

CHALMERS



Fastigheter som gått ur tiden

- Ett analysverktyg för kartläggning av en fastighets förutsättningar och möjligheter ur ett värdeskapande perspektiv

BOB GUSTAFSSON
IDA JANSSON

KANDIDATARBETE

Kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2012

Fastigheter som gått ur tiden

- Ett analysverktyg för kartläggning av en fastighets förutsättningar och möjligheter ur ett värdeskapande perspektiv

BOB GUSTAFSSON
IDA JANSSON

Neglected properties

- A tool to identify and analyze a property's resources and opportunities from a value-adding perspective.

BOB NH. GUSTAFSSON, 1989

IDA A. JANSSON, 1990

© BOB NH. GUSTAFSSON, IDA A. JANSSON

Department of Architecture
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag: Bilden visar en av de fastigheter som berörs i studien och anses ha gått ur tiden.
Fotograf: Jonathan Jungebrant

Chalmers
Göteborg, Sweden 2012

Sammandrag

Studien behandlar fastigheter som gått ur tiden, det vill säga fastigheter som på ett eller annat sätt inte längre lever upp till de förväntningar som finns hos fastighetsägare, hyresgäster eller annan intressent exempelvis investerare, försäkringsbolag eller kommun. Syftet med studien har varit att skapa ett analysverktyg som skall underlätta kartläggandet av en fastighets förutsättningar och möjligheter att utvecklas samt hjälpa utvärderingen av dessa ur ett värdeskapande perspektiv. Fakta har främst samlats in genom personliga intervjuer med personer inom fastighetsbranschen, större- och mindre fastighetsägare, tjänstemän vid Fastighetskontoret i Göteborgs Stad, konsulter inom konstruktion, miljö och energi samt uthyrare och investerare. Fokus under intervjustudien var att identifiera de viktigaste faktorerna som påverkar en fastighet, faktorer som bör analyseras då en fastighet skall utvecklas utifrån dess förutsättningar. Intervjuerna har kompletterats med aktuell litteratur på ämnet fastighetsutveckling, främst i form av studentlitteratur och examensarbeten. För att uppfylla studiens syfte krävdes ett flertal frågeställningar, således finns ett antal resultat att sammanfatta och redogöra för. Till att börja med definierades tre punkter som helt eller delvis skall vara uppfyllda för att avgöra om en fastighet gått ur tiden; att fastigheten inte längre fyller rätt funktion för området, att fastigheten inte är funktionsduglig eller att hyran inte är skälig i förhållande till byggnadsstandarden. Att en fastighet hamnar i ovanstående situationer har identifierats främst bero av tre orsaker; läge, funktion samt ägarförhållande. Läget är en orsak som inte går att inverka på medan de övriga två punkterna är påverkansbara och inrymmer ett flertal möjliga värdeskapande åtgärder. Detta leder in på huvudsyftet med studien, framtagandet av ett analysverktyg. I analysverktyget poängteras sex olika faktorer: vakans och vakansrisk, utvecklingsbehov, utvecklingsmöjlighet byggnads- och planmässigt, ekonomiska förutsättningar och tidsperspektiv. Faktorerna skall analyseras dels var för sig och dels gemensamt då de är utvalda för att täcka upp de största påverkansområdena och den sammanlagda analysen skall ge en övergripande bild över fastighetens förutsättningar. Analysverktyget innehåller punkter som är bra att tänka på vid analysen av respektive faktor samt ger exempel på vilka åtgärder analysens resultat skulle kunna mynna ut i. De mest framträdande slutsatserna i den inledande delen av studien kring fastigheter som gått ur tiden är fastighetsägarnas ovilja och/eller oförmåga att utveckla en fastighet som inte längre uppfyller det förväntningarna som finns. Det visar att det finns ett behov av ett nytt arbetssätt för fastigheter som inte lever upp till förväntningarna, ett arbetssätt som möter såväl fastighetens som fastighetsägarens förutsättningar.

Nyckelord: Eftersatt underhåll, fastighetsbranschen, fastighetsförvaltning, fastighetsförädling, fastighetsutveckling, strategi, utvecklingsbehov.

Abstract

This is a study of how one can analyze properties that no longer full fill their purpose functionally or economically and are in need of development. Through interviews with representatives from different parties within the property market, property owners, tenants, housing and urban development and technical consultants the characteristics and possible causes why properties become neglected together with potential value adding actions were identified. Three main reasons were pointed out why a property becomes neglected which can be summarized in: location, function and ownership. The most significant finding of the study is the property owners' unwillingness and / or inability to develop a property that no longer fulfill its purpose, it shows that there is a need for a new approach to this type of property that meets both the property and property owner's requirements. The interviews were complemented with literature and the aggregated information was used in the development of an analyzing tool that facilitates the overall assessment of a property's presumed development. The analyzing tool points out six factors as the most important to be considered: vacancy and the risk of vacancy, the need of development, the capability of development according to construction and municipal plans, financial conditions and finally the owner's time perspective. The collected analyze of the factors places the property in one of three categories of potential actions according to the condition of the property. The categories are to be seen as inspiration rather than consulting since every property's situation is unique.

Key words: Real estate, property owner, real estate development, refurbishment.

Förord

Det är med stor glädje och stolthet vi, efter snart tre månaders arbete, kan presentera vår kandidatuppsats i fastighetsutveckling och fastighetsförädling.

Med snart tre års studier bakom oss och många lektionstimmar fyllda av teori och akademiska texter har vi träffat på många intressanta teorier och modeller kring fastighetsutveckling, förvaltning, marknadsföring och så vidare. Det är inte sällan vi ställt oss frågan hur det fungerar i verkligheten, följs en etablerad teori eller skapar man sig sin egen? Efter att under detta examensarbete fått möjligheten att genomföra intervjuer med framstående personer inom fastighetsbranschen kan vi nu konstatera att många av de klokaste resonemangen finns bland praktikerna och att teorierna är otaliga.

Under arbetets gång har vi haft stort stöd i våra handledare och vi vill börja med att tacka Peter Wiklund, projektledare på Colliers tillika extern handledare för projektet. Tack för att du genom att dela med sig av din erfarenhet, och kontaktnät bidragit med ovärderliga insikter om fastigheter och branschen generellt och därmed fört våra egna kunskaper framåt på ett sätt som vi aldrig skulle klarat av själva.

Vi vill också tacka Nina Ryd, examinator från Chalmers för att ha bidragit med värdefulla synpunkter och inspel vad gäller upplägg och tankesätt under projektets gång.

Vi vill även tacka vår interna handledare från Chalmers, Yngve Karlsson för att ha väglett och styrt uppsatsen, men framförallt för att ha bidragit med idéer kring bygg och fastighetsbranschen.

Till sist vill vi tacka samtliga som ställt upp vid intervjuer och bidragit med tankar och information under arbetets gång.

Stort Tack!

Göteborg 2012-05-15

Ida Jansson



Bob Gustafsson



Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract.....	II
Förord	III
1.Inledning.....	1
1.1. Bakgrund	1
1.2. Syfte och mål.....	2
1.3. Avgränsningar	2
1.4. Metod	2
1.4.1. Intervjuer.....	3
1.4.2. Disposition.....	3
2.Fastighetsmarknaden	4
2.1. Dåtid	4
2.2. Nutid.....	4
2.3. Framtid	5
3.Fastigheter som gått ur tiden	7
3.1. Definition	7
3.2. Orsaker till att en fastighet blir eftersatt och dess effekter.....	7
3.2.1. Ägandeformer	8
3.2.2. Vakansvärde	9
3.2.3. Politisk oenighet	9
4.Värdeskapande åtgärder	10
4.1. Att skapa mervärden i utvecklingsarbetet	10
4.2. Presentation av åtgärder	10
5.Ett analysverktyg för strategisk fastighetsutveckling	13
5.1. Analysens olika delar	13
5.2. Ingångsvärden	14
5.2.1. Ägarförhållanden	14
5.2.2. Fastighet- och byggnadsstandard.....	14
5.2.3. Områdesanalys.....	14
5.3. Vakans och vakansrisk	14
5.4. Utvecklingsbehov	16
5.5. Utvecklingsmöjlighet – Byggnadstekniskt.....	17
5.6. Utvecklingsmöjlighet – Planmässigt.....	17

5.7.	Ekonomiska förutsättningar	18
5.8.	Tid	19
5.9.	Summering och värdering av analysens olika delar	19
6.	Tillämpning av analysverktyg	21
6.1.	Ingångsvärde - område	21
6.2.	Ingångsvärde - fastighetsägare	22
6.3.	Ingångsvärde fastighet, Högsbo 8:9	23
6.3.1.	Tillämpning av modell Högsbo 8:9	24
6.4.	Ingångsvärde fastighet - Högsbo 34:19	26
6.4.1.	Tillämpning av modell Högsbo 34:19	27
7.	Slutsatser	30
7.1.	Definition och orsaker	30
7.2.	Värdeskapande åtgärder	30
7.3.	Analysverktyg	30
7.3.1.	Tillämpning av analysverktyg	32
8.	Diskussion.....	33
	Referenser.....	I
	Bilaga A-C.....	III

1. Inledning

Detta inledande kapitel redogör för valet av ämne samt syftet med studien. Vidare presenteras det berörda forskningsområdet, fastighetsutveckling, metod och avgränsningar. Inledningen är till för att skapa en förståelse för problemet och hur det angrips i studien.

1.1. Bakgrund

Byggandet i Sverige har gått i cykler och i vissa perioder, inte minst under 60-talets miljonprogram har det byggts mycket. I dåtidens bostadsbrist var målet var att bygga bostäder för att täcka den akuta brist som fanns då. Mycket forskning och analyser av detta byggande har gjorts i efterhand speciellt nu när detta miljonprogram står inför sin första renovering och det kan konstaterats att kvalitét fick stå tillbaka till förmån för kvantitet. Det kommer att bli ett stort och kostsamt projekt och än är finansieringsutmaningen långt från löst (Mossfeldt, 2001).

Något som bidrar till intensiteten i diskussionen kring miljonprogrammet är den även idag aktuella, bostadsbristen som enligt Boverket ökar (2011). Boverket rapporterar att antalet kommuner som redovisar brist på bostäder ökar 2011, efter att ha minskat de senaste två åren. Ovanstående problem, renoveringsbehovet och bostadsbristen är två stora dominanter på agendan i fastighets Sverige och i skuggan av dessa befinner flertalet andra intressanta problemområden.

Det är nämligen inte bara bostäder från 60-talet utan även kommersiella fastigheter byggda på 70- och 80-talet som inte längre håller de krav som hyresgästerna ställer. Fastigheterna, däribland kontor, lager och butiker matchar inte dagagens behov och allt eftersom hyresgästerna flyttar ut förblir de tomma. En bidragande faktor till att fastigheterna blir vakanta är lägets attraktivitet i form av kommunikationer eller konkurrens från andra områden säger Mikaela Carlsson, analytiker hos fastighetskonsulten Newsec till Sydsvenskan (Dahl, 2009). Liksom i arbetet med miljonprogrammet blir den stora frågan hur man ska arbeta med kommersiella fastigheter, som har gått ur tiden?

Fastighetsägarna står inför multipla problem då de vill ha lokalerna uthyrda men samtidigt inte dumpa hyrorna eller genomföra osäkra investeringar även om det gör lokalerna mer attraktiva för potentiella hyresgäster. För att vara i framkant gäller det för fastighetsägarna att förhålla sig till mer är hyresgästens krav och önskemål. Den kommande generationen, Generation Y, har blivit ett större diskussionsämne inom branschen de senaste åren. Generation Y kännetecknas av individer som är självsäkra, välutbildade och optimistiskt inställda till framtiden och för fastighetsbranschen blir frågan vilka de kommer att sätta på sin arbetsplats.

Enligt Carlsson (Dahl, 2009), står fastighetsägaren inför fyra alternativ när det kommer till att utveckla befintliga fastigheter efter framtida behov:

- Konvertera till bostäder
- Renovera och göra lokalerna mer funktionella
- Sänka hyrorna rejält eller
- Riva och bygga nytt

Frågorna som uppstår och som denna studie skall svara på är om ovanstående fyra punkter är de enda alternativen och vilka faktorer som är viktiga att analysera för att avgöra när respektive åtgärd är det bästa alternativet.

1.2.Syfte och mål

Syftet men studien är att skapa ett analysverktyg som skall underlätta kartläggandet av en fastighets förutsättningar och möjligheter att utvecklas samt underlätta utvärderingen av dessa ur ett värdeskapande perspektiv.

Målet är att först utreda den situation eftersatta fastigheter, fastigheter som gått ur tiden, befinner sig i, vad det beror på och vilka utvecklingsmöjligheter som finns. Därefter skall utvecklingsmöjligheterna konkretiseras i form av åtgärder och presenteras utifrån vilka förutsättningar som krävs för respektive åtgärd. Resultatet av detta skall sedan vägas samman i konstruktionen av analysverktyg.

1.3.Avgränsningar

Studien fokuserar på kommersiella fastigheter, de problem som uppstår då underhåll blivit eftersatt eller då dessa av annan anledning gått ur tiden, samt vilka möjliga åtgärder som finns. Analysverktyget skall vara allmängällande för de fastigheter som ryms inom definitionen av fastigheter som gått ur tiden och kommer att demonstreras på två fastigheter i Högsbo industriområde, Göteborg.

Dessa fastigheter kommer att behandlas enligt det analysverktyg som utformats, valet att analysera två fastigheter möjliggör redovisning och analys av fler typer av problem och möjliga lösningar.

1.4.Metod

Studiens vetenskapliga utgångspunkt har varit de kommersiella fastigheternas utveckling med fokus på den lokala utvecklingen. Valet av metod baserades på syftet med studien och den information som var väsentlig för att uppnå detta. Då syftet har varit att skapa förståelse för de problem som finns samt dess möjliga lösningar har studien genomförts med en kvalitativ metod. I Nationalencyklopedin (2012) definieras kvalitativ metod enligt nedan:

”kvalitativ metod, inom samhällsvetenskaperna ett samlingsbegrepp för olika arbetssätt som förenas av att forskaren själv befinner sig i den sociala verklighet som analyseras, att datainsamling och analys sker samtidigt och i växelverkan, samt att forskaren söker fånga såväl människors handlingar som dessa handlingars innebörder. Genom att man med kvalitativa metoder strävar att åstadkomma en helhetsbeskrivning av det undersökta, exempelvis hur en viss livssituation i sin totalitet gestaltar sig, tenderar denna typ av studier att omfatta mindre populationer än vid kvantitativa undersökningar.”

Genom att genomföra en kvalitativ studie har fokus kunnat läggas på intervjuer och att skapa en förståelse för helheten kring ämnet och hur det verkar i sin omgivning. Den kvalitativa studien saknar framtagandet av kvantifierbar data som går att sammanfatta i statistiskform och analyseras därefter. I studien har kvantifierbar data setts som sekundär då fokus legat på att utreda vilka möjligheter som finns att utveckla en fastighet samt vilka förutsättningar som då

är nödvändiga. Fortsatta studier skulle med fördel genomföras på en kvantitativ bas och då fokusera mer på då ekonomiska effekterna av en fastighet som gått ur tiden.

Studien inleddes med en mindre litteraturstudie på ämnet fastighetsutveckling där ingick bland annat studentlitteratur, branschrapporter, aktuell media samt examensarbeten i ämnet. Tidigare kunskaper som tillgodogjorts under studietiden samt under litteraturstudien har sedan legat till grund för de intervjuer som genomförts.

1.4.1. Intervjuer

Intervjustudien har totalt omfattat 13 personliga intervjuer med branschpersoner och andra intressenter. Bland dessa kan nämnas större och mindre fastighetsägare, tjänstemän vid Fastighetskontoret i Göteborgs Stad, konsulter inom konstruktion, miljö och energi, uthyrare och investerare. Vid samtliga intervjuer har målet varit att få svar på den övergripande frågan hur problemet med eftersatta byggnader ser ut idag och hur dessa kan utvecklas för framtiden. Intervjuerna har anpassats efter respektive part och en relativt fri diskussion har eftersträvat. Upplägget för intervjuerna har varit att få svar på en del kärnfrågor, varför de tidigare hyresgästerna flyttat ut, drifts- system och kostnaderna samt vilka förutsättningar som finns för att göra förändringar i byggnadsutformningen. Det har även undersökts hur potentiella hyresgäster resonerar och vad de värdesätter. Exempelvis, vilken typ av kontorslokaler kommer att krävas i framtiden? Hur ser Generation Y:s kontorsbehov ut? Vilka krav kommer att ställas på dessa och vilka faktorer kommer att vara avgörande vid val av lokal? Vid intervjuer har anteckningar förts för att styrka och komplettera antaganden eller tydliggöra olika ståndpunkter i de frågor som behandlas i studien.

Intervjustudien har, delvis parallellt men främst, efterföljts av ett omfattande analysarbete och bearbetning av information som har sammanställts i rapporten. Fokus har legat på att identifiera de viktigaste aspekterna med tillhörande övergripande frågor för att analysera hur arbetet med att utveckla en fastighet kan genomföras givet ett antal förutsättningar.

1.4.2. Disposition

Rapporten har en progressiv disposition vilket innebär att kapitlen tydligt bygger på varandra. Det inledande kapitlet ger en bakgrund till problemet och motivering till syftet med rapporten vilket följs av en fördjupning i fastighetsmarknaden. Efter följande kapitel definierar fastigheter som gått ur tiden, vad det beror på och vilka möjliga värdeskapande åtgärder som finns. Sedan presenteras analysverktyget och demonstreras genom två praktiska tillämnningar. Avslutningsvis förs en diskussion kring resultaten av och studien i sin helhet.

2. Fastighetsmarknaden

Detta kapitel skall skapa en förståelse för hur fastighetsmarknaden har fungerat historiskt, hur den fungerar idag och hur den kan komma att utvecklas i framtiden. Ett ytterligare syfte med kapitlet är att visa på fastighetsmarknadens komplexitet och vilka faktorer som främst påverkar den enskilda fastigheten och dess utveckling. Fakta baseras främst på rapporter, böcker samt dagsmedia på ämnet.

2.1.Dåtid

Under 1990-talets början var Sveriges finanser starka även om man kunde se tendenser till förändringar, en försmak av det som skulle komma. Marknaden förändrades snabbt till följd av några händelser varav den ena Fastighetsvärldens fastighetsdag den 17 maj 1990. Framstående personer uttalade då sin oro för fastighetsbranschen och man såg en stor risk att svenska fastigheter var på väg att tappa stort i värde. Siffror på värdeminskningar på mellan 30-40% var inte främmande enligt vice Riksbanks chefen Lars Nybergs anförande vid Fastighetsvärlden, Utvecklingen på fastighetsmarknaden (2007). En bidragande faktor till detta, som diskuteras än idag, var affärerna mellan Fastighetsbolaget Allhus och finansbolaget Nyckeln där förlusterna uppgick till närmare 3 miljarder vilket följdes av svåra problem för Nyckeln (Gatu, 2001).

Den allmänna meningen strax före kraschen var att fastigheter av "god kvalitet", det vill säga i bra lägen i storstäder, skulle klara priset bäst medan landsortsfastigheter beräknades få störst värdeminskning (Ulf Perbo, 1999). Detta antagande visade sig dock felaktigt då priset på kommersiella fastigheter i Stockholm blev runt 70–80 % medan landsortsfastigheterna föll mindre än 50%. Villor och bostadsrätter påverkades av priset, i vissa fall tappade de nästan lika mycket som kommersiella fastigheter men vissa så lite som 15–20 %.

2.2.Nutid

Efter 20 år har fastighetsmarknaden återhämtat sig. Förändringar av marknaden har både gått mot det positiva även om negativa aspekter kan förekomma. I artikeln *Lägsta vakansgraden på tio år i centrala Göteborg* skriver Tolleson (2012) att dagens fastighetsbransch kännetecknas av hög transaktionstakt, fler utländska investerare och aktörer samt högre grad av extern förvaltning vilket har medfört svårare förhållanden för många hyresgäster.

De senaste åren har marknaden gått upp och ner även om den Svenska marknaden har varit relativt stabil. Oroligheter i Europa har skapat en tillbakadragen ställning till marknaden och man har valt att dra ner sina förväntningar på marknaden. Fastighetsmarknaden i Västsverige har varit oviss där arbetslösheten stigit de senaste åren. Vakansgraden har ökat något under 2009-2010 vilket då låg på 7,8 %, som i sin tur även påverkar hyresnivåerna. Göteborg har de senaste åren fått många nya kontorslokaler exempelvis Nya Rättscentrum, Skanskas projekt i Gårda samt flera fastigheter på Älvstranden vilket påverkat utbudet av lokaler i Göteborg. Detta har medfört att fastighetsägare fått ta till åtgärder, där man främst valt att behålla befintliga hyresgäster framför höjda hyror (Tolleson, 2012). Tage Christoffersson¹, VD på Eklandia Fastighets AB påvisar att deras största utmaning ligger i att hitta ny mark för att kunna bygga nya byggnader som är direktanpassade för hyresgästens verksamhet. En annan aspekt som påverkat fastighetsmarknaden är turbulensen på den finansiella marknaden. En kombination med passiva investerare och en viss brist på tillgänglig finansiering har gjort att transaktionsvolymen minskat med 50 %. Andra personer inom branschen avvisar dock

¹ Tage Christoffersson (Vd, Eklandia fastighets AB) intervjuad av författarna den 14 april 2012.

statistiken med att lyfta fram vikten av personlig kontakt med bank och upplägg vid låneförfrågan. Om man har all fakta och presenterar olika tänkbara scenarion så är banken oftast villig att låna ut kapital vid fastighetsköp menar vissa.

Idag har marknaden förändrats något mot det positiva. Nyligen släppta rapporter visar på historiskt låg vakansgrad i Stockholm och Göteborg. I slutet av 2011 låg vakansgraden i Göteborg på 4,5 %, CBD (Central Business District), vilket är den lägsta siffran på 10 år. Det befarade stora utbudet av kontorsytor under 2009-2010 har förändrats och blivit ett begränsat utbud av nya kontorsytor under 2011. I Göteborgs innerstad ligger i dag hyrorna på mellan 2000-2400 kr/kvm. I Jones Lange LaSalles (2012) årliga rapport *Nordic City Report* presenteras positiva siffror för vidare utveckling under 2012. Det som just nu mest drar tillbaka marknaden är de finansiella oroligheterna i Europa. Arbetslösheten i Göteborgsområdet har dock under det senaste året minskat med 0,5 %, emellertid har en minskad export har stor påverkan på Göteborg som hamnstad.

2.3.Framtid

Fastighetsmarknaden utvecklas hela tiden och som marknaden ser ut idag är finansieringsfrågan ständigt i fokus. Ett hett ämne är diskussionen kring de fonder som väljer att investera i fastighetsmarknaden där det finns ett stort kapital.

Kontrasten mellan fördelarna med nybyggnation och befintligt bestånd gör sig tydliga när det handlar om anpassning efter hyresgäst. Att jobba med nybyggnation skapar möjligheter med flexibilitet, miljö samt ekonomiska fördelar. Christer Sjöstrand², Affärsutvecklare på Viedekke, påvisar det faktum att många byggnader som är byggda på 80-talet och bakåt blir allt mer oattraktiva och allt svårare att anpassa då de konstruerats med ett stomsystem som ger låg flexibilitet.

En annan aspekt i diskussionen kring den framtida fastighetsmarknaden är hur våra fastigheter kommer att användas och i vilken utsträckning. Nya företag inom nya branscher startas och har nya krav på sina arbetsplatser. Generation Y, personer födda mellan 1985-1993, är nästa generation att komma ut på arbetsmarknaden och kommer att ställa nya krav på arbetsplatserna. Generation Y, även kallad "the millenials" eller "echo boomers", är en stor generation som kommer ha en stor påverkan både ekonomiskt och socialt (NAS, 2006). Enligt den sammanvägda bilden karakteriseras Generation Y främst av att generationen:

- Innefattar stor etnisk mångfald.
- Består av självständiga individer, bland annat till följd av skilsmässor, ensamstående föräldrar samt uppväxten i den pågående teknologiska revolutionen.
- Kännetecknas av självsäkerhet och otålighet, att de är välutbildade, en aning stressade samt optimistiska inför framtiden.

I artikeln *Så når du fram till generation Y* skriver Wass (2012) om hur generationen har påverkat och kommer påverka sättet att förmedla information. Det artikeln främst trycker på är vikten av tydligt ledarskap. Detta kan även appliceras på fastighetsbranschen där budskap och informationen dagligen sprids och tolkas.

² Christer Sjöstrand (Affärsutvecklare, Veidekke) intervjuad av författarna den 23 februari 2012.

Colliers International har tagit fram en serie artiklar som presenterar tankar kring hur den kommande generationen kommer att se på behovet av fastigheter och då främst kontor. Först ut i serien är *Generation Y, Implications for office markets* (Harrington, 2011) där man bland annat tar upp utvecklingen av mer flexibla kontorslokaler då anställda själva skall kunna bestämma var, när och hur man utför sitt arbete.

Det man inom branschen frågar sig är om de effektiviseringar och omstruktureringar som sker kommer påverka behovet av byggnader och kontor. I artiklarna presenteras olika tankar men där just den ovan nämnda oron dämpas genom den tanke att allt fler företag och organisationer vill sitta i lokaler som öppnar upp för kommunikation, samarbeten och teambuilding. Behovet av bra och inspirerande lokaler är något man alltså trycker på devlis i artikeln om *Generation Y, how population change will impact office space demand* (Harrington, 2011).

I den senaste raden av artiklar diskuteras frågan om hur just kontoret kan komma att utvecklas inom den närmsta tiden. Här konstateras vikten och betydelsen med rätt blandning av sociala utrymmen samt produktiva delar av kontoret (Harrington, 2012). I artikeln framhålls följande punkter gällande utveckling av kommersiella fastigheter:

- En minskning av behovet på kontorslokaler då en effektivare användning av den befintliga arbetsytan sker.
- Förändring av utformningen på arbetsplatserna till exempel flexibla utrymmen, med arbetsstationer, mötesrum som är anpassningsbara och många utrymmen som lämpar sig för sociala aktiviteter.
- Den ökade flexibiliteten kommer påverka strukturen för teknik men även sättet att förvalta fastigheterna.
- Hållbarhet är i fokus. Energieffektivisering kommer vara ett måste i både förhållande till ekonomiska samt miljömässiga krav men även i frågan om konkurrens. Att ha någon sort klassificering så som, LEED eller BREEAM kommer att bli ett måste.

Att Generation Y kommer att vara en påverkande arbetsgeneration är ett faktum. Många förändringar kommer att krävas där främst fastighetsägarna kommer att behöva ha en plan för hur deras arbete och utveckling skall ske. Sättet att förmedla en vision och affärsidé kommer vara ytterst viktigt menar Miriam Olsson (2008) i sin artikel *Så drar du nytta av generation Y*.

3. Fastigheter som gått ur tiden

Här definieras vilken typ av fastighet studien berör och vilka utmaningar som denna typ av fastighet står inför för att få att öka i värde. Definitionen baseras på intervjuer med olika parter i branschen samt litteratur.

3.1. Definition

Det finns ett antal fastigheter runt om i Sverige, byggda främst på 70- och 80-talet, som börjar passera bäst före datum. Alla fastigheter och byggnader är olika och det är komplicerat att ta fram kännetecken eller villkor som skall uppfyllas för att fastigheten skall anses ha passerat sitt bäst före datum. En fastighet som håller en hög byggnadsteknisk standard kanske fyller fel funktion på platsen den är lokaliserad och därför måste utvecklas.

En fastighet som inte blir uthyrd till den hyra som fastighetsägaren anser skälig bör sannolikt utvecklas på ett eller annat sätt för att bli uthyrd. Läget är en faktor som ofta spelar roll för hyresgästen men inget som fastighetsägaren kan ändra på, därför blir läget i förhållande till funktionen en faktor som måste analyseras: Fyller fastigheten rätt funktion för området? Pris och anpassningsbarhet är två andra faktorer där fastighetsägaren har betydligt större påverkansmöjligheter. Priset måste matcha den standard som byggnaden uppgår till för att hyresgästen skall vara beredd att betala: Är hyran skälig? Utöver det måste standarden uppgå till hyresgästens förväntningar och krav på den utlovade funktionen: Är lokalerna funktionsdugliga för sitt ändamål?

Att fastigheten inte fyller rätt funktion, är satt till rätt pris eller inte är funktionsduglig är väldigt övergripande fel och här följer ett antal mer konkreta fel som är relativt vanliga enligt Maria Alm³, miljökonsult, WSP. Exempelvis eftersatt inre ytskikt, ventilation, hissar och fönster i behov av underhåll eller en markmiljö i behov av sanering. En eftersatt markmiljö på en fastighet kan ligga till grund för att den utlovade funktionen inte går att leverera.

Genom att byta fokus och istället för att se till den byggnadstekniska statusen se till vad hyresgästerna efterfrågar går det även att finna egenskaper en byggnad saknar för att uppfattas som attraktiv. I samtal med fastighetsägare och uthyrare har det framkommit att det finns idag trender inom utformningen av kontorsbyggnader. Det är tydligt att stort ljusinsläpp, bra ventilation, anpassningsbarhet och tekniskstandard är viktiga faktorer när kontor byggs och anpassas efter kundernas efterfrågan något som även Nils-Åke Rydqvist⁴, uthyrare på Colliers International poängterar.

Att fastigheter hamnar efter i utvecklingen det vill säga att underhålls- och anpassningsarbete blir eftersatt gör att dessa byggnader inte längre blir lika attraktiva på marknaden. Det görs inga större investeringar och byggnaden blir mer eller mindre lämnad åt sitt öde. I förlängningen leder detta ofta till att fastigheterna inte blir uthyrda, eller om så sker till låga hyror. Det inkomstbortfallet som då uppstår leder i sin tur till att än färre och/eller mindre satsningar görs och byggnaden passerar sitt bäst före datum.

3.2. Orsaker till att en fastighet blir eftersatt och dess effekter

Efter att ha definierat en fastighet som gått ur tiden blir nästa del att ta reda på vad beror det på. Med hänvisning till den ovanstående definitionen, kan fortsatt konstateras att alla

³ Alm, M. (Miljökonsult, WSP) personligen intervjuad av författarna den 2012-02-15.

⁴ Rydqvist, N-Å. (Uthyrare, Colliers International) personligen intervjuad av författarna 2012-03-16.

fastigheter har unika förhållanden och det är svårt att härleda situationen till ett begränsat antal orsaker.

I samtal med bland annat fastighetsägare, uthyrare, transaktionskonsulter och byggnadstekniska konsulter har ett antal möjliga orsaker uppkommit, till varför en byggnad blir eftersatt. I punktlistan nedan presenteras ett antal möjliga orsaker, de tre översta orsakerna härleds till föregående kapitel 3.1 Definition och resterande presenteras vidare i detta kapitel.

- **Läge** – Området gör investeringen osäker.
- **Funktion** – Fastighetens funktion matchar inte efterfrågan i området.
- **Hyra** – Hyran är oskälig.
- **Fastighetsägare** – Ägandeformen påverkar både investeringsvilja och möjlighet i form av bland annat avkastningskrav och policys.
- **Vakansvärde** – Det beräknade värdet då fastigheten är vakant är högre än värdet vid en hyressänkning.
- **Politisk oenighet** – Gällande översikts- och detaljplaner för ett område saknas eller är ofullständiga vilket höjer osäkerheten och fördröjer utvecklingen av ett område.

3.2.1. Ägandeformer

Till att börja med kan det vara av intresse att se hur den berörda fastigheten blir förvärvad och av vem. I mötet med fastighetsägare är det tydligt att samtliga har villkor som skiljer sig relativt mycket vad gäller anskaffning av nya fastigheter. En del fastighetsägare köper aldrig in en fastighet som inte lever upp till ett visst avkastningskrav som enskilt objekt, utan i så fall kommer den med som en del i en större portfölj. Medan andra fastighetsägare väljer att fokuserar på fastigheter i direkt behov av utveckling, som ofta återfinns i mindre attraktiva lägen. Som en del i en större portfölj hamnar en mindre lönsam fastighet ofta i skymundan av andra attraktivare objekt och följderna kan bli att byggnaden hyrs ut billigt med så lite ombyggnad som möjligt.

Utöver de traditionella ägandeformerna, direkt ägande med egen lagfart och börsnoterade fastighetsbolag har en annan typ av ägande etablerats – nämligen olika typer av noterade eller onoterade fonder, detta skriver Hans Lind och Stellan Lundström (2009) om i sin bok, *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*. Vidare beskriver att ägandeformen tenderar att påverkar huruvida vidare investeringar eller anpassningar genomförs av en fastighet eller ej. Nedan presenteras ett antal av de ägandeformer Lind och Lundström skriver om, samt dess kännetecken:

- **Core investors** – investerar i relativt nya, säkra objekt som inte behöver ombyggnad eller förnyelse inom en överskådlig framtid. Typisk är också att den löpande förvaltningen i detta fall läggs ut på entreprenad.
- **Opportunistic investors** – har planer på hög avkastning på eget kapital. Innebär i regel tämligen korta innehavstider och högt belånade fastighetsköp. Den höga avkastningen kan nås på flera olika sätt däribland: ren spekulation i värdestegring, identifikation av objekt som är felprissatta i relation till risk och avkastning, möjlighet till förändring i fastighet genom att till exempel stycka en portfölj. Åtgärderna som investeraren genomför kan bland annat vara en ändrad förvaltningsorganisation, minskade underhållsinsatser och sist men inte minst förändringar i fastighetsportföljen vilket

innebär att vissa delar säljs av. Går försäljningen med vinst har snart det egna investerade kapitalet återfått då den största delen av investeringen finansierats av lån.

Ovanstående ägandeformer har olika typer av riskexponering och möjligheter att påverka det ekonomiska utfallet. I beskrivningarna framgår att investeraren inte direkt intresserar sig för osäkra objekt – men det innebär inte att de blir involverade i form av en del i en större portfölj. På så sätt har ägarformen definierats som en möjlig orsak till varför vissa typer av investeringar/ anpassningar inte genomförs.

Fastighetsägarna kan även, som tidigare nämnts, ha olika krav och policys på den fastighet som de investerar i. Det kan bland annat vara att det skall finnas ekonomisk bärkraft i området, utrymme för den tänkta verksamheten i detaljplan, att en investering skulle generera en viss direktavkastning eller att det skall finnas en hyresgäst innan någon typ av uppdatering genomförs.

3.2.2. Vakansvärde

Görs inga investeringar i en fastighet och hyran istället sänks minskar värdet på fastigheten. Detta leder till att marknadsvärdet i området kan komma att sjunka. Sjunker marknadsvärdet kan högt belånade fastigheter helt tappa sin täckning och banken kan komma att kräva in stora summor för att täcka lånen. Vissa investerare som har insett detta väljer bara att sänka hyrorna till en viss nivå, sedan blir ”illusionen” av marknadsvärdet större än den faktiska inkomsten och det blir helt plötsligt till synes mer fördelaktigt att inte hyra ut. Detta skulle innebära att en fastighet som genererar 0 kr i inkomst men potentiellt skulle kunna generera 1000 kr/m²/år är mer värd än en fastighet som de facto genererar 700 kr/m²/år? Är nuvärdet på väg ned under inköpsvärdet nalkas en förlustaffär, något som en investerare vill undvikas in i det längsta. Dock bör till detta läggas till att banken ser vakans som en av de viktigaste faktorerna då de beviljar lån, skulle vakansen vara låg blir det svårt att få ett lån beviljat.

En vakans påverkar fastigheten och ägare negativt på flera sätt, den bringar inte längre någon inkomst, när den står tom ökar risken för att det skall spridas ett dåligt rykte kring byggnaden. Vid försäljning/köp av en sådan fastighet blir det viktigt att byggnaden inte stått tom och fått dåligt rykte. Enligt Maria Alm, WSP, så får en byggnad med dålig inomhusmiljö ett visst rykte och investeringar är nödvändiga för att hitta hyresgäster. Ett tomt hus påverkar även känslan i området som helhet. Hur ser hyresnivåerna och vakanserna ut i området – jämför med ett hett område. Vilka styrkor respektive svagheter finns i området?

3.2.3. Politisk oenighet

Avsaknad av gällande översikts- och detaljplaner för ett område till följd av politisk oenighet är vanligt och kan röra allt från huruvida livsmedelshandel skall vara tillåtet i ett visst område (Svanö, 2012) till hur trafiken skall separeras i stadskärnor (Carlsson, 2012) eller hur den regionala infrastrukturen skall utformas (Papaioannou och Heyman, 2011). Närliggande fastigheter kan då vara antingen direkt eller indirekt vara berörda av utgången av de politiska besluten. Exempelvis kan det vara direkt avgörande om en fastighets funktion är rätt eller fel om livsmedelshandel förbjuds. En omläggning av stadstrafiken kan göra det omständligt att ta sig till kontoret via bil och en regional infrastruktur förändring kan påverka pendlingsmöjligheten i form av nya tågförbindelser eller vägtullar. Osäkerheten kan leda till att fastighetsägaren avvaktar, eller tvingas avvakta, politiskt beslut innan en utveckling av fastigheten kan ske vilket i sin tur kan bidra till att fastigheten blir eftersatt.

4. Värdeskapande åtgärder

I detta kapitel presenteras de olika åtgärder som är mest förekommande inom fastighetsbranschen vid renovering och utveckling. Åtgärderna är undersökta i både relation till kort- och långsiktiga effekter. Fakta baseras i huvudsakligen på intervjuer med framstående personer inom fastighet- och byggbranschen.

4.1. Att skapa mervärden i utvecklingsarbetet

Ett kontinuerligt underhåll av fastigheter är en nödvändighet för att upprätthålla en god standard för befintliga och potentiella hyresgäster samt för att kunna möta framtida utmaningar. Fastighetsägandet har förändrats stort de senaste 20 åren där man gått ifrån små enskilda ägare till stora företag, banker, fonder som idag äger en stor del av det Svenska fastighetsbeståndet. Lind och Lundström summerar marknadsvärdet av Svenska fastigheter i sin bok till ca 8000 miljarder kronor (2009). Intresset att ha ett kontinuerligt underhåll och renoveringsarbete skiljer sig åt beroende på ägareform samt ägarstrategi. Vid intervjuer med personer inom fastighetsbranschen framstår ett spritt upplägg av strategier angående exempel underhåll, vilket kan ske kontinuerligt eller när behovet finns.

Trots de olika synsätten på underhåll står sig Sverige väl när det gäller underhåll på fastighetsbeståndet i jämförelse med övriga Europa (Lind och Lundström, 2009). Detta utesluter inte att det finns ett behov av ett kontinuerligt utvecklingsarbete. Åtgärder som genomförs för att skapa mervärde i en fastighet kan vara av olika art och kostnadsstorlek. Olika fastigheter kan även ha olika förutsättningar för ett mer eller mindre gynnsamt genomförande av en viss åtgärd. Vid val av åtgärder är det nödvändigt att utvärdera de olika alternativen, dess storlek, tid, kostnad och effektivitet.

I valet av åtgärd är det viktigt att inte glömma att det i slutänden är hyresgästen eller fastighetsägaren som skall vara beredd att betala för fastigheten. Att se till hyresgästens behov och önskemål är därför en viktig del arbetet, enligt Lennart Karlsson⁵, finns det tre punkter som hyresgästen utgår ifrån: läge, anpassningsbarhet och pris. Läget är en faktor som inte går att justera därför blir anpassningsbarheten, i kombination med priset, en viktig punkt för såväl hyresgästen som fastighetsägaren att arbeta mot. Dels för att hyresgästen vill ha en lokal som är anpassad för verksamheten utan att detta innebär för höga hyrespålägg. Fastighetsägaren vill inte heller att anpassningen skall kosta för mycket. Investeringen måste återbetala sig inom tiden för hyreskontraktet, men om fastighetsägaren tänker ett steg till och gör en anpassning som fungerar även för hyresgäst två, tre och fyra förlängs avskrivningstiden och behöver inte enbart belasta hyresgäst nummer ett. Det förutsätts då att det kan vara aktuellt med en mindre anpassning för respektive hyresgäst, men att de totala kostnaderna minskar och en lägre hyra kan tas ut – med bibehållen vinst.

4.2. Presentation av åtgärder

Nedan presenterat ett antal åtgärder som skapar ett mervärde i fastigheten, åtgärderna utgör ett begränsat urval för att påvisa de olika möjligheter som finns. Samtliga data för tid och kostnadsbehov av åtgärderna utgår ifrån REPAB:s underhållsböcker årgång 2011.

Följande åtgärder som presenteras bör ses som vägledande och som exempel. Åtgärderna skiljer sig åt både gällande ekonomi men även tidmässighet. Satsningar och investeringar som kräver stort kapital bör således tänkas långsiktiga och anpassas efter det. Att då anpassa

⁵ Lennart Karlsson (Vd, Aspelin & Ramm) intervjuad av författaren 20 mars 2012.

fastigheten och lokalerna för ett stort antal tänkbara hyresgäster skapar möjligheter för att få investeringen lönsam.

Ytskikt

Ytskikten på en byggnad fyller en viktig funktion och bör underhållas kontinuerligt. Det yttre ytskiktet är det som ägaren, personalen eller kunden möts av varje dag, men står även för en viktig funktion genom skydd för yttre påfrestningar så som vind, vatten och temperaturskiftningar. Att byta fasad är många gånger kostsamt, något som Karlsson⁶ poängterar och då i relation till deras arbete med Gamla Pedagoger, Mölndal. Vissa fastighetsägare väljer istället att måla fasaden eller sätta på ett ytterligare ytskikt på det redan befintliga. Kostnadmässigt är detta mer effektivt. Kostnaden beror självfallet på fasadtyp, tidigare underhållsarbete samt i vilken utsträckning renoveringen skall ske. Enligt REPAB's Underhållskostnader (2011) ligger uppskattningsvis en renovering av fasad med arbetstimmar och material på mellan 1500-3000 kr/m².

Att se över det inre ytskiktet är ofta ett arbete som sker kontinuerligt vid ny hyresgäst. Arbetet är kostnads- och tidseffektivt i det korta perspektivet. Att byta tak, golv eller måla väggar ger en ökad känsla av att byggnaden är renoverad och således uppdaterad till dagens standard, något som många hyresgäster idag eftersträvar och kräver. Renoveringsarbetet av de inre ytskikten kan även de skilja stort beroende på materialval och omfattning av renoveringen. Vid byte av golv är textilmattor idag ett vanligt alternativ då det ger bättre akustik i lokalerna, investeringen kostar ca 500-600 kr/m². Ett alternativ till att lägga nytt golv är att använda det befintliga och utföra en polering. För ett trä golv ligger kostnaden för slipning och lackning på mellan 150-200 kr/m². Renovering av väggar med snickeri och påbättring av målning kostar ca 150 kr/m². Ett behov av renovering av tak kan vara nödvändigt om ny ventilation eller kablage måste dras. Kostnaden för detta är 250-300 kr/m².

Driftkostnader

Att investera för att sänka driftkostnaderna kan vara ett lönsamt alternativ som i längden både betalar sig självt och ökar lönsamheten. Att göra detta på bästa och mest effektiva sätt är således viktigt och det alternativ som är mest vanligt förekommande är att minska energiförbrukningen genom tilläggsisolering av tak och väggar. Kostnaderna för detta skiljer sig åt beroende på tjocklek, kvalitet samt materialval. Att tilläggsisolera 100 mm beräknas till ca 200 kr/m². Ett annat sätt att sänka driftkostnaderna kan vara att se över värme-, kyl-, och elinstallationer.

Att investera i miljön kan även öka attraktiviteten för fastigheten och möjliggöra en höjning av hyran (Lind och Lundström, 2009) då det ses som mindre riskfyllt att äga grön byggnad i förhållande till framtida krav och efterfrågan.

Rivning

Rivning av överflödiga innerväggar är en idag vanligt förekommande åtgärd i vakanta lokaler med stort utvecklingsbehov. Åtgärden skapar möjlighet för framtida hyresgäst att få en bild över hur det kan anpassas efter behov. Det som kan vara problematiskt i arbetet är att få en bra yta utan att behöva ändra på den bärande konstruktionen allt för mycket.

Att riva byggnaden kan vara ett ytterligare alternativ. Om byggnaden är alltför svår anpassbar och det krävs för stora förändringar kan alternativet vara befogat. Att bygga en ny byggnad skapar möjligheter till att markoptimera samt skapa bra anpassningsbara ytor i byggnaden. Dagens byggnader är även mer drifteffektiva vilket sänker driftkostnaderna avsevärt. Något

⁶ Lennart Karlsson (Vd, Aspelin & Ramm) intervjuad av författaren 20 mars 2012

som man bör ta i beaktning vid en sådan åtgärd är att undersöka mark och närliggande vattendrag om rivningen kommer innebära sanering av området, vilket kan vara mycket kostsamt.

Konvertering

Konvertering av kommersiella fastigheter till bostäder har idag blivit allt vanligare. Åtgärden är omfattande men kan på sikt skapa en kraftigt ökad avkastning på fastigheten (Sundström, 2008). En konvertering kräver dock att fastighetens detaljplan är anpassad för en sådan förändring. Ändrad användning medför även ökat krav på byggnadens utformning med, brandskydd, bullerskydd, framkomlighet och parkering, åtgärder som kan vara mycket kapitalkrävande och ibland svåra att tillgodose (Frid och Wickberg, 2007).

Hyresgäst

Att hitta en hyresgäst som kan tänka sig hyra fastigheten i befintligt skick är det mest effektiva rent kostnads och tidsmässigt då detta inte ställer några krav på anpassning. Risken med att vänta in rätt hyresgäst ligger i om det tar lång tid och att fastigheten då endast har genererar kostnader. En strategi för hur en god/tillräcklig lönsamhet skall uppnås inom en rimlig tidsperiod är därför viktig.

Ett vidare steg i arbetet med att få hyresgäster utan att stora förändringar av fastighetens lokaler kan vara att sänka hyran. Att sänka hyran kan skapa ett intresse som för fastighetsägaren skapar möjlighet att fortsätta ha fastigheten uthyrd och således inte stå tom. Det som dock kan vara problematiskt med en sänkt hyra är att det skapar möjlighet för andra hyresgäster i samma eller närliggande fastigheter att komma och förhandla om sina avtal.

5. Ett analysverktyg för strategisk fastighetsutveckling

Ovanstående kapitel har redogjort för vad som kännetecknar en fastighet som gått ur tiden, vad det kan bero på samt några värdeskapande åtgärder som skulle kunna appliceras. I detta kapitel sammanvägs ovanstående resultat till ett analysverktyg för strategisk fastighetsutveckling.

5.1. Analysens olika delar

Syftet med analysverktyget är att ta fram ett underlag för utveckling av en fastighet utifrån den enskilda fastighetens förutsättningar. Verktöget består av sex faktorer som på ett eller annat sätt påverkar möjligheten att utveckla fastigheten. Faktorerna är utvalda för att täcka upp de största påverkansområdena och verktyget är utformat på ett sådant sätt att faktorernas inverkan blir tydligt påvisad både i sig själva och i relation till varandra. Analysverktygets sex faktorer och dess kategorier motiveras och beskrivs mer ingående var för sig nedan:

- Vakans och vakansrisk
- Utvecklingsbehov
- Utvecklingsmöjlighet – Byggnadstekniskt
- Utvecklingsmöjlighet – Planmässigt
- Ekonomisk förutsättning
- Tidsperspektiv

Syftet med modellen är att starta en tankeverksamhet och visa vilken påverkan ovanstående faktorer har på en viss aktuell fastighet. De olika faktorernas påverkan har delats in i tre kategorier, låg, medel eller hög. Dessa olika kategorier har i sin tur värderats med mellan ett (1) och fem (5) poäng. Under analysen samlas poäng i de olika kategorierna den totala summan ger sedan indikationer på vilka åtgärder som skulle vara fördelaktiga/möjliga. Detta illustreras i en tankekarta nedan, för analysverktyget i sin helhet se bilaga A.

Vakans och vakansrisk	Utvecklingsbehov	Utvecklingsmöjlighet - Byggnadstekniskt	Utvecklingsmöjlighet - Planmässigt	Ekonomisk förutsättning	Tidsperspektiv
Hög 1	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1
Medel 3	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1
Låg 5	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1

Tabell 1 Analysverktyg

5.2. Ingångsvärden

För att analysverktyget skall vara tillämpningsbart är ett första steg är att avgöra om fastigheten passar in under definitionen *gått ur tiden*. Kännetecknen för detta beskrivs utförligt i kapitel 3. Fastigheter som gått ur tiden, och kort kan dessa sammanfattats med:

- att fastigheten inte längre fyller rätt funktion för området
- att lokalerna inte är funktionsdugliga eller
- att hyran inte är skälig i förhållande till byggnadsstandard/områdets nivåer

5.2.1. Ägarförhållanden

Uppfyller fastigheten kraven för att ha gått ur tiden blir det nödvändigt att känna till viss grundläggande fakta om fastigheten och dess ägare för att analysens ingångsvärden skall vara så rättvisa som möjligt. Först och främst är det viktigt att känna till vem som äger fastigheten och på vilket sätt den förvaltas idag. Som beskrivet i kapitel 3.2.1 Ägnadeformer kan intensionen som fastigheten förvärvats då som enskilt objekt eller del i portfölj vara avgörande för om det finns en plan för utveckling eller ej. Vad fastighetsägarens övriga bestånd består av, vilken status det har och vilka erfarenheten av likande fastigheter som finns är andra faktorer som är bra att notera under denna punkt.

5.2.2. Fastighet- och byggnadsstandard

Fastighetens byggstandard, konstruktion och installationer är viktiga att ha en uppfattning om då detta skapar, eller begränsar, möjligheter till att dra slutsatser om hur anpassningsbar/flexibel fastigheten är. Att se på de befintliga installationerna av värme, vatten och ventilation är viktigt med den aspekten att det är centrala delar i fastighetens funktion och mycket kostsamma att byta ut. Tidigare fastighetsägare och deras arbete med fastigheten kan vara till nytta för att få fram fastighetens historiska utveckling och kunna förutspå framtida underhållsbehov men också utvecklingspotentialer. Från början kan fastigheten haft en helt annan funktion än den aktuella, det är då att bra att ställa sig frågan: *Hur påverkar detta möjligheten att vidare utveckla fastigheten och dess funktion?* Om det exempelvis tidigare funnits miljöfarlig verksamhet på fastigheten kan kostsamma marksaneringar vara aktuella för att marken skall vara godkänd att bygga på.

5.2.3. Områdesanalys

En analys av området och fastighetens placering är en central del av bedömningen och ett viktigt ingångsvärde. Fastigheter i sekundära områden konkurrerar med andra parametrar än fastigheter i de centrala och mest attraktiva områdena. Stabiliteten och nivån på marknadshyrorna är en god indikator på områdets potential men det kan även vara aktuellt att räkna in kommande förändringar som skulle kunna gynna eller missgynna området så som nya vägprojekt, vägtullar, kollektivtrafik eller företagsetableringar.

5.3. Vakans och vakansrisk

Vakans är den första faktorn som analyseras i modellen med anledningen att vakansgraden eller för den delen vakansrisken till stor del påverkar de övriga faktorerna oavsett om den är låg eller hög. Vakans i kontorslokaler definieras ”våningsyta som finns ute på marknaden nu eller inom tre månader” enligt Jones Lang LaSalle (2012).

En låg vakansgrad är ofta positivt då det innebär att det finns en, eller flera, hyresgäster. En fastighet med låg vakansgrad och långa avtal har större potential att klara nedgångar och förändringar än en fastighet där vakansgraden är hög. Den låga vakansgraden för med sig

möjligheter att omförhandla och förlänga befintliga hyreskontrakt vilket bidrar till stabilitet i ekonomin och möjliggör investeringar med längre avskrivningstid. Befintliga hyresgäster kan även vara beredda att investera i sina befintliga lokaler och därmed vara potentiella delfinansierare genom en hyreshöjning eller någon annan lösning och därmed påverka de ekonomiska förutsättningarna för att utveckla fastigheten. Nackdelen med att ha en hyresgäst är om den istället bromsar en utveckling och blankt säger nej till en högre hyra även om det innebär en standardhöjning och fastighetsägaren är beredd att investera. Då det är en hög vakansgrad är problemet med en bromsande hyresgäst relativt litet men samtidigt växer frågan hur investeringen skall bäras.

Vakansgraden är ofta en avgörande faktor vid extern finansiering som till exempel lån, men även vid försäkringsteckningar. Banker och försäkringsbolag ser positivt på en låg vakansgrad då detta indikerar att det finns ett värde i fastigheten och även täckning för eventuella räntor. Även vid försäljning kan en låg vakansgrad vara gynnsam då många fastighetsinvestorer ser det som en säkrare investering och därmed är villiga att betala ett högre pris. Ett exempel på detta är de så kallade "core investerarna" som nämndes tidigare och hur de alltid fokuserar på fastigheter med ett lågt utvecklingsbehov och ett säkert kassaflöde (Lind och Lundström, 2009).

Vakansrisken är också något som bör vägas in. Som framgår rör detta risken för ökade vakanser och som kan tänkas påverkas av flertalet orsaker vilket lättast demonstreras genom följande exempel.

Exempel. Fastigheten är väl anpassad för en större hyresgäst som har ett längre avtal exempelvis sjukvårdinstans eller skola. Detta medför att vakansgraden för fastigheten är låg men om hyresgästen skulle säga upp avtalet kan det vara svårt eller ta längre tid att hitta en ny hyresgäst alternativt medföra stora anpassningskostnader. Detta hyreskontrakt innebär därför en relativt stor risk för framtida vakans om målet är att hitta "rätt" hyresgäst till fastigheten.

Exempel. Vakansen i fastigheten ligger på något över snittet ca 20 %, fastigheten är eftersatt i underhåll men den är relativt anpassningsbar och byggnadskonstruktionen möjliggör större justeringar i planlösningar. Fastigheten är lokaliserad i ett område som börjar bli allt mer populärt för fastigheter av denna funktion. Den framtida vakansrisken kan ses som relativt liten då det finns goda möjligheter för hyresgäst Anpassningar, som kan bäras längre fram.

Slutligen konstateras att vakans både i sig själv och i relation till andra faktorer är betydelsefull. Det har redogjorts för hur det kan påverka:

- Utvecklingsbehovet - kräver hyresgästen utveckling eller ej?
- De ekonomiska förutsättningarna – är hyresgästen en möjlig medinvestorare, är banken villig att investera?
- Tiden – finns här en vakansrisk som kan leda till längre vakansperioder, finns tid att vänta in "rätt" hyresgäst?
- Utvecklingsmöjligheten – ger vakansgraden förutsättningar för större justeringar/investeringar än annars?

I modellen illustreras vakans och vakansrisk av tre olika kategorierna, hög medel och låg som är värda ett (1), tre (3) respektive fem (5) poäng. Poängkategorierna under denna faktor sträcker sig, 1-5 istället för 1-3, som de övriga 5 vilket beror på att vakansen bedöms ha en

större påverkan än de övriga faktorerna. Den procentsats som motsvarar en hög, medel eller låg vakans beror ur utvecklingssynpunkt främst på vakansen i den enskilda fastigheten. Det kan också vara väsentligt att jämföra vakansgraden i förhållande till vakansen för liknande fastigheter i samma område då detta kan vara en indikator på om det finns en upp eller nedåt gående trend. I valet av poängkategori bör det även tas hänsyn till aktuella omständigheter exempelvis att hyresgästen är väldigt stabil men unik, eller att området står inför en stor förändring.

Vakans och vakansrisk	Beskrivning	Poäng
Hög	En vakans över 15% i fastigheten samt en hög vakans i området.	1
Medel	En vakans omkring 15% eller lägre i fastigheten samt relativt stabil hyresgäst eller relativt attraktivt område.	3
Låg	En vakansgrad omkring 5% eller lägre samt en stabil hyresgäst eller attraktivt område.	5

Tabell 2. Beskrivning av vakans- och vakansriskfaktorernas olika poängkategorier

5.4. Utvecklingsbehov

Under 5.2 Ingångsvärden poängteras att en förutsättning för att tankeverktyget skall användas är att det finns någon form av utvecklingsbehov av fastigheten. Att definiera vidden av detta behov blir därför syftet med denna faktor. Tidigare har tre punkter annonserats för att konstatera att en fastighet är har gått ur tiden vilka kan formuleras om till följande frågor:

- Fyller fastigheten rätt funktion för området?
- Är lokalerna inte är funktionsdugliga?
- Är hyran skälig i förhållande till standarden?

Är svaret ja på de två första frågorna kan det innebära att byggnaden endast är i behov av en mindre utveckling. Detta kan exempelvis bero av krav från befintlig eller ny hyresgäst, anpassning, eller underhåll.

Är svaret istället nej på en eller fler av frågorna rör det sig om en större insats. Fråga nummer ett rör fastighetens funktion i förhållande till området, om dessa inte stämmer överens finns ett antal möjliga lösningar exempelvis att byggnaden rivs och fastigheten får en ny funktion eller att byggnaden genomgår en helomfattande förändring (vilket kan kräva vissa förutsättningar gällande konstruktionen). Vid en funktionsändring är det också viktigt att analysera områdets detaljplan, vilket kan vara direkt avgörande för vilken investering som är möjlig, inom en rimlig tidsperiod, mer om det.

Fråga nummer två tar upp de fall då funktionen av fastigheten kanske är rätt för området men dem håller inte rätt kvalitet. Fråga nummer tre har en annan ingångspunkt, där blir det tydligt om en utveckling, tillika standardhöjning, är nödvändig för att behålla hyresgästen på samma, eller en något förändrad hyresnivå.

Exempel. En kontorslokal som ligger i ett område där det finns en viss efterfrågan på kontorslokaler men där omkringliggande fastighetsägare erbjuder en bättre lösning till ett bättre pris för hyresgästerna. Därför är det viktigt att ur ett investeringsperspektiv både analysera det område man verkar i och fastigheten i sig.

Ett ytterligare område som fråga nummer två kommer in på, i och med begreppet funktionsduglig, är om fastigheten och byggnaden når upp till de byggnadstekniska och miljökrav (eller rekommendationer) som finns eller tillkommer vid större ombyggnationer enligt bland annat Boverkets byggregler och Miljöbalken.

Informationen som analyseras under punkten utvecklingsbehov finns ofta i så kallade portföljvisoner och underhållsplaner. Resultatet blir viktigt ur ett ekonomiskt perspektiv om det är underhåll eller utveckling det innebär i så fall olika budgetposter och olika avkastningskrav.

Utvecklingsbehov	Beskrivning	Poäng
Hög	Fastigheten fyller inte rätt funktion för området och/eller är inte funktionsduglig. Vanligtvis är underhållet grovt eftersatt.	1
Medel	Fastigheten fyller rätt funktion men funktionsdugligheten kan ifrågasättas. Underhållet är till viss del eftersatt.	2
Låg	Fastigheten är funktionsduglig men i behov av anpassning.	3

Tabell 3. Beskrivning av utvecklingsbehovsfaktorns olika poängkategorier.

5.5. Utvecklingsmöjlighet – Byggnadstekniskt

Den tredje faktorn behandlar de byggnadstekniska förutsättningarna för att utveckla fastigheten. Ett av de tidigare nämnda ingångsvärdena i analysen var kännedom om fastighetens utformning. Faktorn finns till för att analysera om utformningen underlättar eller begränsar en utveckling. Följande frågor kan vara bra att ställa sig: Finns där idag en byggnad eller oexploaterad mark? Är byggnaden konstruerad på ett sådant sätt att det är möjligt att göra om planlösningen? Går den att dela mellan till fler/färre hyresgäster? Är installationerna i behov av utbyte?

Utvecklingsmöjlighet - Byggnadstekniskt	Beskrivning	Poäng
Hög	Fastighetens utformning gynnar en större förändring.	3
Medel	Byggnadens utformning är till viss del begränsande.	2
Låg	Byggnadens utformning begränsar utveckling.	1

Tabell 4. Beskrivning av den byggnadstekniska utvecklingsmöjlighetsfaktorns poängkategorier.

5.6. Utvecklingsmöjlighet – Planmässigt

Den fjärde faktorn som lyfter in ett perspektiv som ofta hamnar i skymundan, utvecklingsmöjligheterna i förhållande till kommunens detaljplan. Skall en fastighetsfunktion ändras så krävs ett godkännande av kommunen. Kommunen analyserar om funktionen ryms inom detaljplanen för det aktuella området eller om det krävs planändringar. En planändring kan ta tid och kosta pengar då det är beslut i en demokratisk process som skall fattas. Är tid en bristvara kan det därför vara aktuellt att göra ändringar som ryms inom detaljplanen. Det kan också vara aktuellt att se till framtida planändringar vilka kan ge utrymme för helt nya funktioner för fastigheten, vilket i sin tur kan leda till en annan investeringsgrund.

I analysen har kategoriernas poäng baserats på fastighetens funktion, eller tänkta funktion, i förhållande till kommunens planer.

Utvecklingsmöjlighet - Planmässigt	Beskrivning	Poäng
Hög	Tänkt/aktuell funktion ligger inom ramen för kommunens detaljplan.	3
Medel	Tänkt/aktuell funktion ligger inom ramen för kommunens detaljplan eller kräver en mindre planändring.	2
Låg	Tänkt/aktuell funktion ligger utanför kommunens detaljplan, planändring alternativt funktionsbyte är aktuellt.	1

Tabell 5. Beskrivning av den planmässiga utvecklingsmöjlighetsfaktorers poängkategorier.

5.7. Ekonomiska förutsättningar

Analysen av de ekonomiska förutsättningarna för en fastighet delas in i två delar. Den första delen behandlar den aktuella fastigheten, dess läge, byggnadsteknisk status och andelen hyresgäster. Samtliga av dessa punkter har tidigare diskuterats i samband med tidigare nämnda faktorer men ur en samlad ekonomisk synvinkel avgör de fastighetens ekonomiska bärkraft i sig själv och eventuella anpassning- och utvecklingsmöjligheter. Nedanstående exempel demonstrerar hur kombinationen av hyresgäst, anpassningsbehov och hyresavtal kan påverka den ekonomiska förutsättningen.

Exempel. En ny hyresgäst väljer att gå in i ett 5-årigt hyresavtal på 900 kr/kvm/år mot viss anpassning av byggnaden. Detta innebär att under en femårsperiod bör den investering som anpassningen kräver kunna skrivas av. Väljer hyresgästen i kommande hyresförhandling att förlänga avtalet med ytterligare 3 år finns nu utrymme för fastighetsägaren att öka lönsamheten då det inte längre finns en anpassningsavskrivning som skall räknas av. Det överskott som blir kan då användas exempelvis till återinvesteringar i fastigheten med syfte att förbygga kommande investeringar/anpassningar antingen för befintlig eller ny hyresgäst och förkorta kommande avskrivningsperiod.

Den andra delen av den ekonomiska analysen är utifrån fastighetsägarens perspektiv, här ligger fokus på att analysera företagets ekonomi. Detta görs genom en studie av företagets finansiella plan, avkastningskrav, strategiska planer, satsningar och möjlighet till kapitalanskaffning. Möjligheten till kapitalanskaffning beror antingen av vilket kapital som finns i företaget eller på hur en investerare ser på fastigheten. Finns det en extern part som är redo att investera i befintligt skick eller efter viss utveckling så blir det sammantaget en säkrare investering. Investerare ser ofta till främst tre punkter, vakans, läge och konjunktur. En belånad fastighet där vakansgraden ökar, kan minska i värde och avbetalningar blir nödvändiga för att det inte skall bli överbelåningar. Å andra sidan, en investering som ger högre hyror är direkt värdeskapande – förutsatt att fastigheten är uthyrd.

Ekonomiska förutsättningar	Beskrivning	Poäng
Hög	Det finns kapital i företaget eller goda möjligheter till kapitalanskaffning.	3
Medel	Det finns möjligheter till kapitalanskaffning, främst lån.	2
Låg	Kapitalanskaffningen är kraftigt begränsad.	1

Tabell 6. Beskrivning av den ekonomiska faktorns poängkategorier.

5.8. Tid

Tid är en faktor som påverkar alla de andra faktorerna, men om det är positivt eller negativt är svårt att avgöra i generella drag. Exempelvis, förutsättningarna för utveckling kan bli bättre längre fram men då ökar samtidigt behovet av utveckling som i sin tur ställer högre krav på finansieringen.

Tid i kombination med ekonomi kan också handla om att tid och pengar för att kunna vänta ut en tillfällig svacka. Vilket skulle kunna innebära att varken kostsamma investeringar eller ens en uthyrning av fastigheten sker under en period med lägre marknadshyror i området med målet att vänta rätt hyresgäst. Tid behandlas även i de ekonomiska förutsättningarna i form av krav på avkastning inom en viss tid eller att en investering skall skrivas av med en viss takt.

Vad som ses som ett långt eller kort tidsperspektiv skiljer sig även stort. Vissa fastighetsägare vars mål är att köpa, utveckla och sälja av en fastighet kan se på 5-6 som en lång tid att äga en fastighet medan andra går in med perspektivet äga och förvalta samma fastighet i 50 år.

Tidsperspektiv	Beskrivning	Poäng
Hög	Den uppskattade tiden att tillgå ger utrymme för en längre utvecklingsperiod.	3
Medel	Den uppskattade tiden att tillgå ger utrymme för en begränsad utvecklingsperiod.	2
Låg	Den uppskattade tiden att tillgå ger inget eller lite utrymme för en utvecklingsperiod.	1

Tabell 7. Beskrivning av tidsfaktorns poängkategorier.

5.9. Summering och värdering av analysens olika delar

Efter att enskilt ha värderat de olika faktorerna blir nästa del i processen att väga samman de olika delanalyserna för att kunna göra en helhetsbedömning. Som hjälp i detta ger summan av de poäng som samlats under varje faktor en indikator på om det är mer eller mindre gynnsamma förhållande för utveckling.

Summan av de olika delanalyserna kan maximalt uppgå till 20 och minst till 6 poäng. En hög poäng ses som mer gynnsam för utveckling. I tabellen nedan presenteras de möjliga åtgärder som kan genomföras beroende på utfallet i analysverktyget. Uppdelningen sker i kategorier med – låg, medel och hög poäng. Att dra en exakt gräns för vilka åtgärder som skall utföras vid respektive poängnivå är problematiskt då det är flera faktorer som påverkar samtidigt faktorer vars påverkan kan såväl öka som minska. Likaså kan flertalet värdeskapande åtgärder passa in vid såväl låga som höga poäng beroende av fastighetsägarens inställning. Nedanstående poängnivå och åtgärder skall därför främst ses som inspirerande och ej rådgivande. Åtgärder som presenteras är endas ett urval för att påvisa de olika möjligheter som finns.

Rådgivande åtgärder utifrån poängsumma	
Låg	6 - 8 poäng
<p>Med ett resultat som understiger 9 poäng hamnar fastigheten i den lägsta kategorin. De åtgärder som presenteras här ställer varken höga krav på ekonomiska förutsättningar, tid eller detaljplansändringar. Här ligger fokus istället på att göra fastigheten mer attraktiv genom exempelvis ytskiktsreovering såväl inom- som utomhus. Åtgärden kan vara speciellt viktigt då fastigheten har en stor vakans då exempelvis målning av innerväggar, tak och underhåll av golv kan skapa en fräschare känsla av lokalerna utan att budgeten behöver vara allt för stor.</p> <p>En annan möjlig åtgärd under dessa förutsättningar är att hitta rätt hyresgäst för lokalen, någon som vill hyra den i befintligt skick. Detta kan kräva omfattande marknadsföringsarbete men kan ge bra avkastning om man lyckas hyra ut lokalerna. I led med detta arbete kan även en hyressänkning vara inblandad, uppmärksammas bör att en eventuell hyressänkning kan påverka senare möjligheter att höja hyran.</p>	
Medel	9 - 15 poäng
<p>Ett resultat mellan 9-15 poäng placerar fastigheten kategorin medel. Här bedöms ekonomi, tid samt utvecklingsmöjligheter vara goda men med vissa begränsningar. Det möjliggör för åtgärder som kräver en större investering och är lönsamma på längre sikt. Det kan exempelvis röra sig om anpassningar efter hyresgästs önskemål, planlösningjusteringar som möjliggör fler hyresgäster eller investeringar för att sänka driftkostnaderna. Sänkta driftkostnader kan både öka fastighetens attraktivitet för hyresgäster samt möjliggöra en större lönsamhet på befintliga hyreskontrakt. En annan positiv effekt är de förberedelser som genomförs för att möta de framtida krav när det gäller miljö och energieffektiviseringar.</p>	
Hög	16 - 20 poäng
<p>Visar resultatet en poängsumma mellan 16-20 är verksamheten, fastigheten och områdets förutsättningar god och det finns möjlighet att genomföra en större utveckling av fastigheten. Detta skapar utrymme för åtgärder som bedöms mer krävande både ekonomiskt men även detaljplansmässigt. Det kan till exempel innebära att befintlig byggnad rivs till förmån för en helt ny byggnad som är bättre anpassad för området såväl som funktionsmässig. Rivning är en åtgärd som kräver noga planeringsarbete, både vad det gäller markpåverkan men även vad som skall byggas på tomten efter rivning. En lyckad rivning med en nybyggnation av byggnad kan dock öka attraktiviteten avsevärt och minska vakansrisken många år framåt. En annan åtgärd är konvertering av fastigheten till exempelvis bostäder. Konvertering kräver både kapital och en detaljplan som tillåter detta, alternativt en plan som kan påverkas och utvecklas på ett effektivt sätt.</p>	

Tabell 8. Beskrivning av rådgivande åtgärder utifrån poängkategorier.

6. Tillämpning av analysverktyg

I följande kapitel demonstreras analysverktygets användningsområde genom att tillämpas på två fastigheter i Högsbo industriområde, Göteborg Högsbo 8:9 samt Högsbo 34:19. Då fastigheterna har en del gemensamma ingångsvärden inleds kapitlet med en redogörelse av dessa och följs av två separata analyser.

6.1. Ingångsvärde - område

Fässbergsdalen ligger cirka sex kilometer söder om Göteborgs centrum och sträcker sig över kommungränsen mellan Göteborg och Mölndal. Fässbergsdalen ligger i direkt anslutning till Mölndals centrum förbinds via Söderleden med Frölunda Torg. Söderleden är områdets huvudled och en viktig transportlänk för området. På Göteborgssidan sträcker sig Fässbergsdalen genom stadsdelarna Älvsborg, Frölunda, och Askim och på Mölndalsidan Eklanda, Åby och Mölndals centrum.



Bild 1. Fässbergsdalen, vy från Söder. Flygfoto: Stadsbyggnadskontoret Göteborg.

En stor del av Fässbergsdalen utgörs av Högsbo/Sisjön industriområde. Området är ett av de viktigaste verksamhetsområdena och handelsplatserna inom Göteborg och illustreras av vybilden ovan. Dess centrala läge och närhet till stora trafikleder har gjort området mycket attraktivt för etablering av företag i många branscher. Till följd av detta har detaljhandel och service utvecklats kraftigt inom området och blivit dominerande verksamheter med det finns även industri, kontor och lagerverksamhet. Detaljhandeln är koncentrerad till Sisjön och Högsbo handelsområden där stora butikskedjor som ICA, Stadium, Elgiganten och Mediamarkt är etablerade (Johansson, 2011).

De framtida planerna för området, såväl översiktsplan som detaljplan är under framtagning. Bilden nedan illustrerar hur området används idag och en förändrad användning enligt Fredrik Berström WSP, visar utvecklingen att Fässbergsdalen kan komma få mellan 4 000 och 9 000 flera arbetsplatser 2025, främst inom de arbetsintensiva och kunskapsintensiva branscherna med tonvikt mot tjänstsektorn (Bergström, 2009).

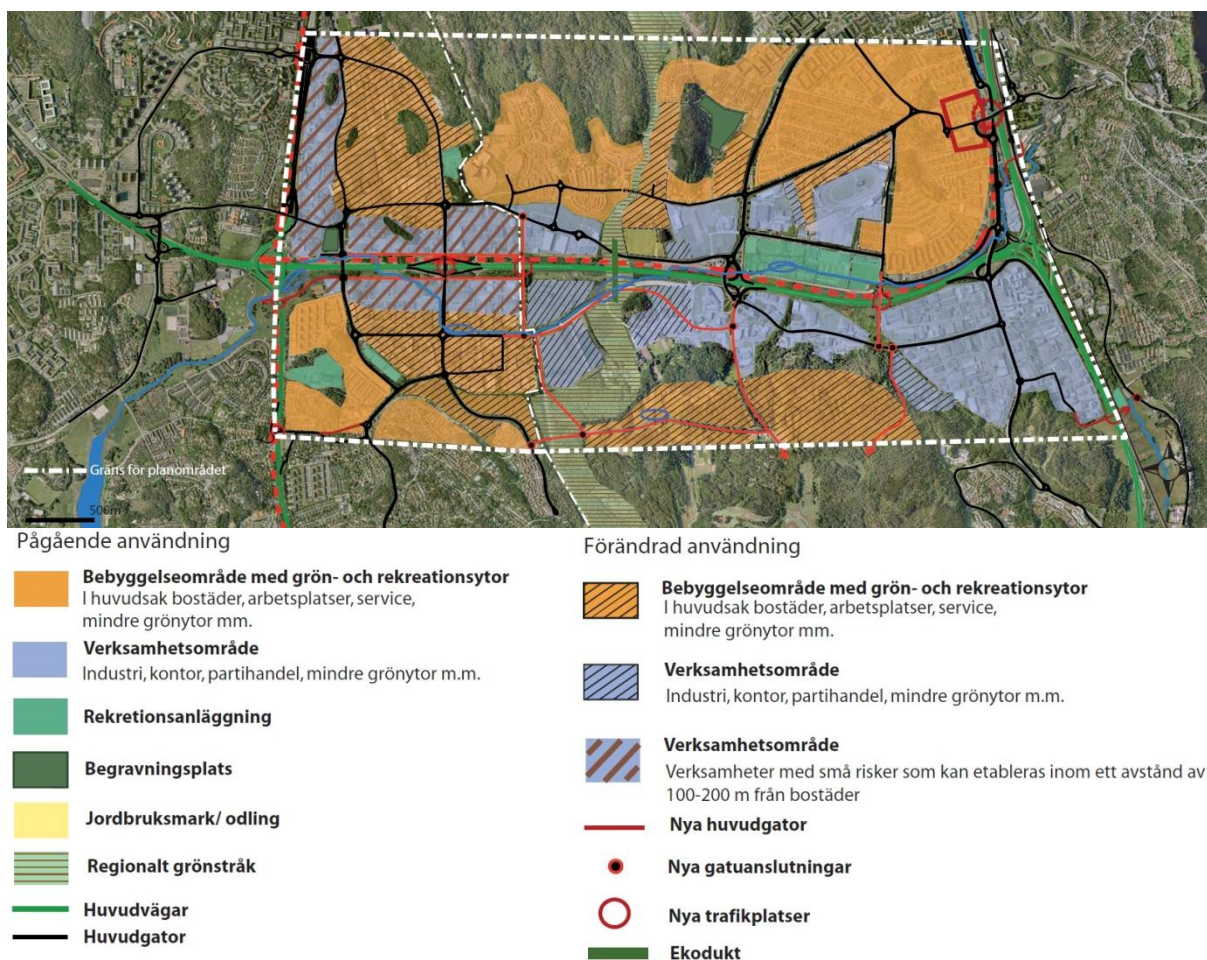


Bild 2. Fässbergsdalen Geografisk avgränsning. Stadsbyggnadskontoret Göteborg

6.2. Ingångsvärde – fastighetsägare

De båda fastigheterna, som presenteras mer ingående senare, ägs idag av Valad Nordic ASA som förvaltar fastighetsinvesteringar för fonden NPF Axe Göteborg Holding AB. Valad äger och hyr ut lokaler i hela Europa till ett värde av 4 miljarder euro. I beståndet finns cirka 700 fastigheter och drygt 6500 hyresgäster. Valad har 220 anställda och 21 kontor i 12 länder i Europa. Valad ägs främst av Blackstone Real Estate Partners VI L.P.-fond som är en fastighetsfond. Värdet av fonden uppgår till 10,9 miljarder USD.

NPF, fonden som äger de nämnda fastigheterna har investerat cirka 8 miljarder kronor i kommersiella fastigheter i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Fondens strategi är att investera i fastigheter med flexibla användningsmöjligheter inom blandverksamhet. Fonden som skapades 2006 har en verksamhetstid på 10 år och kommer inleda sin försäljning av sitt bestånd runt 2012-2013 för att under 2016 inte äga några fastigheter. Valad har arbetat snart 6 år med det bestånd som finns i Sverige och i Göteborg. Under den tiden har vakansgraden på hela beståndet sjunkit ifrån ca 25 % till 19 %.

6.3. Ingångsvärde fastighet, Högsbo 8:9

Högsbo 8:9 är belägen i de västra delarna av Göteborgs kommun. Längs området går Dag Hammarsköldsleden och avfart Marconimotet leder till fastigheten, via Viktor Hasselbladsgata och Beatrice Lesslies gata vilket går att utskilja på lokaliserings kartan nedan. På fastighetsområdet finns parkeringsmöjligheter samt lastbrygga. Fastigheten uppgår till 3 475 m² och inrymmer en kombinerad lager och kontorsbyggnad på 3 025 m². Högsbo 8:9 köptes av nuvarande ägare 2007 och taxeringsvärdet beräknas idag till 14,17 MSEK (datscha.com).

Fastigheten erbjuder idag kontorslokaler i tre våningar med källare där det finns mindre lagerenheter. Fastigheten har goda kommunikationer både med bil och kommunalt i form av bussanslutningar. I området finns även ett stort utbud av restauranger, gym, banker samt dagligvaruhandel (hitta.se, 2012). Idag är fastigheten 50 % uthyrd till ett företag med kontors- och mindre lagerverksamhet. I övrigt är fastigheten vakant och så varit under en längre tid enligt mejlkontakt med Ulrika Nilsson⁷ Asset manager på Valad.



Bild 3 Lokalisering Högsbo 8:9

Fastighet- och byggnadsstandard



Bild 4. Byggnad Högsbo 8:9. Källa: Valad, www.valad.se.

Byggnaden uppfördes 1971 och har sedan dess genomgått mindre renoveringar. Den är byggd på prefabricerade betongpålar som går ner till berg. Fasaden är byggd i trä med en utvändigt beklädnad av puts och plåtkassetter och en gipsskiva invändigt. Väggarna är isolerade med 12 cm mineralullsskivor mellan träkonstruktionen och de bärande balkarna. Taket består av 20 cm Siporex-takplattor på bärande betongbalkar. I bilaga B finns byggnadens fasader och sektioner presenterade (Fastighetskontoret Göteborg).

⁷ Nilsson, U. (Områdeschef Valad) intervjuad via mejl av författarna 2012-05-10

Den senaste renoveringen skedde 1991 och i dagsläget är fastigheten i behov av viss renovering av främst fasad, fönster, ytskikt och installationer. Delar av fastigheten är i bruksskick och andra delar har större renoveringsbehov då samtliga fönster har slitskador och i vissa områden är fuktskadade. Planlösningen och konstruktionen är gynnsamt utformade ur anpassningsperspektiv då de möjliggör skapandet av nya planlösningar. Befintliga planlösningar finns i bilaga B.

6.3.1. Tillämpning av modell Högsbo 8:9

Ingångsvärden

Fastigheten erbjuder kontor med lagermöjligheter vilket passar bra in i området. Närliggande fastigheter med samma funktion har en vakansgrad på omkring 10 % jämfört med 50 %. Delar av lokalerna är funktionsdugliga med en relativt låg standard och andra delar är inte uthyrbara som kontor i dagsskicket.

För området och fastighetsägare har redogjorts tidigare. Den utveckling som skett med hög vakansgrad under en längre tid har försvårat arbetet ytterligare, bland annat för vidare uthyrning men även att påbörja ett utvecklingsarbete. Fastighetens försämrade funktion och läge har bidragit till utflyttning av tidigare hyresgäster.

Fastighetens byggnadstekniska standard uppfyller gällande krav. De stora åtgärderna som krävs och som bör ses över är framförallt fönster och fasad på byggnaden. Området kring fastigheten har utvecklats ifrån att främst bestått av industrier till att idag vara blandad med både industrier och viss handel. Vissa fastigheter kring den berörda fastigheten har utvecklats till en mer modern funktion när andra presenterar samma standard som den nämnda.

Vakans och vakansrisk – Hög (1 poäng)

Vakansen är 50 %, vilket är högt för området där snittet på kontorslokaler ligger på 6-10%. Den hyresgäst som finns i fastigheten idag bedöms som stabil och kontraktet är nyförhandlat och sträcker sig på 3 år, vilket gör risken för att vakansen skall öka låg. Hyran är 705 kr/kvm, varmhya. Utifrån analysverktygets kriterier väger den höga vakansen tyngst, vakans och vakansrisken bedöms som hög.

Utvecklingsbehov – Hög (1 poäng)

I dagsläget är fastigheten i behov av viss renovering med fokus på fasad, fönster, ytskikt och installationer. Fastighetens funktion, kontor samt lager passar bra i området, funktionsdugligheten varierar mellan olika delar i fastigheten där vissa delar idag är uthyrda medan andra är i behov av en större renovering. Samtliga fönster har slitskador och vissa fuktskador. Den höga vakansgraden i förhållande till områdets betydligt lägre, tyder även på att utvecklingsbehovet är stort.

Utvecklingsmöjlighet, byggnadstekniskt – Medel (2 poäng)

Fastighetens gynnsamma former i dagsläget öppnar upp för möjligheten att skapa bra och ljusa kontor som kan stå sig mot nybyggnationer idag.

Utvecklingsmöjlighet, planmässigt – Låg (1 poäng)

Utvecklingsmöjligheterna för området om fastigheten gällande detaljplan är idag begränsade. Fastigheten är belägen i ett område med detaljplan som säger industrifastigheter med möjligheter till kontor. Möjligheter att konvertera fastigheten till bostäder i dagsläget helt uteslutet. Ny detaljplan för området är under framtagning. Enligt Program – Grönstruktur Färsbergsdalen från Göteborgs Stad (2009) så är den framtida visionen att skapa en blandstad. Tidsperspektivet på ett genomförande av detta är mellan 10-20 år.

Ekonomiska förutsättningar – Medel (2 poäng)

Som tidigare nämnt ägs fastigheten av en fond, NPF Axe Göteborg Holding AB som äger ett 20-tal fastigheter i Göteborgsområdet. Pengarna i fonden är huvudsakligen Brittiska pensionspengar. Fonden startades 2006 med målsättning att avvecklas inom en 10-årsperiod. I och med att fonden främst ser på avkastning kan det finnas svårigheter att ge utrymme till kapital för utveckling och renovering av fastigheten. Sammanfattningsvis bedöms möjligheten för större kapital anskaffning som låg men dock med en viss möjlighet att sälja av andra fastigheter för att införskaffa kapital till renoveringar.

Tidsperspektiv – Hög (3 poäng)

Den berörda fastigheten har under ett antal år delvis stått tom. I och med att detta har pågått utan att åtgärder gjorts, som till exempel, försäljning eller utveckling anses tidsperspektivet inte betydande för ägaren. Detta möjliggör så fall en fortsatt hög vakansgrad alternativt försäljning eller utvecklingsarbete.

Sammanfattning

Vakans och vakansrisk	Utvecklingsbehov	Utvecklingsmöjlighet - Byggnadstekniskt	Utvecklingsmöjlighet - Planmässigt	Ekonomisk förutsättning	Tidsperspektiv
Hög 1	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1
Medel 3	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1
Låg 5	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1

Figur 1. Sammanställning av poäng för Högsbo 8:9 enligt analysverktyget.

Utifrån analysverktyget får fastigheten 10 poäng vilket är i mitten av poängskalan. Utmärkande är att Högsbo 8:9 idag har en vakansgrad som är omfattande och högre än genomsnittet i området. Behovet med underhåll av fastigheten är stort, där invändiga fuktskador tillförd av dåligt underhållna fönster och den slitna fasaden görs påtaliga. Utvecklingsmöjligheterna vad gäller byte av funktion är begränsade då detaljplanen idag säger industri.

Fasighetsägarens tids- och ekonomiska aspekter är begränsade och de åtgärder som föreslås kräver mindre kapitalinsatser som målning eller upprustning av väsentliga funktioner, fönster, för att byggnaden skall vara funktionsduglig. Byte av fönster är en större investering som bör vägas emot de effekter som inget åtgärdsarbete har och hur det påverkar försäljningsvärdet. Andra åtgärder som rekommenderas för de lägre poängen är försäljning alternativt sänkning av hyran. En sänkning av hyran attraherar antagligen en hyresgäst som har lägre krav på funktion och anpassning vilket kan vara ett bra alternativ för den relativt korta tid som återstår innan ägaren, fonden, beräknar att sälja av hela beståndet.



Bild 5. Befintlig fasad – Exempel på renoverad fasad Högsbo 8:9. Fotograf: Jonatan Jungebrant

Fastigheten på Beatrice Lesslies gata har idag en fasad i dåligt skick. Gamla logotyper har bränt fast i fasaden. Fönster saknas och skador finns på fasadplåten. Att fräscha upp detta på ett relativt billigt och enkelt sätt och öka attraktiviteten på fastigheten skulle kunna vara att måla om fasaden, byta några fönster samt laga de plåtskador som finns. Bilden till höger illustrerar hur en renoverad fasad skulle kunna se ut, där färger stärkts och defekter åtgärdats.

6.4. Ingångsvärde fastighet - Högsbo 34:19

Fastigheten 34:19 är belägen även den i Göteborgs kommun i Högsbo industriområde, Gruvgatan 10-14. Fastigheten erbjuder en byggnad på 3 573 m² med en tomtarea på 10 041 m². Fastigheten taxeras till 14, 18 MSEK. Detaljerade ritningar av sektioner och planlösning finns i bilaga C (datscha.com).

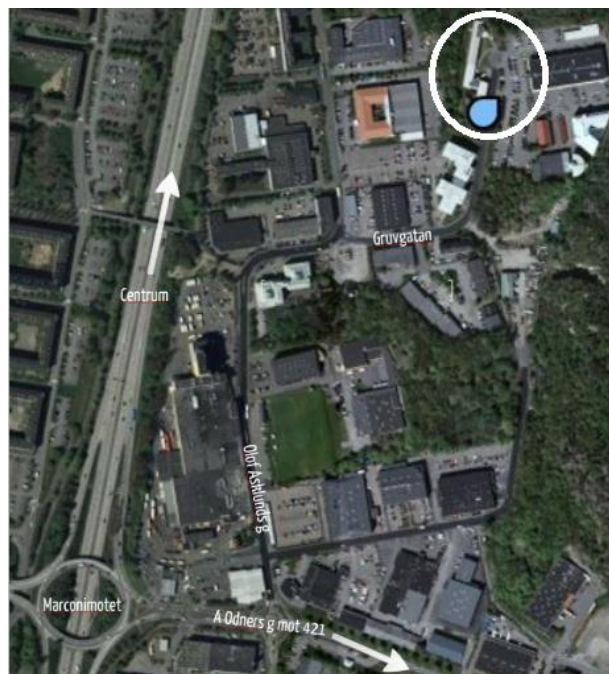


Bild 6. Lokalisering Högsbo 34:19



Bild 7. Byggnad Högsbo 34:19. Källa: Valad,
www.valad.se

Fastighet- och byggnadsstandard

Byggnaden byggdes i två etapper under åren 1980 och 1984. Fastigheten står på berg och består av tre plan och är byggd i souterräng med en innegård som vetter mot Dag Hammarsköldsleden. Fasadbeklädnaden var ursprungligen tegel men kläddes med träskivor 2002. Yttertaket är belagt med stålplåt. De tekniska installationer som finns i fastigheten är den mekaniska ventilationen, direktverkande el, samt viss förberedande installationer för tele och kommunikation (Fastighetskontoret Göteborg). Fastigheten erbjuder både möjligheter till rumsindelade kontor men även mer öppna delar.

6.4.1. Tillämpning av modell Högsbo 34:19

Ingångsvärden

Byggnaden står idag helt tom. Vakansgraden har dock varit relativt låg de senaste åren med hyresgäster bland annat Reijlers AB som dock inte sitter i fastigheten idag. Enligt platschef på Reilers, Jonas Thimberg⁸ diskuterades såväl ombyggnad av befintliga lokaler eller lokalflytt en tid innan deras flytt ifrån fastigheten. Det slutade dock med lokalflytt till centrala delarna av Göteborg kring centralstationen och de främsta anledningarna till detta var bland annat bättre kollektivtrafik, attraktivare arbetsplats samt tillgängligare för kunder.

Liksom fastigheten på Beatrice Lesslies gata så erbjuder inte fastigheten det som idag marknaden kräver och vill ha. Fastigheten har många ytor som är svårpassbara och även till stor del svår att dela upp för fler hyresgäster.

Fastigheten har både genomgått renoveringar på utsidan liksom insidan där en del av fastigheten är i skick att hyras ut medan andra behöver en översyn inledningsvis. Fastigheten är belägen i ett område nära natur men även andra fastigheter med ett brett spektra av hyresgäster. Intill fastigheten och upp på Änggårdsbergen planerar kommunen att inledningsvis bygga bostäder. Detta beräknas dock tidigast ske inom en 10-års period.

Vakans och vakansrisk – Hög (1 poäng)

Som tidigare nämnt flyttade sista hyresgästen, Reilers AB ut för en kort tid sedan. Detta har medfört att fastigheten idag står helt tom och går på sparenergi. Med en vakans på 100 % blir arbetet ytterligare försvårat att få in nya hyresgäster då det kan vara svårt att hitta intresserade hyresgäster dels för att man inte har några grannar men även för det faktum att fastigheten blir svår att demonstrera när den är helt tom.

Utvecklingsbehov – Medel (2 poäng)

Fastighetens utvecklingsbehov är skiftande där en del är i mycket bra skick och kan hyras ut samtidigt som andra delar är i behov av främst ytrenoveringar. Fastigheten har fungerande hissar, som dock kan behövas uppdateras i enlighet med gällande hissnormer. Övriga åtgärder som är av högsta prioritet i fastigheten är dels fasad som har fått vissa skador ifrån vatten i

⁸ Thimber, J. (Platschef, Reilers AB Göteborg) intervjuad via mejl av författarna 2012-05-03.

kombination med kyla. Tak har även det vissa slitskador. Invändigt behövs delar av fastigheten en uppfräschning med främst målning av väggar. Fastigheten som helhet har många små mörka rum som är svåra att anpassa.

Utvecklingsmöjlighet, byggnadstekniskt – Låg (1 poäng)

Fastigheten har en bra konstruktion med dock många pelare som försvårar arbetet till öppnare ytor. Många små rum nere i till exempelvis källare är svåra att använda och anpassa bland annat på grund av dåligt ljusinsläpp. I övrigt är den tekniska konditionen bra.

Utvecklingsmöjlighet, planmässigt – Medel (2 poäng)

I linje med detaljplan ligger fastigheten i området som även det är klassat som industri med dispens för kontor. Kommunen och fastighetskontoret kommer släppa ny detaljplan för området snart där man presenterar området som blandstad. Tidsperspektivet för detta projekt är dock mellan 10-20 år. Diskussioner har skett kring att konvertera fastigheten till studentbostäder vilket skulle fungera rent bygg och konstruktionsmässigt men där just detaljplan i dagsläget som sätter stopp för detta. I planförslaget för området är den närliggande skjutbanan planerad för bostäder och även det närliggande Änggårdsbergen.

Ekonomiska förutsättningar – Medel (2 poäng)

När det gäller det ekonomiska delarna för fastigheten så är den idag som sagt helt tom vilket skapar vissa svårigheter till ökat tillskott av kapital för upprustning. Trots att kostnaderna för uppfräschningen av fastigheten beräknas vara lägre än de på Beatrice Lesslies gata så begränsas förutsättningarna av att fastigheten är helt tom.

Tidsperspektiv – Hög (3 poäng)

Tidsperspektivet är här liksom på Beatrice Lesslies gata inte så pressande även om perioden för fondens upplösning är satt till 2016. Till skillnad ifrån fastigheten på Beatrice Lesslies gata är Gruvgatan svårare att anpassa på grund av många pelare, smala gångar och många mörka ytor.

Sammanfattning

Vakans och vakansrisk	Utvecklingsbehov	Utvecklingsmöjlighet - Byggnadstekniskt	Utvecklingsmöjlighet - Planmässigt	Ekonomisk förutsättning	Tidsperspektiv
Hög 1	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1
Medel 3	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1
Låg 5	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1

Figur 2. Sammanställning av poäng för Högsbo 34:19 enligt analysverktyget

Utifrån analysverktyget får fastigheten 11 poäng vilket är i mitten av poängskalan. Den låga poängen beror främst på att Högsbo 34:19 är idag helt outhyrd. Delar av fastigheten är relativt nyrenoverade, fasaden byggdes på 2007 och kontorsdelen närmast huvudingången har nytt

golv och nymålade väggar. Den andra delen är i större behov av utveckling för att bli uthyrd, ett första steg är uppdatering av invändiga ytskikt för att attrahera hyresgäster samtidigt som detta är relativt kostnadseffektivt. Som för i den föregående sammanfattningen för Högsbo 8:9 är utvecklingsmöjligheterna begränsade enligt detaljplanen som idag säger industri. Vidare ger de ekonomiska och tidsmässiga parametrarna vissa möjligheter till åtgärder även om fondstrukturen har sina begränsningar för anskaffning av kapital.



Bild 8 Befintlig fasad till vänster och modifierad illustration till höger. Fotograf: Jonatan Jungebrant.

I ovanstående bild till höger illustreras möjligheterna till att förbättra färgen på fasad samt iordningställa stuprör. Även vissa förbättringar av den putsade delen av fasaden har gjorts för att säkerställa byggnadens funktion och hållbarhet.



Bild 9 Befintligt arbetsrum till vänster och modifierad illustration till höger. Fotograf: Jonatan Jungebrant.

På Gruvgatan är byggnaden även i behov av invändig uppfräschning. På bilden till höger illustreras möjligheten att bättra färg på väggar och pelare samt att polera golv. I bilden illustreras även möjligheten att ta bättre vara på fönstren och släppa in ljuset i lokalen.

7. Slutsatser

Då studiens syfte var att skapa ett analysverktyg för att underlätta kartläggandet av en fastighets förutsättningar och möjligheter att utvecklas samt underlätta utvärderingen av dessa har en omfattande insamling och bearbetning av information varit nödvändigt. I detta kapitel ligger fokus på att sammanfatta de olika resultaten i ett antal slutsatser.

7.1. Definition och orsaker

Det första resultatet som redovisas är definitionen av en fastighet som gått ur tiden, följt av möjliga orsaker till detta tillstånd. Vad gäller definitionen har tre punkter tagits fram, dessa punkter kan antingen vara helt eller delvis uppfyllda för att en fastighet skall vara i behov av utveckling.

- Att fastigheten inte längre fyller rätt funktion för området.
- Att lokalerna inte är funktionsdugliga.
- Att hyran inte är skälig i förhållande till byggnadsstandarden.

Punkterna är framtagna på ett sådant sätt att majoriteten av alla utvecklingsbehov skall rymmas under en eller flera av punkterna. Underlaget för dessa punkter har, som för stora delar av rapporten varit samtal med branschpersoner med flera års erfarenhet av arbete med fastigheter. Det är också genom dessa samtal och en del litteratur som orsakerna till detta har identifierats, sammantaget så har ägarförhållande vilket syftar till fastighetsägares vilja och förmåga att förvalta, läge och funktion framträtt som de tre största orsakerna till att en fastighet blir eftersatt. Det finns även uppstickarsaker som att hyresgästen bromsar en investering, vilket innebär att fastighetsägaren prioriterar att ha en hyresgäst framför att ha en högre hyra. En annan uppstickare är politisk osäkerhet eller oenighet kring ett område vilket gör en potentiell investering osäker.

7.2. Värdeskapande åtgärder

Nästa del i studien redovisar möjliga värdeskapande åtgärder, där har det framkommit att det gäller att skilja på vissa typer av åtgärder, somliga är direkt nödvändiga medan andra handlar om att öka lönsamheten. Det kan exempelvis innebära en sänkning av driftkostnaderna eller en standard höjande åtgärd som höjer hyran. Det är främst viktigt att skilja på dessa ur ett ekonomiskt perspektiv, för alla investeringar måste bäras på ett eller annat sätt och beroende på vilket tidsperspektiv som finns kan avkastningskravet vara på en längre eller kortare tidsperiod. Det kan handla om att en investering är direkt anpassad för en hyresgäst och då måste vara återbetalad innan hyreskontraktets utgång. En investering som å andra sidan sträcker sig över flera hyresgäster har en betydligt längre återbetalningsperiod. Det gäller då att hitta en investering som kan gynna fastigheten ur ett längre tidsperspektiv.

Vad gäller konkreta åtgärder så kan konstateras att det ut hyresgästens perspektiv är viktigt att fastigheten är hel, ren och passar verksamheten, att luftkvalitet är hög och att hyran är skälig. Dessa kvalitéer bör därför prioriteras utifrån ett lönsamhetsperspektiv.

7.3. Analysverktyg

Målsättningen med studien var att konstruera ett tankeverktyg för att underlätta framtagandet av underlag för utveckling av en fastighet utifrån en enskild fastighets förutsättningar. Detta resulterade i en analyskarta med sex olika kategorier, indelade i olika poängnivåer. Genom att analysera de punktade faktorerna nedan enligt definitionen på analyskartan (se bilaga A) och

samla poäng genereras en slutsumma som indikerar vilka lösningar som är passande för den aktuella fastigheten.

- Vakans och vakansrisk
- Utvecklingsbehov
- Utvecklingsmöjlighet – Byggnadstekniskt
- Utvecklingsmöjlighet – Planmässigt
- Ekonomisk förutsättning
- Tidsperspektiv

Den samlade analysen av ovanstående faktorer ger en god möjlighet att analysera fastigheten ur ett heltäckande perspektiv. För att analysen sedan skall bli så rättvis som möjligt är det viktigt att på förhand sätta sig in ägarförhållandet, fastighet- och byggstandard samt områdets egenskaper.

Vakans och vakansriskens påverkan bedöms som den faktor som har störst påverkan på en fastighets utvecklingspotential. Dels ur ett kortsiktigt perspektiv – vilka investeringar som kan bäras just nu, men även med ett längre perspektiv – hur stor är risken att hyresgästen flyttar eller chansen att en ny hyresgäst flyttar in. I samband med vakans och vakansrisk kan utvecklingsbehovet analyseras, det är viktigt att dra paralleller mellan varför finns/finns ej en hyresgäst när fastigheten håller den aktuella standarden. Vad skulle en standardhöjning innebära, nya hyresgäster eller gamla som stannar kvar? Är det något behov som är mer akut än ett annat som kan ses som en mer preventiv åtgärd?

Nästa faktor, utvecklingsmöjligheten, analyseras ur två olika synvinklar. Den första är rätt självklar och finns ofta med naturligt i utvecklingsarbetet – vilka byggnadstekniska förutsättningar som finns. Vilka möjligheter finns att anpassa lokalen? Hur är stommen uppbyggd, fönster placerade, el och ventilation draget? Att ha en god uppfattning om detta är viktigt då det kan innebära stora kostnader eller möjligheter att spara pengar i form av exempelvis sänkta driftskostnader. En annan möjlighet att utveckla fastigheten som bör tas i beaktning är de kommunala planerna för området. De kan såväl ge utrymme för nya funktioner som vara begränsande. Att följa utvecklingsarbetet med planerna i kommunen är både tid- och pengasparande då planändringsprocesser kan vara såväl utdragna som kostsamma. Det ger även möjlighet att investera ur ett längre perspektiv om området är tänkt att utvecklas på ett eller annat sätt.

Ekonomiska förutsättningar och tidsperspektiv är de två sista faktorerna som har lyfts in analysverktyget. Alla faktorer väger tungt men just dessa två kan vara direkt avgörande. Här ser man till vilka möjligheter det finns till kapitalanskaffning samt hur avkastningskravet påverkar tidsaspekten. Det är avgörande för om och när en investering tillika utveckling kan ske.

Användning av analysverktyget resulterar i en summering av analysens olika delar som indikerar på fastigheten – och omständigheternas förutsättningar för att utvecklas. Under analysens olika delar kan en poängsumma på mellan 6-20 poäng genereras. För att indikera vad de olika poängsummorna innebär finns tre kategorier som ger en kort beskrivning av vilka möjligheter som finns i det aktuella läget.

7.3.1. Tillämpning av analysverktyg

Analysverktyget tillämpades på två fastigheter i Högsbo industriområde (Göteborg), summeringen av analyserna visade på såväl likheter som skillnader. Dess ingångsvärden är relativt jämbördiga, för det första har de samma ägarstruktur, de förvaltas av Valad Nordic ASA för fonden NPF Axe Göteborg Holding AB. Fondens investering är en tillfällig placering av pengar varpå utrymmet ytterligare investeringar i fastighetsbeståndet är grovt begränsat. För det andra, de ligger i samma geografiska område vilket innebär att marknadsvärde, vakans och kommunala planer är desamma. Vad gäller detaljplan för området så pågår just nu ett förnyelsearbete på Göteborgs kommun där möjligheterna att skapa ett mer blandat stadsområde ses över.

De faktorer som sticker ut och skiljer mellan fastigheterna är bland annat att Högsbo 8:9 till viss del är uthyrd, men byggnadens fasad och stora delar av våningsplanen är i behov av uppfräschning och renovering. Fastigheten är lätt att dela mellan olika hyresgäster och det finns goda parkerings- och tillbyggnadsmöjligheter. Högsbo 34:19 står idag helt utan hyresgäster. Fastigheten är byggnadstekniskt i relativt gott skick och det är främst anpassning efter hyresgäst önskemål som bör genomföras. En del av fastigheten är nyligen renoverad. Fastigheten har begränsade avgränsningsmöjligheter och som det ser ut idag kan den delas av två hyresgäster. En anledning till detta kan vara läget, båda fastigheterna ligger i samma område men Högsbo 8:9 har närmare till de större trafiklederna i området.

8. Diskussion

Under studiens gång har ett flertal konstateranden gjorts, metodvalet har möjliggjort den progressiva utvecklingen i rapporten som nu kommit fram till det avslutande diskussionsavsnittet. Här kommer de olika resultaten, dess konsekvenser och hur de skall tolkas utifrån metoden diskuteras. Sist kommer studiens styrkor och svagheter poängteras och vad som kan tänkas utvecklas vid ett framtida utvecklingsarbete av analysverktyget.

Studien har resulterat i ett analysverktyg som illustreras av de sex faktorer som anses ha störst påverkan på en fastighets utvecklingsmöjligheter: vakans, utvecklingsbehov, utvecklingsmöjlighet byggnads- och planmässigt, ekonomi och tid. Faktorerna trädde fram under den inledande utredningen kring fastigheter som gått ur tiden vad de kännetecknas av och vad det beror på.

En utmärkande slutsats under arbetets gång är fastighetsägarnas ovilja och/eller oförmåga att utveckla en fastighet som inte längre uppfyller det förväntningar som finns. Detta kan främst härledas till fastighetsägarens visioner, fastighetens läge, funktion och hyra men även till viss del politiska beslut eller rättare sagt avsaknaden av politiska beslut. Att ha kunnat härleda detta har varit en viktig del i arbetet för att kunna arbeta vidare med analysverktyget. Ovanstående resultat kan främst förklaras av att utvecklingsarbetet av en fastighet är beroende av en mängd olika faktorer och förutsättningar, som i sin tur är beroende av flera andra och att det är svårt att skapa en helhetsbild. Metodens inverkan på resultatet illustreras främst av att det är många åsikter och tankar som framkommer, ibland är de enade och ibland går de isär. Fördelarna med intervjustudien är att den bild som skapats av hur branschen fungerar har skapats utifrån flertalet insynsvinklar. Nackdelen är att vissa resonemang saknar teoretiska belägg och kräver vidare studier för att kunna utvärderas på ett rättvist sätt. En ytterligare viktig insikt är att många fastighetsägare idag saknar en tydlig arbetsgång för fastigheter som inte längre lever upp till satta förväntningar.

Att skapa ett analysverktyg som skall generalisera de största påverkansområdena men samtidigt möjliggöra en detaljerad och ingående analys av de samma har inneburit en del utmaningar. Analysverktygets sex faktorer känns rimliga och bredden gör att det är möjligt att skapa en heltäckande bild över en fastighets förutsättningar genom att analysera faktorerna både var för sig och tillsammans. Faktorernas indelning i poängnivåer utefter om de bedöms gynna utveckling eller ej och de åtgärder som rekommenderas vid de olika poängnivåerna är den del av analysverktyget som skulle kunna stärkas ytterligare exempelvis genom beräkningar och studier av teorier. Värderingen och gränsdragningen av olika tillstånd och förutsättningar har varit komplicerad främst med hänsyn till att fastighetens kondition och nuläge spelar stor roll men även kombinationen av de olika faktorerna inom analysverktyget. Detta har kompenseras med att den sammanvägda analysen av en fastighet skall föregås av en inventering av dess ingångsvärden och samt att de olika egenskaperna som beskrivs i poängkategorierna skall ses som exempel och åtgärdsförslagen som inspiration. Detta kan låta tändlöst men intervjuerna har även gett insikt i fastighetsbranschens komplexitet med dess många aktörer och intressenter. Var fastighetsägare eller förvaltare för den delen måste finna sina egna kategorier och poängnivåer för de olika faktorerna för att analysverktyget skall vara applicerbart fullt ut. Möjligheter och sätt att arbeta kring fastigheter och dess framtid ökar hela tiden.

Vi valde att utveckla analysverktyget utifrån vakans och vakansrisk då huruvida det finns hyresgäster eller ej är en bra utgångspunkt för behovet av utveckling samtidigt som det i stor utsträckning påverkar även de andra faktorerna. Utvecklingsbehovet kräver många gånger en

varningssignal där fastighetsägaren ser en hög vakans oftast som mycket alarmerande. I vissa fall kan dock vakansgraden vara låg men underhållet på fastigheten vara mycket eftersatt. I detta läge krävs ett förebyggande arbete då vakansrisken i dessa fastigheter många gånger bedöms som högre än om fastighetens underhållsarbete hade skett kontinuerligt.

Vidare studier och utveckling av analysverktyget skulle kunna genomföras genom jämförelse med liknande verktyg för att se hur de används och på vilket sätt. Ett annat alternativ skulle kunna vara att låta fastighetsutvecklare arbeta utifrån och utvärdera verktyget. Att endast utgå från en fastighetsägares i de två tillämpningarna begränsade möjligheten att utvärdera verktyget fullt ut.

Begreppet *fastigheter som gått ur tiden* har växt fram successivt under projektets gång. I och med att problematiken kring utvecklingen av eftersatta fastigheter är så bred var just valet av benämning viktig. Ord så som utveckling, renovering eller ombyggnad har diskuterats och hur dessa används inom branschen för att länkas ihop med benämningen fastigheter som gått ur tiden. Detta har senare utvecklats till att beröra även faktorer och anledningar till fenomenets uppkomst.

Avslutningsvis, för att göra de utvecklingsprocesser som idag ses som kostsamma kortare och mer effektiva och således även mer lönsamma krävs ett vidare arbete, bättre kommunikation och samarbeten från samtliga parter och aktörer inom fastighetsbranschen. Det finns ett behov av att hitta ett bra arbetssätt kring fastigheter sin passerat bäst före datum. Något som vi lyft fram i denna studie genom att påvisa såväl komplexiteten som enkelheten i en möjlig lösning, i form av ett analysverktyg.

Referenser

- Bergström, F. (2009) *Fässbergsdalen - Vad kan området komma att innehålla?* Stockholm: WSP Sverige AB.
- Boverket (2011) Bostadsmarknaden 2011-2011, med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011, *Boverket*, www.boverket.se (2012-03-26).
- Carlsson, M. (2012) Politisk oenighet försenar centrumplan. *Gävle Dagblad*. 2012-05-12. <http://gd.se> (2012-05-13).
- Dahl, B G.(2006) Kontor blir bostäder, *Sydsvenskan*. 2006-04-04, <http://www.sydsvenskan.se> (2012-03-26).
- Frid, M. och Wickberg, E. (2007) *Förutsättningar för omvandling från lokaler till bostäder*. Lund: Lunds tekniska högskola. (Examensarbete inom Institutionen för Byggnvetenskaper)
- Gatu, H. (2001) Det stora bankrånet. *Dagens Arbete*. <http://www.bankrattsforeningen.org.se> (2012-04-05)
- Göteborg Stad,(2009) Program – Grönstruktur Fässbergsdalen, delrapport i Göteborgs och Mölndals gemensamma planeringsarbete för Fässbergsdalen (2012-05-15).
- Harrington, D. (2011) *Generation Y, Implications for office markets*. London: Colliers International. (Generation Y, del 1 av 6)
- Harrington, D. (2011) *Generation Y, how population change will impact office space demand*. London: Colliers International. (Generation Y, del 2 av 6)
- Harrington, D. (2012) *Generation Y, Space planning and the future of workplace design*. London: Colliers International. (Generation Y, del 3 av 6)
- Incit AB. (2011) *REPAB Fakta Underhållskostnader*. Ale Tryckteam AB, Bohus 2011.
- Johansson, H. (2011) Stadsmässigt Sisjön, *Yimbygbg*. <http://gbg.yimby.se>. (2012-04-07).
- Jones Lang LaSalle (2012) Nordic City Report Spring 2012. Nordic Office Markets – February 2012. [PDF] *Jones Lang LaSalle*. <http://www.joneslanglasalle.se> (2012-03-08).
- Lind, H. och Lundström, S. (2009) *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*. Stockholm: SNS Förlag.
- Magnergårds Bejers, C. (2007) Nu kommer generation Y - smarta och uppkopplade. *Barometern Oskarshamns-Tidningen*. 2007-09-22. <http://www.barometern.se>. (2012-04-16)
- Mossfeldt, C. (2011) Miljonprogrammets renovering en större fråga än enbart bostäder. *SANS*. 2011-06-29. www.newsmill.se/artikel. (2012-03-26)
- NAS Insights (2006) Generation Y: The Millenials, Ready or not, here they come. [PDF] *NAS Insight*. <http://www.nasrecruitment.com> (2012-03-04).

Nationalencyklopedin. (2012). Kvalitativ metod. I *Nationalencyklopedin*
<http://www.ne.se/lang/kvalitativ-metod>. (2012-04-10)

Olsson Jeffery, M. (2008) Så drar du nytta av generation Y. *Internet world*, 2008-10-20.
<http://www.internetworld.idg.se> (2012-04-20).

Papaioannou, T. och Heyman, T. (2011) Politisk oenighet om Västlänken. *Göteborgsposten*.
2011-11-20. <http://www.gp.se>. (2012-05-13)

Perbo, U. (1999) Varför fick Sverige en depression i början på 90-talet? *Ekonomisk Debatt*,
årgång 27, nr 6, s.325-333.

Sundström, A. (2011) Här rivs det i Stockholm och mer blir det. *Dagens nyheter*. 2011-09-20.
www.dn.se/sthlm (2012-04-16).

Svanö, L. (2012) Politisk oenighet om handeln i Granninge. *Värmlands Folkblad*. 2012-05-
02. <http://www.vf.se/nyheter> (2012-05-13)

Tollesson, N. (2012) Lägsta vakansgraden på tio år i centrala Göteborg. *Fastighetsverige*.
<http://www.fastighetssverige.se> (2012-02-28).

Wass, F. (2012) Så når du fram till Generation Y. *IDG.se*. <http://www.internetworld.idg.se>
(2012-04-20).

MUNTliga KÄLLOR

Alm, M. (Miljökonsult, WSP) personligen intervjuad den 2012-02-15.

Bergström, I. (Tjänsteman, Stadsbyggnadskontoret Göteborg) personligen intervjuad den
2012-03-07.

Christoffersson, T. (VD, Eklandia fastighets AB) personligen intervjuad den 2012-04-14.

Edwall, A. (Investment rådgivare, Savills) intervjuad via mejl av författarna 2012-04-17.

Johansson, L. (Avdelningschef Konsult & Fakta, INCIT) personligen intervjuad den 2012-03-
13.

Karlsson, L. (VD, Aspelin & Ramm) personligen intervjuad den 2012-02-13.

Nilsson, U. (Förvaltare, Valad) personligen intervjuad den 2012-03-26.

Palmung, U. (VD Palmung Mellin fastigheter) personligen intervjuad den 2012-03-06.

Sjöstrand, C. (Affärsutveckling, Veidekke) personligen intervjuad den 2012-03-20.

Selin, E. (VD, huvudägare i Balder AB) personligen intervjuad den 2012-03-02.

Thimber, J. (Platschef, Reilers AB Göteborg) intervjuad via mejl den 2012-05-03.

Ett analysverktyg för kartläggning av en fastighets förutsättningar och möjligheter ur ett värdeskapande perspektiv

Detta analysverktyg är skapat för att tillämpas på fastigheter som gått ur tiden, det vill säga att det uppfyller ett eller fler av följande påståenden:

- att fastigheten inte längre fyller rätt funktion för området
- att lokalerna inte är funktionsdugliga eller
- att hyran inte är skälig i förhållande till byggnadsstandard/områdets nivåer

Syftet med analysverktyget är att ta fram ett underlag för utveckling av en fastighet utifrån den enskilda fastighetens förutsättningar. Verktöget består av sex faktorer som på ett eller annat sätt påverkar möjligheten att utveckla fastigheten. Faktorerna är utvalda för att täcka upp de största påverkansområdena och verktöget är utformat på ett sådant sätt att faktorernas inverkan blir tydligt påvisad både i sig själva och i relation till varandra.

Verktöget är framtaget för att starta en tankeverksamhet och visa vilken påverkan ovanstående faktorer har på en viss aktuell fastighet. De olika faktorernas påverkan har delats in i tre kategorier, låg, medel eller hög. Dessa olika kategorier har i sin tur värderats med mellan ett (1) och fem (5) poäng. Under analysen samlas poäng i de olika kategorierna den totala summan ger sedan indikationer på vilka åtgärder som skulle vara fördelaktiga/möjliga.

Vid analysen av de olika faktorerna finns det ett antal riktmärken att utgå ifrån vid värderingen och val av poängkategori. Det som beskrivs i poängkategorierna är väldigt övergripande och det är därför viktigt att känna till fastighetens förutsättningar i form av ägarförhållande, byggnadsteknisk standard och inte minst området och vad det kännetecknas av för att även kunna väga in detta i analysen.

Vakans och vakansrisk	Beskrivning	Poäng
Hög	En vakans över 15% i fastigheten samt en hög vakans i området.	1
Medel	En vakans omkring 15% eller lägre i fastigheten samt relativt stabil hyresgäst eller relativt attraktivt område.	3
Låg	En vakansgrad omkring 5% eller lägre samt en stabil hyresgäst eller attraktivt område.	5

Utvecklingsbehov	Beskrivning	Poäng
Hög	Fastigheten fyller inte rätt funktion för området och/eller är inte funktionsduglig. Vanligtvis är underhållet grovt eftersatt.	1
Medel	Fastigheten fyller rätt funktion men funktionsdugligheten kan ifrågasättas. Underhållet är till viss del eftersatt.	2
Låg	Fastigheten är funktionsduglig men i behov av anpassning.	3

BILAGA A

Utvecklingsmöjlighet - Byggnadstekniskt	Beskrivning	Poäng
Hög	Fastighetens utformning gynnar en större förändring.	3
Medel	Byggnadens utformning är till viss del begränsande.	2
Låg	Byggnadens utformning begränsar utveckling.	1

Utvecklingsmöjlighet - Planmässigt	Beskrivning	Poäng
Hög	Tänkt/aktuell funktion ligger inom ramen för kommunens detaljplan.	3
Medel	Tänkt/aktuell funktion ligger inom ramen för kommunens detaljplan eller kräver en mindre planändring.	2
Låg	Tänkt/aktuell funktion ligger utanför kommunens detaljplan, planändring alternativt funktionsbyte är aktuellt.	1

Ekonomiska förutsättningar	Beskrivning	Poäng
Hög	Finns kapital i företaget eller goda möjligheter till kapitalanskaffning.	3
Medel	Det finns möjligheter till kapitalanskaffning, främst lån.	2
Låg	Kapitalanskaffningen är kraftigt begränsad.	1

Tidsperspektiv	Beskrivning	Poäng
Hög	Den uppskattade tiden att tillgå ger utrymme för en längre utvecklingsperiod.	3
Medel	Den uppskattade tiden att tillgå ger utrymme för en begränsad utvecklingsperiod.	2
Låg	Den uppskattade tiden att tillgå ger inget eller lite utrymme för en utvecklingsperiod.	1

Summerings karta						
Vakans och vakansrisk	Utvecklingsbehov	Utvecklingsmöjlighet - Byggnadstekniskt	Utvecklingsmöjlighet - Planmässigt	Ekonomisk förutsättning	Tidsperspektiv	
Hög 1	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1
Medel 3	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1
Låg 5	Hög 1 Medel 2 Låg 3	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1	Hög 3 Medel 2 Låg 1

BILAGA A

Efter att enskilt ha värderat de olika faktorerna blir nästa del i processen att väga samman de olika delanalyserna för att kunna göra en helhetsbedömning. Som hjälp i detta ger summan av de poäng som samlats under varje faktor en indikator på om det är mer eller mindre gynnsamma förhållande för utveckling.

Summan av de olika delanalyserna kan maximalt uppgå till 20 och minst till 6 poäng. En hög poäng ses som mer gynnsam för utveckling. I tabellen nedan presenteras de möjliga åtgärder som kan genomföras beroende på utfallet i analysverktyget. Uppdelningen sker i kategorier med – låg, medel och hög poäng. Att dra en exakt gräns för vilka åtgärder som skall utföras vid respektive poängnivå är problematiskt då det är flera faktorer som påverkar samtidigt, faktorer vars påverkan kan såväl öka som minska. Likaså kan flertalet värdeskapande åtgärder passa in vid såväl låga som höga poäng beroende av fastighetsägarens inställning. Nedanstående poängnivå och åtgärder skall därför främst ses som inspirerande och ej rådgivande. Åtgärder som presenteras är endas ett urval för att påvisa de olika möjligheter som finns.

Rådgivande åtgärder utifrån poängsumma	
Låg	6 - 8 poäng
Med ett resultat som understiger 8 poäng hamnar fastigheten i den lägsta kategorin. De åtgärder som presenteras här ställer varken höga krav på ekonomiska förutsättningar, tid eller detaljplansändringar. Här ligger fokus istället på att göra fastigheten mer attraktiv genom exempelvis ytskiktsrenovering såväl inom- som utomhus. Åtgärden kan vara speciellt viktigt då fastigheten har en stor vakans då exempelvis målning av innerväggar, tak och underhåll av golv kan skapa en fräschare känsla av lokalerna utan att budgeten behöver vara allt för stor.	
En annan möjlig åtgärd under dessa förutsättningar är att hitta rätt hyresgäst för lokalen, någon som vill hyra den i befintligt skick. Detta kan kräva omfattande marknadsföringsarbete men kan ge bra avkastning om man lyckas hyra ut lokalerna. I led med detta arbete kan även en hyressänkning vara inblandad, uppmärksammas bör att en eventuell hyressänkning kan påverka senare möjligheter att höja hyran.	
Medel	9 - 15 poäng
Ett resultat mellan 9-15 poäng placerar fastigheten i kategorin medel. Här bedöms ekonomi, tid samt utvecklingsmöjligheter vara goda men med vissa begränsningar. Det möjliggör för åtgärder som kräver en större investering och är lönsamma på längre sikt. Det kan exempelvis röra sig om anpassningar efter hyresgästs önskemål, planlösningjusteringar som möjliggör fler hyresgäster eller investeringar för att sänka driftkostnaderna. Sänkta driftkostnader kan både öka fastighetens attraktivitet för hyresgäster samt möjliggöra en större lönsamhet på befintliga hyreskontrakt. En annan positiv effekt är de förberedelser som genomförs för att möta de framtida krav när det gäller miljö och energieffektiviseringar.	
Hög	16 - 20 poäng
Visar resultatet en poängsumma mellan 16-20 är verksamheten, fastigheten och områdets förutsättningar goda och det finns möjlighet att genomföra en större utveckling av fastigheten. Detta skapar utrymme för åtgärder som bedöms mer krävande både ekonomiskt men även detaljplansmässigt. Det kan till exempel innebära att befintlig byggnad rivs till förmån för en helt ny byggnad som är bättre anpassad för området såväl funktionsmässigt. Rivning är en åtgärd som kräver noga planeringsarbete, både vad det gäller markpåverkan men även vad som skall byggas på tomten efter rivning. En lyckad rivning med en nybyggnation av byggnad kan dock öka attraktiviteten avsevärt och minska vakansrisken många år framåt. En annan åtgärd är konvertering av fastigheten till exempelvis bostäder. Konvertering kräver både kapital och en detaljplan som tillåter detta, alternativt en plan som kan påverkas och utvecklas på ett effektivt sätt.	

BILAGA B

Högsbo 8:9

