



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
INSENERITEADUSKOND
Ehituse ja arhitektuuri instituut

**KINNISVARAARENDUS STSENAARIUMID SUUR-
PATAREI TN 4 // VÕRGU TN 3 KRUNDIL**

**REAL ESTATE DEVELOPMENT SCENARIOS FOR SUUR-
PATAREI TN 4 // VÕRGU TN 3 PLOT**

MAGISTRITÖÖ

Üliõpilane: Karl K. Dimitrenko

Üliõpilaskood 177590

Juhendaja: Dr. Tiina Nuuter

Tallinn 2022

EESSÕNA

Käesoleva lõputöö põhieesmärgiks on hinnata arendustegevuse stsenaariumeid krundil aadressiga Suur-Patarei tn 4 // Võrgu tn 3. Arendustegevuse stsenaariumite kasumlikkust hinnatakse kasutades äriplaane. Äriplaane koostatakse kolm. Äriplaani koostamise eelduseks on olemasoleva olukorra hindamine, määratud ehitusõiguse realiseerimise hindamine ja põhjalik turuanalüüs. Ehitusõiguse informatsioon võeti Tallinna planeeringute registrist. Turuanalüüsi algandmed koguti kasutades statistikaameti andmeid, kinnisvaraportaalide avalike andmeid ja maa-ameti aruandeid.

Turuanalüüs tõestas, et Kalaranna näol on tegemist alaga, kus eluruumide nõudlus on kõrge ja ostja on nõus maksma Eesti kõige kõrgemat ruutmeetri hinda. Keskmine uusarenduse müüdava ruutmeetri hind Kalarannas on koos käibemkasuga 5700€/m². Asukoha põhiselt on Kalaranna müüdava ruutmeetri hinda tõstnud arenev infrastruktuur ja üldine naabruskonna populaarsuse kasv. Lisaks soodustab eluruumide soetamist laenaja sõbralikud kodulaenu tingimused. Põhja-Tallinna üüriturg on liikunud tõusu trendis, keskmine üürihind on 2022. aasta II kvartalis 20€/m². Kiire müügihinna tõusuga samaaegselt on tõusnud ehitushind. Ehitushind on tõusnud tänu sisendhindade kasvule. Näiteks kuumvaltsitud terase tonni hind on tõusnud 400€ 2020. aasta I kvartalist kahe aastaga 1400€ juurde 2022. aasta I kvartalis.

Äriplaanid tõestasid, et kinnisvaraarendus on krundil võimalik. Äriplaan nr. 1, kus arendatud korterid müüakse maha, on kasumlik. Ehitushind ja müügihind on omavahel õiges korrelatsioonis. Äriplaan nr. 3, kus korteriomandid üüritakse klientidele on samuti kasumlik. Tasuvusaeg on institutsionaalsetele fondidele aktsepteeritav ja investering on tasuv.

Autor avaldab tänu lõputöö koostamisega aidanud juhendajat, Dr. Tiina Nuuteri.

Võtmesõnad: äriplaan, turuanalüüs, arendus, Kalarand, magistritöö

KOKKUVÕTE

Olemasolevast hoonest saadavat tulu on võimalik tõsta 10%-15%, ilma suuremaid investeeringuid tegemata. Kuid kasumlikum on detailplaneeringuga määratud ehitusõigusi realiseerida üüri või müügistenaariumi puhul. Turuanalüüs tõestas, et tegemist on kõrge nõudlusega alaga. Tallinna kinnisvaraturg on olnud aktiivne ja nõudlus püsinud kõrge. Pakkumine eluruum korteritele on langenud Kesklinna linnaosas alates 2016. aastast kolm korda ja Põhja-Tallinna linnaosas alates 2016. aastast kaks korda. Samuti alates 2016. aastast on 6 kuu euribor olnud negatiivne ehk negatiivse euribori puhul tuleb muutuvaksintressiks 0%. 230'000€ korteri puhul võetav kodulaen, mille sissemakse on 15% ja intress 2,1% tuleb keskmiseks kuumakseks 750€ kuus. Keskmise netopalk palk 2021. aastal oli 1300€. Põhja-Tallinna linnaosas 2021 II poolaasta esmamüüdud korterite puhul saab keskmise bruto palga eest osta 0.40m² korterit. Prognoos näitab, et Põhja-Tallinna linnaosas on keskmise brutopalka korral võimalik saada veelgi vähem pinda. Keskmise palga eest saadav esmamüügi korteri pind langeb kõigis Tallinna linnaosades, taskukohasus väheneb. Turuanalüüs kinnitas eelmainitud seisukohta, keskmine uusarenduse müüdava ruutmeetri hind Kalarannas on 5700€/m². Müügiturg on olnud hoolimata Covid-19 seotud olukorrast aktiivne. Asukoha põhiselt on Kalaranna korterite hinda tõstnud arenev infrastruktuur ja üldine ala populaarsuse kasv. Pensionireformi tagajärjel vabanenud kapital ei ole mõjutanud Kalaranna kinnisvara olukorda. Põhja-Tallinna üüriturg on liikunud tõusu trendis, keskmine üürihind on 2022. aasta II kvartalis 20€/m². Kiire müügihinna tõusuga samaaegselt on ka tõusnud ehitushind. Ehitushinna tõusu saab kokkuvõtvalt analüüsida ehitushinnaindeksiga. Ehitushinnaindeks on tõusnud 2021. aasta I kvartali 203 pealt, 243-ni 2022. aasta I kvartalis. Näiteks kuumvaltsitud terase tonni hind on tõusnud 400€ 2020. aasta I kvartalist kahe aastaga 1400€ peale 2022. aasta I kvartalis. Korrektset analüüsitud ehitusõigust ja põhjalikku turuanalüüsi kasutades on võimalik koostada äriplaane. Äriplaan koostati kolm. Äriplaan nr. 1, kus korterid müüakse maha ja äriplaan nr. 3, kus korterid ehitatakse üürimiseks, on mõlemad realiseeritavad ning kasumlikud äriplaane. Autor ei annaks hinnangut kumba äriplaani eelistada. Stsenaariumi eelistus tekib arendajal sellest, kui palju on tal võimalik omakapitali projekti investeerida. Kui arendajal on võimekus omakapitaliga hooned valmis ehitada oleks autori soovitus realiseerida äriplaan nr. 3. Tegemist oleks pikaajalise investeeringuga, mille tootlus on aktsepteeritav ja risk on madal. Kui arendaja peaks rahastust saama laenu näol, siis autori soovitus oleks realiseerida äriplaan nr. 1. Tavapraktikas soovib laenaja näha perioodi, millal projekt lõppeb ja laen

tagasimakstakse. Samuti on äriplaan nr. 1 investeringu tasuvuse aeg tunduvalt lühem, kui äriplaan nr. 3.

Äriplaanide koostamisel on kõige olulisem muutuja müügihind. Suur-Patarei tn 4 // Võrgu tn 3 krundil saab kasumlikukult kinnisvaraarendada tänu kõrgele korteri ruutmeetri müügihinnale, mis on tingitud heast asukohast.

SUMMARY

The rent revenue of the existing building could be increased by 10% -15% without major investments to the building. However, it is more profitable to realize the building rights determined by the detailed plan in the case of a rent or sale scenario. The market analysis has shown that Kalaranna is a high demand area. The Tallinn real estate market has been active, and demand has remained high for the last couple of years. The supply of residential housing has fallen three times since 2016 in the City Center district and twice since 2016 in the Põhja-Tallinn district. Also, since 2016, the 6-month Euribor has been negative, in the case of a negative Euribor, the variable interest rate will be 0%. A mortgage for an apartment of 230 000€, with a down payment of 15% and an interest rate of 2.1%, has an average monthly payment of € 750 per month. The average net salary in 2021 was 1 300€. In the case of the newly developed apartments in the Põhja-Tallinn district, in the second half of 2021, 0.40 m² of apartment could be purchased for an average gross salary. The forecast shows that in the Põhja-Tallinn district, buyers would be getting even less with an average gross salary. The area of a first-sale apartment received for an average salary will decrease in all districts of Tallinn, and affordability will decrease. The market analysis confirmed the above-mentioned position, the average price per square meter sold for new development in Kalaranna is 5700 €/m². Sales have been active despite the Covid-19 situation. Based on the location, the price of apartments in Kalaranna have been increasing due to developing infrastructure and the general growth of the area's popularity. The capital released because of the pension reform has not affected the real estate situation in Kalaranna. The rental market in Põhja-Tallinn has been on an upward trend, the average rental price in the second quarter of 2022 is 20 €/m². With properly analyzed construction rights and an in-depth market analysis, it is possible to prepare business plans. Three business plans were prepared. Business plan nr. 1, where apartments are sold and business plan nr. 3, where apartments are built for rent, are achievable and profitable business plans. The author would not give an assessment of which business plan to prefer. The preference for the scenario arises for the developer from how much he can invest his own capital in the project. If the developer could construct the buildings with equity, the author recommends implementing business plan nr. 3. It would be a long-term investment with an acceptable return and low risk. If the developer were to receive financing in the form of a mortgage, the author's recommendation would be to implement business plan nr. 1. In normal practice, the borrower wants to see the period when the project ends, and the loan is repaid. The return on investment is significantly shorter for business plan nr. 1 than business plan nr. 3. The key variable in drafting a

profitable business plan is the selling price of apartments. Suur-Patarei tn 4 // Võrgu tn 3 developments are profitable in each scenario thanks to high selling price duo to good location.