

LÜHIKOKKUVÕTE

Lõputöö eesmärgiks on analüüsida Kivimäe tn 27 korterelamu arendusprojekti majanduslikku tasuvust. Selle tarbeks selgitatakse välja hetkel valitsev majanduslik olukord ja millises turutsükli faasis on Tallinna- ja Nõmme korteriturg. Lisaks teostatakse arendusprojekti tasuvus- ja riskianalüüs, mille tarbeks arvutatakse välja puhasnüüdisväärtus NPV, sisemise tulumäära IRR ning koostatakse tõenäosuspuu.

Arendaja prognoositud müügihindadel baseeruva analüüsi baasstsenaariumi järgne NPV on 779 499 €, näidates suure varuga kasumlikkust ning sama kinnitab ka projekti sisemine tulumäär IRR, mis baasstsenaariumi puhul on 84,08%. Tõenäosuspuu puhul muudeti projekti müügihindasid ja müügiperioodi ning tekkis 5 erinevat stsenaariumit, mille NPV on kõikidel juhtudel positiivne.

Kuna kinnisvaraturu tsükli tõusufaas on asendunud langusfaasiga, siis koostas töö autor lisaks Nõmme korterite turupõhise müügipakkumiste analüüsi. Selgub, et arendaja prognoositud korterite müügihinnad on turu keskmistest hindadest oluliselt kõrgemad ning korterite müümiseks tuleks hindasid 22,66% alandada. Turupõhiste müügihindade baasil koostas töö autor uued rahavoo arvutused, mille tulemuseks on NPV -586 088 € varasema 779 499 € asemel.

Tulenevalt asjaolust, et Eesti majanduslik taustsüsteem on mõnevõrra ebakindel, prognoositakse negatiivset majanduskasvu, euribori jätkuvat tõusu, lisaks on toimunud vahepealse ajaga kinnisvaraturu tsükli vahetumine, soovib lõputöö autor Kivimäe tn 27 arendusprojekt hetkel külmutada ning jääda ootama soosivamat majanduslikku olukorda, paremaid laenuitingimusi ja kinnisvaraturu elavnemist.

Võtmesõnad: kinnisvara, arendusprojekt, kinnisvaraturu tsükkel, tasuvusanalüüs, riskianalüüs.

