

Lõputöö lühikokkuvõte

Asutus <i>(eesti ja inglise keeles)</i>	Tallinna Tehnikaülikool, Tallinna Kolledž <i>Tallinn University of Technology, Tallinn College</i>
Õppekava	BDRR13/13 - Kinnisvara korrashoid
Autor	Angelina Ilizina
Juhendaja	Martin Kõiv
Töö pealkiri <i>(eesti keeles)</i>	R.Tobiase 7, 9, 11 arendusprojekti investeringu tasuvusanalüüs
Töö pealkiri <i>(inglise keeles)</i>	<i>R. Tobias, 7, 9 and 11 s development project and in-depth analysis of the investment</i>
Töö lühikokkuvõte <i>(eesti keeles, 1-2 lk)</i>	

Tänane elukondlik kinnisvaraturg on soodne, laenuturg soosib uue eluaseme soetamist ja ostjatel on olemas piisav huvi ja võimalused. Pakkumine on küll suur, kuid projektid on erinevad, nii oma asukoha, funktsionaalsuse kui ka kvaliteedi poole pealt, see diferentseerib hinna ja igale varale leidub täna ostja.

Eesti majandus on pigem kasvav mis soosib kinnisvara turgu ja kui ei tule suuri välismajanduslike negatiivseid mõjutusi väljastpoolt, siis on meie riigis prognoosid pigem head.

Kinnisvara ostjad on täna palju muutunud võrreldes 5-10 aasta taguse ajaga. Ostja on palju teadlikum, valivam ja ettevaatlikum. Kiireid mõeldamatuid tehinguid esineb vähe. Ostja soovib põhjalikult tutvuda tootega kui ka lepingutingimustega. Väga oluline on toode ise, funktsionaalsus, mugavus, asukoht, kvaliteet jms.

Arendajad on samuti muutunud professionaalsemaks ja innovaatilisemaks. Püütakse igati erineda oma konkurendist, pakkudes ostjatele paremat kvaliteeti, kallimaid ja paremaid materjale, uuenduslike lahendusi ja muid lisaväärtusi. See on olnud kvaliteedi suhtes positiivne areng, rõhutakse järjest ehituskvaliteedile, energiatõhususele, väiksematele tarbimiskuludele ja kasutusmugavusele. Olulisel kohal on ka turundus ja klienditeenindus.

Arendajale on kinnisvaraarendus endiselt, vaatamata suurtele riskidele, väga kasumlik ärimudel. Mistõttu on arendamine Tallinnas kasvavas tempos arenenud ja projekte tuleb juurde.

Käesoleva lõputöö eesmärk oli koostada Tobiase 7, 9, 11 arendusprojektile põhjalik investeringu analüüs, selgitamaks välja projekti kasumlikus.

Tobiase 7, 9, 11 arendus asub Tallinnas Kadrioru piirkonnas mis on väga soodne asukoht tänu oma lähedusele südalinnale, Tallinna headele koolidele, linna meelelahutus punktidele ja muidugi kuulsale Kadrioru pargile. Jalutuskäigu kaugusel asuvad ajaveetmis kohad, söögikohad, kauplused ja ühistransport. Tegemist on vägagi prestiižse rajooniga mille vastu on huvi nii Eesti päritolu kinnisvara ostjal kui ka välisinvestoril.

Arendajal on plaanis ehitada kolm tervikliku 6-korruselise eluhoonet koos nende vahel asuvate haljasaladega, kokku 129 korteriga ja ühe äripinnaga. Igale korterile on ette nähtud panipaik ja majas on 178 parkimiskohta. Kortereid on erineva suurusega ja planeeringuga mis peaks rahuldama väga erinevate vajadustega klienti. Tulemas on 1-toalisi stuudio kortereid, väiksemaid ja suuremaid 2-toalisi kortereid noorpaaridele kui ka investoritele, suuremaid perekortereid kui ka luksuslikke *penthouse*-tüüpi kortereid nõudlikumale maitsele.

Arendaja on teinud esimesed investeringud ostes ära maa ja investeerides sellesse omavahenditest 2 924 645 €. Arendaja on teinud lisainvesteeringuid projekteerimise tarbeks ja liitumistasude näol ja kokku moodustas omakapitali maht 3 579 155 €. Ehituse jaoks võeti laen kokku summas 7 727 901 € ja osaliselt finantseeriti ehitust müüdüd vara ettemaksudest. Majade valmimine ja korterite tehingute lõpule viimine saab võimalikuks alates 2018 aasta septembrist, siis toimub ka laenu tagastamine.

Autor on teinud projektile investeringu analüüsi, selgitamaks välja, palju antud projekt teenib kasumit ja kas teda on kasumlik alustada. Oma analüüsis kasutas autor EVS 875-9 Vara hindamise standardist praeguse puhasväärtuse NPV ja sisemise rentaabluse IRR näitajaid. Tobiase projekti NPV osutus 1 121 527 €, mis on positiivne ja soosib projektiga alustamist. IRR on 15% mis räägib samuti projekti alustamise kasuks.

Projekti kasumiindeksi arvutus samuti toetas projektiga alustamist, PI oli suurem kui 1,00 ja osutus 1,31.

Autor tegi projektile riskianalüüsi kasutades tõenäosuspäru meetodit kus ta arvutas läbi neli erinevat stsenaariumit mis on kinnisvaraarenduste puhul kõige levinumad. Autor mängis läbi

hindade kukkumise, ehituse kallinemise ja ka ehituse tähtaja nihkumise kuue kuu võrra edasi stsenaariumid. Tulemus osutus positiivseks, kõikide tõenäosuspõu stsenaariumide oodatav NPV oli 833 667 €.

Autor leiab, et antud projekt asub väga soodsa koha peal, kus ümbruses ei ole väga palju vaba arendusmaad. Selle piirkonna vastu on üsna suur huvi ja konkurentide projektide arv ei ole väga suur. Kinnisvara turg on täna pigem soodne arendamiseks toodet, mis asub õiges kohas ja on oma sisult õige. Ka majandus on pigem kasvav. Autor leiab, et J.Vilmsi ja R.Tobiase tänava poolne kinnisvara on eelistatav Gonsiori tänavast lõunasse jäävatest arendustest kuna Gonsiori on lärmakam tänav, Tobiase on aga lähemal Kadrioru pargile ja on ka vaiksem.

Kokkuvõttes võib öelda, et vaatamata kinnisvaraarenduses valitsevatele suurtele riskidele ja meedia spekulatsioonidele uuest kinnisvara buumist, soovib autor projektiga edasi minna ja projekti ootab edu.