



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL  
INSENERITEADUSKOND

Ehituse ja arhitektuuri instituut

TALLINN, LIIKURI 18A/B KORTERELAMUTE  
ARENDUSPROJEKTI ANALÜÜS

ECONOMIC ANALYSIS OF THE APARTMENT BUILDINGS DEVELOPMENT  
PROJECT IN TALLINN, LIIKURI 18A/B

MAGISTRITÖÖ

Üliõpilane: Kelli Keizars

Üliõpilaskood: 092562

Juhendaja: Tiina Nuuter

Tallinn 2018

## KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärk oli analüüsida Liikuri 18a/b korterelamute arendusprojekti. Eesmärgiks oli uurida, kas praegune turuolukord soosib kinnisvaraarendusega tegelemist. Selleks leiti arendusprojekti ja ehituse kestused, maksumused ning arendusprojekti tasuvusaeg ja kasumlikkus. Arendusprojektist parema ülevaate saamiseks koostati arenduse ja ehituse kalenderplaanid ning arenduse rahavoogude plaan.

Lähteandmed töö koostamiseks saadi arhitektuursest eelprojektist ja arendusettevõtte käest. Eelprojekti põhjal kirjeldati arendusprojekti kavandatavat lõpplahendust ja arvatati mahud ehituseelarve koostamiseks.

Turuanalüüsi käigus anti ülevaade majanduslikust taustsüsteemist, Tallinna ja Lasnamäe korterituru trendidest ning konkurentide korterelamute arendustest Lasnamäe linnaosas. Majandusliku taustsüsteemi ülevaatest järeldub, et makromajanduslikud näitajad soosivad majanduse mõõdukat kasvu järgnevatel aastatel. On oodata eluruumide pakkumise suurenemist kasvavate kinnisvarainvesteeringute arvelt. Uute eluruumide pakkumist hakkab pidurdama ehitussektor ise, üha suureneva tööjõupuuduse ja kasvavate ehitushindadega. Tallinna ja Lasnamäe linnaosa kinnisvaraturu trendid näitavad korterite hinnatõusu jätkumist, Lasnamäel on võrreldes Tallinna linna keskmise hinnatõusuga oodata suuremat hindade tõusu. Hinnatõusu taga on muutunud tehingute struktuur, kasvav tehingute arv uute korteritega tõstab keskmisi hindu kiiremini. Nõudlus uute korterite järele on päris suur, aprillikuu lõpu seisuga oli Lasnamäe uusarendustes müüdud 63% kogu arendatavast mahust. Lähtudes praegu turul saadaval olevate müümata korterite mahust ja sellest, et turule on samade arenduste järgnevates etappides toomata veel üle 300 ühiku, on oodata müügiperioodide mõningast pikenemist.

Arendusprojektidega kaasnevad arendajale eelkõige äri- ja juriidiline risk, ehitusrisk on arendajal väike, kuna arendaja on ise samaaegselt ka ehitustööde peatöövõtja. Riskide analüüsi osas selgub, et mõlemad riskid, nii äririsk kui juriidiline, on Liikuri 18a/b projekti puhul vähetõenäolised. Esimese välistavad soodsad makromajanduslikud tingumused ja fakt, et varasest ehitusstaadiumist olenemata on arendusel siiani olnud mõõdukas müügitempo. Juriidilise riskina välja tootud liginullenergia nõuete muutmine eeldaks mitme halva asjaolu samaaegset kokkulangemist ja on seetõttu ka ebatõenäoline.

Arendusprojekti kogumaksumuseks on 7,34 miljonit eurot, sellest 5,23 miljonit eurot ehk 71,2% moodustab ehitise maksumus. Arendusprojekt rahastatakse Bonava grupi laenu ning korterite ja lisa parkimiskohtade müügitulu arvelt. Arendusprojekti kõrge kasumlikkus on võimalik tänu arendusettevõtte struktuurile ja töökorraldusele. Arendaja saab kasutada oluliselt soodsama intressiga laenu kui teised kohalikud arendajad. Lisaks annab kogu arendamisprotsessi korraldamine oma maja sees maa ostmisest kuni garantiiperioodi lõpuni arendajale suurema kontrolli nii ehituskulude, ehituse õigeaegse valmimise kui kvaliteedi tagamise üle.

Arendusprojekti tasuvusaeg saabub viimase kortermaja üleandmise aegu 2019. aasta juunikuus, kui üle on antud 86 korterit ja 21 lisa parkimiskohta. Tasuvusaja leidmiseks koostati rahavoogude plaan, kus on kajastatud kogu arendusprojekti kulud ja tulud ning kasum.

Lõputöö eesmärk sai täidetud, teostatud analüüsi käigus selgunud järeltõrje ja autori soovitusi järgnevate Liikuri Kvartali etappide kohta saab arendaja kasutada teise ja kolmanda etapi arenduse planeerimisel.

## SUMMARY

The purpose of this thesis was to analyze the Liikuri 18a/b apartment buildings development project and to find out if the current market situation is favourable for real estate development. For that purpose the author compiled data about the duration, cost, break-even period and profit margin of the development project. To get a more comprehensive overview of the project, the author composed calendar plans for development and construction. Also a cash flow plan for the development.

The base data was taken from the preliminary architectural project and was given by the developer. The final idea of the development project was described based on architectural project. Construction budget was calculated based on the architectural project.

The market analysis chapter gives an overview of the economic background, trends in the Tallinn and Lasnamäe apartment market and competitive projects. The economic background shows that macroeconomic signs are favourable for reasonable growth during the next few years. Due to rising real estate investments, a rise in living space supply is expected. The supply is hindered by the construction sector itself due to rising cost of construction and shortages in workforce. The real estate market trends in Tallinn and Lasnamäe show continued rise in prices. Compared to the rest of Tallinn, Lasnamäe is expecting a larger rise in real estate prices. The reason behind the rise in prices is change in the structure of transactions, because new developments are driving prices up faster. The demand for new apartments is quite high. By the end of April 63% of all new apartments under development were sold. Considering the volume of unsold apartments and over 300 units due to arrive on the market, a longer period of sale is expected.

Development projects bring economic and legal risk to the developer. Construction risk is low, because the developer is also the main contractor for construction. Risk analysis shows that both economic and legal risk is low for the Liikuri 18a/b project. The first is low due to favourable macroeconomic indicators and the fact that despite the early stage of construction there has been a moderate volume of sales. The legal risk of nearly zero-energy building regulations being changed would require the coexistence of several negative conditions and is therefore unlikely.

The total cost of the development project is 7,34 million euros of which 5,23 million or 71,7% is construction cost. The project is funded by a loan from the Bonava Group and the sale of apartments and extra parking spaces. The internal rate of return is 19,1% based on the cash flow

plan, which is lower than the initial project memo's statement of 31%. To meet the Bonava Group's minimum requirement of 20% rate there is a need to reduce the cost of construction. The high profit margin is possible due to the structure and workflow of the developer. The developer can use a loan with substantially lower interest rate than other local developers. In addition, managing the entire process of development in-house from buying the land to the end of warranty period gives developer more control over building cost, timelines and overall quality.

The break-even point is in June 2019 when 86 apartments and 21 extra parking spaces are handed over. To find the break-even point a cash flow plan was composed with the expenditure and income of the entire project.

The aim of this thesis was completed and the results of this analysis can be used during planning for the next stages of the Liikuri real estate project.