

# CHALMERS



## Förmögenhetsvärde i kommersiella fastigheter

En analys av påverkande faktorer

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik*

HANNA SIGGELKOW OCH JENS WALLÉN

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
*Avdelningen för Construction Management*  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg 2013  
Examensarbete 2013:45



EXAMENSARBETE 2013:45

# Förmögenhetsvärde i kommersiella fastigheter

En analys av påverkande faktorer

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggt teknik

HANNA SIGGELKOW OCH JENS WALLÉN

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
*Avdelningen för Construction Management*  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2013

Förmögenhetsvärde i kommersiella fastigheter  
En analys av påverkande faktorer  
*Examensarbete inom kandidatprogrammet*  
*Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggt teknik*

HANNA SIGGELKOW OCH JENS WALLÉN

© HANNA SIGGELKOW OCH JENS WALLÉN 2013

Examensarbete / Institutionen för bygg- och miljöteknik,  
Chalmers tekniska högskola 2013:45

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
Avdelningen för Construction Management  
Chalmers tekniska högskola  
412 96 Göteborg  
Telefon: 031-772 10 00

Omslag:  
Ikoner från Prezi (2013)

Chalmers reproservice  
Göteborg 2013

Förmögenhetsvärde i kommersiella fastigheter

En analys av påverkande faktorer

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik*

HANNA SIGGELKOW OCH JENS WALLÉN

Institutionen för bygg- och miljöteknik

Avdelningen för Construction Management

Chalmers tekniska högskola

## SAMMANFATTNING

Fastighetsbranschen är ett område inom samhällsbyggnadssektorn som är mycket intressant ur ett affärsutvecklings- och entreprenörskapsperspektiv då det krävs kunskaper inom ett flertal områden för att lyckas. Synen på vad som utgör värdet i en fastighet varierar beroende på vilken aktör som tillfrågas samt var i samhällsbyggnadssektorn denne är verksam. Det är därmed essentiellt för ett fastighetsbolag att inneha en helhetsbild över samhällsbyggnadssektorn och dess processer, samt förstå sin roll. Sett till en helhetsbild över samhällsbyggnadsprocesser är förvaltningsskedet en mycket långsiktig process som tar vid efter planerings- och byggprocesser. Grunden till ett förmögenhetsvärde i en fastighet skapas därmed långt innan ett fastighetsbolag förvaltar och eventuellt utvecklar fastigheten, vilket kräver ett långsiktigt tänkande och en förståelse för hur olika faktorer påverkar värdet.

Syftet med projektet har varit att identifiera och analysera faktorer som påverkar förmögenhetsvärden i kommersiella fastigheter. För att möjliggöra syftet har projektet utgått ifrån två existerande fastigheter, vilka i rapporten benämns som Fastighet X och Fastighet Y på grund av sekretess. Projektet har avgränsats till att analysera förmögenhetsvärden i kommersiella fastigheter som utgjorts av industrifastigheter. Metodiken för genomförandet av projektet har delats in i tre huvudsakliga faser, där den första fasen har varit insamlade av teoretiskt och empiriskt material genom exempelvis böcker, artiklar och intervjuer. Projektets andra fas har varit en analys av vardera fastighet och dess omgivning, där objektsanalys, ortsanalys samt omvärldsanalys ingått. Projektets sista fas har varit värderingar av fastigheterna samt analys av de faktorer som identifierats som värdepåverkande.

De faktorer som identifierats som markant påverkande för fastigheternas förmögenhetsvärden är ort, läge, standard, hyresgäster, fastighetsskatt samt byggrätt. Av dessa har ort och läge visat sig vara de två faktorer som påverkar förmögenhetsvärdet i högst grad. Resultatet har varit mycket intressant i den mån att det ofta uppfattas som att läget är helt avgörande för en fastighets värde. Detta projekt har dock tydligt påvisat att orten där fastigheten finns lokaliserad är minst lika värdepåverkande. Samtidigt har faktorer såsom fastighetsskatt, standard, hyresgäster och byggrätt visat sig vara markant värdepåverkande även om de inte är lika betydande som orten och läget.

Nyckelord: fastighet, förmögenhetsvärde, kommersiell, påverkande, faktorer, analys, läge, lokalisering

Property value of commercial real estates

An analysis of affecting factors

*Diploma Thesis in the Bachelor Programme*

*Business Development and Entrepreneurship for Construction and Property*

HANNA SIGGELKOW OCH JENS WALLÉN

Department of Civil and Environmental Engineering

Construction management

Chalmers University of Technology

## ABSTRACT

The real estate industry is an area within the construction sector which is very interesting from a business development and entrepreneurship perspective since knowledge in several areas is required. Views on what constitutes value in real estate will vary depending on which operator is asked and where in the construction sector he or she operates. Consequently, it is essential for a real estate concern to possess an overview of the construction sector and its processes and also to understand its role in it. Looking at an overview of urban construction processes, the real estate management period is a very long-term process which starts right after planning- and construction processes. The foundation of a property value is hence created way before a real estate concern manages and develops the real estate, which requires long-term thinking and an understanding of how various factors affect the value.

The purpose of the project has been to identify and analyze the factors affecting the property value in commercial real estates. To enable the purpose, the project has used two existing real estates, which are termed as Property X and Property Y in the report, due to confidential restrictions. The project has been limited to the analysis of property value in commercial real estates that, in this case, consists of industrial real estates. The methodology for the implementation of the project has been divided into three main parts, where the first part included a collection of theoretical and empirical material through, for example, books, articles and interviews. The second part has been an analysis of each property and its surroundings, which included object analysis, location analysis and contemporary social and environmental analysis. The project's final phase has been a valuation of each property and an analysis of the identified affecting factors.

The factors identified as significantly affecting the properties' value is district, position, standard, tenants, property taxes and construction rights. District and position have proved to be the two factors eminently affecting the property value in commercial real estates. This result has been very interesting to the extent that it is often perceived as the position of the real estate is crucial for its property value. This project has clearly demonstrated that district i.e. the location of the property is one factor equal to the position. Meanwhile, factors such as property taxes, standard, tenants and construction rights have proved to significantly affecting the value, even though they are not as significant as the location and the position of the real estate.

Key words: real estate, property value, commercial, affecting, factors, analysis, position, location

# Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	III
FÖRORD	V
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	3
1.3 Avgränsningar	3
1.4 Definition av nyckeltermerna och begrepp	3
1.5 Metod	3
1.5.1 Instudering av ämnet	4
1.5.2 Analys av fastigheterna och deras respektive miljö	4
1.5.3 Värdering samt analys av påverkande faktorer	5
2 FASTIGHETSVÄRDERING: TEORI OCH EMPIRI	6
2.1 Värde i en kommersiell fastighet	6
2.1.1 Förmögenhetsvärde	9
2.2 Värdering av kommersiella fastigheter	11
2.2.1 Marknadsanalys	13
2.3 Sammanställning av kapitlet	14
3 ANALYS AV FASTIGHET X OCH TILLHÖRANDE MILJÖ	16
3.1 Objektsanalys	16
3.1.1 Läge	16
3.1.2 Övriga värdepåverkande faktorer	16
3.2 Ortsanalys: Mölndal	17
3.2.1 Fässbergsdalen	18
3.2.2 Mölndal Centrum	19
3.2.3 Näringsliv och sysselsättning	19
3.2.4 Inkomstnivå och arbete	20
3.2.5 Fastighets- och hyresmarknaden	20
3.3 Omvärldsanalys	21
3.4 Mölndals framtid	22
3.5 Sammanställning av kapitlet	22
4 ANALYS AV FASTIGHET Y OCH TILLHÖRANDE MILJÖ	24
4.1 Objektsanalys	24
4.1.1 Läge	24
<b>CHALMERS</b> , <i>Bygg- och miljöteknik</i> , Examensarbete 2013:45	III

4.1.2	Övriga värdepåverkande faktorer	25
4.2	Ortsanalys: Borås	25
4.2.1	Borås Centrum	25
4.2.2	Näringsliv & sysselsättning	26
4.2.3	Inkomstnivå och arbete	26
4.2.4	Fastighets- och hyresmarknaden	27
4.3	Omvärldsanalys	28
4.4	Borås framtid	28
4.5	Sammanställning av kapitlet	29
5	ANALYS OCH DISKUSSION	31
5.1	Värdering av fastigheter	31
5.2	Påverkande faktorer	31
5.3	Sammanställning av resultat	34
6	SLUTSATSER	36
6.1	Projektets relevans och fortsatt utveckling	37
6.2	Reflektioner över arbetet	37
	REFERENSER	39



## Förord

Detta examensarbete genomfördes under vårterminen 2013 som ett avslutande arbete vid utbildningen Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik, vid Chalmers tekniska högskola i Göteborg. Projektet utarbetades tillsammans med fastighetsbolaget Harry Sjögren AB. Företaget är ett lokalt fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter i expansiva områden med hög tillgänglighet och goda framtidsutsikter i och i närheten av Storgöteborg, Alingsås, Borås och Halmstad. Harry Sjögren AB är ett dotterbolag till det börsnoterade fastighetsbolaget Castellum AB.

Vi vill rikta ett särskilt stort tack till vår handledare Christer Sundberg på Harry Sjögren AB. Vi vill även rikta ett stort tack till Dick Hedman, Mikael Käck, Mats Strid och Erik Williamson på Harry Sjögren AB samt vår handledare Sven Gunnarsson vid Chalmers och Professor Thomas Polesie vid Handelshögskolan i Göteborg. Dessa personer har bidragit med kunskap och material som varit till stor nytta under arbetets gång samt vid utformandet av rapporten. I övrigt vill vi tacka samtliga medarbetare på Harry Sjögren AB för att de varit väldigt tillmötesgående och sympatiska, vilket gjort att vi känt oss mycket välkomna på företaget under projektets gång.

Göteborg, maj 2013

Hanna Siggelkow & Jens Wallén



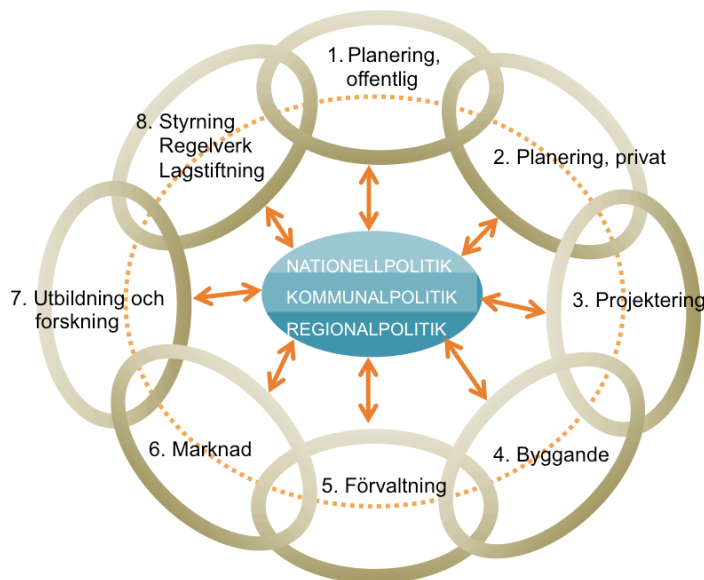
# 1 Inledning

Samhällsbyggnadssektorn omfattar många olika områden, branscher och aktörer. Ur ett affärsutvecklings- och entreprenörskapsperspektiv är fastighetsbranschen ett mycket intressant område i denna sektor, då det krävs kunnande inom flera olika ämnen för att förstå helheten. Kunskaper inom ekonomi, juridik och byggnadsteknik är endast ett fåtal av alla de nödvändiga kunskaper en aktör i fastighetsbranschen behöver. En insiktsfull helhetsbild är därmed fundamentalt för ett framgångsrikt fastighetsbolag med syfte att skapa värde i sina fastigheter.

## 1.1 Bakgrund

Värdet i en fastighet, med andra ord dess förmögensvärde, beror av en mängd olika påverkande faktorer. Ett framträdande exempel är fastighetens läge som omfattar faktorer såsom infrastruktur, tillväxt och näringslivsanpassning med hänsyn till fastighetens lokalisering. Vid ett tilltänkt fastighetsförvärv blir faktorer som dessa ytterst viktiga och intressanta att ta i beaktning för det investerande bolaget.

Synen på vad som ger en fastighet dess värde varierar beroende på vilken aktör som tillfrågas och var i samhällsbyggnadssektorn denna aktör står. Tillfrågas exempelvis en projektledare på ett byggföretag kommer dennes syn på fastighetsvärdering präglas av förhållanden i byggfasen och därmed skilja sig från hur en arkitekt eller förvaltare ser på fastighetsvärdet. Det är dock av största vikt att inse att värderingsfrågan inte bara kan tolkas utifrån en enskild aktör och inte heller utifrån ett enskilt perspektiv. Det som är värdeskapande för en fastighet utgår istället ifrån interaktionen mellan de olika aktörerna.

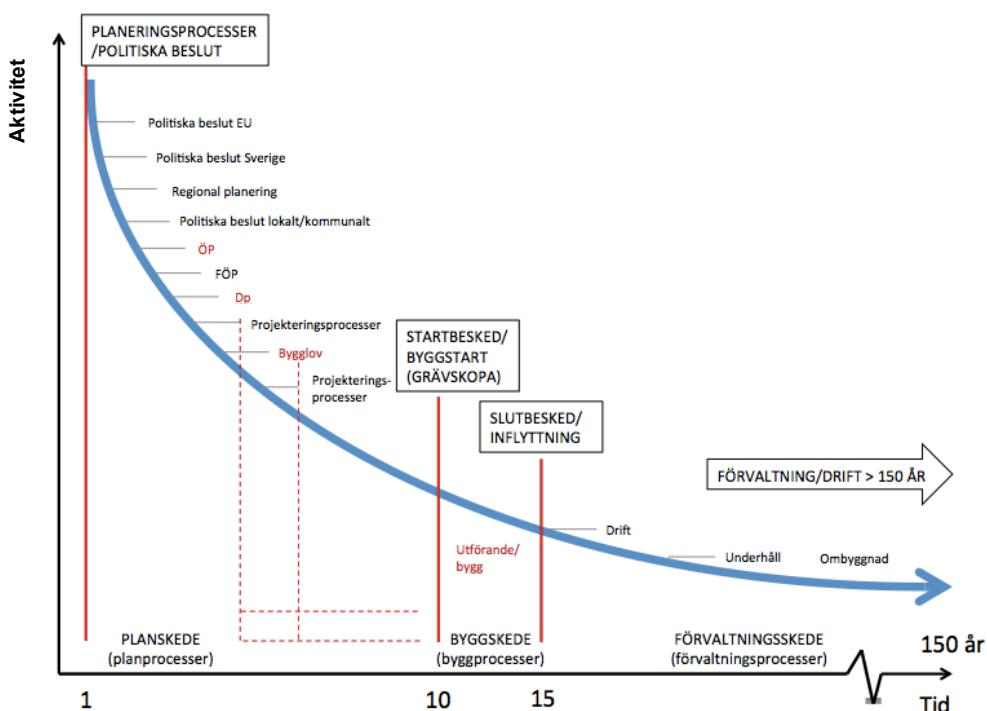


Figur 1. Helhetsbild över interaktionen mellan olika aktörer i samhällsbyggnadssektorn (Källa: Presentation av Hedman 2013)

För att förstå sin roll i förhållande till det större sammanhanget är det viktigt att ha en helhetsbild över samhällsbyggnadssektorn, samt hur interaktionen mellan olika aktörer ser ut, vilket illustreras i Figur 1 ovan. Sett till ett specifikt projekt är de första faserna planering och projektering, i vilka projektören måste ha god kännedom om konstruktion för att ha möjlighet till att åstadkomma god kvalitet. Om samarbetet mellan beställare, entreprenör och projektledning fallerar riskerar kostnaden för hela

projektet stiga kraftigt samt bidra till ökade kostnader för underhåll i framtiden. Det är därför viktigt att de som arbetar med projektering och byggande har kunskaper om förvaltning samt att även beställaren har förvaltningen i åtanke vid val av material och byggnadens utformning. De material som väljs kommer att påverka kostnaden för exempelvis underhåll medan gestaltning, utformning, och byggnadens flexibilitet kommer påverka uthyrningsförmågan. En annan viktig aspekt modellen påvisar är att politik på olika nivåer påverkar samtliga aktörer som arbetar i samhällsbyggnadssektorn. Dessa faktorer är några exempel på beståndsdelar som påverkar en fastighets förmögensvärde.

Följande stycke bygger på ett samtal med samhällsbyggnadschefen och arkitekten Dick Hedman, Harry Sjögren AB. I detta samtal gav han sin syn på samhällsbyggnadsprocesser, vilket illustreras i Figur 2 nedan. För ett förvaltningsbolag är det således viktigt att ha en helhetsbild över samhällsbyggnadssektorn och dess processer, och därtill förstå sin roll. Det är här fundamentalt att kunna skilja på kortsiktig och långsiktig ekonomi. Figur 2 illustrerar följaktligen sammanhanget mellan olika samhällsbyggnadsprocesser men framförallt förvaltningsskedets långsiktiga process. Förvaltningsskedet är i många fall längre än 135 år vilket kan jämföras med byggskedet som är betydligt kortare. Det är därmed som konstaterats ovan ytterst viktigt för ett fastighetsbolag att tänka långsiktigt och anpassa sin ekonomi därefter i syfte att göra genomtänkta och gynnsamma investeringar. Planskedet innebär att en mängd beslut skall fattas, exempelvis beslut om ny översiktsplan (ÖP), ny detaljplan (Dp) och bygglov. Därefter initieras projekteringsprocesser där arkitekter och konstruktörer är viktiga aktörer. Byggskedet tar vid efter projekteringen och innehåller aspekter såsom exempelvis markarbete och upprättande av byggnad. I relation till hela tidsspannet är byggskedet relativt kort innan slutligen förvaltningen tar vid och aspekter såsom drift, underhåll och eventuell framtida ombyggnad hamnar i fokus.



Figur 2. Helhetsbild över samhällsbyggnadsprocesser (Källa: Presentation av Hedman 2013)

Grunden till ett förmögenhetsvärde i en fastighet skapas därmed långt innan ett fastighetsbolag förvaltar och eventuellt utvecklar fastigheten, vilket kräver ett långsiktigt tänkande och en förståelse för hur olika faktorer påverkar värdet. Det är därmed helt avgörande för ett fastighetsbolag att i ett tidigt skede ha möjlighet att göra en bedömning om en potentiell investering kan anses vara lönsam på lång sikt. Risken med investeringar i fastigheter som visar sig vara olönsamma kan vara kritiska för ett fastighetsbolags fortsatta verksamhet. Genom att analysera hur förmögenhetsvärde påverkas av olika faktorer reduceras risken med ogynnsamma investeringar och chanserna för att kunna skapa värdetillväxt i fastigheter ökar.

## 1.2 Syfte

Projektets syfte är att identifiera och analysera påverkande faktorer för förmögenhetsvärdet i kommersiella fastigheter samt urskilja de som har en markant påverkan. Syftet kan enklast delas in i följande två frågeställningar, runt vilka projektet således fokuseras:

- Hur påverkas ett förmögenhetsvärde av de identifierade faktorerna?
- Vilka av dessa faktorer har en markant påverkan i ett förmögenhetsvärde?

## 1.3 Avgränsningar

För att göra syftet greppbart krävs att projektet avgränsas inom olika områden. Projektet kommer uteslutande att analysera förmögenhetsvärden i kommersiella fastigheter, i detta fall utgörs dessa av fastigheter där industriverksamhet bedrivs. Analysen av hur ett förmögenhetsvärde påverkas kommer utgå ifrån värderingarna av två existerande fastigheter. Dessa fastigheter benämns i rapporten som Fastighet X och Fastighet Y på grund av sekretess. Vidare har en specifik värderingsmodell använts, vilken tillämpar en form av nuvärdesmetod för att ta fram fastigheternas respektive förmögenhetsvärde. Andra modeller ges endast en kortfattad beskrivning i det inledande teorikapitlet. Motivet till dessa val av avgränsningar har varit att möjliggöra mer djupgående kvalitativa analyser av respektive fastighets förmögenhetsvärde och dess påverkande faktorer.

## 1.4 Definition av nyckeltermmer och begrepp

Genomgående i rapporten kommer termer och begrepp inom främst ekonomi och fastighetsnomenklatur att användas. De begrepp som inte ges utrymme att definieras eller kungöras i den löpande texten har samlats i en förklarande ordlista i slutet av rapporten, se Bilaga 1. Valet av detta tillvägagångssätt har varit att undvika flertalet långa utlägg i den löpande texten.

## 1.5 Metod

Till att börja med arbetades projektets ämnesområde och syfte fram tillsammans med företaget, för att därigenom skapa bästa möjliga förutsättningar till ett intressant och relevant projekt. Efter att ämnet och syftet fastställts kunde metodiken för genomförandet av projektet delas in i tre huvudsakliga faser:

- Instudering av ämnet
- Analys av fastigheterna och deras respektive miljö
- Värdering av fastigheterna samt analys av påverkande faktorer

Genom denna indelning av metodiken för genomförandet av projektet erhöles en väl fungerande arbetsprocess med tydlig struktur. Den information som inhämtats under

arbetsprocessen har kritiskt granskats, diskuterats och jämförts i syfte att selektera bort oväsentligt material.

### **1.5.1 Instudering av ämnet**

Den första fasen gjordes i syfte att bygga upp en grundläggande kunskap inom området fastighetsvärdering. Här samlades material in från litteratur, artiklar, kompendium och intervjuer. Litteraturen, artiklarna och kompendierna, så kallad sekundärdata, studerades genom inläsning, där de högst relevanta delarna lyftes ut och sammanställdes löpande under tiden. Vid insamlandet av detta material lades stor vikt vid att selektera bort sådant som inte var adekvat till projektet. Eftersom sekundärdata inte har upprättats i samma syfte som projektet var det således viktigt att kritiskt granska det som valdes ut.

När den grundläggande kunskapen erhållits, kompletterades denna genom intervjuer, så kallad primärdata, av ett antal väl insatta personer inom fastighetsbranschen. Dessa intervjuer genomfördes både med personer inom företaget och även med externa personer. Samtliga individer arbetar dagligen med frågor gällande fastigheter och speciellt inom förvaltning, fastighetsutveckling och samhällsbyggnad. Intervjuerna gav sedermera projektet en substantiell empiri som varit grundläggande för att genomföra värderingarna på ett kvalitativt sätt.

Strukturen på intervjuerna har varit förhållandevis öppen i syfte att erhålla mer samtalsliknande intervjuer (Merriam 1988). Respondenterna har därmed fått förutbestämda frågor, men där de tillåts ställa motfrågor samt utveckla svaren genom att integrera dessa med tidigare frågor som ställts. Eftersom projektet tillämpat kvalitativa analyser som tillvägagångssätt, har det primära syftet med intervjuerna varit att få en viss sorts information från respektive respondent (Merriam 1988). Detta tillvägagångssätt gällande instudering av ämnet gav en bred bild av hur branschen fungerar, dels ur ett teoretiskt perspektiv och dels ur ett kompletterande empiriskt perspektiv, vilket har varit essentiellt för projektets resultat.

Denna fas sammanställdes i ett grundläggande kapitel om fastighetsvärdering, där teori och empiri kombinerades i syfte att utgöra grunden i rapporten.

### **1.5.2 Analys av fastigheterna och deras respektive miljö**

När den grundläggande kunskapen erhållits gjordes en analys av respektive fastighet och dess miljö. Denna fas var starkt kopplat till den föregående då exempelvis upplägget på kapitlen utformades utefter den teori som presenterats där. Den empiri som inhämtats i föregående fas kom här till stor användning då både objektsspecifik och ortsspecifik information var essentiell för analysprocessen. För att skapa ett kritiskt förhållningssätt till den information om fastigheterna som erhållits, hade okulärbesiktningar av Fastighet X och Fastighet Y utförts i samband med initieringen av projektets första fas.

I denna fas användes därmed både primärdata och sekundärdata i syfte att skapa en konkret och opartisk bild över exempelvis fastigheternas respektive standard och potential. Sett till de orter där de båda fastigheterna är lokaliserade analyserades även dessa genomgående med stöd av den information som samlats in i föregående fas.

Dessa analyser sammanställdes i två kapitel, ett för varje fastighet och tillsammans med det grundläggande värderingskapitlet kunde sedan dessa delar användas som bas i de värderingar som utfördes i den sista fasen i projektet.

### **1.5.3 Värdering samt analys av påverkande faktorer**

I den avslutande fasen genomfördes till att börja med värderingar av de båda fastigheterna som projektet avgränsats mot. Här låg utgångspunkten väl förankrad i föregående faser av projektet. För att erhålla den praktiska färdighet som behövdes för att värdera fastigheterna, gavs både utbildning och övning internt på företaget. Detta genomfördes i den värderingsmodell som funnits tillhanda på företaget och övningarna baserades på fiktiva fastigheter. När relevant kunskapsnivå uppnåtts genomfördes värderingarna av de projektspecifika fastigheterna i samma värderingsmodell. Denna gång genomfördes värderingarna betydligt mer ingående med stöd av de okulärbesiktningar som utförts samt det som presenterats i tidigare kapitel.

Utifrån de resultat som erhöles från värderingarna kunde sedan påverkande faktorer för respektive fastighets förmögenhetsvärde identifieras och analyseras. Detta skedde dels med koppling till den teori och de analyser som presenterats i de inledande kapitlen, men framförallt med stöd av den empiri som erhållits genom intervjuerna och de praktiska övningar som genomförts på företaget. Genom detta tillvägagångssätt kunde relevanta slutsatser dras och därmed kunde även projektet knytas ihop till en helhet.

## 2 Fastighetsvärdering: Teori och Empiri

Detta kapitel syftar till att ge en grundläggande förståelse för området fastighetsvärdering, vilket är vitalt för en förståelse av rapportens senare kapitel. Det viktigaste från detta kapitel kommer att sammanställas i slutet av avsnittet och det är sedermera det som kommer att användas som indata i värderingsmodellen. Kapitlet är därmed uppbyggt på både teoretiskt och empiriskt material. För att skilja på vad som är teori respektive empiri kommer de muntliga referenserna att betonas i den löpande texten.

Till att börja med kan det vara tämligen adekvat att definiera vad en fastighet egentligen är och inte minst vad som i denna rapport menas med just ordet fastighet. I dagligt tal brukar ordet fastighet förknippas med en byggnad, även om Sveriges Rikes lag och då främst området kring fastighetsrätten säger annat (Internetjuridik 2013). Enligt Jordabalken (1 kapitlet 1§) definieras fastigheter i följande mening: ”Fast egendom är jord, denna indelas i fastigheter”. Förenklat kan det tolkas som att en fastighet är en bit mark och inget annat. Pagourtzi (2003) definierar dock fast egendom enligt följande: ”Fastigheter definieras som alla de intressen, fördelar, rättigheter och in-teckningar förknippade med ägandet av fysiska fastigheter, där fastigheter är landet tillsammans med alla förbättringar som är permanent fästa vid det och alla annex associerade därtill”. En fastighet kan därmed utgöra betydligt mer än endast en bit mark.

I enlighet med vad som beskrivits ovan kommer denna rapport således inte utgå från den lagenliga definitionen och inte heller från den allmänna uppfattningen om att en fastighet är synonymt med en byggnad. Avsikten är istället att utgå från att en fastighet består av en bit mark med tillhörande byggnad, eftersom det är denna kombination som är mest intressant när det kommer till värdering av en fastighet. En bit mark är onekligen värdeskapande i sig, men eftersom detta projekt avgränsats mot att behandla två specifika fastigheter, där byggnader ingår i respektive fall, kommer således betydelsen av ordet fastighet här att innebära både mark och därtill hörande byggnad.

### 2.1 Värde i en kommersiell fastighet

En fastighets beständighet, med andra ord dess livslängd, är i de allra flesta fallen mycket lång och kan hypotetiskt sätt ses som evig. Det medför att förvaltningen av fastigheten bör ses ur ett långsiktigt perspektiv då omfattande kapitalinsatser i form av investeringar kommer att behöva göras ett flertal gånger under fastighetens livslängd, i syfte att upprätthålla eller till och med öka dess värde. (Lantmäteriverket 2005)

Christer Sundberg, Verkställande Direktör på Harry Sjögren AB, förklarar i en intervju att för såväl privatpersoner som företag kan en fastighet ses som en investering och därmed som ett alternativ till placeringar i värdepapper som exempelvis aktier. Fastigheter kan med andra ord ses som obligationer, där fastighetsbolagets övergripande syfte är att skapa resultattillväxt.

Värde i en fastighet uppstår rent generellt när den skapar nytta som tillfredsställer behov för en viss part i ett visst sammanhang (Lantmäteriverket 2002). Det kan till exempel handla om ett företag som hyr lokaler för att bedriva sin verksamhet därifrån, ur en kommersiell synvinkel. För att erhålla denna nytta är företaget villiga att göra en uppoffring i syfte att kunna tillgodoräkna sig denna nytta. Det handlar här om att betala hyra som motprestation. Värdet kan därmed ha sin utgångspunkt i vad en viss



part är beredd att betala för att få tillgång till fastigheten, baserat på den nytta som denne part kan erhålla. För att få en mer övergripande bild över vad värdet verkligen består av är det dock viktigt att inse vad andra aktörer uppfattar som värde i en fastighet (IVF 1995). En förutsättning för att förstå värdeteorin är att utnyttja en gemensam terminologi och att samtidigt kontentan av denna har en rådande enighet för samtliga aktörer (IVF 1995). Således kan värdet i en fastighet, rent teoretiskt definieras som "en funktion av framtida potentiella nyttor", vilket är just en teoretisk definition och ej praktiskt användbar i värderingsarbete (IVF 1995).

Värdet beror som tidigare konstaterats av en mängd olika faktorer som i olika hög grad påverkar dess storlek. Värdet kan vidare uttryckas som en funktion av dessa faktorer enligt följande formel:

$$\text{Värde} = f(X_1 + X_2 + X_3 + X_4 + \dots + X_n), \text{ där:}$$
$$X = \text{Påverkande faktor, } n = \text{Antal faktorer}$$

**Formel 1. Värde i en fastighet som en funktion av ett antal påverkande faktorer (IVF 1995)**

Ett värde i en fastighet kan vidare delas in i olika kategorier som baseras på olika grunder. Affektionsvärde, till exempel, är ett subjektivt värde som beaktas med personliga och känslomässiga egenskaper och därmed är ett psykologiskt värde för den enskilde individen. Oftast förknippas värde istället med något som kan uttryckas i pengar, med andra ord ett ekonomiskt värde, inte minst för kommersiella fastigheter. I en intervju med Professor Tomas Polesie, vid Handelshögskolan i Göteborg, ger han några exempel på olika typer av ekonomiska värden, bland annat marknadsvärde, avkastningsvärde, anskaffningsvärde, bokfört värde, substansvärde och taxeringsvärde. Marknadsvärde och avkastningsvärde är de två mest centrala begreppen där marknadsvärdet svarar mot det sannolika pris för fastigheten, vid en överlåtelse på en fri och öppen marknad och avkastningsvärdet är det nuvärde som beräknats på basis av framtida nettoöverskott i fastigheten (IVF 1995). Marknadsvärdet svarar följaktligen på frågan "vilket pris har fastigheten på marknaden?", medan avkastningsvärdet svarar på frågan "vilket värde har fastigheten för ägaren?" (IVF 1995). Per-Olov Jansson, Projektledare på Bohus Projekt, klargör i en intervju att även han ser även på värdet i en fastighet ur denna synvinkel och tillägger att marknadsvärdet beaktas ur ett kortsiktigt perspektiv, medan avkastningsvärdet beaktas ur ett mer långsiktigt perspektiv.

Således kan Formel 1 ovan härledas vidare och värdet för en kommersiell fastighet kan uttryckas enligt formeln:

$$\text{Värde} = f(a_t, V_t, p_t), \text{ där:}$$
$$a_t = \text{löpande avkastning, } V_t = \text{värdeförändring, } p_t = \text{kalkylränta}$$

**Formel 2. Ekonomiskt värde i en kommersiell fastighet som grundas på kassaflöde (IVF 1995)**

Något som härmed kan fastställas är att värdet i en fastighet kretsar till stor del kring hyresgästerna, då det är de som står för fastighetens intäkter, i form av betald hyra. I en intervju med Mikael Käck, Förvaltare på Harry Sjögren AB, beskriver han att det är just stabila hyresgäster som är värdeskapande. Står fastigheten exempelvis tom genererar den inga inkomster och därmed inget värde. Fastighetens standard blir till

följd av det en viktig faktor för värdet då fastigheter med god standard är värdeskapande för hyresgästen.

Följande stycke bygger på en intervju med Leif Andersen, Förvaltare på Harry Sjögren AB. Han förklarar att värdet i en fastighet beror av hur mycket en hyresgäst är villig att betala för att bedriva sin verksamhet i fastigheten, vilket innebär att även han sätter hyresgästen i centrum. Viktigt att tänka på är att olika kunder har olika behov och storleken på kunden behöver inte alltid vara det mest essentiella, små hyresgäster kan exempelvis expandera och bli stora i framtiden. Kända och välrenommerade hyresgäster kan skapa stort värde då de kan locka andra företag till området där fastigheten är lokaliserad, vilka kan bli framtida kunder för fastighetsbolaget i fråga.

För att ett ekonomiskt värde skall uppstå i en fastighet krävs fem förutsättningar: (Lantmäteriverket 2005)

- Behov
- Nytt
- Dispositionsrätt
- Möjlighet till överlåtelse
- Existera i begränsad omfattning

De två första punkterna i listan ovan, som tidigare avhandlats, innebär just att en fastighet måste medföra nytta som täcker ett existerande behov. Dispositionsrätt innebär att fastigheten i fråga bara kan disponeras av ägaren eller eventuellt brukaren av fastigheten. Lagenlig möjlighet till överlåtelse av fastigheten är också en förutsättning som måste gälla för att ett värde skall uppstå. Slutligen måste en specifik fastighet finnas i begränsad omfattning, fastigheten måste därmed tillfredsställa ett specifikt behov för att vara intressant och eftertraktad på marknaden. (Lantmäteriverket 2005)

Under villkor att dessa fem förutsättningar är uppfyllda är det sedan essentiellt att klargöra vilka faktorer som är värdeskapande för fastigheten. Dessa faktorer kan i stort sett delas in i tre huvudkategorier: (IVF 1995)

- Direkt fastighetsanknutna
- Marknadsanknutna
- Omvärldsanknutna

Direkt fastighetsanknutna faktorer består av tekniska, juridiska och ekonomiska aspekter såsom läge, standard, planbestämmelser och drift- & underhållsvillkor, där läget är en faktor som är den viktigaste för prisbildningsprocessen. Marknadsanknutna faktorer kan exempelvis handla om konkurrenter, utbud & efterfrågan, marknadsvillkor och så vidare. Omvärldsanknutna faktorer ser till makroperspektivet och därmed till faktorer som fastighetsägaren själv inte kan påverka. Det kan exempelvis handla om konjunkturutveckling, inflation, beskattningsregler, infrastruktur, näringsliv och räntenivåer, för att bara nämna några (IVF 1995).

Observera att samtliga av dessa faktorer inom de tre huvudkategorierna har ett direkt samband och samverkar med varandra för att på så vis skapa ett värde i fastigheten. Utbud & efterfrågan, exempelvis, som är två marknadsanknutna faktorer, har en stark koppling till hur många invånare en ort har, och ses då mer som ortsspecifika faktorer. Det innebär att utbud & efterfrågan gällande lokalhyra, är betydligt större i exempelvis Göteborgsregionen än vad den är i mindre orter.

Följande stycke bygger på en intervju med Monica Söderbäck, Marknadschef på Harry Sjögren AB. Fastighetens standard är en faktor som alltid påverkar värdet och denna spelar olika stor roll beroende på vilken typ av lokal hyresgästen är i behov av. Standarden påverkar exempelvis värdet för hyresgästen i högre grad när det handlar om kontorslokaler jämfört med lagerlokaler. Ytterligare ett exempel på detta är de direkt fastighetsanknutna faktorerna drift- & underhållsvillkor. Dessa ekonomiska aspekter är ytterst viktiga för värdet i en fastighet eftersom de i hög grad påverkar hyressättningen och därmed också kassaflödet i fastigheten. Här spelar både marknads- och omvärldsanknutna faktorer in på hyressättningen i termer av rådande marknadshyra för likvärdiga lokaler i området och hur infrastrukturen fungerar i direkt anknytning till fastigheten, exempelvis hur de anställda tar sig till jobbet. En fastighet som är lokaliserad på en ort som möjliggör väl fungerande pendlingsmöjligheter underlättar för en större kompetensspridning, exempelvis när företaget skall nyanställa.

### 2.1.1 Förmögenhetsvärde

Vad är då ett förmögenhetsvärde? Andersson (1994) beskriver det som ”fastighetens värde är alltid dess förmögenhetsvärde”, vilket betyder att i enlighet med vad som beskrivits ovan är förmögenhetsvärde ytterligare ett begrepp för att beskriva en fastighets värde. Polesie (intervju) beskriver förmögenhetsvärde som den tillgång fastigheten utgör i företagets balansräkning, ett så kallat bokföringsvärde. I denna rapport kommer begreppen värde och förmögenhetsvärde dock vara synonyma. Förmögenhetsvärdet är emellertid mer kopplat till värdet av fastighetsbolagets totala bestånd, med andra ord dess förmögenhet. Så för att beskriva detta värde rent ekonomiskt har Andersson (1994) tagit fram följande formel:

$$\text{Fastighetens förmögenhetsvärde} = \frac{[\text{Hyresintäkt} - \text{Driftskostnad (Inkl. Underhåll)}]}{[\text{Realränta}] - [\text{avkastningstillväxt (\%)}] + [\text{risktillägg}]} * \text{konstant} + [\text{Diskonterat Restvärde}]$$

**Formel 3. Beräkning av en fastighets förmögenhetsvärde (Andersson 1994)**

Denna formel påvisar således att varje åtgärd som genomförs i syfte att öka hyresintäkterna eller sänka drifts- & underhållskostnaderna kommer i sin tur höja fastighetens förmögenhetsvärde (Andersson 1994). Vidare visar formeln att om realräntan faller till följd av att exempelvis inflationstakten stiger, förutsatt att den nominella räntenivån inte ökar, kommer förmögenhetsvärdet bli högre (Andersson 1994). Konstanten i formeln står för effekten av fastighetens återstående livslängd, vilket innebär att i en teoretisk beräkning av förmögenhetsvärdet kan livslängden antas vara oändlig och därmed är konstanten ekvivalent med 1. Diskonterat restvärde innebär marknadsvärdet fastigheten beräknas ha vid slutet av kalkylperioden, med andra ord räknas värdet från framtida driftnetto bakåt i tiden med hänsyn till en given räntesats (Real Advisor Group 2013).

Det som är viktigt att tänka på vid nyttjande av formeln för beräkning av förmögenhetsvärde är att den innehåller inslag av förväntningar, exempelvis inkomster, utgifter och restvärde, vilket medför en osäkerhet som inte kan försummas (Andersson 1994). Ett förmögenhetsvärde kan därmed inte beräknas på ett entydigt sätt vid en viss tidpunkt, utan detta beror på ett flertal påverkande faktorer. Något som

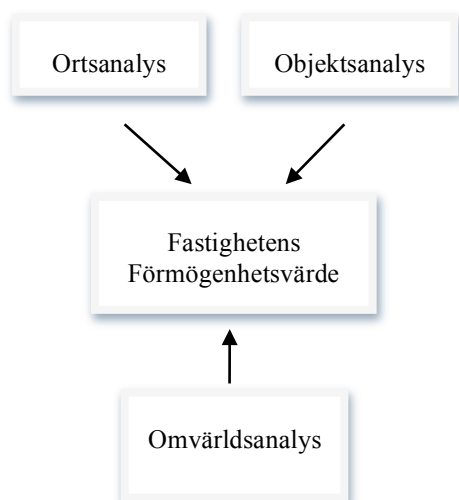
är viktigt att poängtera är att vid ett fastighetsförvärv bör det investerande bolaget alltid basera det på fastighetens förmögenhetsvärde i en långsiktig kalkyl (Andersson 1994).

För att återkoppla till Formel 3 ovan, är det av största vikt att inse att de poster som ingår i formeln påverkas av ett flertal faktorer, i enlighet med de tre kategorier som presenterats på föregående sida. Hyresgästernas betalningsvilja är en av de viktigaste faktorerna som påverkar förmögenhetsvärdet och det är vidare allmänt känt att i centrala delar av storstadsregioner såsom Stockholm och Göteborg, är hyreskostnaderna betydligt högre än i andra områden (SCB 2012). Det gäller även om dessa fastigheters standard och skick inte alltid överträffar motsvarande fastigheter med andra lokaliseringar.

Några orsaker till detta är att centralt belägna fastigheter i dessa regioner har närhet till bättre infrastrukturlösningar. Det innebär att dessa fastigheter ofta är lättare att ta sig till, vilket är ett starkt incitament för hyresgäster (Andersson 1994). Köpkraften hos hyresgästerna är också en påverkande faktor, där en större efterfrågan i en region medför större köpkraft. Faktorerna infrastruktur och köpkraft kan knytas till kategorierna marknad och omvärld, vilka båda ingår i en så kallad *ortsanalys* som görs i syfte att bland annat avgöra vilken hyressättning som är tillämplig för en fastighet. Av detta framgår tydligt att en högre hyressättning genererar större hyresintäkter, vilket i sin tur höjer förmögenhetsvärdet.

Sett till posten kostnad kan direkt fastighetsanknutna faktorer, såsom förvaltningens effektivitet och hyresgästernas initiativ till vård av lokalerna, bäst påvisas genom en *objektsanalys* (Andersson 1994). Detta är något som fastighetsbolaget själva har möjlighet att påverka och som också har ett direkt samband med förmögenhetsvärdet. Effektiviserar förvaltningen och hyresgästerna stimuleras till att själva verka i lokalerna med omsorg, med exempelvis incitamentet att de kommer trivas bättre i en hel och ren fastighet, kommer kostnaderna minska och därmed kommer förmögenhetsvärdet öka (Andersson 1994).

Slutligen är en ekonomisk och en politisk analys viktigt att göra för att se till externa faktorer såsom ortens ekonomi och politiska inflytande, vilka fastighetsbolaget själv inte har någon möjlighet att påverka (Andersson 1994). Detta är något som ingår i en så kallad *omvärldsanalys*.



Figur 3. Relevanta analyser vid fastställande av en fastighets förmögenhetsvärde (Andersson 1994)

Det är således viktigt att ha vetskap om att dessa tre metoder endast beskriver hur de värdepåverkande faktorerna kan uppskattas, och inte hur den praktiska värderingen går till. En fastighets förmögenhetsvärde kan exempelvis inte bestämmas genom att endast grunda det på resultatet av en ortsanalys, om syftet är att erhålla ett så realistiskt värde som möjligt. (Lantmäteriverket 2005)

Ortsanalysen går istället in på den ort där fastigheten som skall värderas är lokaliserad och syftar till att ge en faktabaserad grund om ortens historia, aktuella situation och framtida utvecklingsmöjligheter (Boverket 2006). I en värderingssituation är detta av yttersta vikt att dessa samhällsekonomiska aspekter granskas då fastighetens förmögenhetsvärde skall tas fram vilket Figur 3 ovan påvisar (Lantmäteriverket 2005). I objektsanalysen ligger fokus på de direkt fastighetsanknutna faktorerna och denna analys blir en komplettering av ortsanalysen utifrån de behov som föreligger (Lantmäteriverket 2005). Omvärldsanalysen ser till fastighetens och fastighetsägarens makromiljö, i enlighet med vad som beskrivits ovan angående värdeskapande faktorer som är just omvärldsanknutna. I en omvärldsanalys granskas därmed faktorer som fastighetsägaren själv inte kan påverka men vilka påverkar fastighetens värde i en värderingssituation.

Varför är då förmögenhetsvärde ett så viktigt och centralt begrepp för kommersiella fastigheter? Eftersom varje enskild fastighet kan ses som ett eget bolag som har intäkter och utgifter, vilket genererar kassaflöde, är det ytterst nödvändigt för fastighetsägaren att optimera kassaflödet till fördel för företaget och dess intressenter (Pagourtzi 2003). Ökar förmögenhetsvärdet i en fastighet ökar även dess ekonomiska avkastning vilket, om fastighetsbolaget exempelvis är ett aktiebolag, är det som gynnar aktieägarna. Kassaflödet är i stort sett grunden till förmögenhetstillväxt i en fastighet och därmed resultatstillväxt i fastighetsbolaget (Intervju med Sundberg).

## 2.2 Värdering av kommersiella fastigheter

Detta avsnitt ämnar ge en teoretisk grund till några olika värderingsmetoder och analyser som är tillämpliga vid en värderingssituation. Fastighetsvärderingar utförs i grunden för olika syften, där fokus kan ligga på exempelvis förvärv, hyressättning eller en kombination av båda. Vidare finns det två olika situationer att utgå ifrån vid en fastighetsvärdering, överlåtelsesituation eller innehavssituation. Vid en överlåtelsesituation läggs fokus på den summa pengar ägaren kan erhålla om denne säljer fastigheten, med andra ord överlåter den till en ny ägare. Vid en innehavssituation läggs istället fokus på den avkastning en fastighet kan generera till ägaren. Det eftersom intresset här fokuseras till fastighetens framtida nyttor i form av de nettointäkter den förväntas skapa för ägaren. (Lantmäteriverket 2005)

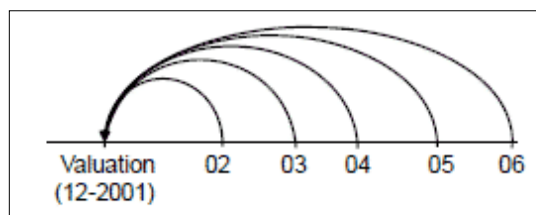
I en värderingssituation finns ett antal värderingsmetoder att använda, vilka grundar sig på olika utgångspunkter. Valet av värderingsmetod bestäms med stark koppling till det värde som eftersträvas. De tre vanligaste värderingsmetoderna som används i det praktiska värderingsarbetet är: (Lantmäteriverket 2005)

- Ortsprismetoden
- Nuvärdesmetoden
  - Cash-flowmetoden
  - Intäkts/Kostnadsmetoden
- Produktionskostnadsmetoden

Ortsprismetoden bygger på att fastighetens värde, eller i detta fall dess pris, kan uppskattas genom att basera det på priser som tidigare betalats för liknande

fastigheter, så kallade jämförelseobjekt, inom samma ort. Eftersom varje enskild fastighet kan betraktas som unik måste därför priset normeras i syfte att göra det jämförbart med priset för en annan fastighet. Ett sätt att göra det på är att beräkna bruttokapitaliseringsfaktorn. Denna metod är adekvat att använda om ett sannolikt marknadsvärde skall erhållas. (Lantmäteriverket 2005)

Nuvärdesmetoden består av ett antal värderingsmetoder där den gemensamma nämnaren är att framtida nyttor från fastigheten diskonteras till tidpunkten då värderingen görs. Denna metod kan delas upp i två kalkylmodeller, vilka är Cash-flowmetoden och Intäkts/Kostnadsmetoden. Cash-flowmetoden representerar det som ovan beskrivits som kassaflödet i en fastighet, där kassaflödet bäst kan beskrivas som löpande in- och utbetalningar över en bestämd tidsperiod. Framtida intäkter och utgifter prognostiseras för respektive år som ingår i perioden och nettot tillsammans med restvärdet räknas därefter bakåt i tiden, inom en begränsad tidsperiod, vilket framgår av Figur 4 nedan. Intäkts/Kostnadsmetoden kan antingen användas genom en diskonteringsmodell där driftnettot är konstant under hela perioden, eller alternativt genom en räntabilitetsmodell. Den senare innebär en diskontering av driftnettot där tidsperioden antas vara oändlig. Cash-flowmetoden är mer avancerad än Intäkts/Kostnadsmetoden och kräver i regel stöd av dator för att ge en praktiskt användbar värdering. Intäkts/Kostnadsmetoden genom räntabilitetsmodellen är en enklare men också snabbare kalkylmodell men medför större risk i form av osäkerhet eftersom det är svårt att utesluta felbedömningar. (IVF 1995)



Figur 4. Cash-flowmetoden (Cadvisory Group 2009)

Produktionskostnadsmetoden belyser produktionskostnaderna, vilka inte direkt kan uttrycka ett egentligt värde. En fastighets värde kan givetvis variera åt båda håll från dess anskaffnings- eller produktionskostnad. Denna metod är dock lämplig att använda för nyare industrifastigheter som kontrollmetod och som bedömare av rimligheten i de resultat som erhålls från andra värderingsmetoder. (Lantmäteriverket 2005)

Kalkylperiodens längd varierar beroende på aktuell värderingssituation och baseras i princip på en investeringsanalys som innehåller grundinvestering, kassaflöde, restvärde och kalkylränta, där kalkylräntan är uppbyggd av realränta plus riskkompensation och där restvärdet bestäms som marknadsvärde vid kalkylperiodens slut (Lantmäteriverket 2005). I det praktiska värderingsarbetet förekommer fyra huvudsakliga former av en kalkylperiod vilka är ettårskalkyler, schablonmässig 5-10 års kalkyl, kalkyl grundad på fastighetens återstående ekonomiska livslängd och evighetskalkyl (IVF 1995). I de tre första typerna fordras att ett restvärde bestäms, förutsatt att det givetvis bedöms finnas kvar vid kalkylperiodens slut, vilket får en minskad relevans desto längre kalkylperioden är och även desto högre kalkylräntan är (IVF 1995).

Något som är värt att poängteras är att i allt värderingsarbete förekommer antaganden och osäkerhet, vars storlek varierar från fall till fall beroende på den specifika fastighetens förutsättningar samt värderarens kunskaper och erfarenhet. (IVF 1995)

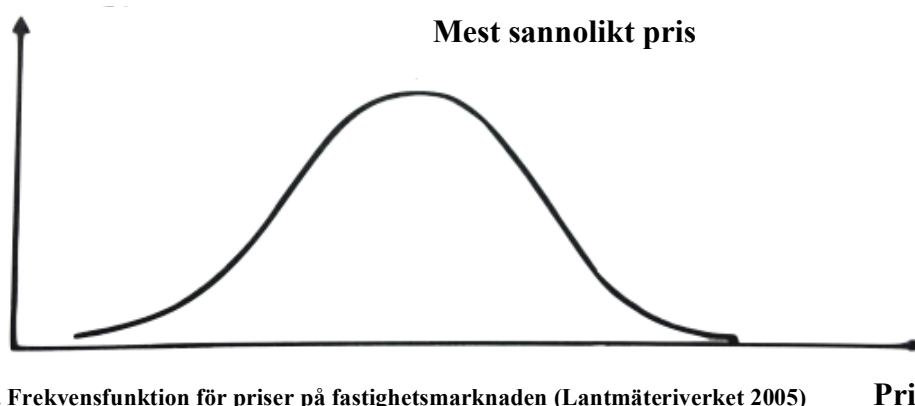
## 2.2.1 Marknadsanalys

Eftersom de två fastigheter som projektet avgränsats mot finns lokaliserade på två olika orter, är det viktigt att skilja på orternas respektive marknad. Härmed avser detta avsnitt ge en teoretisk bakgrund till hur fastighetsmarknaden i allmänhet analyseras och hur det i sin tur påverkar värderingen av en fastighet.

Till att börja med är en av de viktigaste förutsättningarna för genomförandet av en tillförlitlig fastighetsvärdering att värderaren har god kännedom om såväl marknad som tillhörande ort (Persson 1991). Det är vidare även essentiellt att värderaren har kontroll över fastighetens framtida potential från både rättslig, ekonomisk och teknisk synvinkel (Lantmäteriverket 2002). Marknadsanalys är följaktligen synonymt med marknadsvärdering då detta är en värderingmetod som måste grundas på empiri. Härmed kan det konstateras att om en tillförlitlig och god marknadsanalys skall genomföras, krävs det att den baseras på mer än endast en statistisk analys av gjorda överlåtelser på samma marknad (ortsprismetoden) i värderingssammanhang (IVF 1995). Det är istället viktigt med den empiriska aspekten, med andra ord tillräcklig kunskap om hur fastighetsmarknaden fungerar, vilka aktörer som existerar på denna samt hur kutymen är uppbyggd (IVF 1995). Ett exempel på en vanligt förekommande och alltför enkelriktad analys är den för kommersiella fastigheter starka fokuseringen på direktavkastning (IVF 1995).

Tillvägagångssättet för en marknadsanalys kan enklast beskrivas som att i den första fasen sker en insamling av uppgifter som rör tidigare köp. Därefter sker en analys av det insamlade materialet i syfte att bilda en uppfattning om hur fastighetens sannolika pris, med andra ord marknadsvärdet skall bedömas. Slutligen görs bedömningen av hur mycket fastigheten är värd vid en eventuell försäljning på marknaden där då en hel del andra faktorer än jämförelseköpen måste vägas in för att marknadsanalysen skall vara tillräckligt omfattande. (IVF 1995)

**Sannolikhet**



Figur 5. Frekvensfunktion för priser på fastighetsmarknaden (Lantmäteriverket 2005)

**Pris**

Figur 5 ovan påvisar att det mest sannolika priset som tas fram genom en marknadsanalys, inte rimligtvis måste vara det högsta möjliga marknadsvärdet på fastigheten. Det beror bland annat på värderarens kognitiva förmåga och hur bra denna är på att bedöma rimligheten i det insamlade materialet till analysen (Wofford 2011). Ofta är informationen från början ofullständig, vilseledande eller har hunnit förändrats över tid (Wofford 2011). Det till följd av den komplexa miljö värderaren arbetar inom, vilket är en stor risk i arbetet med marknadsanalyser (Wofford 2011). Andra risker som är förknippade med marknaden är hyresgästrisk och lokalrisk

(Dahlin 2000). Hyresgästrisken innefattar risken att hyresgästen flyttar eller hamnar på obestånd och därmed inte kan betala hyran. Lokalrisken handlar om hur attraktiv fastigheten är på marknaden och påverkas därmed av rådande utbud och efterfrågan (Dahlin 2000). Risken ökar således linjärt med storleken på hyresgästen och frågor som exempelvis kreditvänlighet hos hyresgästen är en mycket viktig aspekt (intervju med Söderbäck).

Det är mycket viktigt att kunna erbjuda så kallade kombinationslokaler på dagens marknad och det är även en större efterfrågan på dessa än exempelvis enbart kontorslokaler. En kombinationslokal är en lokal som tillhandahåller och uppfyller mer än en funktion. Det kan exempelvis handla om ett företag som har behov av både kontor, lager och verkstad för sin verksamhet. Detta medför större krav på det företag som erbjuder dessa lösningar då flera olika intressen måste vägas in och sammanlänkas. (Intervju med Söderbäck)

Sett till fastighetsmarknaden som en helhet, är denna uppdelad i ett flertal mindre enheter, så kallade delmarknader. Det som karakteriserar en delmarknad är att för de fastigheter som ingår i här, sker prisbildningen i allmänhet på samma sätt. Det är följaktligen av yttersta vikt att fastställa vilken delmarknad som fastigheten i fråga tillhör, innan prisbildningsprocessen skall initieras. De två faktorer som är högst relevanta vid en prisbildningsprocess är utbud och efterfrågan. Utbudet kan dock på kort sikt definieras som konstant eftersom de tillskott av nya fastigheter som uppkommer på marknaden, till följd av exempelvis avstyckning eller nybyggnad, endast bidrar till en marginell ökning av det totala fastighetsbeståndet på marknaden. Det bidrar i sin tur till att aspekten efterfrågan påverkar prisbildningen betydligt kraftigare och av det följer att ökad efterfrågan bidrar till högre priser och minskad efterfrågan leder till lägre priser. (Lantmäteriverket 2005)

Vidare kan fastighetsmarknaden betraktas ur ett primärt perspektiv där fastigheten betraktas som en produktionsfaktor, och även ur ett mer sekundärt perspektiv där fastigheten istället ses som ett objekt för potentiell investering. På den primära marknaden verkar aktörer som innehar rollerna som hyresvärd och hyresgäst, medan på den sekundära marknaden är rollerna istället säljare och köpare. Detta kan kopplas till två olika situationer, primärt en innehavssituation och sekundärt en överlåtelssituation. (Lantmäteriverket 2005)

Gällande de tre huvudkategorier för värdeskapande faktorer som presenterats ovan kan det nu konstateras att de omvärldsanknutna faktorerna är generella för samtliga typer av fastigheter. De marknadsanknutna och direkt fastighetsanknutna faktorerna blir istället mer karakteristiska för den enskilda fastigheten samt dess lokalisering. (Lantmäteriverket 2005)

### **2.3 Sammanställning av kapitlet**

Detta avsnitt syftar till att göra en sammanställning av de för detta projekt viktigaste grunderna som framkommit i kapitlet.

Det kan kortfattat konstateras att begreppet värde är tämligen mångfaldigt. Ett värde i en fastighet kan delas in i ett flertal olika kategorier och baseras på många olika grunder. Förmögenhetsvärdet, som i detta projekt är det relevanta, i en fastighet kan beskrivas som det värde fastigheten utgör i förhållande till fastighetsbolagets totala bestånd. Kassaflödet i en fastighet är grunden för förmögenhetstillväxt och således är hyresgästerna en essentiell faktor då det är de som genererar fastighetens intäkter i form av betald hyra.



De analyser som är essentiella att genomföra för att bestämma förmögenhetsvärdet i Fastighet X och Fastighet Y är:

- Objektsanalys
- Ortsanalys
- Omvärldsanalys

Sett till de värderingsmetoder som presenterats gällande värdering, är cash-flowmetoden den som kommer användas i värderingsmodellen. Då cash-flowmetoden är en form av nuvärdesanalys som diskonterar en fastighets driftnetto, är det denna metod som lämpar sig bäst för denna typ av värdering. I kapitel 5.1 kommer värderingsmetoden i den specifika modellen att beskrivas mer ingående.

### **3 Analys av Fastighet X och tillhörande miljö**

Detta kapitel är indelat i fyra huvudsakliga delar där den första delen avser en analys av själva fastigheten och dess resurser. Del två avser en ortsanalys av fastighetens lokalisering och del tre en omvärldsanalys i förhållande till både fastigheten och orten. Slutligen presenteras ortens framtidsutsikter. Avsikten med detta upplägg är att genom dessa analyser skapa bästa möjliga förutsättningar för en realistisk värdering av Fastighet X. Det är sedan denna värdering, tillsammans med värderingen av Fastighet Y, som analysen av påverkande faktorer kommer grundas på.

#### **3.1 Objektsanalys**

Fastighet X är en stor kombinationsfastighet från år 1987 med en uthyrningsbar yta på 15 000 kvadratmeter fördelat på fyra hyresgäster. Fastigheten är belägen i Mölndals stad och har ett bra läge med tanke på närheten till närliggande stora leder. Det finns goda parkeringsmöjligheter intill fastigheten och hela byggnaden är klassad som en industrifastighet trots att den innehåller 4000 kvadratmeter kontor. (Intervju med Käck)

Fastighetens standard är god främst med tanke på byggnadens ålder. Byggnadens storlek anses som relativt stor i jämförelse med närliggande byggnader i området. Byggnaden upprättades 1987 och har därmed inte samma standard som modernare fastigheter med hänsyn till exempelvis el- och ventilationssystem. Vidare har byggnaden tämligen stora installationer, vilket kräver relativt mycket underhåll. Den främsta utvecklingspotentialen med fastigheten gäller förnyelse av byggnadens energi- och ventilationslösningar. Utvecklingen av fastigheten beror dock i detta fall främst på hyresgästerna och vilka satsningar de är villiga att göra då investeringar finansieras genom en höjd hyra för hyresgästerna. (Intervju med Käck)

##### **3.1.1 Läge**

Fastigheten är lokaliserad i stadsdelen Åbro i Mölndal. I Åbro ligger ett flertal industri-, logistik- och kontorslokaler och i dagsläget är det många företag som väljer att etablera sig i detta område i syfte att expandera sin verksamhet (intervju med Sundberg). Åbro har en strategisk placering med närhet till både E6:an, som i sin tur leder till riksväg 40 och E20, och Söderleden som leder till Göteborgs hamn (Eckermann 2012). Till Åbro är det även enkelt att ta sig med kommunaltrafik från Mölndal Centrum, där all kommunal och kommersiell service finns (intervju med Sundberg). I och med Åbros närhet till de stora lederna har många fastigheter, Fastighet X inkluderad, ett bra annonseringsläge då det passerar drygt 70 000 bilar per dygn på Söderleden (intervju med Käck).

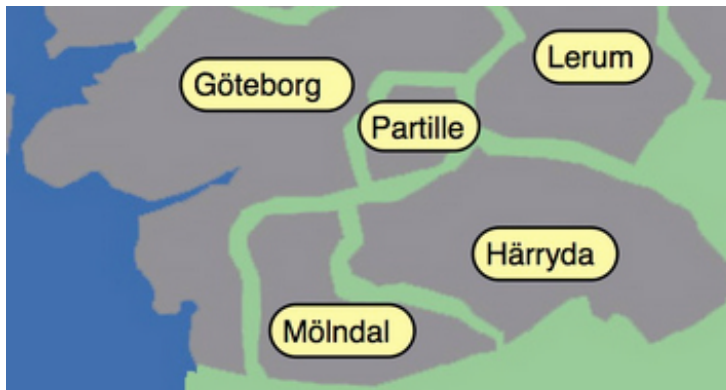
##### **3.1.2 Övriga värdepåverkande faktorer**

I dagsläget finns som tidigare konstaterats fyra hyresgäster i fastigheten, samtliga med olika lokalbehov. Hyresgästerna behöver exempelvis olika stora ytor och de ställer olika krav på sina respektive lokaler. Käck (intervju) anser att hyresgästerna i Fastighet X i dagsläget är finansiellt stabila då de är verksamma inom relativt stabila branscher. Sett till vakanser finns det för tillfället inga i fastigheten och kontraktstiderna är tillfredställande. Fastighetens markareal är 38 000 och det finns en byggrätt på drygt 12 000 kvadratmeter. Hyresnivåerna i fastigheten ligger runt snitthyran för Mölndal i helhet.

## 3.2 Ortsanalys: Mölndal

Fastighet X är belägen i Mölndals stad som i sin tur är beläget på Sveriges västkust och gränsar till bland annat kommunerna Göteborg, Härryda och Partille. Mölndal har i takt med att Göteborg expanderat blivit mer centralt i regionen och idag har Mölndals stad drygt 62 000 invånare. Det innebär att staden är Västra Götalandsregionens tredje största samtidigt som Mölndals kommun är landets 35:e största (Eckermann 2012). Från början var Mölndal främst åkermark och med hjälp av forsen maldes här sädeslag. Förr i tiden kallades orten *Möln* som kommer från det fornnordiska ordet *mölna* som betyder just mala. Efter kvarnverksamheten var det främst textil- och träindustri samt oljeslagerier som var verksamma i orten. Mölndal är idag en populär plats att bo på men kanske främst en region med många stora verksamma företag (Eckermann 2012). Mölndal är en stad med mycket industri men även flera kunskapsintensiva och högteknologiska företag bedriver sin verksamhet i orten, vilket bidrar till en mångfald i termer av affärsverksamhet.

De senaste åren tillhör Mölndal en av de drygt 130 kommuner i Sverige som haft en positiv befolkningsförändring. Dock har befolkningstillväxten avstannat något i jämförelse med tidigare år. År 2011 låg exempelvis befolkningsökningen på 0,4 % medan motsvarande siffra för de fem tidigare åren har legat på 0,6 – 1,0 % (Mölndals stad 2012). Medelåldern i kommunen är 39 år, vilket är lägre än medelåldern för riket. Sett till könsfördelningen i kommunen består den övervägande delen av män som står för hela 65 % befolkningen.

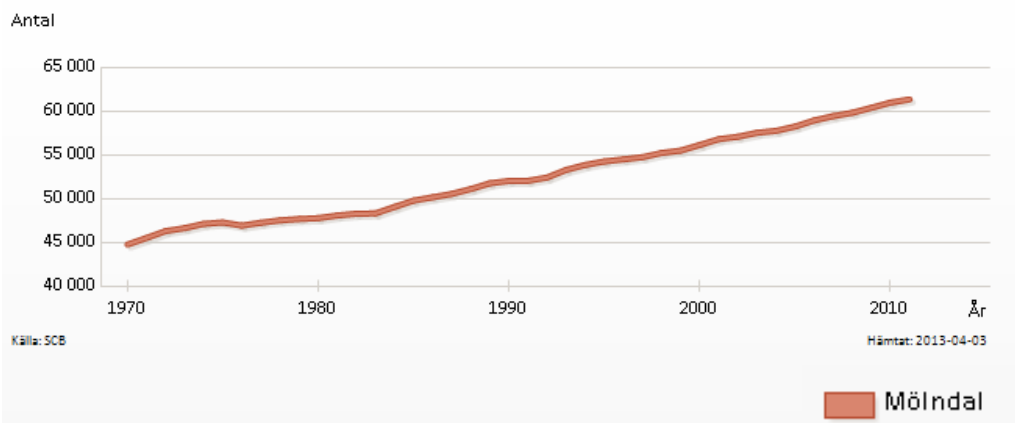


Figur 6. Karta som illustrerar Mölndals läge i förhållande till omgivande kommuner (Hela Sverige 2013)

Mölndal är en attraktiv bostadsort och har varit det länge då staden är nästintill integrerad med Göteborg. Detta har bidragit till den positiva utvecklingen av staden men har även påverkat dess behov av ett levande centrum, då det finns många alternativ att välja på i dess omedelbara närhet (Eckermann 2012). Det byggs för tillfället flera bostäder i Mölndal där bland annat 750 lägenheter planeras vid Åby travbana (Eckermann 2012).

Mölndals invånarantal samt befolkningssammansättning påverkar ortens lokalbehov då en ökad folkmängd ger ett ökat behov av lokaler och bostäder. Denna positiva utveckling bidrar till en positivt växande marknad för orten. (Mölndals stad 2012).

## Folkmängd



Figur 7. Befolkningsökning i Mölndals stad sedan 1970 (Ekonomifakta 2011)

### 3.2.1 Fässbergsdalen

Fässbergsdalen är Nordens största sammanhängande industri- och verksamhetsområde och sträcker sig över både Göteborgs Stad och Mölndals stad, vilket framgår av Figur 8 nedan. Fässbergsdalen består förutom av industriområden även av ett omfattande handelsområde med ett stort varierat utbud och totalt arbetar 24 000 människor i området. Fram till år 2030 räknar både Göteborgs Stad och Mölndals stad med att en tredjedel av alla kommande arbetstillfällen kommer skapas i Fässbergsdalen. Detta utgör en god utvecklingspotential för området men kräver att infrastrukturen i området förstärks inom den närmsta framtiden. (Mölndals stad 2012)



Figur 8. Fässbergsdalen – Det vita strecket skiljer Göteborg och Mölndal (Mölndals stad 2013)

Området har i dagsläget god kommunikation vad gäller vägnät särskilt med tanke på närhet till tågstation, flygplats och hamn (intervju med Sundberg). Landvetter flygplats är Sveriges näst största internationella flygplats och ligger i Härryda kommun med endast 20 minuter bilfärd från Fässbergsdalen (Swedavia 2013). Göteborgs hamn är Skandinavien största och är därmed centrum vad gäller den typen av godstrafik. Från Fässbergsdalen till hamnen är körtiden cirka 15 minuter med bil (Göteborgs Hamn 2013). Området har även närhet till Göteborgs centralstation som är navet för godstransport på västkusten. Det som i framtiden behöver utvecklas ytterligare är främst infrastrukturen i området. Det finns behov av fler hållplatser för exempelvis pendeltåget mellan Kungsbacka och Göteborg och de mindre vägarna som

knyter ihop området behöver effektiviseras då det vid rusningstrafik ofta skapas långa köer i nuläget (Eckermann 2012).

I Fässbergsdalen finns som konstaterats ovan ett flertal industriområden, bland annat Högsbo och Sisjön vilka ligger i Göteborgs Stad, samt Åbro och Åby vilka ligger i Mölndals stad. Samtliga dessa områden är för närvarande under stark utveckling och karakteriseras av ständiga expanderings (Mölndals stad 2013). Andersen (intervju) klargör att i området Högsbo finns generellt sett tyngre industrifastigheter medan Sisjön är mer inriktat på kontors- och butikslokaler. Skillnaderna mellan Högsbo/Sisjön och Mölndal är inte så radikala. Käck (intervju) anser att Fässbergsdalens styrka ligger i dess diversifiering av företag och dess karaktär talar för en snabb uppåtgång då konjunkturen vänder.

### **3.2.2 Mölndal Centrum**

Mölndals stad har under många år haft planer på att utveckla stadskärnan och 2006 inleddes ett samarbete med Steen och Ström men redan 2011 avbröts detta samarbete då överenskommelser angående ett exploateringsavtal ej kunde uppnås mellan de båda parterna (Lokalguiden 2013). Mölndals stad och NCC startade 2012 ett nytt projekt för Mölndal Centrum (Vänsterpartiet 2012). Eckermann (2012) konstaterar att visionen för Mölndal är att skapa ett välkomnande och intensivt stadsliv samt utveckla butiksstrukturen och de offentliga stadsrummen. Detta skall främst uppnås genom att skapa en ökad känsla av stad. Målet är att centrum ska få 35 000 kvadratmeter handel och 30 000 kvadratmeter bostäder och utöver detta ska det byggas kontor och ett parkeringsdäck till år 2022. I närområdet finns flera konkurrerande handelsområden såsom exempelvis 421 i Högsbo, Frölunda torg och Källered. Källered var länge Sveriges största handelsområde och för närvarande pågår en utveckling av området. Även Kungsbacka med både Kungsmässan och Freeport samt centrala Göteborg får anses vara konkurrerande handelsområden till Mölndal Centrum.

Mölndal saknar i dag en stark stadskärna och har därmed inget koncentrerat affärskvarter med kontor, utan istället är flera av de större arbetsgivarna utspridda utanför centrum. Torget och brogatan ses idag som de mest centrala platserna men är inte speciellt händelserika. Däremot expanderar området kring Krokslättis fabriker med spännande arkitektur och miljövänliga nybyggda lokaler. (Eckermann 2012)

### **3.2.3 Näringsliv och sysselsättning**

I Fässbergsdalen finns i dag närmare 5000 verksamma företag både inom kunskapsintensiva och arbetsintensiva branscher vilket ger Mölndal ett positivt inpendlingsnetto (intervju med Sundberg). De största arbetsgivarna på orten är AstraZeneca AB, Astra Tech AB, Ericsson AB, Saab Microwave Systems AB och SCA Hygiene Products AB (Mölndals stad 2012). Värt att nämna är att flera av företagen som är verksamma i Åbro industriområde är världsledande inom sina produktområden, till exempel AstraZeneca som tillverkar läkemedel (WSP 2009). Sundberg (intervju) beskriver att närheten till flera högskolor ger en bra utbildningsutveckling och det bidrar till god tillgång på kompetens i form av kvalificerad arbetskraft. Mölndal påverkas mycket från regionen i stort och kan därför inte betraktas som en solid marknad utan måste granskas utifrån vad som händer i Göteborgs Stad.

Näringslivet i regionen Storgöteborg, vilken Mölndal ingår i, är diversifierat och kan utifrån detta anses vara stabilt i dagsläget. Spridningen i näringslivet har troligtvis bidragit till att hyresmarknaden i regionen inte påverkats väsentligt av nedskärningar

inom exempelvis fordons- och teleteknikindustrin. Enligt Fastighetsvärlden (2013) har hyresmarknaden gällande kontor inte påverats nämnvärt av de nedskärningar som skett inom dessa industrier då behovet av lokaler har kvarstått trots de nedskärningar på arbetskraft som genomförts.

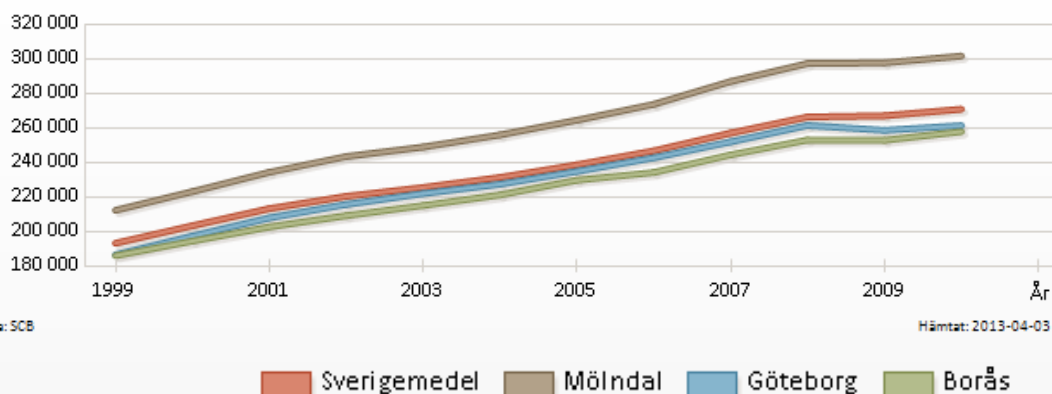
### 3.2.4 Inkomstnivå och arbete

Medelinkomsten i Mölndal var år 2010 högre än i både Göteborg, Borås samt riket i helhet. Medelinkomsten låg detta år i snitt på 300 Tkr om året vilket kan jämföras med rikets 275 Tkr (Ekonomifakta 2010). Arbetslösheten i orten var 7,4 % år 2011, vilket placerar den precis under Sveriges medel som detta år var 7,5 % (Mölndals stad 2011). Sett till ungdomsarbetslösheten i Mölndal ligger även den strax under Sveriges medel (Ekonomifakta 2010).

Enligt prognoser förväntas arbetslösheten i riket uppgå till 8,3 % under år 2013 vilket kan medföra att även arbetslösheten i Mölndal stiger under detta år (Konjunkturinstitutet 2012).

#### Medelinkomst

Antal kronor



Figur 9. Medelinkomst 1999-2010 för riket, Mölndal, Göteborg samt Borås (Ekonomifakta 2010)

### 3.2.5 Fastighets- och hyresmarknaden

Mölndals stad växer varje år både vad gäller invånare och arbetsplatser. Under år 2011 etablerade sig fler än 190 företag i Mölndals stad. Det innebär att i takt med att staden växer ökar även kraven på det kommersiella utbudet och den kommunala servicen för att tillfredsställa större behov. (Mölndals stad 2011)

Branscher som kräver stora ytor och som är mindre känsliga för transportkostnader är ofta intresserade av lägen där marken och därmed lokalerna är billigare per kvadratmeter (Mölndals stad 2013). Mölndal är beläget i utkanten av sydöstra Göteborg vilket bidrar till att ortens markvärde är lägre än i centrala Göteborg. Under ett samtal med Susanne Treutiger (2013), Uthyrare på Harry Sjögren AB, framgick att de största fastighetsbolagen som äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Mölndal är Platzer, Husvärden, Harry Sjögren och Hemfosa.

Enligt Savills (2012) beskrivs vakansgraden för kontorslokaler i Mölndal som stabil och fastighetsmarknaden i Mölndal beskrivs som mycket attraktiv. Efterfrågan är generellt sett hög i Mölndal och överskrider det utbud som finns på marknaden. Söderbäck (intervju) anger dock att det finns två undantag, Södra porten i

Lackarebäck och Pedagogen i Åby har stora vakanser och därmed bidrar dessa områden till att höja vakansgraden i Mölndal.

Längs med Mölndalsvägen i Lackarebäck och i Göteborg pågår flera byggprojekt som kommer generera nya ytor. Bland annat planeras ett 13-våningshus avsett för kontor att uppföras av Peab på 19 000 kvadratmeter vid Lyckholms bryggerier. Skanska håller på att färdigställa en byggnad åt konsultföretaget ÅF med 14 000 kvadratmeter kontor och ett miljövänligt kontorshus, K21, vid Krokslätts fabriker är även påbörjat. Samtliga av dessa projekt har planerad inflyttning under 2014. Detta utgör en risk som kan påverka kontorsmarknaden i Mölndal men kan även skapa möjligheter för ett koncentrerat affärskvarter som kan stärka området och binda ihop Göteborg med Mölndal ytterligare. (Savills 2012)

Figur 10 nedan visar rådande snitthyror i Mölndal för både industri- och kontorslokaler.

<b>Snitthyror</b>	
<b>Industrilokaler</b>	
A-lägen	500-800 kr/kvm/år
B-lägen	500-700 kr/kvm/år
<b>Kontorslokaler</b>	
A-lägen	1100-1700 kr/kvm/år
B-lägen	800-1100 kr/kvm/år

Figur 10. Snitthyror för hyreslokaler i Mölndal (Savills 2012)

### 3.3 Omvärldsanalys

Mölndal styrs genom ett borgligt styre, de fyra borgliga partierna har 32 av totalt 61 mandat i kommunfullmäktige. De resterande 29 mandaten tillhör oppositionen och dessa är fördelade på följande sätt: Socialdemokraterna 16 mandat, Miljöpartiet 6 mandat, Sverigedemokraterna 4 och vänsterpartiet 3 mandat. (Mölndals stad 2013)

Staden äger och driver även flera kommunala bolag och i koncernen ingår Mölndals stad, Kvarnfallet Mölndal AB samt Förbo AB. Förbo ägs till 27 % av Mölndals stad, övriga ägare av företaget är Härrydas-, Kungälv- och Lerums kommun. Kvarnfallet Mölndal AB äger i sin tur följande bolag: Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB, Gunnebo Slott & Trädgårdar AB, Mölndals Parkerings AB och Mölndals Fastighets AB. Totalt är 4 800 personer anställda av Mölndals stad. (Mölndals stad 2013)

För år 2011 visade Mölndals stad ett positivt resultat om 86 mnkr, där 10 mnkr avser en vinst från markförsäljningar samt högre skatteintäkter än vad som budgeterats. Dock är resultatet lägre än vad det var 2010, vilket beror dels på att staden år 2010 fick ett tillfälligt konjunkturstöd från Svenska staten men det har även sin grund i ett ökat antal investeringar år 2011. Även stadens bolag redovisade ett positivt resultat för år 2011, där bolagen tillsammans hade ett resultat om +100 mnkr. Dock är även dessa bolags ackumulerade resultat lägre än vad det var 2010, då bolagen redovisade ett resultat om +258 mnkr. (Mölndals stad 2012)

Som tidigare konstaterats genomfördes ett ökat antal investeringar 2011, vilka bestod av bland annat en upprustning av Göteborgsvägen samt förändringar i spårvagnslinjen mellan Mölndal och Göteborg. Det genomfördes även ombyggnad och nybyggnad av två skolor. (Mölndals stad 2012)

Mölndals stad beställde en medborgarundersökning av SCB som genomfördes under hösten 2011. Undersökningen behandlade tre huvudområden:

- Kommunen som plats att leva och bo i
- Kommunens verksamheter
- Inflytande på kommunala beslut och verksamheter

Undersökningen visar att Mölndal ligger bra till vad gäller arbets- och utbildningsmöjligheter men bör prioritera utveckling av bostäder, fritidsmöjligheter, kommersiellt utbud samt bygga upp ett starkare förtroende och möjlighet för medborgarna att påverka beslut. (SCB 2011)

### **3.4 Mölndals framtid**

Göteborg med omnejd har länge varit en framstående industristad men successivt har sysselsättningen minskat inom exempelvis varuproduktion. Sett istället till tjänsteproduktion har sysselsättning inom denna sektor ökat till följd av att den ofta koncentreras till innerstaden och centrala områden med god tillgänglighet (Eckermann 2012). I takt med att Göteborg växer och stadens yta ökar integreras Mölndal till större del i tätorten Göteborg, vilket i ett framtida perspektiv kan anses vara mycket gynnande för Mölndals stad.

I framtiden väntas förändringar gällande verksamhetsetablering i Mölndal ske. Det är i dagsläget för dyrt att använda marken i Mölndal till parkeringar för lastbilar och det är även trångt på lederna, vilket medfört att exempelvis logistikverksamhet sker i andra delar av Göteborgsregionen. I dagsläget växer många kontorskomplex upp längs Mölndalsvägen och dessa har redan börjar sträcka sig in mot centrala Mölndal. Även befintliga fastigheter i området går från lager- till kontorsverksamhet, vilket ställer krav på flexibiliteten i dagens fastigheter. Mölndal förväntas i framtiden erhålla en utveckling mer mot kontor än logistik och industri, där flera större företags huvudkontor kommer etableras i området i framtiden. Det medför att i takt med att Mölndal blir mer centralt i förhållande till Göteborg, desto attraktivare status kommer området få och därigenom tillåts högre hyror i framtiden (intervju med Käck).

Arbetet med att utveckla Mölndal Centrum har kraftigt försenats i och med det avbrutna samarbetet med Steen och Ström vilket bidragit till att Mölndal kommer vara, rent geografiskt, något osammanhängande och därmed förbli en kranskommun till Göteborg inom den närmsta framtiden (Eckermann 2012).

### **3.5 Sammanställning av kapitlet**

Detta avsnitt syftar till att sammanställa de viktigaste resultaten som framkommit i kapitlet. Det är sedermera denna information som kommer att användas vid värderingen av fastigheten.

Det som framkommit angående objektet är att fastigheten är relativt stor och har ett bra läge i orten med goda transportmöjligheter. Standarden på fastigheten är god för att vara från 1987 och för att uppnå mer energieffektivitet kan vissa tekniska lösningar utvecklas. Fastigheten är fullt uthyrd och har stabila hyresgäster vilket skapar en trygghet gällande framtida intäkter.



Sett till orten är Mölndal Västra Götalandsregionens tredje största stad med en positiv befolkningsökning och flera verksamma kunskapsintensiva företag. Fässbergsdalen som är Nordens största sammanhängande industri- och verksamhetsområde ligger till mer än hälften i Mölndal och bidrar till ett positivt inpendlingsnetto för staden. Området har goda och snabba kommunikationsvägar till både hamn och flygplats. I och med sitt strategiska läge har Mölndal en stark fastighets- och hyresmarknad och drar varje år till sig fler företag till orten. Mölndal saknar dock en stark stadskärna och upplevs mer som en kranskommun än en egen stad. Utvecklingen av Mölndal Centrum har redan pågått i många år utan några resultat och stadskärnan har snarare blivit mindre levande.

Gällande fastighetens makromiljö, med andra ord dess omvärld, har Mölndal en god ekonomi och därmed goda förutsättningar för framtida expansioner. Medborgarna i staden har visat sig vara nöjda med arbets- och utbildningsmöjligheter medan de önskar att bostadsfrågan bör prioriteras.

## 4 Analys av Fastighet Y och tillhörande miljö

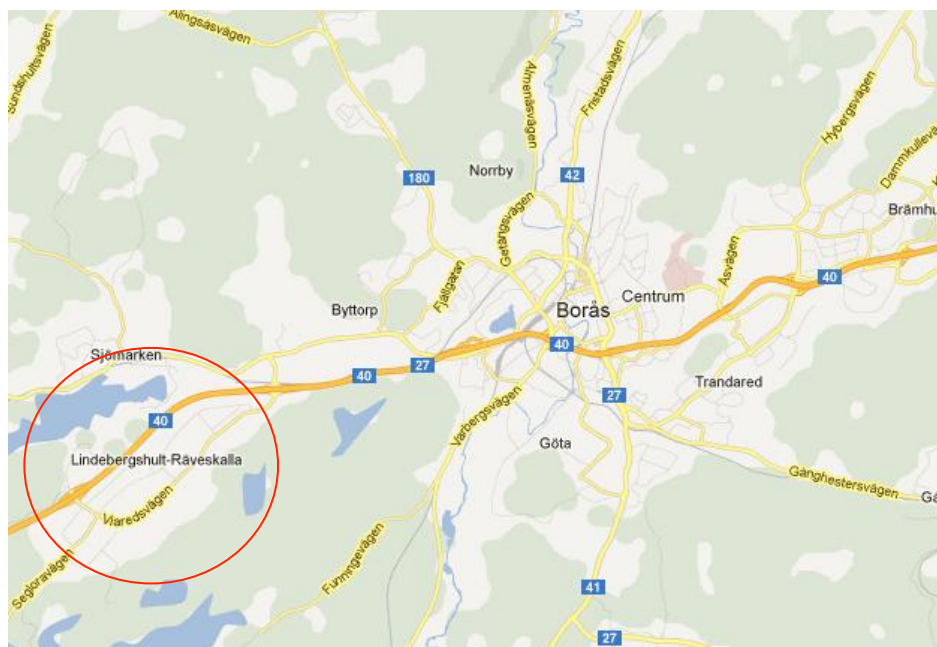
Detta kapitel är indelat i fyra huvudsakliga delar, med samma upplägg som i föregående kapitel. Först presenteras en objektsanalys av Fastighet Y, därefter en ortsanalys av fastighetens lokalisering. Tredje delen består av en omvärldsanalys och slutligen utvärderas framtidsutsikter för orten, som kan komma att påverka fastighetens värde.

### 4.1 Objektsanalys

Följande stycke bygger på en intervju med Erik Williamson, Förvaltare på Harry Sjögren AB. Fastighet Y är en stor industrifastighet belägen i det expansiva industriområdet Viared strax utanför Borås. Fastigheten består av två sammanbundna byggnader där den äldre delen upprättades år 2003 och den nyare delen byggdes till år 2012, vilket innebär att fastigheten i sin helhet endast är drygt 10 år gammal. Fastighetens totala uthyrningsbara yta är 14 400 kvadratmeter och fastigheten inhyser endast en hyresgäst. Byggnaden är upprättad som ett höglager, vilket innebär en hög takhöjd till förmån för att skapa en stor volym och därmed goda lagringsmöjligheter. Vidare har Fastigheten goda kvaliteter i form av tålig bottenplatta, tillgång till lastbryggor samt bra inlastningsmöjligheter.

#### 4.1.1 Läge

Området där fastigheten är lokaliserad är i nuläget mycket attraktivt och expanderar kontinuerligt för att möta de behov som finns gällande hyreslokaler (Rydstern 2013). Fastigheten har tack vare sin lokalisering i Viared ett attraktivt och tillgängligt läge med nära anslutning till riksväg 40, som har bra anknötning till både Göteborg, Jönköping och Landvetter flygplats och dessutom erbjuder området företagen ett mycket bra annonseringsläge.



Figur 11. Viareds läge i förhållande till Borås (Google 2013)

Viareds framtid ser tämligen ljus ut då området för närvarande expanderar till motsatta sidan av riksväg 40 och över 100 företag står på kö för att hyra lokaler i de

fastigheter som skall byggas (intervju med Williamson). Viared har även rankats som det mest expansiva logistikområdet i regionen Storgöteborg av tidningen Intelligent logistik (Rydsterm 2013)

#### **4.1.2 Övriga värdepåverkande faktorer**

Eftersom fastigheten som sagt inte är äldre än drygt 10 år är den i ett väldigt bra skick och inga direkt värdepåverkande förbättringar kan i nuläget identifieras. Detta bekräftades vid den okulärbesiktning som gjordes i fastigheten där standarden upplevdes vara väldigt hög och inga direkta brister kunde identifieras. Sett istället till en framtida utvecklingspotential skulle en tillbyggnad på 1000-2000 kvadratmeter vara möjlig om den nuvarande hyresgästen eller en annan framtida hyresgäst skulle vara i behov av detta. (Intervju med Williamson)

Hyresgästen som bedriver sin verksamhet i Fastighet Y är en stor aktör på den svenska marknaden. Williamson (intervju) ser dock inte hyresgästen som helt stabil men betonar att de inte kommer att försvinna under kontraktstiden. Han anser dock att fastigheten därefter har möjlighet att anpassas efter en annan hyresgästs behov, om den nuvarande hyresgästen skulle välja att förflytta sin verksamhet.

### **4.2 Ortsanalys: Borås**

Borås grundades år 1621 och namnet kommer ifrån fäbodrar som på den tiden låg på åsen (Borås Stad 2010). Staden är med sina drygt 100 000 invånare Sveriges 13:e största kommun och staden är även Västra Götalands näst största efter Göteborg (SCB 2012). I en intervju med Bengt Himmelmann, Samhällsplaneringschef i Borås Stad, förklarar han att kommunen växer med cirka 800 personer per år, vilket innebär att bostadsbyggandet ökar och färdigställandet av mark för verksamheter har inte varit större på 40 år. Borås är landets främsta textilstad där dagens bransch framförallt präglas av design och handel. Staden är vidare Sveriges centrum för postorderhandel där företag som exempelvis Ellos och H&M Rowells har sina lager. Även större klädkedjor har etablerat sina huvudkontor i Borås, såsom exempelvis Gina Tricot, 8848 Altitude och SVEA (Johansson 2012).

Högskolan i Borås har på senare år vuxit och idag studerar cirka 15 000 människor i staden och prognosen för framtiden visar på en tillväxt om drygt 900 personer per år (Johansson 2013). Detta är en viktig faktor för företag som planerar att etablera sin verksamhet i staden, då närheten till kompetens medför en attraktivare ort (intervju med Sundberg).

#### **4.2.1 Borås Centrum**

Borås fick 2011 utmärkelsen ”Årets Stadskärna”, vilket delas ut av föreningen Svenska Stadskärnor. Utmärkelsen går till den stad som gjort störst framsteg i förnyelseprocessen av sitt centrum genom att etablera ett samarbete mellan privata och offentliga aktörer. Trots detta saknas en central galleria för invånarna att shoppa i (intervju med Williamson). Det är något som bostadsbolaget Steen & Ström planerar att satsa på, men för närvarande inväntas besked från ägarna till bolaget om en investering i denna satsning kommer att göras (Fastighetsvärlden 2013).

För närvarande utvecklar fastighetsbolaget Kanico området Simonsland i centrala Borås. Simonsland är ett område på 60 000 kvadratmeter som skall inhysa ett flertal företag (intervju med Himmelmann). Tanken med Simonsland är att det skall utgöra ett ”textilkuster” för företag inom design, mode och textil och därmed skapas en så

kallad agglomeration för företag inom dessa branscher i området Simonsland (Fastighetsvärlden 2013).

Ett annat projekt som är på gång i Borås Centrum är upprättandet av en ny konferens- och kongressanläggning. Det har under en längre period pågått intensiva förhandlingar om var denna anläggning skall placeras. Kommunstyrelsen i Borås lämnade i slutet av 2012 ett förslag om att förlägga denna anläggning i en existerande byggnad som ligger i direkt anslutning till bland annat Högskolan och Simonsland. (Isberg 2013)

#### 4.2.2 Näringsliv & sysselsättning

De dominerande branscherna i staden utgörs av vård & sociala tjänster, handel, utbildning, tillverkning och företagstjänster, vilka tillsammans svarar för 60 % av näringslivet. De största arbetsgivarna inom dessa områden är Borås Kommun, Landstinget, Högskolan i Borås samt företagen Ericsson, Ellos och H&M, vilket framgår av Figur 12 nedan. (Fastighetsvärlden 2012)

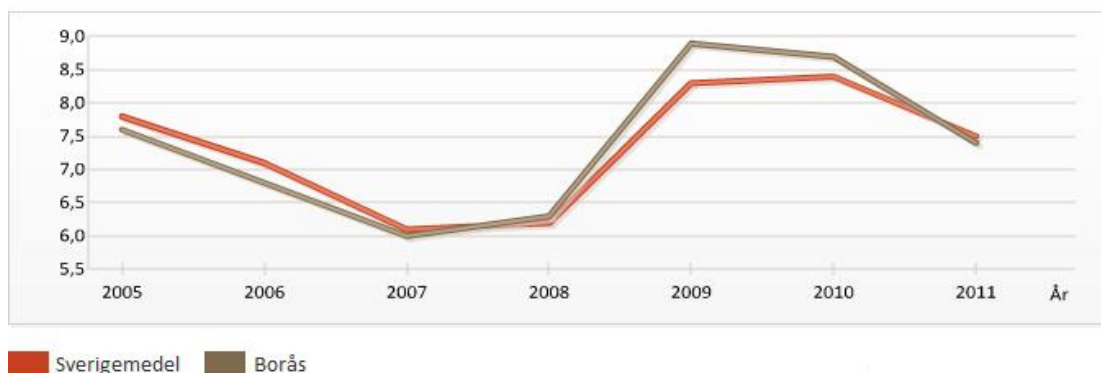
Största arbetsgivare	Antal anställda
Borås Kommun	9325
Landstinget	4325
Ericsson	1075
Ellos	875
Högskolan i Borås	725
H&M Online	625
Tekniska Forskningsinstitut	575
Manpower	525
Samhall	525
Transcom	477

Figur 12. Lista över de största arbetsgivarna i Borås (Fastighetsvärlden 2012)

#### 4.2.3 Inkomstnivå och arbete

Medelinkomsten per år i Borås var år 2010, som Figur 9 tidigare påvisat, betydligt lägre än i Mölndal då Borås medelinkomst låg på ungefär 250 Tkr jämfört med Mölndals 300 Tkr (Ekonomifakta 2010). Jämfört med medelinkomsten för hela Sverige understeg Borås även denna som år 2010 låg på cirka 270 Tkr. En lägre medelinkomst innebär i praktiken en lägre köpkraft och av det följer en minskad attraktivitet för orten i fråga.

Arbetslösheten i Borås låg år 2011 precis som i Mölndal på 7,4 %. Sett till vad som konstaterats ovan angående färdigställandet av området Simonsland och de arbetstillfällena som skapas i och med detta, kan arbetslöshetskurvan antas sjunka inom den närmsta framtiden. Figur 13 nedan illustrerar hur arbetslöshetskurvan sett ut i Borås sedan 2005. Notera hur arbetslösheten sjunkit sedan den högsta noteringen, vilket var år 2009 till följd av finanskrisen året innan (Arenander 2008).



Figur 13. Arbetslöshet i Borås i förhållande till riket (Ekonomifakta 2011)

#### 4.2.4 Fastighets- och hyresmarknaden

Borås har idag ett något större utbud än efterfrågan gällande hyra av kontorslokaler medan utbudet av butiks- och logistiklokaler inte överskrider efterfrågan (intervju med Williamson). Gällande kontorslokaler beror främst det stora utbudet på tillgången av före detta lokaler i tekoindustrin, vilket inneburit att vakansgraden i staden varit relativt hög de senaste åren (Johansson 2013). Hyresnivåerna gällande kommersiella lokaler har varit stabila under en längre tid med undantag för en viss hyreshöjning gällande kontorslokaler. Borås har sedan flera år tillbaka varit en attraktiv ort för verksamhetsetablering, vilket lett till att efterfrågan på mark idag överskrider utbudet, även om färdigställandet av mark idag är rekordhögt (intervju med Himmelmann).

Det som idag framförallt efterfrågas på hyresmarknaden i Borås är moderna industrilokaler samt handelslokaler placerade i attraktiva lägen för sällanköpshandel. Det är på grund av bland annat detta som intresset för verksamhetsetablering i Viared är så stort för tillfället (Johansson 2012). Hyresnivåerna för industrilokaler, i så kallade A-lägen, ligger för närvarande inom intervallet 450-675 kronor per kvadratmeter och år, vilket framgår av Figur 14 nedan (Johansson 2012). Hyresnivåerna för kontorslokaler i A-lägen ligger mellan intervallet 800-1300 kronor per kvadratmeter och år (Johansson 2012).

Snitthyror	
<b>Industrilokaler</b>	
A-lägen	450-675 kr/kvm/år
B-lägen	350-550 kr/kvm/år
<b>Kontorslokaler</b>	
A-lägen	800-1300 kr/kvm/år
B-lägen	600-950 kr/kvm/år

Figur 14. Snitthyror för hyreslokaler i Borås (Savills 2012)

De största fastighetsbolagen som finns på marknaden kan främst delas upp med avseende på kommersiella hyresfastigheter samt industri- och lagerfastigheter. För kommersiella hyresfastigheter, exempelvis kontor, är de största ägarna CA Fastigheter, Cernera, Harry Sjögren och Diligenta medan de största ägarna av **CHALMERS** Bygg- och miljöteknik, Examensarbete 2013:45

industri- och lagerfastigheter är Kanico, Klöver, Kungsleden och Nordic Real Estate Partners. (Isberg 2013)

### 4.3 Omvärldsanalys

Borås Stads kommunstyrelse består av en majoritet som representerar de socialistiska partierna och en minoritet som representerar de borgerliga partierna. Under mandatperioden 2011-2014 har Borås ett röd-grönt styre där mandatfördelningen i kommunfullmäktige ser ut enligt följande: Socialdemokraterna 24, Vänsterpartiet 5, Miljöpartiet 5 och Vägvalet 1. Mandatfördelningen i oppositionen ser ut enligt följande: Moderaterna 19, Folkpartiet 6, Kristdemokraterna 3, Centerpartiet 4 och Sverigedemokraterna 6. (Borås Stad 2013)

Borås Stad redovisade ett positivt resultat, för extraordinära intäkter, om 28,4 mnkr för räkenskapsåret 2011 där avsättningar i bokslutet gjorts om 52,7 mnkr. Resultatet efter extraordinära intäkter (+73,5 mnkr) slutade på 103,9 mnkr, vilket blev det redovisade resultatet till eget kapital. De extraordinära intäkterna består av realisationsvinster från markförsäljning och tomträtter. Det egna kapitalet låg efter detta räkenskapsår på 3,5 mdkr vilket är en ökning med 1,3 mdkr sedan år 2000. Detta har haft sin grund i att staden fokuserar på att ha en god ekonomi som plattform för kommunikation med nämnder och förvaltningar. Soliditeten uppgick år 2011 till 65 % med en påföljande skuldsättningsgrad på 35 %. Borås Stad har som målsättning att uppnå en 80 % soliditet, vilket skall uppnås genom att öka självfinansieringen av stadens tillgångar. Kassalikviditeten ökade markant från räkenskapsåret 2010 till 2011 och gick från 181 % till 254 %. (Borås Stad 2012)

Sett till dessa ekonomiska aspekter har Borås Stad haft ett positivt 2011 då ekonomiska mått såsom soliditet och kassalikviditet har ökat samtidigt som ett positivt resultat bidragit till en ökning av det egna kapitalet.

Borås Stad har precis som Mölndals stad beställt en medborgarundersökning av SCB, vilken genomfördes under 2011. De områden som behandlades i undersökning var:

- Medborgarnas bedömning av hur de anser att det är att leva och bo i Borås
- Vad de anser om kommunens verksamheter
- Vad de anser om sitt inflytande i kommunen.

Inom varje område ställdes ett antal frågor som sedan jämfördes med 128 andra kommuner i Sverige som sammanställts till ett genomsnittstal. Det första området innehöll frågor som exempelvis arbetsmöjligheter, kommunikationer och kommersiellt utbud. Här var Borås invånare mer tillfredsställda än vad invånarna i en genomsnittlig kommun var. Däremot var de mindre tillfredsställda med frågor gällande trygghet och bostäder. Gällande den kommunala verksamheten framkom att invånarna ansåg sig nöjda med kommunens miljöarbete, kulturverksamhet samt gymnasieskolor men att det bör satsas mer på underhåll av vägar samt en förbättring av äldreomsorgen och grundskolan. I frågor om medborgarnas inflytande, såsom exempelvis information och påverkan, ansåg invånarna sig tillfredsställda gällande information från Borås Stad medan de önskade ha större möjlighet att påverka kommunens verksamheter. (SCB 2011)

### 4.4 Borås framtid

Borås förväntas ha en stark utveckling inom den närmsta framtiden, mycket tack vare det kraftigt expanderande näringslivet och stadens goda läge och kommunikationer. Målet är att växa mot Göteborg då Göteborg kan anses vara en tillgång för staden

snarare än en konkurrent som lockar iväg företag från Borås (intervju med Williamson). Även Himmelmann (intervju) är av den uppfattning att städernas närhet till varandra är en klar fördel för båda parter, snarare än att den ena parten missgynnas av den andra.

Ett led i detta mål är byggandet av Götalandsbanan som är en framtida järnväg som planeras gå mellan Göteborg och Stockholm via bland annat Borås (Trafikverket 2013). Blir det verklighet kommer Borås erhålla en starkt förbindelse med inte bara Göteborg utan även med ett flertal av Sveriges större städer, vilket illustreras i Figur 15 nedan. Det bidrar i sin tur till att stärka stadens läge via exempelvis bättre pendlingsmöjligheter, vilket förbättrar möjligheterna till en fortsatt expansion (Johansson 2012). Detta är en av huvudfrågorna på lång sikt för Borås Stad då denna förbindelse gagnar en både ökad och hållbar tillväxt för staden (intervju med Himmelmann). Trafikverket har dock meddelat att projektet i nuläget ligger vilande i väntan på att budgetutrymme skall ges och att projekt Västlänken skall färdigställas (Johansson 2012).



Figur 15. Götalandsbanans planerade sträckning i Sverige (Trafikverket 2013)

En annan intressant aspekt i utvecklingen av Borås Stad är det goda samarbetet som finns mellan staden och fastighetsägarna. Detta samarbete möjliggör tillfredställelse för flera olika intressenter och bidrar därmed till en god utveckling av staden och dess verksamheter, vilket har resulterat i exempelvis utmärkelsen "Årets Stadskärna" som beskrivits ovan. (Intervju med Williamson)

## 4.5 Sammanställning av kapitlet

Detta avsnitt syftar till att sammanställa de viktigaste resultaten som framkommit i kapitlet. Det är sedermera denna information som kommer att användas vid värderingen av fastigheten.

Ur objektsanalysen framkom att Fastighet Y är en modern fastighet som endast är 10 år gammal. Det finns inga vakanser i fastigheten för tillfället och det har inte funnits några tidigare. Dock inhyser fastigheten endast en hyresgäst vilket utgör en större risk för framtida vakanser. Fastigheten är belägen i det expansiva industri- och lagerområdet Viared i Borås. Det är många företag som står på kö för att få etablera sig i området och expansion av området sker kontinuerligt.

Sett till orten har Borås länge varit en textilstad och idag är det många klädkedjor som har sina huvudkontor i staden. Borås är Sveriges trettonde största kommun och erhö

2011 utmärkelsen "Årets stadskärna". För närvarande byggs området Simonsland i centrala Borås som skall komma att skapa ett flertal nya arbetstillfällen i orten. Vad gäller vakanser i orten så är utbudet större än efterfrågan på kontorshyresmarknaden medan industrilokaler är mer eftertraktade. Borås har en god framtid att vänta speciellt med tanke på det expanderande näringslivet och stadens goda läge och kommunikationer.

Från omvärldsanalysen framgick att Borås har goda ekonomiska förutsättningar för framtiden och strävar efter att öka självfinansieringen av stadens tillgångar. Medborgarna i staden är nöjda med de arbetsmöjligheter som finns medan de önskar större möjligheter till att påverka kommunens verksamheter.



## 5 Analys och diskussion

Projektets syfte var att identifiera och analysera påverkande faktorer för förmögenhetsvärden i kommersiella fastigheter. För att återkoppla till syftet presenteras de två frågeställningar som projektet kretsat kring, nedan.

- Hur påverkas ett förmögenhetsvärde av de identifierade faktorerna?
- Vilka av dessa faktorer har en markant påverkan i ett förmögenhetsvärde?

Detta kapitel ämnar härmed redovisa ett sammanställt resultat av dessa båda frågeställningar. Till att börja med beskrivs hur värderingsprocessen genomförts, därefter presenteras de påverkande faktorer som identifierats samt hur de påverkar förmögenhetsvärdet. Efter det sammanställs resultatet genom att faktorerna delas in i tre huvudsakliga kategorier och slutligen presenteras de faktorer som har identifierats som markant påverkande för en fastighets förmögenhetsvärde.

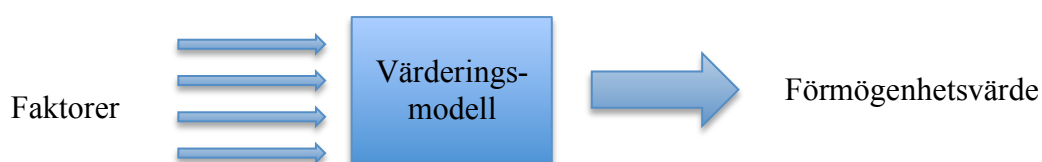
### 5.1 Värdering av fastigheter

Med basis av det som presenterats i den grundläggande teorin och empirin gällande fastighetsvärdering samt analys av fastigheterna och dess miljö, har värderingar gjorts i den värderingsmodell som beskrivits i avgränsningarna. Då sekretess råder gällande fastigheternas värde, kommer därmed de uppskattade värdena inte presenteras i siffror. Värderingarna ligger däremot till grund för den analys av förmögenhetsvärdets påverkande faktorer som presenteras nedan.

Den modell som använts för värderingen använder sig av ett så kallat diskonterat kassaflöde där driftnettot från ett visst antal år framåt i tiden räknas bakåt till värderingstidpunkten. Sett till Kapitel 2.2 och Figur 4, används som tidigare nämnts en cash-flowmetod som är en form av nuvärdesanalys, vilket innebär att en dator varit ett uteslutande hjälpmedel vid värderingsprocessen.

Fastigheterna har värderats utifrån en innehavssituation vilket innebär, i enlighet med vad som beskrivits i teoridelen, att det är en form av avkastningsvärde som modellen visar. Fastigheternas förmögenhetsvärden representeras härmed av avkastningsvärden i modellen.

Figur 16 nedan illustrerar hur olika faktorer verkar som indata i värderingsmodellen för att med hjälp av dessa ta fram förmögenhetsvärdet för respektive fastighet. Observera att antalet pilar som illustrerar faktorer inte representerar antalet faktorer som använts i värderingarna.



Figur 16. Förenklad illustration över värderingsmodellens funktion och uppbyggnad

### 5.2 Påverkande faktorer

Då faktorerna fastställs i en värderingsmodell reduceras risken genom att mindre subjektiva antaganden spelar in i värderingarna. Modellen bidrar även till att värderingarna genomförs på samma sätt. Om en värderingsmodell inte används spelar värderarens kunskap och tankar in i större utsträckning. Dock är det viktigt att det

finns en grundläggande förståelse för de antaganden och värden som förs in i modellen.

Fastighetsskatt är en faktor som påverkar ett förmögensvärde i hög grad. Fastighetsskatten för industrifastigheter är för närvarande 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket kan jämföras med 1,0 % för en fastighet med kontorslokaler (Ekonomifakta 2013). Skulle skattesatsen för industrifastigheter exempelvis höjas till samma nivå som för kontor minskar fastighetens förmögensvärde påfallande.

Inflation är, som tidigare konstaterats, en värdepåverkande faktor i det avseende att om inflationen ökar till följd av att exempelvis realräntan faller kommer därmed fastighetens förmögensvärde att öka. Denna faktor har dock inte visat sig påverka värdet väsentligt.

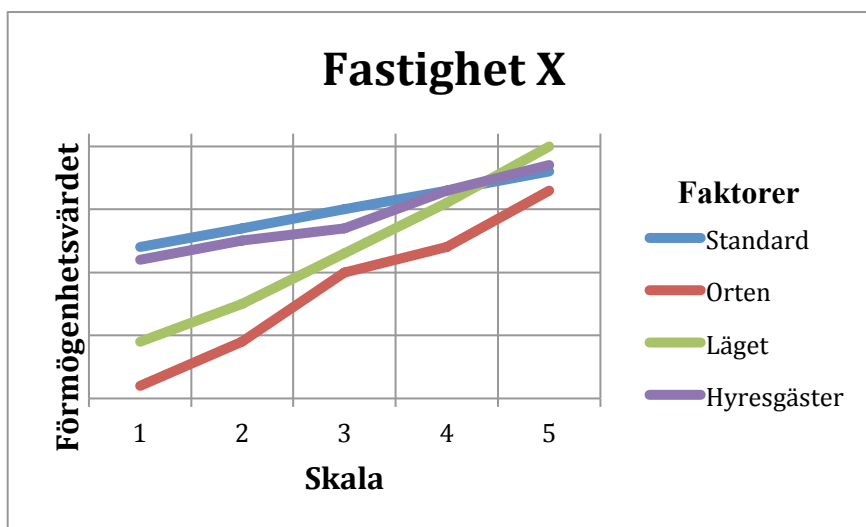
Företagets målsättning har identifierats som en betydande faktor gällande fastighetens förmögensvärde. Då värderingarna gjorts ur en innehavssituation är det ett kortrespektive långsiktigt ägande som varit avgörande för denna faktor. Ett fastighetsbolag som tänker och agerar långsiktigt gällande investeringsfrågor och förvaltning, har visat sig vara högst betydande för möjligheten att skapa högre förmögensvärden för sina fastigheter. Dock är denna faktor något abstrakt och därmed svår att mäta i siffror.

Värderaren har en viktig roll i fastställandet av en fastighets förmögensvärde i och med att det är denne som fastställer värdet i fastigheten. Det krävs kunskap om vad som är en skäligen värderingssumma samt vad det skulle ha kostat att producera en ny likvärdig byggnad. Värderaren behöver även kunna se till fastighetens framtida användningsområde och framtida potential utifrån ett rättsligt, ekonomiskt och tekniskt perspektiv. Det är en komplex miljö värderaren arbetar inom, varje beslut värderaren tar innehåller subjektivitet och medför därmed en stor risk i värderingen. I allt värderingsarbete förekommer antaganden och osäkerhet, vars storlek varierar från fall till fall beroende på den specifika fastighetens förutsättningar samt värderarens kunskap och erfarenhet. Varje fastighet är som tidigare konstaterats unik, för även om exempelvis två fastigheter kan vara nästintill identiska och befinna sig på samma ort, kan de aldrig befinna sig på samma plats.

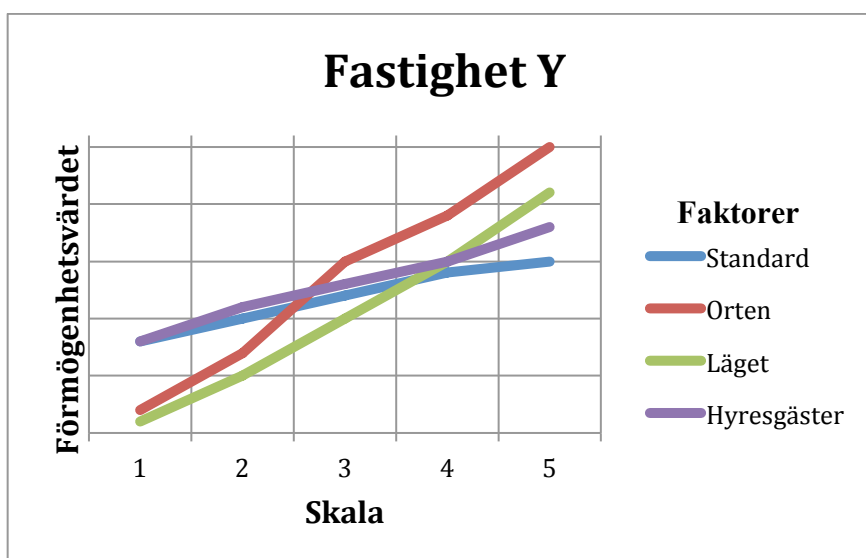
Orten där fastigheten finns lokaliserad har visat sig vara en stor värdepåverkande faktor. Genom de ortsanalyser som har genomförts i tidigare kapitel har orterna i sig värderats genom analys av ett flertal underliggande faktorer. En ort påverkas följaktligen av faktorer såsom exempelvis näringsliv, inkomstnivå, rådande marknad och framtidsutsikter. Vid bedömning av orten sammanförs sedan dessa underliggande faktorer till en helhet och orten ges ett värde som i detta fall har graderats från 1 till 5, vilket även gäller för faktorerna läge, standard och hyresgäster. Värdet används sedan som en ingående parameter i värderingen. Minskar ortens värde påverkas givetvis förmögensvärde negativt och vice versa. Hur ortens värde påverkas i de två fastigheter som analyserats i detta projekt framgår tydligt av Figur 17 och Figur 18 nedan. Lutningen på linjerna avgör hur mycket fastighetens förmögensvärde påverkas av förändringar i faktorernas graderade skala, där en ökad lutning är ekvivalent med en ökad påverkan.

Läget har precis som orten identifierats som en starkt påverkande faktor för en fastighets förmögensvärde och består även den av ett antal underliggande faktorer. Läget anses ofta ha direkt anknytning till ortsfaktorn då läget avser fastighetens lokalisering i orten. För en fastighet som består av kontorslokaler är ofta centrala

lägen i orten de mest attraktiva, medan ett attraktivt läge för en industrifastighet ofta ligger utanför centrum. Närhet till större leder, bra trafiklösningar och parkeringsmöjligheter är exempel på viktiga underliggande faktorer gällande läget i en ort.



Figur 17. Ett urval faktorer samt hur dessa påverkar förmögenhetsvärdet i Fastighet X, skalan baseras på ett graderat värde från 1-5 av de enskilda faktorerna



Figur 18. Ett urval faktorer samt hur dessa påverkar förmögenhetsvärdet i Fastighet Y, skalan baseras på ett graderat värde från 1-5 av de enskilda faktorerna

Hyresgästerna i fastigheten har visat sig vara en starkt värdepåverkande faktor. Sett ur en innehavssituation där förmögenhetsvärdet motsvaras av ett avkastningsvärde är det just hyresgästerna som genom sina betalda hyror bidrar till att höja detta värde. Som tidigare konstaterats erhålls ett högt värde i en fastighet där inga vakanser finns, vilket innebär en optimering av kassaflödet. Kassaflödet är visserligen även det en värdepåverkande faktor men är i detta sammanhang starkt kopplat till hyresgästerna. Förekommer vakanser i fastigheten, eller om vakanser beräknas uppstå i framtiden, minskar sedermera fastighetens avkastningsvärde och därmed också dess förmögenhetsvärde. Det är som tidigare konstaterats viktigt att se till hyresgästernas kreditvänlighet, en hyresgäst som har dålig kreditvänlighet utgör en stor risk för ett

fastighetsbolag. En hyresgäst som inte är kreditvänlig kan förmodas få framtida svårigheter att betala sin hyra på grund av att denne exempelvis har hamnat på obestånd eller gått i konkurs. Utebliven hyra kan närmast ses som en vakans i fastigheten vilket påverkar kassaflödet negativt. Sett till Figur 17 och Figur 18 ovan påverkar hyresgästerna värdet mindre än orten och läget, men samtidigt mer än vad standarden gör.

En annan betydande faktor för förmögensvärdet som identifierats är fastighetens standard. Med standard avses både det tekniska i fastigheten och standarden i sin helhet. Här ingår aspekter som exempelvis modernitet i tekniska lösningar, luftkvalitet, värme och kyla. Standarden påverkar dock inte förmögensvärdet i samma grad som vad orten, läget eller hyresgäster gör, vilket framgår av Figur 17 och Figur 18 ovan.

Om en fastighet har en byggrätt har den en relativt stor påverkan på fastighetens värde. Värdet varierar med hänsyn till dess storlek, och hur attraktiv fastigheten är med hänsyn till orten och läget den är belägen i. Hur byggrätten är utformad i detaljplanen påverkar även det värdet på byggrätten som i sin tur påverkar fastighetens värde.

### 5.3 Sammanställning av resultat

Figur 19 nedan illustrerar en sammanställning av samtliga faktorer som funnits påverka en industrifastighets förmögensvärde. De faktorer som har identifierats utifrån projektet är: byggrätt, läge, ort, standard, hyresgäster, avkastning, inflation, fastighetsskatt, antaganden, företagets målsättning och värderingsman. Dessa faktorer kan sammanställas under tre huvudsakliga kategorier vilka utgörs av byggnader, ekonomi och människor.

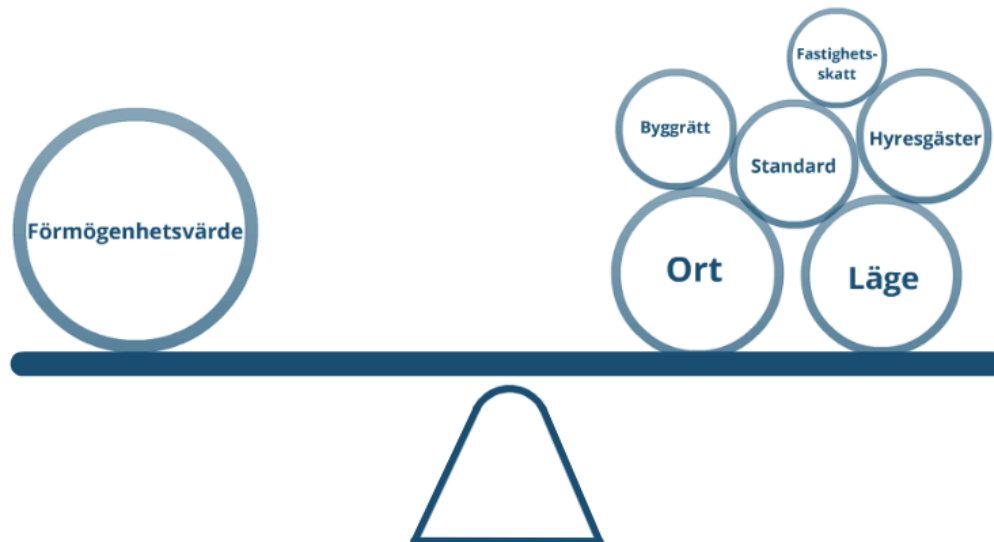


Figur 19. Påverkande faktorer för en fastighets förmögensvärde

Under kategorin byggnad har faktorerna standard, ort, läge och byggrätt placerats eftersom dessa har haft starkast anknytning till objekten, med andra ord fastigheterna. Faktorerna hyresgäster, inflation och fastighetsskatt har identifierats som direkt ekonomiskt påverkande då dessa har ett starkt samband med fastigheternas

kassaflöden. Under kategorin människor har faktorerna värderingsman, antaganden och företagets målsättning placerats då dessa kan anses vara mer mjuka faktorer som bygger på individer eller grupper.

Av alla dessa faktorer så har sex stycken identifierats som markant påverkande för en fastighets förmögenhetsvärde. Dessa är ort, läge, hyresgäster, standard, byggrätt samt fastighetsskatt, vilket framgår av Figur 20 nedan.



**Figur 20. Markant påverkande faktorer för en fastighets förmögenhetsvärde**

Till skillnad mot övriga faktorer i Figur 19 har förändringar i någon av dessa faktorer gett ett större utslag på förmögenhetsvärdet i värderingsmodellen. I Figur 20 framgår tydligt i vilken grad dessa sex faktorer påverkar värdet, i förhållande till varandra. Det som denna studie har påvisat är följaktligen att orten är den faktor som har störst påverkan på en fastighets förmögenhetsvärde. Lägesfaktorn påverkar värdet i något lägre grad än vad orten gör men samtidigt betydligt mer än övriga faktorer. Hyresgästerna är därefter den faktor som påverkar förmögenhetsvärdet markant, något mer än vad standarden gör. Fastighetsskatten och byggrätten är slutligen de faktorer som identifierats som markant påverkande, där byggrätten påverkar mer än vad fastighetsskatten gör.

## 6 Slutsatser

Detta kapitel ämnar presentera de slutsatser som kan dras utifrån det redovisade resultatet av projektet. Slutligen presenteras även projektets relevans, hur fortsatt studie skulle kunna bedrivas samt reflektioner över arbetet.

Ett förmögenhetsvärde påverkas uppenbart av ett flertal interna och externa faktorer. Sett till de faktorer som i detta projekt identifierats som markant värdepåverkande kan fastighetskatt ses som en extern faktor som ett företag själva inte kan påverka. De interna faktorerna är de som ett företag själva kan påverka och utgörs i denna studie av hyresgäster och standard. Läge, ort och byggrätt däremot kan ses som både interna och externa faktorer, då ett företag endast kan påverka dessa faktorer till viss del. Ett fastighetsbolag kan exempelvis själva välja om de vill investera i en fastighet i en viss ort, med ett specifikt läge. Dock kan företaget inte styra ortens utveckling och därmed lägets attraktivitet. Gällande byggrätt sker beslut om detaljplaner på kommunal nivå, vilket innebär att värdet i en byggrätt påverkas delvis av externa aktörer. Det är följaktligen mycket viktigt för att fastighetsbolag att se till både interna och externa faktorer gällande fastighetsvärdering, i syfte att erhålla ett lukrativt utfall från sin verksamhet.

De resultat som erhållits har visat sig vara ytterst intressanta ur en affärsmässig synvinkel. Utan att generalisera alltför mycket brukar det i allmänhet, i tal om värdet i en fastighet, talas om tre avgörande faktorer ”läget, läget och läget”. Det som detta projekt har påvisat är att även om läget är en markant värdepåverkande faktor, så är det inte helt avgörande för fastighetens förmögenhetsvärde. Det som tydligt framgått av resultatet är att en fastighets förmögenhetsvärde även påverkas markant av:

- Ort
- Hyresgäster
- Standard
- Byggrätt
- Fastighetskatt

Som tidigare konstaterats förknippas ofta orten starkt med läget eftersom båda dessa faktorer påvisar en fastighets lokalisering. Utifrån projektet har dock skiljaktigheter mellan orten och läget identifierats varpå ett förmögenhetsvärde rimligtvis inte påverkas på samma sätt av dessa två faktorer. En fastighet med ett bra läge i en ort som inte expanderar och med en konstant avtagande sysselsättning, kan exempelvis vara mindre värd än motsvarande fastighet med ett dåligt läge i en attraktiv och expanderande ort. För att återkoppla till Figur 16 och Figur 17 ovan så har orten visat sig vara en faktor som påverkar förmögenhetsvärdet i en fastighet till minst lika stor del som läget gör. Sett ur det perspektivet är det således essentiellt för ett fastighetsbolag att göra en grundläggande ortsanalys, av orten i fråga, inför en potentiell investering.

En annan intressant aspekt som framkommit utifrån resultatet är fastighetskattens inverkan på förmögenhetsvärdet. Eftersom skatter regleras externt, utifrån ett fastighetsbolags synvinkel, kan företaget inte själva påverka en eventuell ändring av skattesatsen i framtiden. Som tidigare konstaterats minskar förmögenhetsvärdet i en fastighet om fastighetskatten skulle öka för fastighetstypen i fråga. Det eftersom en ökad skattesats medför en ökad kostnad för fastigheten och därmed ett negativt påverkat kassaflöde.

Det har härmed påvisats att ett flertal faktorer påverkar förmögenhetsvärdet i en kommersiell fastighet och att vissa faktorer påverkar värdet mer än andra. Det som kan konstateras avslutningsvis är att de faktorer som i denna studie identifierats som värdepåverkande, alltid bör analyseras och granskas av ett fastighetsbolag som står inför exempelvis en investering. Genom att tillämpa detta förhållningssätt erhålls goda förutsättningar för att bedriva en lukrativ verksamhet inom fastighetsbranschen.

## **6.1 Projektets relevans och fortsatt utveckling**

Fastighetsbranschen arbetar för att tillgodose behov för andra verksamheter, i form av att erbjuda lokaler, vilket bidrar till nya etableringar och en expanderande marknad. Det som tagits fram i detta examensarbete kan därmed bidra till att fler företag som arbetar inom fastighetsbranschen kan erhålla ett bredare perspektiv gällande värdet i en fastighet. Det bidrar i sin tur till att främja ett mer långsiktigt tänkande, både ur ett investerings- och förvaltningsperspektiv.

Denna studie skulle kunna utvecklas ytterligare genom exempelvis mer djupgående analyser av externa faktorer som påverkar ett förmögenhetsvärde, med andra ord faktorer som ett fastighetsbolag själva inte kan påverka. Dessa faktorer har i detta projekt endast behandlats kortfattat, bortsett från fastighetsskatt, i omvärldsanalysen av respektive fastighet eftersom det annars skulle vara alltför omfattande för ett examensarbete på denna nivå. I en fortsatt studie skulle i så fall till exempel politiska och nationalekonomiska aspekter kunna belysas samt hur dessa väntas påverka en fastighets förmögenhetsvärde i framtiden. Vidare skulle även faktorer såsom ort, läge och standard kunna brytas ner ytterligare i termer av de underliggande faktorerna som nämnts kortfattat i denna studie.

Detta skulle komplettera denna studie tämligen adekvat samt bidra till den nytta för fastighetsbolag som beskrivits ovan. Sett till ett större perspektiv gynnas givetvis ett samhälle av en expanderande marknad genom nya verksamhetsetableringar. Det som gynnar samhället kommer i slutändan även att vara till fördel för både grupper och den enskilda individen.

## **6.2 Reflektioner över arbetet**

Efter avslutat projekt känner vi oss väldigt nöjda med de resultat vi tagit fram och de slutsatser vi kunnat dra. Då ämnet var något främmande för oss till en början känner vi nu att vi har erhållit nya kunskaper som vi kan ha nytta av i en framtida karriär inom fastighetsbranschen. Vi har från denna studie främst erhållit en djupare insikt i hur olika faktorer påverkar värdet i en fastighet, vilket är mycket viktigt ur en affärsmässig synvinkel.

Det tillvägagångssätt vi har arbetat utefter har fungerat mycket väl för oss då vi har haft en jämn arbetsbelastning under projektets tidsperiod samt uppnått de interna deadlines vi själva satt. Vi anser härmed att detta har bidragit starkt till en lyckad, intressant och relevant studie. Projektet har utarbetats tillsammans med fastighetsbolaget Harry Sjögren AB och de resultat vi tagit fram har varit tillfredsställande för dem. Vårt resultat har gett företaget nya perspektiv på deras interna värderingar av sina fastigheter, vilket stärker vår känsla av projektets relevans. Vår förhoppning är även att externa parter kan finna denna studie intressant och användbar i sina respektive verksamheter.





## Referenser

Andersson, Å., Andersson, D. och Holmberg, I. (1994) *Orts- och regionanalys för den Svenska fastighetsmarknaden*. Malmö: Handelskammaren.

Arenander, I. (2008) Inrikespolitik 2008: I finanskrisens spår. *NE*.  
<http://www.ne.se/rep/inrikespolitik-2008-i-finanskrisens-sp%C3%A5r> (2013-04-01).

Borås Stad (2010)  
<http://www.boras.se/forvaltningar/stadskansliet/stadskansliet/omboras/omboras/boras-historia/borashistoria.4.7243a9a4125d5ad4db1800032697.html> (2013-04-01).

Borås Stad (2013)  
<http://www.boras.se/forvaltningar//stadskansliet/politikerochpolitiskabeslut>  
(2013-04-12).

Boverket (2006) *Lär känna din ort: Metoder att analysera orter och stadsdelar*.  
Karlskrona: Boverket Publikationsservice.

Dahlin, L. (2000) *Ekonomisk riskanalys – Osäkerhet och risk inom fastighetsförvaltning*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola. (Examensarbete inom institutionen för byggnadsekonomi).

Ekonomifakta (2013) <http://www.ekonomifakta.se/sv/Fakta/Skatter/Skatt-pa-fastigheter-och-formogenhet/Fastighetsskatt/> (2013-04-23).

Eckermann, A. (2012) Attraktiva Mölndal. *Lokalguiden*, vol. 17, nr. 10, ss. 10-14.

Fastighetsvärlden (2012) <http://www.fastighetsindikatorn.se/ortsanalyser/gotaland/>  
(2013-02-25).

Google (2013) <http://maps.google.se/maps?hl=sv&tab=ll> (2013-04-05).

Göteborgs Hamn (2013) <http://www.goteborgshamn.se/Om-hamnen/Kort-om-Goteborgs-Hamn/> (2013-03-15).

Hela Sverige (2013)  
[http://www.helasverige.se/fileadmin/user\\_upload/LBR/Vaestra\\_Goetaland/Goetoberg-sregionen/Bilder/Karta\\_stor.jpeg](http://www.helasverige.se/fileadmin/user_upload/LBR/Vaestra_Goetaland/Goetoberg-sregionen/Bilder/Karta_stor.jpeg) (2013-04-24).

IVF (1995) (Institutet för Värdering av Fastigheter) *Fastighetsnomenklatur*. Solna: AB Svensk Byggtjänst.

Internetjuridik (2013) <http://www.internetjuridik.com/boende/fast-egendom/37-fastighet.html> (2013-02-19).

Isberg, K. (2013) *Svensk Fastighetsmarknad – Fokus 24 orter*. Malmö (Rapport om fastighetsmarknaden: 10).

- Johansson, J. (2012) Bra förutsättningar för Borås. *Lokalguiden*, vol. 17, nr. 2, ss. 14-17.
- Konjunkturinstitutet (2012) <http://www.konj.se/757.html> (2013-04-16).
- Lantmäteriet (2013) <http://kso.lantmateriet.se/kartsok/kos/index.html> (2013-04-10).
- Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet (2002) *Fastighetsvärdering: Grundläggande teori*. Gävle & Solna: LMV. (LMV - Rapport 2002:10).
- Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet (2005) *Fastighetsvärdering: Grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle & Solna: LMV. (LMV - Rapport 2005:3).
- Lokalguiden (2013) <http://www.lokalguiden.se/artiklarna.php?cId=6&aId=326> (2013-04-12).
- Merriam, S. B. (1988) *Fallstudien som forskningsmetod*. Lund: Studentlitteratur.
- Mölnadal stad (2012)  
<http://www.molndal.se/download/18.5e35cb0e13b91ab67f780001797/135600775834/Antagandehandling+2012.pdf> (2013-03-21).
- Mölnadal stad (2012)  
[http://www.molndal.se/download/18.7038fa5e13733ed5fef80002564/1337771359453/%C3%85rsredovsning\\_2011.pdf](http://www.molndal.se/download/18.7038fa5e13733ed5fef80002564/1337771359453/%C3%85rsredovsning_2011.pdf) (2013-04-12).
- Mölnadal stad (2012)  
<http://www.molndal.se/foretagare/foretagochnaringsliv/faktaomnaringslivet.4.47315b7131d8f123cf800019451.html> (2013-03-21).
- Mölnadal stad (2013)  
<http://www.molndal.se/medborgare/kommunochpolitik/organisation/partierochmandat.4.2a38d0bb134cf3e300f800020675.html> (2013-04-03).
- Pagourtzi et al. (2003) Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of Property Investments & Finance*, vol. 21, nr. 4, ss. 383-410.
- Persson, A. (1991) *Fastighetsvärdering*. Malmö: Skogs Grafiska AB.
- Polesie et al. (2011) *Våra villkor i verkligheten: Den beskrivande ekonomin*. Göteborg: BAS.
- Real Advisor Group (2013) <http://www.fastighetsstrategi.se/web/page.aspx?refid=78> (2013-02-22).
- Rydstern, A. (2013) Borås som logistiknav. *Lokalguiden*, vol. 19, nr. 2, ss. 6-8.

SCB (2011)  
<http://www.boras.se/kategorisidor/kommunochpolitik/kommunochpolitik/kvalitetochresultat/scbsmedborgarundersokning/2011.4.7433f3be1366285e06980001740.html>  
(2013-04-11).

SCB (2011)  
[http://www.scb.se/Grupp/Applikationer/Medborgarundersokningar/\\_dokument/H2011/Rapport%20M%C3%B6lndals%20stad.pdf](http://www.scb.se/Grupp/Applikationer/Medborgarundersokningar/_dokument/H2011/Rapport%20M%C3%B6lndals%20stad.pdf) (2013-04-12)

SCB (2012) [http://www.scb.se/Pages/TableAndChart\\_\\_\\_\\_228197.aspx](http://www.scb.se/Pages/TableAndChart____228197.aspx) (2013-04-05).

Sweco (2009) *Fässbergsdalen – Trafik*. Göteborg: Underlagsrapport

Swedavia (2013) <http://www.swedavia.se/landvetter/om-goteborg-landvetter-airport/om-flygplatsen/fakta-om-flygplatsen/> (2013-03-22).

Trafikverket (2013) <http://www.trafikverket.se/Privat/Vagar-och-jarnvagar/Sveriges-jarnvagsnat/Gotalandsbanan/> (2013-04-04).

Vänsterpartiet (2012) [http://www.vansterpartiet-molndal.se/Molndals\\_nya\\_cent.htm](http://www.vansterpartiet-molndal.se/Molndals_nya_cent.htm)  
(2013-03-15).

Wofford, L., Troilo, M. och Dorchester, A. (2011) Real estate valuation, cognitive risk and translational research. *Journal of Property Investments & Finance*, vol. 29, nr. 4, ss. 372-383.

WSP (2009) *Fässbergsdalen - Vad kan området komma att innehålla?*  
<http://www.goteborg.se/> (2013-03-22)

## Muntliga referenser

*Dessa referenser bygger på intervjuer och samtal. För sammanställda intervjuer se Bilaga 2.*

Andersen, Leif. Förvaltningsansvarig, Högsbo/Sisjön – Harry Sjögren AB. Intervju (2013-02-19).

Hedman, Dick. Samhällsbyggnadschef – Harry Sjögren AB. Samtal och presentation, ej dokumenterat (2013-01-29).

Himmelman, Bengt (bengt.himmelman@boras.se). Samhällsplaneringschef – Borås Stad. (2013-04-05) Frågor om Borås, ej dokumenterat. Personlig e-post till J. Wallén (jensw@student.chalmers.se).

Jansson, Per-Olov. Projektledare – Bohus Projektsamordning. Intervju (2013-03-14).

Käck, Mikael. Förvaltningsansvarig, Mölndal – Harry Sjögren AB. Intervju (2013-02-22).

Polesie, Thomas. Professor i Företagsekonomi – Göteborgs Universitet. Intervju (2013-03-11).

Sundberg, Christer. VD – Harry Sjögren AB. Intervju (2013-02-22).

Söderbäck, Monica. Marknadschef – Harry Sjögren AB. Intervju (2013-02-22).

Treutiger, Susanne. Uthyrare – Harry Sjögren AB. Samtal, ej dokumenterat (2013-04-03).

Williamson, Erik. Förvaltningsansvarig & Ordförande i styrelsen för Centrumfastigheter, Borås – Harry Sjögren AB. Intervju (2013-03-01).

## Bilaga 1. Lista över termer och nyckelbegrepp

**Agglomeration** = Likartade eller relaterade ekonomiska verksamheter förläggs i mer eller mindre omedelbar geografisk närhet till varandra, exempelvis i en företagspark

**Anskaffningsvärde** = De kostnader som uppstår när någonting införskaffas, exempelvis inköpspriset

**Avkastningsvärde** = Nuvärde som beräknats på basis av framtida nettoöverskott i fastigheten

**Avyttringsvärde** = Värde vid försäljning

**Bokföringsvärde** = Värde som grundas på historiska anskaffningskostnader och gjorda bokföringsmässiga avskrivningar

**Bruttokapitaliseringsfaktor** = Köpeskillingarna normeras till utgående bruttoårshyror för jämförelsefastigheterna

**Byggrätt** = Den bebyggelse som tillåts på en fastighet i enlighet med gällande detaljplan

**Diskontering** = Värdet omräknas bakåt i tiden med hänsyn till given räntesats

**Förmögenhetsvärde** = Värdet i förhållande till företagets totala förmögenhet, det som skapar resultat tillväxt

**Inflation** = Penningvärdet minskar, vars effekt blir att den allmänna prisnivån stiger

**Likvidationsvärde** = Det pris som erhålls vid en ”icke marknadsmässig försäljning” (forced sale). Detta blir aktuellt i exempelvis obestånds- och tvångssituationer

**Likviditet** = Mått på en organisations kortsiktiga betalningsförmåga

**Marknadsvärde** = Det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad

**Nominell ränta** = Ränta där hänsyn inte tagits till förändringar i penningvärdet, exempelvis inflation, under en viss tidsperiod (vanligen 1 år)

**Obligation** = Räntebärande, löpande skuldebrev där innehavaren lånat ut pengar till exempelvis staten

**Prisbildning** = Den process som används för att sätta relevanta priser

**Realränta** = Ränta som erhålls om inflationen räknas bort från den nominella räntan

**Räntabilitet** = Ränta på insatt kapital, det vill säga avkastningsförmåga på investerat kapital

**Soliditet** = Andel av ett företags tillgångar som är finansierade med eget kapital. Med andra ord företagets långsiktiga betalningsförmåga

**Substansvärde** = Värdet av företagets nettotillgångar, under förutsättning att nuvarande verksamhet skall fortsätta, med andra ord det pris som skulle betalas av en köpare om denne har för avsikt att fortsätta den nuvarande verksamheten

**Taxeringsvärde** = Det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt och tidigare också förmögenhetsskatt

**Tomträtt** = Tomträtt innebär rätt att nyttja en fastighet (tomten) utan att äga den. Tomträtten är näst intill jämförbar med äganderätt. Det innebär bl.a. att du har obegränsad rätt att överlåta tomträtten till någon annan eller att pantsätta den

## **Bilaga 2. Sammanställda intervjuer**

### **Intervju med Leif Andersen**

**Datum:** 19 februari 2013

**Utbildning:** Fastighetstekniker samt internutbildning på Harry Sjögren AB.

**Arbete idag:** Fastighetsförvaltare, varit förvaltare på företaget i 10 år och varit 18 år i koncernen.

**Tidigare arbete:** Kommunal förvaltning på Gatukontoret samt park och natur.

#### **Hur många fastigheter har du hand om?**

Jag har totalt 29 fastigheter i mitt bestånd.

#### **I vilka områden ligger dina fastigheter?**

Främst i Högsbo- och Sisjöns industriområde, men även en i Tynnered och en i Grimmered.

#### **I din mening, vad är bäst, stora eller små hyresgäster?**

Det är mer krävande att ha många små hyresgäster än att ha några få stora, men jag tycker det är roligast att ha en blandning. Har du många små så byter de oftare lokaler i takt med att de blir fler. Det är större risk med stora hyresgäster, om de flyttar så blir många kvadratmeter lediga, det är även svårare att dela av stora lokaler om fastigheten ska anpassas för fler, mindre hyresgäster.

#### **Hur ser vakanser ut i området?**

I mitt område så ligger uthyrningsgraden på 94,5-95 %, denna siffra är en sammanslagning av både kontors- och industrilokaler. Det är mer vakanser på kontor än på industrilokaler i mitt område. Det är en stor efterfrågan på kombinationslokaler.

#### **Vad kräver mest underhåll i en fastighet?**

Det beror på fastighetens byggnadsstandard och ålder. Vanligt förekommande underhåll är tvätt av fasad, målning av trädetaljer samt systemunderhåll av till exempel el och värme. De som kostar mest är omgivande mark och därtill hörande snöröjning/halkbekämpning, det är dyrt i och med höga jourkostnader.

#### **Äger/köper ni ofta grannfastigheterna?**

Vi har inget emot att köpa fastigheter som ligger bredvid varandra utan det kan finnas synergieffekter av det. Dock är det inte en avgörande faktor vid en tilltänkt etablering om fastigheten är ligger bredvid en av våra andra fastigheter eller inte. Det är ekonomin i fastigheterna som är mer avgörande. Harry Sjögren arbetar mer mot målet att ”vara en tydlig hyresvärd i de områden vi finns.”

#### **Vad ser du för utvecklingspotential i området?**

Alla mina byggrätter är inte fullt utnyttjade. Högsbo ligger 50-talsbyggnader och 60-talsbyggnader vilket generellt set är lite tyngre industrifastigheter, medan Sisjön har varit mer inriktade på kontors- och butikslokaler. Det pågår en generationsfråga och där krävs det planändringar i syfte att kunna skapa goda förutsättningar för en blandstad. Högsbo och Sisjön har idag koncentrerats till Sisjön och 421, vilket är det

folk oftast förknippar med Högsbo idag. Norra Högsbo faller lite i skymundan gällande planering av kollektivtrafik och kringleder. Fastighetsägarna arbetar tillsammans för att förbättra och utveckla detta.

### **Hur skiljer sig området mot likvärda områden till exempel Mölndal?**

Högsbo skiljer sig inte radikalt, speciellt inte från Lackarebäcksområdet. Lackarebäck känns som Högsbo och Åbro känns mer som Sisjön.

### **Hur definierar du värdet i en fastighet?**

Hur mycket någon är villig att betala för att finnas i fastigheten. Bästa värdet får du i ett hus som aldrig blir vakant. Om du får kända hyresgäster som kanske IBM eller Microsoft, drar de andra företag som kan bli framtida kunder och det kan vara mycket värd. Det är viktigt att komma ihåg att även små hyresgäster kan bli stora. Vi har hyresgäster som har gått från att hyra några hundra kvadratmeter till 9 000 kvadratmeter.

Ett sätt att se på värde är den tillgång till de funktioner som behövs, alla kunder har olika behov, konsulter vill kanske sitta i ett snyggt kontorshus för att attrahera den personal de eftersträvar. Sett istället till exempelvis internetbaserade verksamheter som Google, kanske de kan tänka sig att sitta i Karesuando då de behöver stor serveryta och inte har lika stort behov av personal.



## **Intervju med Per-Olov Jansson**

**Datum:** 14 mars 2013

**Utbildning:** Byggnadsingenjör

**Arbete idag:** Projektledare på Bohus Projekt.

**Tidigare arbete:** Projektledare, inköpare och arbetsledare.

### **Vilken koppling har du till Harry Sjögren AB?**

Från början var det en ren tillfällighet. Fick ett tips om att de sökte en projektledare och har sedan dess byggt upp ett ömsesidigt förhållande tillsammans med dem. Träffade Christer Sundberg 1994.

### **Hur kan ett projekt se ut när du arbetar med Harry Sjögren?**

Jag får en kund från deras sida, träffar denne kund och ser till dennes behov och önsningar. Därefter görs en grovbudget eller en detaljbudget beroende på projektets komplexitet. Grovbudget går att göra själv medan jag ofta köper in detaljbudgetar. Därefter påbörjas projekteringsfasen och när denna är färdig börjar vi bygga. Vi har sedan kontinuerliga möten med kunden ungefär var 14:e dag under byggprocessen. När bygget är klart återstår besiktning, vilket jag ibland gör själv vid mindre entreprenader.

### **Har du medverkat i projekt i både Mölndal och Borås? Har du i så fall upplevt någon skillnad på att arbeta på dessa orter?**

Ja det har jag gjort men jag har inte upplevt någon nämnvärd skillnad på dessa orter.

### **Vilka anser du är de största riskerna i ett byggprojekt?**

Grundläggningen. Är inte bottenplattan korrekt utförd är det svårt att korrigera detta i ett senare skede. Tid kan tyckas vara en stor risk, gällande exempelvis förseningar som påverkar kundens inflyttning, men jag har aldrig upplevt att detta har varit något problem i de projekt jag varit involverad i

### **Vilka faktorer anser du påverkar en fastighets värde till största del?**

- Läge
- Tillgänglighet
- Typ av fastighet
- Parkeringsplatser
- Markrättigheter
- Standard
- Hyresgäster

### **På vilket sätt kan värdet i en fastighet påverkas tidigt i byggskedet?**

Viktigt att göra ett bra jobb i början. 90 % av kostnaderna ligger ofta i 10 % av byggtiden. Detta är tillgodo senare i fastighetens livscykel.

### **Vad är skillnaden rent kostnadsmissigt på att bygga kontor jämfört med lager/industrianläggning?**

Kontor kostar betydligt mer att bygga, jag skulle uppskatta ungefär dubbla kostnader jämfört med motsvarande lager/industrianläggning. De största kostnaderna för kontor

ligger på interiören, många innerväggar, klimatanpassningar som exempelvis hårdare krav på ventilation och så vidare. Krav på tillgänglighet är också en faktor som driver upp kostnaderna. Det går givetvis att sänka vissa produktionskostnader, genom att exempelvis använda mer prefabricerat material eller anlita billigare arbetskraft. Dock påverkas ju den svenska arbetsmarknaden av detta.

### **Hur definierar du värdet i en fastighet?**

Du kan se det ur två aspekter, en innehavssituation eller en överlåtelssituation. Äger du fastigheten har du ett mer långsiktigt tänkande där ett bestående värde eftersträvas genom att bibehålla fastighetens standard. Vid en överlåtelssituation tänker ägaren ofta kortsiktigt och därmed bara på pengar, denna är bara intresserad av avkastning.

## **Intervju med Mikael Käck**

**Datum:** 22 februari 2013

**Utbildning:** Tekniskt gymnasium inom elkraft, läst kurser inom data och ekonomi.

**Arbete idag:** Fastighetsförvaltare, arbetat med detta i tre år på Harry Sjögren AB.

**Tidigare arbete:** Fastighetschef på Apoteket AB, egen företagare samt drifttekniker på Bostads AB Poseidon.

### **Hur många fastigheter har du hand om?**

25 fastigheter som tillsammans utgör en yta 130 000 kvadratmeter.

### **I vilka områden ligger dessa fastigheter?**

De ligger i Mölndal i områdena; Åbro, Åby och Lackarebäck.

### **Vad utmärker Fastighet X, jämfört med övriga fastigheter du ansvarar för?**

Den har ett väldigt bra läge utmed en stor led där det passerar 70 000 bilar per dygn. Det är en stor fastighet med mycket teknik och stora installationer.

### **Finns det några vakanser i fastigheten?**

Nej det gör det inte.

### **Har det funnits några vakanser tidigare?**

Nej inte så länge Harry Sjögren har ägt den.

### **Hur ser du på framtida vakanser i fastigheten?**

Det finns givetvis alltid en risk, men hyresgästerna är väldigt nöjda med Harry Sjögren som hyresvärd. De vet om att Harry Sjögren kommer behålla fastigheten länge och de kan känna sig trygga med detta. Mölndal som ort har ett bättre pris per kvadratmeter än exempelvis Lindholmen och bättre parkeringsmöjligheter.

### **Hur många hyresgäster är det i fastigheten?**

Det är totalt fem stycken hyresgäster.

### **Anser du att era hyresgäster är stabila?**

Ja, en av hyresgästerna i fastigheten är nog den stabilaste hyresgästen vi har. Det är väldigt skönt eftersom denne hyr så pass stor yta av oss.

### **Äger ni mark vid sidan av fastigheten?**

Ja, vi äger mark runt fastigheten, det finns därmed exploateringsmöjligheter inför framtida fastighetsutveckling.

### **Äger ni någon av grannfastigheterna?**

Nej det gör vi inte, men vi har ett antal i dess närhet. Kommunen äger mark emellan fastigheterna.

### **Vad ser du för utvecklingspotential i/med fastigheten?**

Restaurangen skulle kunna rustas upp samt energiförsörjningen i huset går att utveckla ytterligare. Även yttermiljön skulle kunna utvecklas. Det finns en

jättepöten i fastigheten, det beror på hyresgästen och vilka satsningar de vill göra. Satsningarna måste ge avkastning och hyresgästen måste även klara den nya hyran som följer av detta.

### **Vad skulle du säga att fastigheten är i för skick/standard?**

Jag skulle säga att standarden är bra, det finns inget som är direkt dåligt med fastigheten men den har några år på nacken så främst vissa system är i behov av uppgradering.

### **Hur är underhållsansvaret fördelat i fastigheten?**

Kunderna underhållsansvar för ytskikt av golv, väggar och tak. Harry Sjögren ansvarar för underhållet utomhus.

### **Vad kräver mest underhåll?**

Omgivande mark och därtill hörande snöröjning kostar mest pengar men även ventilationen kräver mycket underhåll.

### **Hur ser du på utvecklingen av området som fastigheten ligger i?**

Lackarebäck och Åbro blir mer centralt och går från lager till kontor. Desto mer centralt Mölndal blir, desto mer populärt blir det och lockar därmed kunder som kan betala en högre hyreskostnad.

### **Hur skiljer sig området mot likvärdiga områden t.ex. Borås?**

Borås är en mindre stad med mindre upptag vilket innebär både för- och nackdelar. Finns inget som konkurrerar med oss, i Borås är det aktuellt med logistik och lager och det är inte aktuellt i Mölndal. Mölndal kommer förmodligen utvecklas mer mot exempelvis designade kontor. Det kan sägas att allt har flyttat ett steg, det är dyrt med parkeringsplatser och det börjar bli trångt på lederna, marken börjar bli för dyr här i Mölndal.

### **Hur definierar du värdet i en fastighet?**

Hyresgästerna, utan dem har du inget värde. Har du ingen hyresgäst har du inget värde. Även läget är givetvis en starkt värdepåverkande faktor.

## **Intervju med Tomas Polesie**

**Datum:** 11 mars 2013

**Arbete idag:** Professor i företagsekonomi, inriktning redovisning – Göteborgs Universitet

### **Vilken koppling har du till Harry Sjögren AB?**

Har jobbat med dem i många år, har tittat på värdering av bland annat deras fastigheter. Harry Sjögren AB har bra insikt i branschen, de är bra på att bygga kundrelationer och har bra resurser, vilket gör de intressanta att jobba med. De är drivna och öppna angående sina fastigheter vilket förenklat vårt samarbete.

### **Hur ser dagsläget ut på marknaden, gällande utbud och efterfrågan?**

Det är inte alls bra. Har varit svagt uppåtgående med stor osäkerhet. Det är ingen aktör på marknaden som kan vara helt säker på vad som händer i framtiden, vilket medfört att det inte finns så många som vill eller vågar satsa. Lågkonjunktur har bidragit till att många mindre företag gått i konkurs och tvingats avveckla sina respektive verksamheter.

### **Vilka faktorer tror du är väsentligast för en lyckad fastighetsaffär?**

- Läget
- Infrastruktur
- Byggnadens standard
- Kringliggande näringsliv
- Samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst
- Människor

### **Vilka är de största riskerna i fastighetsbranschen?**

Dels läget men även handhavandet, exempelvis att byggnaden är felbyggd. Priset är också en viktig faktor, för låg hyra skapar för liten marginal för fastighetsbolaget i fråga.

### **Hur skulle du beskriva ordet förmögenhetsvärde?**

Tillgångarna ett fastighetsbolag har i sin balansräkning. Det är därmed fråga om ett nuvärde och inte ett anskaffningsvärde. Det går exempelvis att redovisa värdet på fastigheten något under det som räknats fram, som en säkerhet inför framtiden.

### **Hur definierar du värdet i en fastighet?**

Går inte att definiera. Det kan brytas ner det i olika områden. Först kan objektet avses, med andra ord själva fastigheten, därefter människor i termer av både hyresgäster, hyresvärdar och även andra intressenter runt omkring. Slutligen kommer ekonomi in i bilden. Det är ändå pengar det handlar om i slutänden.

## **Intervju med Christer Sundberg**

**Datum:** 22 februari 2013

**Utbildning:** Civilingenjör Väg- och vattenbyggnad på Chalmers samt komplettering av kurser inom ekonomi.

**Arbete i dag:** VD på Harry Sjögren AB, varit på företaget i 20 år.

**Tidigare arbete:** Bygg, bank, finans och fastigheter.

### **Hur ser dagsläget ut på fastighetsmarknaden med tanke på utbud och efterfrågan?**

2012 har haft en högre sysselsättning jämfört med vad som hade förutspåts. Fastigheter ses alltmer som ett alternativ till placeringar i till exempel värdepapper, fastigheter kan därmed ses som obligationer. Ägande av fastigheter över tid har inte varit någon förlust utan en bra investering historiskt sätt. I vårt moderbolag Castellum går 60 % av vår vinst tillbaka till aktieägarna, vi har en direkt avkastning på 5-5,5 %. Andelen utländska ägare av Castellums aktier har ökat och detta ökade intresse för Svenska fastigheter kan bero på är att Sverige har en trygg och stabil fastighetsmarknad, värdeförändringarna är inte så stora men marknaden är stabil.

### **Vilka faktorer tror du är väsentligast för en lyckad fastighetsaffär?**

En lyckad fastighetsaffär behöver inte innebära att fastigheten som köps blir fullt uthyrd utan jag skulle vilja säga att en lyckad fastighetsaffär skulle lika gärna vara ett förvärv av en tom fastighetsaffär utan hyresgäster. Har fastigheten låg risk och ligger i rätt läge, med rätta förutsättningar och med en bra gestaltning kan investeringen bli väldigt lyckad ändå. Det är viktigt att aldrig köpa fastigheter som är övermogna, det innebär en stor risk.

### **Hur skulle du beskriva ordet förmögenhetsvärde?**

Förmögenhetsvärde handlar om att skapa resultattillväxt genom att öka intäkterna och minska kostnaderna. Det handlar även om att förädla och se möjligheter i ett fastighetsförvärv och alltid genomföra förvärv med rätt ingångsparametrar, för vår del är det låg risk.

### **Hur minimeras risker i fastighetsbranschen?**

Det är viktigt att finnas på rätt ställen exempelvis i orter där det sker tillväxt. Det är inte en bra investering om butiker går dåligt och folk flyttar bort från orten.

### **Hur bra anser du att värderingsmodellen är?**

Den är bra och tillförlitlig. Köps en fastighet för den summa den värderas till, köps ofta en mogen fastighet. Det är bättre att köpa en fastighet där det finns utvecklingspotential och en vinstmarginal eftersom det alltid finns en risk att kunderna försvinner och att förändringar sker i omgivningen.

### **Vad är modellens största svagheter och finns det några faktorer som modellen ej tar hänsyn till men som ändå påverkar värdet?**

Vi tycker inte de, den är nedbruten i en mängd mikro och makro faktorer som den tar hänsyn till. Genom att använda modellen reduceras risken att subjektiva antaganden

utgör en för stor roll i värderingen. Förr i tiden spelade värderingsmännens kunskap och tankar in i större utsträckning. Det är dock viktigt att det finns förståelse för de påverkande faktorer och för de siffror som förs in i systemet för annars kan de få stora konsekvenser för värderingen. Det krävs även kunskap om marknaden, speciellt kring vad som är en skälig summa, men även kunna uppskatta produktionskostnader och kostnader för ombyggnader.

**Vad gör Mölndal/Borås till ett så attraktivt område för denna typ av verksamhet?**

Mölndal ligger mycket bra till med tanke på närheten till Göteborg, har en god utbildningsutveckling med tanke på närliggande högskolor, samt att företag som bedriver sin verksamhet här växer med god tillgång till arbetskraft. Mölndal ligger väldigt bra till vad gäller närhet till flyg, hamn, tåg och vägnät. Mölndal är även en plats där folk vill bo med närhet till hav och natur.

Borås har i vårt värderingssystem ett lägre ortsindex än Mölndal men är på väg att öka. Borås räknas ofta in som en del av Storgöteborg, tillsammans med Alingsås och Härryda.

## **Intervju med Monica Söderbäck**

**Datum:** 22 februari 2013

**Utbildning:** Förvaltning, socionom

**Arbete idag:** Marknadssamordnare på Harry Sjögren AB, arbetat med marknad och uthyrning här i 11 år.

**Tidigare arbete:** NCC med uthyrning i 2,5 år, Lindex i 12 år med utbildning och rekrytering och Restaurangchef på första Clock Restaurangen i Göteborg.

### **Vad i din mening är bäst, stora eller små hyresgäster?**

Vi har inställningen att alla kunder är viktiga. Vi har alla segment, det är viktigt att komma ihåg att en liten kund kan bli en stor kund. Dock så behöver en stor kund större yta vilket genererar större intäkter. Däremot behöver större kunder mer service och det blir mer märkbart om en stor kund säger upp avtalet för avflyttning. Därmed blir det en större risk med större kunder.

### **Vad är en bra hyresgäst i din mening?**

I min mening ska hyresgästerna vara kreditvänliga, därför titta vi på deras omsättning, styrelse, ägare och ägarstruktur, det utförs ofta en mindre så kallad due diligence. Det är även viktigt med en bra relation, vi försöker hitta anpassningar för dem och ju större investeringen är desto viktigare är det med kreditvänligheten.

### **Vad gör att en fastighet är lätt att hyra ut?**

Läget påverkar väldigt mycket, standarden varierar efter vad kunderna vill ha och vad de kan tänka sig att betala. När det gäller kontor är de tekniska funktionerna viktiga, det kan både vara en för- och nackdel med hög teknisk standard, det är helt beroende på kunden. Kombinationslokaler som har både lager, verkstad och kontor, har en stor efterfrågan och är därmed enkla att hyra ut.

### **Hur påverkar fastighetens standard uthyrningsförmågan?**

Det beror helt på vad kunden är villig att betala, men standarden är alltid viktig, dock spelar det större roll vid kontorslokaler än vid industrilokaler. I kombinationslokaler är följande saker viktigt:

- I och ur lastning – olika verksamheter har olika behov
- Lagerhållning – takhöjden kan vara väldigt viktig
- Brygga – vad använder sig verksamheten av för bilar, truckar?
- Golvbärigheten – Maskiner är tunga
- Sedan kommer kontor, omkläd, duschar in

För industri- och logistikhallar är följande saker viktigt:

- Inlastningsmöjligheter
- Takhöjd
- Brygga
- Trucklyft



### **Hur ser marknadshyrorna ut i Mölndal respektive Borås?**

Standard och vilken typ av fastighet det är spelar roll. Det är skillnad på lager och kontor, är det en kombinationslokal måste det räknas på både ren lageryta och ren kontorsyta innan priset sätts samman.

- Lager i Borås 350-900 kr/kvm
- Lager i Mölndal 550-1100 kr/kvm

### **Hur ser du på vakanser i Borås och Mölndal inom den kommande framtiden?**

Jag tror Borås kommer fortsätta vara attraktivt. Borås ligger nära riksväg 40 och har bra anknäpning mot Jönköping och framförallt Landvetter samt, erbjuder lägre hyror än i Mölndal.

Mölndal är oerhört attraktivt och har blivit mer centralt i och med sin placering nära Göteborg. Mölndal kommer bara bli mer attraktivt och ju mer regionen växer desto mer centralt kommer Mölndal bli. Det har länge varit en stor efterfrågan på kontor i Mölndal. Det är viktigt att kunna erbjuda parkeringsplatser eftersom företagen som är verksamma i Mölndal behöver mycket parkeringsyta, det är även en konkurrensfördel för Mölndal.

### **Hur påverkas uthyrningsgraden/vakanser av hög- och lågkonjunktur?**

Den påverkas naturligtvis, det är branschkopplat. Vi är inte lika utsatta när det kommer en lågkonjunktur. Industrielokaler kanske innehar sämre lägen utanför staden, men fastigheterna i centrum påverkas ändå mer eftersom hyresnivåerna i utkanterna inte är lika höga.

### **Vad gör Mölndal och Borås till så attraktiva områden för denna typ av verksamhet?**

Läget och närheten, exempelvis så de anställda kan ta sig till jobbet. I vissa fall är det viktigt för företagen att de investerar i en bra kommun. De båda orterna har goda förbindelser vad gäller leder, flyg och hamnar. Det går att pendla längre sträckor snabbare idag med exempelvis dubbeldäckare och snabbtåg. När företag ska anställa vissa kompetenser kanske de lättare hittar kompetenser till sitt företag i storstadsregioner. Bättre pendlingsmöjligheter underlättar för större kompetensspridning.

## **Intervju med Erik Williamson**

**Datum:** 27 februari 2013

**Utbildning:** Tekniskt gymnasium fyra år, kurser i marknadsföring, försäljning, ekonomi och juridik.

**Arbete i dag:** Förvaltare för Harry Sjögren AB i Borås, varit på företaget i 6 år.

**Tidigare arbete:** Konsult FFN arkitekter (Sweco idag), egen företagare och fastighetschef för Svenska kyrkan i Borås.

### **Hur många fastigheter har du hand om?**

15 fastigheter i Borås, totalt 105 000 kvadratmeter.

### **I vilka områden ligger dina fastigheter?**

De flesta ligger i centrala delarna i Borås men jag har även fastigheter i industriområdena Viared och Skyllared en bit utanför centrum.

### **Vad utmärker Fastighet Y, jämfört med övriga fastigheter du ansvarar för?**

Den är relativt ny, har stor volym med ett stort höglager.

### **Finns det några vakanser i fastigheten?**

Nej, det finns inga vakanser i fastigheten. Det är endast en hyresgäst i fastigheten.

### **Har det funnits några vakanser tidigare?**

Nej, det har endast varit två hyresgäster i fastigheten.

### **Anser du att det är en stabil hyresgäst?**

Hyresgästen är verksam inom produktionssektorn och därmed mindre stabil i termer av att de kan tvingas förflytta sin verksamhet från fastigheten i framtiden, men de kommer inte försvinna under kontraktstiden.

### **Äger ni mark vid sidan av fastigheten?**

Det kan finnas möjlighet att expandera ytterligare 1000 kvadratmeter på existerande mark.

### **Äger ni någon av grannfastigheterna?**

Nej det gör vi inte i dagsläget.

### **Vad ser du för utvecklingspotential i/med fastigheten?**

Tillbyggnad på 1000-2000 kvadratmeter kanske.

### **Vad skulle du säga att fastigheten är i för skick/standard?**

Mycket bra, gedigen byggnad med en tålig bottenplatta.

### **Vad skulle du säga är i sämst skick i fastigheten?**

Inget, allt är i mycket bra skick i och med att båda delarna av fastigheten är så pass nybyggda.

### **Vad skulle kunna förbättras i fastigheten?**

Inget som jag ser i dagsläget eftersom den är så pass ny.

### **Hur är underhållsansvaret fördelat i fastigheten?**

Hyresgästen har allt ansvar för underhåll och drift. Harry Sjögren AB har endast ett mindre ansvar.

### **Hur ser du på utvecklingen av området som fastigheten ligger i?**

Det pågår en expansion av tre delar. Den första delen är klar om kanske ett år, del två är inte initierad ännu på grund av att ingen överenskommelse med markägaren har upprättats, del tre är steget efter det. Det finns redan 100 företag som står i kö för att få hyra fastighet i detta område. Dock är det oklart om hur länge företagen orkar vänta, då det är lång tid kvar tills alla tre delar är exploaterade och klara för inflyttning.

### **Hur skiljer sig området mot likvärdiga områden, till exempel Mölndal?**

Borås är mer en stad med ett centrum med stor blandning av butiker, affärslägen, restauranger och kommunal verksamhet.

### **Hur definierar du värdet i en fastighet?**

För mig handlar det om vilket skick fastigheten är i men även vad marknadspriset ligger på, det är även viktigt att hyresgästen är stabil samt att orten fastigheten är lokaliserad i är attraktiv för verksamhetsetablering.

### **Hur ser du på Borås som stad och dess utveckling och framtid?**

Jag tror Borås kommer ha en jättestark utveckling, just nu befinner sig staden i en utvecklingsfas, med visionen Borås 2025. Två stora pågående projekt är Simonsland och kongressanläggningen, vilka kommer bidra till en ökad attraktivitet för Borås.

Dock finns det mer utbud än efterfrågan vad gäller kontorslokaler på grund av gamla textilindustrin som har efterlämnat många lokaler. Dock är det svårare att få tag på butik- och logistiklokaler.

Borås ser Göteborg som en tillgång och målet är att växa mot Göteborg. För att lyckas med detta har ett gott samarbete mellan staden och fastighetsägarna startats. Om Götalandsbanan blir realitet i framtiden kommer detta bidra till att föra Göteborg och Borås närmare varandra.