

Lõputöö lühikokkuvõte

| | |
|--|---|
| Asutus <i>(eesti ja inglise keeles)</i> | Tallinna Tehnikaülikool, Inseneriteaduskond <i>Tallinn University of Technology, School of Engineering</i> |
| Õppekava | BDRR13/13 - Kinnisvara korrashoid |
| Autor | Gert Kipper |
| Juhendaja | Martin Kõiv |
| Töö pealkiri <i>(eesti keeles)</i> | Meeliku 21/2 arendusprojekti investeringu tasuvusanalüüs |
| Töö pealkiri <i>(inglise keeles)</i> | Real estate development project cost-benefit analysis on the example of Meeliku 21/2 |
| Töö lühikokkuvõte <i>(eesti keeles, 1-2 lk)</i> | |

Tänu tõusvale majanduskasvule ja madalale Euribori tasemele on laenuturg Eestis soodne ning soosib uue kinnisvara ostu. Pakkumisi leidub igale maitsele: projektid erinevad nii asukoha, kvaliteedi kui ka funktsionaalsuse poolest. Kõik eelnimetatu määrab ostja jaoks hinna.

Eesti siseriiklik olukord on stabiilne ja majandus elav. Juhul kui välismajanduslik olukord püsib tasakaalus, pole olulist majanduslangust oodata.

Võrreldes ehitusbuumi ajaga on uute elamispindade ostjad muutunud teadlikumaks ja ka ettevaatlikumaks. Kiireid, vähese ettevalmistusega tehinguid tehakse üha harvem. Endiselt mängib ostjate jaoks olulist rolli ostetava kinnisvara asukoht. Järjest enam pööratakse tähelepanu ka kvaliteedile, kasutusmugavusele ning säästlikkusele.

Ka arendajad on muutunud järjest professionaalsemaks ja täpsemaks. Püütakse pakkuda kõrget kvaliteeti, läbimõeldud lahendusi ning erineda konkurentide projektidest, toonitades enda projektide positiivseid iseärasusi. Tänu teadlikumatele klientidele ja hoolsamalt läbimõeldud arendusprojektidele on ka arenduste üldine kvaliteet tõusnud. Aina enam rõhutakse energiatõhususele, väiksematele tarbimiskuludele ja üldisele kasutusmugavusele. Olulisel kohal on ka arendajate tehtav turundustöö ja klienditeenindus, et garanteerida edukas müük.

Kinnisvaraarendus on vaatamata sellega kaasnevatele suurtele riskidele kasumlik rahateenimise ärimudel. Majanduskasv ning potentsiaalsed suured kasumid on muutnud arendajad aktiivseks, mistõttu on kinnisvaraarendamine ka Tallinnas kiires tempos tõusnud ja projekte tuleb aina juurde.

Käesoleva lõputöö eesmärk oli koostada Meeliku 21/2 arendusprojektile investeringu analüüs, selgitamaks välja projekti kasumlikkust.

Meeliku 21/2 arendus asub Tallinnas Lasnamäe linnaosas Loopealse asumis. See on perspektiivikas, pidevas arengus asukoht. Projekti kasuks räägib uuenev ümbruskond, lähedus südalinnale, arvukad sportimise ja vaba aja veetmise võimalused, ümbritsev roheline ning hea vaade Tallinna reidile. Jalutuskäigu kaugusel asuvad söögikohad, kauplused ning ühistranspordipeatused.

Meeliku 21/2 projekti puhul on tegu viiekorruselise, pluss soklikorrusega kortermajaga, kuhu on planeeritud 40 korterit. Igale korterile on ettenähtud korteriga ühendatud panipaik. Korteri ostjatel on võimalik soetada ka parkimiskoht, kas maja all asuvale soklikorrusele või väljaspool hoonet paiknevasse parklasse. Kokku on hoones 24 parkimiskohta ning väljas veel 27. Saadaval on erinevate planeeringute ja suurustega kortereid, alates 44,8 m² kahetoalistest, kuni 103,8 m² neljatoaliseni.

Tänaseks on arendaja teinud esimesed investeringud.

Ehituse tarbeks kavatakse võtta laen. Osaliselt finantseeritakse ehitustegevust ka müüdü korterite ja parkimiskohtade ettemaksudest. Maja valmimine ja korterite tehingute lõpule viimine saab plaani järgi võimalikuks 2019. aasta aprillis.

Autori läbiviidud investeringu analüüs, mille eesmärk oli selgitada välja, kas projekt teenib kasumit või mitte, oli positiivsete tulemustega. Analüüsi läbiviimiseks olid kasutusel EVS 875-9 Vara hindamise standardi NPV ja IRR näitajad.

Projekti NPV osutus olema positiivse tulemusega soosides projekti alustamist. IRR näitaja oli samuti hea tulemusega ja soosib projekti alustamist.

Lisaks eeltoodule oli ka PI ehk kasumiindeksi arvutus projekti soosiv.

PI tulemus oli suurem kui 1,00.

Lisaks investeringu analüüsile viis autor läbi ka riskianalüüsi, kasutades selleks tõenäosuspüü meetodit. Riskianalüüsis arvutas autor välja kolm erinevat stsenaariumit, mida pidas antud projekti puhul enim tõenäolisteks. Tulemus osutus kõigi stsenaariumite puhul edukaks ehk projekti soosivaks.

Autor leiab, et antud projekt asub kiirelt ja jõudsalt arenevas piirkonnas, kus nõudlus kinnisvara järele on viimasel ajal hoogsalt kasvanud. Piirkonnas valitsev kortermajade arenduste arvukus ja tehingute arvu suurenemine demonstreerib ilmekalt, et suurt huvi piirkonna vastu tunnevad nii arendajad kui ka korterite ostjad.

Kinnisvaraturg on soodne arendamiseks kortermaju, mis on kvaliteetselt ehitatud ja hästi läbimõeldud. Samuti omab tähtsust asukoht. Loopealse elamurajoon, kus Meeliku 21/2 arendusprojekt asub, on suuresti eraldatud Lasnamäe paneelelamute rajoonidest, mis on kujunenud piirkonna sümboliks. Tänu linnaosa üldisele kaasajastumisele, on järk-järgult tõusnud ka ümbruskonna maine. Tähtis roll on uusarendustel, mis on toonud vanasse rajooni uut hingamist. Majanduskasv loob head võimalused sedasorti muutuste tekkeks ning tõenäoliselt kiirendab see piirkonna arengut veelgi.

Kokkuvõttes leiab autor, et vaatamata kinnisvaraarendusega kaasnevatele riskidele, tuleks projektiga minna edasi ja projekt saab olema edukas.