

ÜLEMISTE CITY ÄRILINNAKU ÖPIKU ÄRIHOONE A ARENDUSPROJEKTI ANALÜÜS

ANALYSIS OF THE ÖPIKU OFFICE BUILDING A DEVELOPMENT PROJECT IN ÜLEMISTE CITY
EA 60 LT

Üliõpilane: **Erik Sumeri**

Juhendaja: **Tiina Nuuter**

SISUKOKKUVÕTE EESTI KEELES:

Magistritöö eesmärgiks oli analüüsida Ülemiste Citys ehitatud Öpiku A ärihoone arendusprojekti ning selle tulemust. Tehti büroopindade üürituru analüüs aastatel 2014-2016, millest selgus, et Tallinnas tekkis nendel aastatel palju uusi büroopindasid. Otsiti paremat kvaliteeti ning paljud ettevõtted kolisid vanematelt üüripindadelt uuematele. Kuna üüriturul ületas pakkumine nõudlust, siis tekkis üürileandjatel ka hinnasurve ning eelis oli suurematel linnakutel nagu Ülemiste City, kus halduskulud jagunevad mitmete majade vahel. Seetõttu oli olukord Öpiku ärihoone rajamiseks soodne.

Projekti maksumuseks oli 21 300 000 eurot, millest krunt maksis 2 944 500 eurot ning ehituse maksumus arvestati 17 476 651 eurot. Projekti finantseeriti 70% ulatuses 30-aastase pangalaenuga. Keskmiseks üürihinnaks hoones on 12,5 eurot/m². Projekti tasuvusajaks alates ehituse lõppemisest on 15 aastat ning kumulatiivne rahavoog jõuab positiivseks aastal 2032.

Loodetav täituvus 2017 aasta aprilli kuuks oli 85%, mis ka saavutati. Projekti rahavood läksid positiivseks augustis 2016 – kuu aega loodetust hiljem kuna ehitaja hilines ühe korruse üle andmisega. Projekti tegelik maksumus kujunes algselt planeeritust väiksemaks, kuna osa ehitustöid jäi tegemata ning nende raha andis ehitaja arendajale tagasi. Kuna ehituse ajal oli turu seis hea ning ehitushinna indeks oli negatiivne, siis suudeti ka odavamalt ehitada. Arendajale maksis hoone ehitus kokku ligikaudu 14 750 000 ning säästeti 2 726 651 eurot. Selle tõttu väheneb ka projekti tasuvusaeg 2 aasta võrra ning kumulatiivne rahavoog jõuab positiivseks juba aastal 2030.

Selleks, et ehitusega graafikus püsida, tõi ehitaja juurde teise tornkraana, mida algselt ei planeeritud. Ehituse ja projekteerimise poolelt oli suurimaks probleemiks küttetorude joonpaisumise valesi hindamine, mille tõttu tuli hiljem kogu majas küttetorudele lisada paisumise kompensatorid. Ehituse ajal tekitas probleeme ka hoone veekindlaks saamine, et betoonitööde ajal saaks alumistel korrustel alustada sisetöödega.

Projektiga suudeti täita loodetud täituvuse ning tulude eesmäärke. Büroopindade üürituru olukord annab paljude kvaliteetsete hoonete valmimisega ka tulevatel aastatel eelise suurematele linnakutele ja seega õigustab ennast arendaja otsus minna koheselt edasi Öpiku B hoone ehitusega.

SUMMARY OF MASTER THESIS:

The aim of the master's thesis was to analyze the Öpiku Office Building A development project in Ülemiste City. The rental market analysis of the period 2014-2016 showed that a lot of new office buildings were built and opened at that time. The tenants were in search of better quality and a lot of companies moved from older accommodations to newer ones. Demand exceeded supply in the rental market and so the landlords had to handle some price pressure. That gave the advantage to large campuses like Ülemiste City, where the administrative costs are divided between several buildings. Therefore, the situation for building the Öpiku office building was advantageous.

The estimated project cost was 21.3 million euros of which 2 944 500 euros was the price of the lot and 17 476 651 was the construction cost. 70% of the cost was financed by a 30-year bank loan. The average rental price in Öpiku building is 12,5 euros/m². The pay-back period is 15 years from the moment the building was finished and the cumulative cash flow will turn positive in 3032.

The expected occupancy of 85% by April of 2017 was achieved. Project cash flows were positive in August 2016 – one month later than expected. The actual cost of the construction was lower than planned because some parts of the construction were put off and the builder gave money back to the developer for them. It was also cheaper to build than expected because the situation in the construction market was good and the construction price index was negative. In the end, the construction cost for the developer was approximately 14 750 000 euros and so 2 726 651 euros was saved. As a result the payback period was decreased by two years and the cumulative cash flows should turn positive in 2030.

The project was able to meet the expected occupancy and revenue objectives. The rental market will stay very competitive in the coming years and bigger campuses will have an advantage to increase their market share. Therefore, the developer's decision to proceed with the building of the Öpiku B building is justified.