts and construction workers when building the infrastructure and the houses. For building the foundation of the houses the technological card with proper calculations was made. Adding to this, to organize the work on the site of the building, the general plan of the building site was made.

As for now (25.05.16) the Uuesalukodu property development project is in the stage where the shell of the first five houses is ready and roofing work is in progress. The marketing plan of the developer has been successful and the sales of the houses and the lots have met their goals. Out of first five houses, two are already sold and third one has a reservation on it. It is positive that the real estate market has grown since the planning stage of the project. This means that the cash flow is going by optimistic scenario and

prices of the houses can be held a bit higher without the fear of losing the interest of the customers.

As for the end the author can say that composing this master's thesis has been very useful experience where he learned to use lot of things that were learned throughout the study program and by working through lot of material new knowledge was gained as well. Very important for the author has been the fact that the knowledge was applied to and gained through the project that has been actually at work during the time of writing the thesis and that some of the tables and graphs created within this work can be actually used to conduct the project effectively.

As a final word the author wants to thank his instructor and consultant who helped to write this thesis by giving some useful hints and the project manager of Uuesalu Arendus OÜ, Janar Muttik, who provided the input materials to begin with and helped to find areas to solve within this thesis.