



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
INSENERITEADUSKOND
Ehituse ja arhitektuuri instituut

**HOONE KAPITALIKULUDE ARVESTAMINE
ÄRIKINNISVARA MAJANDAMISEL FLORA
MAJADE NÄITEL**

**CAPITAL COST ANALYSIS IN THE MANAGEMENT OF
COMMERCIAL REAL ESTATE – THE CASE OF FLORA
HOUSES**

MAGISTRITÖÖ

Üliõpilane: Triinu Kroon

Üliõpilaskood: 204123EAXM

Juhendaja: Tiina Nuuter, PhD

Tallinn 2022

KOKKUVÕTE

Eestis ärikinnisvara omavad investorid ei ole täna teadlikud kapitalikulude mõjust tootlikkusele. Kapitalikulude prognoosimiseks peavad olema spetsiifilised teadmised ja kogemused. Kuna Eestis ei ole see hetkel veel laialt levinud, siis selliseid teadmisi ja kogemust on vähe.

Töö eesmärgiks oli uurida kapitalikulude mõju üürihinnale ning turuväärtusele Flora büroohoonete põhjal. Selleks hinnati esmalt turuväärtust tänaste kapitalikuludega. Seejärel leiti kapitalikulud, mida tegelikkuses peaks rakendama, et büroohoonete seisukorda parandada. Kuna kapitalikulude suurendamise järel peaks muutuma hoone seisukord heaks, siis annab see aluse üürihinna tõstmiseks. Seejärel leiti turuväärtus suurendatud kapitalikuludega, võttes arvesse ka üürihinna tõusu.

Flora vanas majas on hetkeseisuga keskmine üürihind 8,34 €/m²/kuus ilma käibemaksuta. Kui Flora vana maja kapitalikulusid suurendada ning üldpinnad ja üüripinnad renoveerida, saaks mõnevõrra tõsta ka üürihinna. Arvestades üüripakkumisi ning Flora uue maja üüritaset, mis on keskmiselt 12,99 €/m²/kuus, siis renoveeritud kujul oleks võimalik Flora vanas majas küsida üüri keskmiselt 10-11 €/m²/kuus.

Tänaste üüritasemete ja kapitalikuludega on Flora majade turuväärtus 8 600 000 eurot. Kui suurendada kapitalikulusid ning parandada Flora vana maja seisukorda, tõuseks Flora majade turuväärtus 13% ning oleks 9 710 000 eurot. Kapitalikulude suurendamine toob ühtlasi kaasa ka suurema tootlikkuse, suurendab puhastulu, samuti muudab vara likviidsemaks. Esimestel rahavoo aastatel on suurendatud kapitalikulude tõttu puhastulu väiksem kui tavapärase kapitalikuludega. See tuleneb suurtest kuludest renoveerimisse ning vakantsusest, mis ajutiselt tekib renoveerimise tõttu. Pärast renoveerimist on aga võimalik küsida oluliselt kõrgemat üüri Flora vana maja eest ning viimasel neljal aastal on suurendatud kapitalikulude tõttu puhastulu oluliselt suurenenud, olles 80 000 € - 100 000 €/aastas suurem kui varasematel aastatel.

Kuna kapitalikuludel on suur roll kinnisvara hindamisega seoses, siis tulevikus võiks selliseid uurimusi rohkem teha. Kui uurida kümneid või sadu erinevaid hooneid (erinevas vanuses, seisukorras, erinevate kasutusotstarvete põhjal jms) ning nende põhjal koostada kapitalikulude prognoos, siis kujuneks välja kapitalikulude vahemikud, mille põhjal saaks välja töötada hindajate (või miks mitte ka arendajate, omanike jms) jaoks kapitalikulude normatiivid.

SUMMARY

CAPITAL COST ANALYSIS IN THE MANAGEMENT OF COMMERCIAL REAL ESTATE – THE CASE OF FLORA HOUSES

Triinu Kroon

The commercial real estate owners and investors in Estonia are not aware of the impact of capital expenditures on real estate performance, market value and liquidity. You need to have specific skills and experience to forecast capital expenditures. As the capital expenditures forecast is not widespread today in Estonia, there is a lack of knowledge and experience in this field.

The general aim of the master thesis was to examine how capital expenditures impact rent price, market value and liquidity. First of all, the market value was found with the discounted cash flow method, using today's capital expenditures. Then the capital expenditures were found which would improve the condition of the office building. With increased capital expenditures the office building should be in good condition and it should be an occasion to increase rent price. Therefore the market value was found with increased capital expenditures and increased rent price.

In the Flora old house the mean rent price is 8,34 €/sqm/month without VAT. If we increase capital expenditures and renovate common space and rental spaces, this should be a cause to increase rental price. As we consider rental offers and Flora new house rental price (mean is 12,99 €/sqm/month), there should be a possibility to ask for a rental price of 10-11 €/sqm/month.

With today's capital expenditures and rental price, the market value of Flora houses is 8 600 000 €. If we increase capital expenditures and improve Flora old house condition, the market value would increase 13% and would be 9 710 000 €. Increasing capital expenditures is going to increase Flora houses performance, yields and increase liquidity. On the first years of cash flow the net operating income (NOI) is lower because of the high expenditures on renovation and vacancy caused by renovation. After the renovation there is a possibility to ask for a higher rental price in Flora old house. On the last four years the NOI is going to be 80 000 € - 100 000 €/year higher than before capital expenditures increase.

As capital expenditures have a big impact in real estate valuation, there should be done more that kind of researches in the future. If we could analyze hundreds of different buildings (different ages, conditions etc) and forecast capital expenditures to them, we could get there some statistics that valuers, owners, developers and investors could use to make investment decisions.