



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

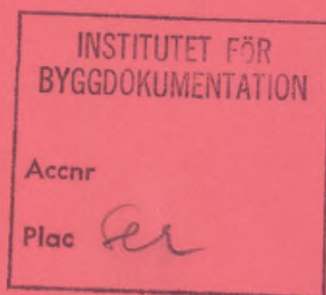
R39:1985

Privatägda hyresfastigheter

**Ekonomi i stora och små
bostadsförvaltningar**

**Stellan Lundström
Ylva Jacobsson
Eva Pettersson**

R
alt



Byggeforskningsrådet

R39:1985

PRIVATÄGDA HYRESFASTIGHETER

Ekonomi i stora och små bostadsförvaltningar

Stellan Lundström
Ylva Jacobsson
Eva Pettersson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 830563-7
från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges
Fastighetsägareförbund, Stockholm.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R39:1985

ISBN 91-540-4352-2
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Liber Tryck AB Stockholm 1985

FÖRORD

Föreliggande rapport är ett lagarbete där docent Stellan Lundström fungerat som projektledare medan Ylva Jacobsson och Eva Pettersson - civilingenjörer med fastighetsekonomisk inriktning - arbetat som forskare. Stellan svarar för projektplanen samt kapitlen 1, 2, 3, 5 och 11. Ylva och Eva har skrivit ett första utkast till övriga delar. Rapporten har sedan bearbetats gemensamt.

För kontakten med fastighetsägarna och datainsamlingen ansvarar Ylva och Eva. De har likaså svarat för uppläggnings- och tillämpningen av datarutinerna och alla beräkningar. Delar av datainsamlingen och beräkningarna har utförts av civilingenjörerna Annette Lindgren och Annakarin Wiberg. Samtliga figurer har renritats av Åsa Lundgren. För utskrift och textredigering svarar huvudsakligen Britt Lundqvist.

Projektet har möjliggjorts genom att Fastighetsägareföreningarna i Helsingborg, Norrköping, Sundsvall och Örebro ställt upp och varit positiva till projektet. Men väsentligast har dock varit att 42 fastighetsförvaltningar lämnat ett omfattande redovisnings- och deklarationsmaterial. Dessutom har ett antal personer i projektets slutskede läst vårt manus och gett synpunkter.

Till alla som möjliggjort projektets genomförande vill vi rikta ett tack och vi hoppas att projektets resultat uppväger den samlade möda som lagts ned.

Till sist vill vi påminna om det så kallade genomsnittsteoremet: **"Statistik är den vetenskap som säger att om du har ett ben i fryboxen och ett på kokplattan, så har du det i genomsnitt riktigt skönt."**

Stockholm i januari 1985

Stellan Lundström Ylva Jacobsson Eva Pettersson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
FÖRORD	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
BEGREPPSFÖRKLARINGAR	6
FIGURER	8
TABELLER	14
SAMMANFATTNING	17
1. INLEDNING	23
1.1 Introduktion	23
1.2 Erfarenheter av föregående projekt, Lundström-Forsberg-Garph (1983)	24
1.2.1 Inledning	24
1.2.2 Uppläggnings och genomförande	24
1.2.3 Möjligheter till givande analyser	24
1.2.4 Utnyttjande av erfarenheter från föregående projekt	25
1.3 Rapportens huvudsakliga innehåll och uppläggnings	25
1.4 Tidigare FoU-verksamhet inom området	26
1.5 Vår ambition med rapporten	27
2. PROBLEMOMRÅDET	28
2.1 Inledning	28
2.2 En kortfattad bakgrund	28
2.3 En övergripande forskningsfråga	29
2.4 Betalningsströmmar och resursförbrukning	30
2.4.1 Inledning	30
2.4.2 Begreppspar i redovisningen	30
2.4.3 Förvaltningstjänsternas kvalitet och omfattning	31
2.4.4 Att tolka fastighetsredovisning	32
2.5 Driftnetto och driftnettopåverkande faktorer	33
2.5.1 Inledning	33
2.5.2 Driftnetto - ett uttryck för produktionsförmåga	34
2.5.3 Variationer i driftnetto och möjligheter att förklara dessa	34
2.6 Likviditet - betalningsnetto	35
2.6.1 Inledning	35
2.6.2 Betalningsnettots storlek är beroende av ägareanknutet	36
2.6.3 Betalningsnettots storlek är beroende av innehavstidens längd	36
2.6.4 Betalningsnettots storlek kan påverka underhållet av fastigheten	37
2.6.5 Betalningsnettots storlek påverkar prisbildningen	37

	Sid	
2.6.6	Betalningsnetto och soliditet	38
2.7	Förräntning av kapital	39
2.7.1	Inledning	39
2.7.2	Förräntning av totalt kapital	40
2.7.3	Förräntning av eget kapital före skatt - hävstångs-effekter	41
2.8	Forskningsfrågor	43
2.8.1	Inledning	43
2.8.2	Primära forskningsfrågor	43
2.8.3	Sekundära forskningsfrågor	44
2.8.4	Avrundning	44
3	METODIK OCH GENOMFÖRANDE	45
3.1	Inledning	45
3.2	Projektplanen	45
3.2.1	Den ursprungliga planen	45
3.2.2	Avsteg från planen	45
3.3	Tillämpad teknik	46
3.3.1	Tillvägagångssätt	46
3.3.2	Datakällor	47
3.3.3	Erfarenheter från genomförandet	48
3.4	Representativitet och tillförlitlighet	49
3.4.1	Urval	49
3.4.2	Bortfall	49
3.4.3	Representativitet	50
3.4.4	Tillförlitlighet	51
3.5	Gjorda vägval och genomförandeproblem	52
4	BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA OCH FÖR- VALTNINGSORGANISATIONERNA	55
4.1	Inledning	55
4.2	Fastigheterna i sammandrag	55
4.3	Byggnadernas värdeår	56
4.4	Byggnadernas storlek	58
4.5	Lägenhetsstorlek	59
4.6	Samband mellan värdeår, fastighetsstorlek och lägenhetsstorlek	59
4.7	Lokaler, läge, förvärvssätt och förekomst av stat- liga lån	62
4.8	Förvaltningarnas organisation m m i 42 stora förvaltningar	63
4.8.1	Inledning	63
4.8.2	Frågor, svar, jämförelser och kommentarer	63
4.9	Summering av resultaten	68
5	METODER FÖR RESULTATMÄTNING	69
5.1	Introduktion	69
5.2	Diskussion om överskott och nyckeltal	70
5.3	Avrundning	73
6	IN- OCH UTBETALNINGAR I FASTIGHETSFÖR- VALTNINGEN	74
6.1	Inledning	74
6.2	Hyra	74

	Sid	
6.2.1	Inledning	74
6.2.2	En totalbild	74
6.2.3	En jämförelse mellan orterna	76
6.2.4	Byggnadernas värdeår	78
6.2.5	Lägenhetsstorlek	80
6.2.6	Byggnadernas storlek	82
6.2.7	Fastigheter med lokaler	82
6.2.8	Geografiskt läge	82
6.2.9	Egen bostad i fastigheten	83
6.2.10	Sammanfattning	84
6.3	Drift	85
6.3.1	Inledning	85
6.3.2	En totalbild	85
6.3.3	Byggnadernas värdeår	89
6.3.4	Lägenhetsstorlek	90
6.3.5	Fastigheter med lokaler	91
6.3.6	Speciellt om värmekostnader	91
6.3.7	Sammanfattning	94
6.4	Underhåll	95
6.4.1	Inledning	95
6.4.2	En totalbild	95
6.4.3	Byggnadernas värdeår	97
6.4.4	Lägenhetsstorlek, andel lokaler och egen bostad i fastigheten	98
6.4.5	Sammanfattning	99
6.5	Räntor och amorteringar	100
6.5.1	Inledning	100
6.5.2	En totalbild	101
6.5.3	Byggnadernas värdeår	103
6.5.4	Ränta och amortering för fastigheter med olika innehavstid	104
6.5.5	Amorteringar totalt	107
6.5.6	Amorteringar i fastigheter med olika värdeår	108
6.5.7	Ränta i procent	109
6.5.8	Sammanfattning	111
7	FÖRVALTNINGSRESULTAT	113
7.1	Inledning	113
7.2	Driftnetto	113
7.2.1	En totalbild	113
7.2.2	En jämförelse mellan orterna	115
7.2.3	Byggnadernas värdeår	117
7.2.4	Byggnadernas storlek	119
7.2.5	Lägenhetsstorlek	121
7.2.6	Fastigheter med lokaler	122
7.2.7	Sammanfattning	123
7.3	Nyckeltal	124
7.3.1	Inledning	124
7.3.2	En totalbild	125
7.3.3	Byggnadernas värdeår	128
7.3.4	Relationer mellan drift, underhåll och driftnetto	130
7.3.5	Sammanfattning	132

	Sid	
8	BETALNINGSNETTO	133
8.1	Inledning	133
8.2	En totalbild	133
8.3	Byggnadernas värdeår	135
8.4	Byggnadernas storlek	136
8.5	Statliga lån	137
8.6	Innehavstid	138
8.7	Sammanfattning	140
9	FÖRRÄNTNING PÅ TOTALT KAPITAL	142
9.1	Inledning	142
9.2	En totalbild	142
9.3	Byggnadernas värdeår	145
9.4	Sammanfattning	147
10	FÖRRÄNTNING PÅ EGET KAPTIAL	148
10.1	Inledning	148
10.2	En totalbild	148
10.3	Byggnadernas värdeår	151
10.4	Förräntning vid olika belåningsgrad	152
10.5	Förräntning vid olika innehavstid	157
10.6	Sammanfattning	160
11	VÄSENTLIGA RESULTAT OCH OBSERVATIONER	161
11.1	Inledning	161
11.2	Fastigheter med gamla respektive nya byggnader	161
11.3	Stora respektive små förvaltningar	162
11.4	Kort respektive lång innehavstid	163
11.5	Ekonomiskt utfall på olika orter	163
11.6	Intressanta observationer	164
11.7	Områden för fortsatta studier	164
11.8	Ett slutord	165
	Förord Appendix	167
	APPENDIX	
I	Hur förvärvssituationen förändrats under perioden 1975-1982	168
II	Marknadsvärden	177
III	Skuldbelopp	183
IV	Belåningsgrad	187
V	Relationen amortering - avskrivning	192
	LITTERATURFÖRTECKNING	195

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Här redovisar vi några centrala begrepp under två olika rubriker; "lönsamhet och finansiell ställning" respektive "statistik". En mera omfattande redovisning av begrepp görs bl a i Byggekonomisk ordbok (Frenckner-Olausson, Statens råd för byggnadsforskning. T28:1983)

LÖNSAMHET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Driftnetto	Den restpost som erhålls då kostnader för drift och underhåll dragits från hyran. Kallas också fastighetsränta eller förräntningsutrymme
Driftkostnadsnivå	Driftkostnaderna dividerat med hyran
Drift- och underhållskostnadsnivå	Drift- och underhållskostnaderna dividerat med hyran
Betalningsnetto I	Driftnettet minskat med räntor och amorteringar
Betalningsnetto II	Betalningsnetto I plus nypuptagna lån minskat med investeringar
Marknadsvärde	Det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten
Eget kapital	Skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde och befintliga lån i fastigheten
Direktavkastning på totalt kapital	Driftnettet dividerat med fastighetens marknadsvärde
Totalavkastning på totalt kapital	Driftnettet plus förändringen i fastighetens marknadsvärde dividerat med fastighetens marknadsvärde
Direktavkastning på eget kapital före skatt (likviditetsgrad)	Betalningsnettot dividerat med eget kapital i fastigheten
Totalavkastning på eget kapital före skatt	Betalningsnettot plus förändringen i fastighetens marknadsvärde dividerat med eget kapital i fastigheten
Belåningsgrad	Summa lån i fastigheten dividerat med dess marknadsvärde
Skuldtäckningsgrad	Driftnettet dividerat med räntor och amorteringar

STATISTIK

Medelvärde, vägt	Ett vägt aritmetiskt medelvärde för en population avseende t ex direktavkastningen på totalt kapital beräknas så att samtliga fastigheters driftnetton summeras och divideras med summan av fastigheternas marknadsvärden
Medelvärde, ovägt	Ett ovägt aritmetiskt medelvärde för en population avseende t ex direktavkastningen på totalt kapital erhålls då kvoten mellan varje fastighets driftnetto och marknadsvärde beräknas. Summan av kvotalen divideras med antalet fastigheter i populationen
Medianvärde	Ett centralmått som utgörs av det mittersta värdet i population
Kvartil, undre och övre	Spridningsmått kopplade till medianvärdet. 25 procent av observationerna är lägre än undre kvartil och 25 procent är högre än övre kvartil

FIGURER

- 2.1 Principbild för fastighetsförvaltningen som produktionsenhet
- 2.2 Principbild för driftnettots och marknadsvärdets utveckling över tiden för en hyresfastighet
- 2.3 Principbild för betalningsnettots utveckling över en innehavsperiod
- 2.4 Principbild för hur betalningsnettot och det egna i fastigheten bundna kapitalet utvecklas för en innehavsperiod (utan beaktande av skatteeffekter)
- 2.5 Direktavkastning på eget kapital vid olika räntemarginal och belåningsgrad
- 2.6 Principbild för hur direktavkastningen på eget kapital före skatt utvecklas över en innehavsperiod
- 4.1 Byggnadernas procentuella fördelning på värdeårsklasser i stora förvaltningsenheter, konstant population
- 4.2 Fastigheternas procentuella fördelning på storleksklasser i stora förvaltningsenheter, konstant population
- 4.3 Medianfastighetens storlek för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro (konstant population)
- 4.4 Medianfastighetens storlek för fastigheter med olika värdeår i små förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping, Sundsvall och Örebro (konstant population)
- 4.5 Genomsnittlig lägenhetsstorlek för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro (konstant population)
- 6.1 Hyresnivå och -utveckling i stora och små förvaltningsenheter
- 6.2 Hyresnivå och -utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 6.3 Hyresnivå och -utveckling i Helsingborg, Norrköping och Örebro för fastigheter med värdeår senare än 1950
- 6.4 Hyresnivå och -utveckling för fastigheter i olika värdeårsklasser i stora förvaltningsenheter
- 6.5 Hyra år 1981 för byggnader med olika värdeår i stora förvaltningsenheter (Linjär regression)
- 6.6 Hyresnivå och -utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek i stora förvaltningsenheter

(Figurer, forts)

- 6.7 Hyresnivå och -utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek och värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter
- 6.8 Hyra år 1981 för byggnader med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek och värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter i Örebro. (Linjär regression i intervallet 40-100 kvm)
- 6.9 Hyresnivå och -utveckling i stora förvaltningsenheter i Norrköping med hänsyn till fastigheternas läge i orten (värdeår efter 1950, medellägenhetsyta 60-90 kvm, max 10 procent lokaler)
- 6.10 Driftkostnadernas nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter
- 6.11 Driftkostnadernas nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 6.12 Olika driftkostnadsposters andelar av de totala driftkostnaderna samt de totala driftkostnadernas utveckling i 1982 års penningvärde för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter
- 6.13 Driftkostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- 6.14 Driftkostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek i stora förvaltningsenheter
- 6.15 Totala driftkostnader år 1981 i Örebro för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek i stora förvaltningsenheter. (Linjär regression i intervallet 40-100 kvm)
- 6.16 Värmekostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- 6.17 Värmekostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek i stora förvaltningsenheter
- 6.18 Värmekostnader för fastigheter med olika ventilationssätt och värdeår senare än 1950 i stora förvaltningsenheter i Norrköping
- 6.19 Underhållskostnadernas nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter
- 6.20 Underhållskostnadernas nivå och utveckling för fastigheter i olika värdeårsklasser i stora förvaltningsenheter
- 6.21 Underhållskostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika andel lokaler och värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter
- 6.22 Nivå och utveckling för utbetalningar avseende ränta och amortering i stora och små förvaltningsenheter, medel- och medianvärden

(Figurer, forts)

- 6.23 Räntornas och amorteringarnas nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 6.24 Räntornas och amorteringarnas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i de stora förvaltningsenheterna
- 6.25 Ränta och amorteringar 1976, 1979 och 1981 för fastigheter med olika innehavstid i stora förvaltningsenheter (1981 års penningvärde, medianvärden, övre och undre kvartiler)
- 6.26 Räntor och amorteringar 1979 och 1981 för fastigheter med olika innehavstid i små förvaltningsenheter (1981 års penningvärde, medianvärden, övre och undre kvartiler)
- 6.27 Amorteringarnas nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter. Medel- och medianvärden
- 6.28 Amorteringarnas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- 7.1 Driftnettots nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter. Medel- och medianvärden
- 7.2 Driftnettots nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 7.3 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 7.4 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- 7.5 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningar i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 7.6 Driftnetto per 1981 för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter i Örebro (Linjär regression)
- 7.7 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med byggnader av olika storlek i stora förvaltningsenheter
- 7.8 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek och värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter
- 7.9 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika andel lokaler, värdeår 1930-1950 och medellägenhetsyta 50-100 kvm i stora förvaltningsenheter
- 7.10 Utveckling över tiden för nivåerna D/H och DoU/H i stora och små förvaltningsenheter

(Figurer, forts)

- 7.11 Utveckling över tiden för nivåerna D/H och DoU/H i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 7.12 Nivåerna D/H och DoU/H för fastigheter med värdeår 1930-1950 i stora och små förvaltningsenheter
- 7.13 Nivåerna D/H och DoU/H för fastigheter med värdeår efter 1950 i stora och små förvaltningsenheter
- 7.14 Utvecklingen för nivån D/H för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- 7.15 Utvecklingen för nivån DoU/H för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- 7.16 Relationen mellan drift, underhåll och driftnetto i stora och små förvaltningsenheter
- 8.1 Betalningsnettots nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter, medel- och medianvärden
- 8.2 Betalningsnettots nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 8.3 Betalningsnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- 8.4 Betalningsnettots nivå och utveckling för fastigheter med byggnader av olika storlek och värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter
- 8.5 Betalningsnettots nivå och utveckling för fastigheter med värdeår 1951-1960, med respektive utan statliga lån i stora förvaltningsenheter
- 8.6 Betalningsnettot 1976, 1979 och 1981 för fastigheter med olika innehavstid i stora förvaltningsenheter (Betalningsnetto I, 1981 års penningvärde, medianvärden, övre och undre kvartiler)
- 8.7 Betalningsnettot 1979 och 1981 för fastigheter med olika innehavstid i små förvaltningsenheter (Betalningsnetto I, 1981 års penningvärde, medianvärden, övre och undre kvartiler)
- 9.1 Direkt- och totalavkastning på totalt kapital 1977-1982 för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter
- 9.2 Förräntning på totalt kapital för fastigheter i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 9.3 Förräntning på totalt kapital för fastigheter i olika värdeårs-klasser i de stora förvaltningsenheterna, illustrerad med medianvärden respektive vägda medelvärden

(Figurer, forts)

- 10.1 Direkt- och totalavkastning på eget kapital i stora och små förvaltningsenheter
- 10.2 Direkt- och totalavkastning på eget kapital i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 10.3 Direktavkastning på eget kapital för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- 10.4 Totalavkastning på eget kapital för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- 10.5 Direktavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 för fastigheter med olika belåningsgrad i stora förvaltningsenheter
- 10.6 Direktavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 för fastigheter med olika belåningsgrad i små förvaltningsenheter
- 10.7 Totalavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 för fastigheter med olika belåningsgrad i stora förvaltningsenheter
- 10.8 Totalavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 för fastigheter med olika belåningsgrad i små förvaltningsenheter
- 10.9 Direktavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 vid olika innehavstid i stora förvaltningsenheter
- 10.10 Direktavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 vid olika innehavstid i små förvaltningsenheter
- I Antagen finansieringsbild i Örebro vid konstanta låneandelar 1976, 1979 och 1981
- II Betalningsnetto för fastigheter som varje år under perioden innehafts ett och två år i stora och små förvaltningsenheter
- III Belåningsgrad för fastigheter som varje år under perioden innehafts ett och två år i stora och små förvaltningsenheter
- IV Skuldtäckningsgrad för fastigheter som varje år under perioden innehafts ett och två år i stora och små förvaltningsenheter
- V Driftnetto samt räntor och amorteringar för fastigheter som varje år under perioden innehafts ett och två år i stora och små förvaltningsenheter
- VI Underhållskostnader för fastigheter som varje år under perioden innehafts ett och två år i stora och små förvaltningsenheter
- VII En jämförelse mellan undersöknings- och ortsprismaterialets sammansättning med avseende på värdeår och fastighetsstorlek
- VIII Marknadsvärdenas nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

- IX Marknadsvärdenas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- X Marknadsvärdenas nivå och utveckling för fastigheter med olika storlek i stora förvaltningsenheter
- XI Bruttokapitaliseringsfaktorer för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- XII Skuldbeloppets nivå och utveckling i reala och nominella termer för fastigheter i stora förvaltningsenheter
- XIII Skuldbeloppets nivå och utveckling för fastigheter i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- XIV Skuldbeloppets nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- XV Nyupptagna lån och underhåll plus investeringar (vägt medelvärde) i stora och små förvaltningsenheter
- XVI Belåningsgradens nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- XVII Belåningsgradens nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter
- XVIII Belåningsgradens nivå och utveckling för fastigheter med byggnader av olika storlek i stora förvaltningsenheter
- XIX Belåningsgrad år 1981 för fastigheter med olika innehavstid i stora och små förvaltningsenheter (medianvärden, övre och undre kvartiler)
- XX Kvoten mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter (medel- och medianvärden)
- XXI Kvoten mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

TABELLER

- 4.1 Antal fastigheter på varje ort i stora och små förvaltningsenheter (tvärsnittspopulationen avser 1981)
- 4.2 Medianfastigheten på varje ort i stora och små förvaltningsenheter (FE)
- 4.3 Byggnadernas procentuella fördelning på värdeårsklasser i små förvaltningsenheter
- 4.4 Fastigheternas procentuella fördelning på storleksklasser i små förvaltningsenheter, konstant population
- 4.5 Fastigheternas procentuella fördelning på olika klasser vad avser genomsnittlig lägenhetsstorlek i stora och små förvaltningsenheter, konstant population
- 4.6 Andel lokaler (areaandel i procent) i fastigheter på de olika orterna i stora förvaltningsenheter, konstant population
- 4.7 Förvärvssätt (%) på de olika orterna i stora förvaltningsenheter
- 4.8 Förekomst av statliga lån (% av fastigheterna) i stora förvaltningsenheter
- 4.9 Förvaltningsstorlekar i stora förvaltningsenheter
- 4.10 Motiv för fastighetsinnehav i stora förvaltningsenheter på de olika orterna
- 4.11 Motiv för fastighetsinnehav hos olika ägarekategorier i stora förvaltningsenheter
- 4.12 Fastighetsköparnas motiv (%) för förvärv av hyresfastigheter i Västerås 1970-81 (Källa: Lundström-Gustafsson)
- 4.13 Vem som utför löpande fastighetsskötsel i de stora förvaltningsenheterna
- 4.14 Vem som utför periodiskt underhåll i de stora förvaltningsenheterna
- 4.15 Vem som utför ekonomisk förvaltning i de stora förvaltningsenheterna
- 5.1 Cash flowkalkyl - exempel
- 6.1 Genomsnittlig hyra för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter
- 6.2 Genomsnittlig hyra för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter på de olika orterna

(Tabeller, forts)

- 6.3 Genomsnittlig hyra på undersökningsorterna per 1981 för fastigheter med värdeår 1930-50 i förvaltningar av olika storlek (1981 års penningvärde)
- 6.4 Genomsnittlig hyra år 1981 för fastigheter med olika andel lokaler
- 6.5 Driftkostnader för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter
- 6.6 Driftkostnadsposternas genomsnittliga reala utvecklingstakt per år (procent på procent) 1975-82 för fastigheter i stora förvaltningsenheter
- 6.7 Underhållskostnader för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter
- 6.8 Underhållskostnader 1981, median- och medelvärden, för fastigheter i olika värdeårsklasser i stora och små förvaltningsenheter (1981 års penningvärde)
- 6.9 Utbetalningar för ränta och amortering i stora och små förvaltningsenheter
- 6.10 Amorteringar i stora och små förvaltningsenheter
- 6.11 Genomsnittlig ränta (%) för fastigheter på olika orter i stora och små förvaltningsenheter
- 6.12 Genomsnittlig ränta (%) för fastigheter med olika värdeår i stora och små förvaltningsenheter
- 6.13 Genomsnittlig ränta (%) för fastigheter med respektive utan statliga lån i stora förvaltningsenheter. Värdeår 1951-60
- 7.1 Driftnettots nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter. Medel- och medianvärden
- 7.2 Driftnettots nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter på de olika orterna
- 7.3 Driftkostnadsnivå (D/H) för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter (%)
- 7.4 Drift- och underhållskostnadsnivå (DoU/H) för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter (%)
- 8.1 Betalningsnettots nivå och utveckling för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter
- 9.1 Direkt- och totalavkastning på totalt kapital för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter (%)

(Tabeller, forts)

- 10.1 Direkt- och totalavkastning på eget kapital för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter (%)
 - I Betalningsnetton vid olika tidpunkter (1976, 1979 och 1981) givet olika finansieringssituationer - kalkylexempel (kr/m²)
 - II Antal fastigheter i olika värdeårsklasser som förvärvats till stora förvaltningsenheter under perioden
 - III Kvoten mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter

SAMMANFATTNING

Metod och syfte

Denna rapport är en uppföljning av Lundström-Forsberg-Garph: "Privatägda hyresfastigheter - likviditet, soliditet och lönsamhet" (Bfr R139:1983). I den rapporten beskrivs och analyseras ekonomin i små förvaltningar. Nu undersöker vi genom en fallstudie ekonomin i stora förvaltningar och jämför med de tidigare undersökta små.

Ägare till 42 stora förvaltningar i Helsingborg, Norrköping och Örebro har intervjuats och lämnat bokförings- och deklarationsmaterial för åren 1975-1982. Ekonomiska data har hämtats från 237 bostadshyresfastigheter som inrymmer ca 9 000 lägenheter. Dessutom har prisnoteringar från försäljningar av fastigheter inhämtats.

Genom analyser av det insamlade materialet försöker vi svara på följande övergripande forskningsfråga:

- o Hur är ekonomin - lönsamhet och finansiell ställning - för olika tvärsnitt av förvaltningar och fastigheter och hur har ekonomin utvecklats över tiden samt vilka orsaker finns till utvecklingen.**

(Observera att samtliga figurer som åskådliggör tidsserier avser konstant undersökningspopulation, 1982 års penningvärde och flytande treårsmedeltal.)

Organisationsfrågor

I de stora förvaltningarna (≥ 50 lgh) sköts det löpande underhållet liksom fastighetsskötsel och administration till största delen av egen personal. För det periodiska underhållet anlitas i hälften av förvaltningarna serviceföretag. I de små förvaltningarna (< 50 lgh) sköter ägaren ofta löpande underhåll, all fastighetsskötsel och administration.

Det är sålunda stor skillnad mellan stora och små förvaltningar vad avser förvaltningsarbetets organisation och genomförande. Det beror till största delen på olika motiv för fastighetsinnehaven. I de stora förvaltningarna dominerar motiv som realvärdesäkring, lönsamhet och sysselsättning av arbetskraft. I de små förvaltningarna är däremot motivet ofta att bereda sig själv bostad och möjligheter till sysselsättning.

De olika motiven för innehaven och de olika sätten för förvaltningsarbetets genomförande avspeglar sig också i olika ekonomiskt utfall, se nedan.

Huvudresultat

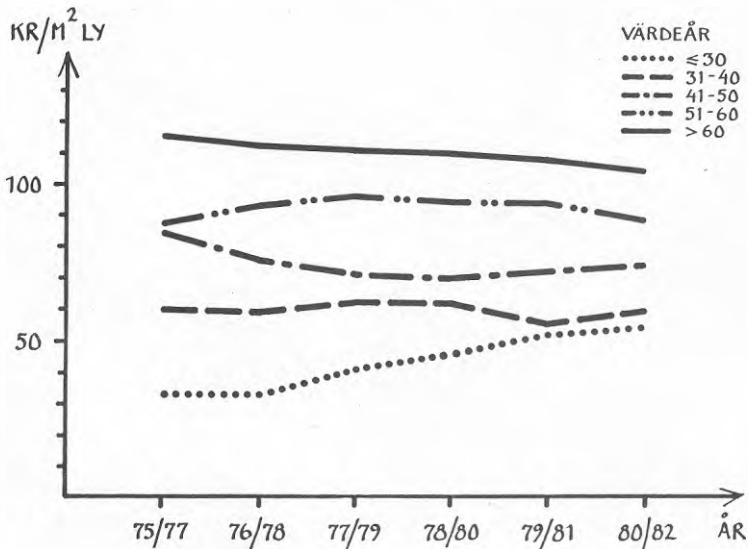
Av undersökningen framkommer väsentliga skillnader i ekonomin mellan

- o fastigheter med gamla respektive nya byggnader
- o små respektive stora förvaltningar
- o fastigheter med kort respektive lång innehavstid
- o fastigheter/förvaltningar på olika orter

Dessa skillnader utgör undersökningens huvudresultat och beskrivs närmare nedan.

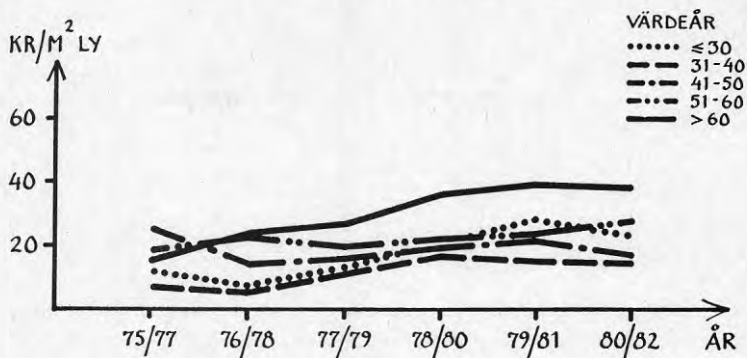
Fastigheter med gamla respektive nya byggnader

Byggnadskapitalets förslitning uttrycks direkt i driftnettot (hyra minus drift och underhåll), se figur 1.



Figur 1 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

Driftnettona i de äldsta fastigheterna är relativt låga, men har stigit snabbt; ca 10 procent per år i fast penningvärde. I de yngsta fastigheterna har driftnettona sjunkit. Nivåskillnaderna och utvecklingen orsakas främst av olika hyresnivå och hyresutveckling. Hyrorna i det äldsta beståndet har stigit i reala termer medan de sjunkit i de yngsta fastigheterna.



Figur 2 Betalningsnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

Betalningsnettona är inte på samma sätt som driftnettona beroende av byggnadernas ålder. Men nettona är ändå i stort sett skiktade efter byggnadernas värdeår. Figuren visar att i ett och samma bestånd, som inte bytt ägare eller väsentligt moderniserats, stiger betalningsnettona över tiden. Orsaken härtill är främst att inflationen "betalar av" lånen i fastigheterna. Snabbast stiger nettona i de yngsta fastigheterna och det orsakas bl a av att räntenivån är relativt stabil till följd av statliga lån med räntegarantier.

Förräntningen på totalt kapital är genomgående något högre i det yngre beståndet jämfört med det äldre. I genomsnitt är den totala förräntningen - direktavkastning plus värdestegring - realt ca tre procent i de stora förvaltningarna.

Förräntningen på eget kapital är också högre i det yngre beståndet. För fastighet med värdeår efter 1950 är den totala förräntningen i början av 1980-talet i genomsnitt drygt 10 procent i reala termer. För fastigheter med värdeår före 1950 är motsvarande siffra negativ.

Stora respektive små förvaltningar

Schablonmässigt kan vi säga att i stora förvaltningar finns nya och stora fastigheter medan fastigheterna i de små förvaltningarna är små och gamla. Vi kan också säga att motiven för innehaven följer fastighetsstorleken. Små fastigheter köps med boendemotiv medan stora köps med motiv att förränta och värdesäkra kapital.

I de små förvaltningarna utför ägaren ofta ett betydande eget arbete med fastighetsskötsel, löpande underhåll och administration. Det försvårar kostnadsjämförelser mellan stora och små förvaltningar.

Driftnettot i små förvaltningar är för fastigheter med samma ålder två till femton kronor per kvm lägre än i stora. För de yngsta fastigheterna är dock driftnettona något högre i små. Bakom dessa siffror döljer sig att hyrorna är något högre i stora förvaltningar - upp till 10 kr per kvm för fastigheter med värdeår 1930-1950. Driftkostnaderna är i genomsnitt ca 15 kr högre i de stora förvaltningarna, men då är inte ägarens eget arbete beaktat i de små förvaltningarna. Underhållskostnaderna är däremot högre i de små förvaltningarna - ca 10 kr per kvm.

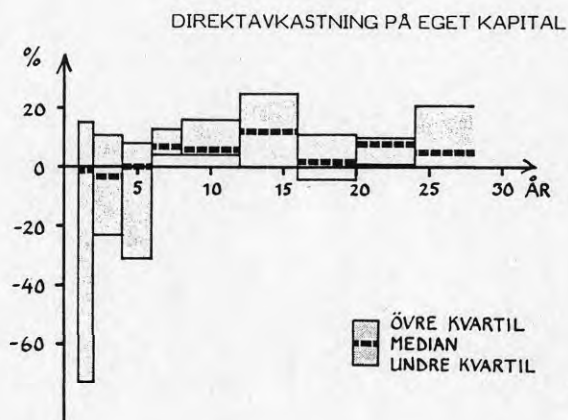
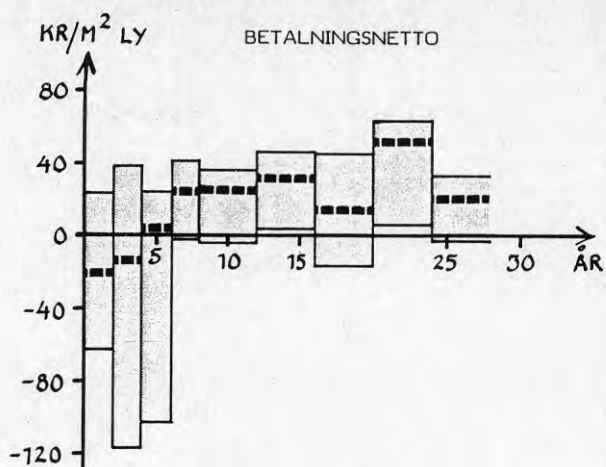
Betalningsnettona är i genomsnitt något högre i stora förvaltningar jämfört med små - skillnaderna är dock små.

Direktavkastningen på totalt kapital är nominellt i snitt ca 8 procent i stora förvaltningar. Motsvarande siffra i små är ca en procent lägre. Beaktar vi också värdeförändringarna är totalförräntningen något högre i små förvaltningar. Sätter vi priset på ägarens eget arbete till 30 kr per kvm sjunker förräntningen med ca tre procentenheter i de små förvaltningarna.

Även **förräntningen på eget kapital** är högre i stora förvaltningar jämfört med små. Särskilt stora är skillnaderna i det yngre beståndet.

Fastigheter med kort respektive lång innehavstid

Genom att inflationen omfördelar de reala ränte- och amorteringsbetalningarna över tiden blir både **betalningsnettot och förräntningen på eget kapital** beroende av innehavstiden, jmf figur 3.



Figur 3 Betalningsnetto och direktavkastning på eget kapital år 1981 för fastigheter med olika innehavstid i stora förvaltningsenheter (medianvärden, övre och undre kvartiler)

Av figuren framgår att betalningsnettona år 1981 i genomsnitt är negativa de fyra första innehavsåren i stora förvaltningar. Likaså är direktavkastningen negativ. I de små förvaltningarna är betalningsnettona negativa i genomsnitt dubbelt så lång tid.

Ekonomi på olika orter

Det ekonomiska utfallet är orsaksberoende. Skillnaderna orsakas dels av att byggnadsbeståndet är av olika ålder på de olika orterna och dels av att hyresnivån skiljer sig för likartade fastigheter.

Norrköping har det yngsta fastighetsbeståndet och den högsta hyresnivån. Och en hyresnivå som är relativt oberoende av byggnadskapitalets ålder. Driftnetton, betalningsnetton, förräntning och fastighetspriser är därför relativt höga i Norrköping.

I Örebro är hyresnivån för den yngsta delen av beståndet obetydligt lägre jämfört med Norrköping, vilket också ger likartade driftnetton. Men en stor del av fastighetsbeståndet är av äldre datum med låga hyror och höga kostnader för underhåll. Dessutom är belåningsgraden låg i Örebro till följd av främst långa innehavstider. Det ger i sin tur relativt låg förräntning på det egna kapitalet i fastigheterna.

I Helsingborg är byggnadsbeståndet i genomsnitt av samma ålder som i Norrköping. Men framför allt en låg hyresnivå gör att det ekonomiska utfallet är sämre än i Norrköping.

1 INLEDNING

1.1 Introduktion

Denna rapport är en uppföljning av Lundström-Forsberg-Garph: "Privatägda hyresfastigheter - likviditet, soliditet och lönsamhet" (Bfr R139:1983). I den rapporten beskrivs och analyseras ekonomin i små förvaltningsenheter. Nu undersöker vi genom en fallstudie ekonomin i stora förvaltningar och gör jämförelser med små förvaltningar. Undersökningen är till sin karaktär explorativ och ger endast i begränsad utsträckning generellt hållbara slutsatser.

Vår undersökning baseras på bokförings- och deklarationsmaterial från 42 stora förvaltningsenheter samt material avseende små förvaltningar från det ovan nämnda projektet. Uppgifterna från de stora förvaltningarna avser in- och utbetalningar för åren 1975-1982 för 237 bostadshyresfastigheter med tillsammans ca 9 000 lägenheter. Uppgifterna har samlats in genom personliga besök hos fastighetsägare på tre orter; Helsingborg, Norrköping och Örebro. Vid dessa besök ställdes även frågor om fastighetsförvaltningens organisation. Dessutom har prisnoteringar vid försäljningar av hyresfastigheter inhämtats.

Ekonomin - främst lönsamhet och likviditet - beskrivs och analyseras med utgångspunkt från bl a driftnetton, betalningsnetton, driftkostnadsnivåer och förräntning. Analyserna sker dels för tidsperioden 1975-1982 i form av tidsserieanalyser och dels för enstaka år i form av tvärsnittsanalyser. Vi gör fortlöpande jämförelser mellan stora och små förvaltningar. Förklaringar till resultaten söks bl a genom att bakgrundsvariabler som hyra, drift, underhåll, räntor och amorteringar beskrivs och analyseras.

Problemställningarna i projektet preciseras i ett antal forskningsfrågor, se avsnitt 2.3 och 2.8. Dessa i sin tur ligger till grund för de beskrivningar och analyser som utförs. Analyserna utmynnar bl a i ett antal slutsatser vilka kan utgöra grund för fortsatt diskussion och forskning. Undersökningens syfte är att ge kunskap om ekonomin för olika tvärsnitt av fastigheter och förvaltningar. Och det sker genom att principiella resonemang följs upp av empiriska undersökningar.

De viktigaste resultaten utgörs av de trender och relationer som konstateras samt de förklaringar som vi finner härtill. Men omvänt gäller också att frånvaron av klara trender och relationer väcker nya intressanta frågeställningar. Mindre intressanta är siffrorna som sådana - medeltal för driftkostnader etc - ty de representerar historia för åren 1975-1982.

Vi analyserar endast vissa av de variabler som kan förklara det ekonomiska utfallet. Främst studeras byggnadernas egenskaper och förvaltningsenheternas storlek. Faktorer som boendetäthet, hyresgästernas åldersfördelning samt skötsel- och servicenivå i förvaltningen beaktas inte.

De viktigaste resultaten åskådliggörs i figurer och med enklare tabeller. Ett mycket omfattande siffermaterial - centraltendenser och spridningsmått - finns på datalistor som inte ingår i rapporten.

1.2 Erfarenheter av föregående projekt, Lundström-Forsberg-Garph (1983)

1.2.1 Inledning

Projektet är enligt ovan en uppföljning av ett tidigare projekt. Strävan har varit att så långt som möjligt tillämpa en likartad projektuppläggning och rapportutformning, men dra lärdom av tidigare gjorda misstag. De erfarenheter som vanns av det tidigare projektet är från

- o uppläggnings- och genomförandet av projektet
- o möjligheterna att göra givande analyser

Nedan beskrivs kortfattat de viktigaste erfarenheterna från det tidigare projektet med betoning på förekommande problem.

1.2.2 Uppläggning och genomförande

Förfarandet med personliga besök för datainsamlingen visade sig vara tidskrävande, men givande. Framför allt erhöles ett enhetligt material. Bortfallet var också lågt.

Bearbetningen av siffermaterialet skedde manuellt. Det visade sig vara tidsödande. Datamängden underskattades också eftersom ambitionerna växte med undersökningens gång. Vissa analyser som kunde varit av intresse blev inte utförda på grund av tidsbrist.

1.2.3 Möjligheter till givande analyser

Varje fastighets ekonomiska resultat visade sig vara mer eller mindre unikt. Kombinationen av byggnad, nyttjare och förvaltare ger särpräglade betalningsmönster. Genomsnittstal för ett större antal fastigheter följer dock över tiden relativt stabila trender vilka också till stor del är förutsägbara.

När förklaringar söktes till olika trender och variationer klassindelades materialet och korsanalyser utfördes. Det visade sig dock att materialet (264 fastigheter på fyra orter) endast i begränsad omfattning tålde uppdelning på olika fastighetstyper. Antalet fastigheter i varje klass blev litet och snittsiffrorna i många fall osäkra. Därtill framkom det alltmer att antalet påverkande faktorer är mycket stort och orsaksambanden mycket komplexa.

Det material som samlades in omfattade en tidsperiod på elva år (1971-1981). Under den perioden kom successivt allt fler fastigheter att läggas till materialet. Undersökningspopulationen var sålunda inte konstant över tiden. Vissa av tidsserieresultaten blev därför svårtolkade.

Gränsen för att en förvaltningsenhet skulle betraktas som liten sattes vid maximalt två fastigheter. Antalet fastigheter som storleksvariabel gjorde det lätt att identifiera undersökningspopulationen. Problem uppstod dock vid analyserna. Två fastigheter i Sundsvall omfattade kanske som mest 20 lägenheter medan två fastigheter i Helsingborg kunde bestå av mer än 50 lägenheter.

Vissa av figurerna i rapporten kom att innehålla för mycket information. De blev därigenom svåra att begripa. I vissa fall kom de också att missförstås då redovisningen omväxlande gjordes i reala och nominella termer.

1.2.4 Utnyttjande av erfarenheter från föregående projekt

Trots tidsåtgången har vi använt oss av samma datainsamlingsmetod. Kraven på datas kvaliteten har här påverkat oss. Vi tror också att varje annan teknik för insamling av ett så omfattande material skulle vara mindre lämplig. Bortfallet skulle vara för stort.

Till ca 95 procent har sorterings- och beräkningsarbetet utförts i dator. Bearbetningen i dator ger dock upphov till nya problem jämfört med de manuella beräkningarna.

Tidsserieanalyserna utförs med oförändrad population. Samma fastigheter ingår sålunda alla undersökningsår. Vid vissa speciella analyser av bl a betalningsnetto och direktavkastning på eget kapital görs analyserna med olika populationer.

Alla figurer som åskådliggör trender över tiden är redovisade i fast penningvärde (1982 års) och med tre års flytande medeltal.

Vi har introducerat en ny definition på storlek. En liten förvaltningsenhet är här mindre än 50 lägenheter. 50 lägenheter eller mer är en stor förvaltning. Det innebär att materialet från den tidigare undersökningen klassificerats om. En direkt jämförelse med resultaten från den förra undersökningen är sålunda inte möjlig. De flesta förvaltningarna med en eller två fastigheter är dock mindre än 50 lägenheter.

1.3 Rapportens huvudsakliga innehåll och uppläggning

Rapportens grovstruktur är densamma som Lundström-Forsberg-Garph (1983). Vi gör dock inte någon redovisning av skatteeffekter. Det är nämligen i flertalet stora förvaltningar omöjligt att spåra en viss fastighets skattemässiga utfall.

Vi redovisar inte några siffror för stora förvaltare i Sundsvall på grund av att endast tre av de sju stora förvaltningarna ställde upp på undersökningen.

Den som enbart är intresserad av projektets resultat vad avser ekonomin kan börja läsningen i kapitel sex. Kapitlen två till fem utgör nämligen på olika sätt bakgrund till resultaten;

- o vilka problem försöker vi belysa (kap 2)
- o hur har vi gått till väga (kap 3)
- o hur ser materialet ut (kap 4)
- o vilka resultatmätt använder vi (kap 5)

Det är framför allt andra forskare med liknande forskningsuppgifter som kan ha nytta av kapitlen två, tre och fyra. För praktikern kan dessutom resonemangen i kapitel fem om olika resultatmätt vara värdefulla.

I kapitel sex beskriver och analyserar vi bakgrundsvariablerna hyra, drift, underhåll, räntor och amorteringar. Kapitlet utgör främst en bakgrund till kapitel sju, men har också ett självständigt intresse. Bl a gör vi en grov beskrivning av hyresstrukturen.

Det sjunde kapitlet är centralt. Där analyserar vi driftnettot, dvs den variabel som ger ramen för lönsamheten i fastighetsförvaltningen. Vi analyserar också nyckeltal som driftkostnadsnivån samt drift- och underhållskostnadsnivån.

I det åttonde kapitlet beskrivs och analyseras betalningsnettona, vilka ger en uppfattning om likviditeten i fastighetsförvaltningen.

Kapitel nio behandlar förräntning av totalt kapital, medan kapitel tio behandlar förräntning på eget kapital och sk hävstångseffekter.

I ett elfte och sista kapitel summerar vi resultaten och återger de väsentligaste resultaten.

I fem olika appendix tar vi upp speciella frågor om förvärvssituationen, marknadspriser, skuldsättning, belåningsgrad samt amorteringsarnas storlek i relation till de skattemässiga avskrivningarna.

1.4 Tidigare FoU-verksamhet inom området

I Sverige finns sparsamt med undersökningar som direkt behandlar ekonomin i den privata hyreshussektorn. Westman (1981) och SCB:s intäkts- och kostnadsundersökningar ger en översiktlig bild av lönsamheten. Berglund (1982) undersöker lönsamheten utifrån offentlig statistik medan Lundström (1980) och Lundström-Forsberg-Garph (1983) arbetar med relativt omfattande primärmaterial.

Undersökningar av mindre omfattning finns utförda av Arvidsson - Hellström (1982), Berggren et al (1980), Gustavsson - Hag (1975), Gustafsson et al (1984), Lindgren - Persson (1984), Ljung, P (1983) samt Sjöberg - Svensson (1983).

För SABO-företagen finns en detaljerad ekonomisk statistik som utkommer årligen. För flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt finns specialundersökningar. Senning (1982) studerar Riksbyggen medan Mogård-Sandberg (1983) studerar HSB. Ljung-Lundquist (1984) bearbetar SCB:s intäkts- och kostnadsundersökningar för de privata bostadsrättsföreningarna.

För de enskilda posterna i fastighetsförvaltningen - hyra, drift, underhåll samt räntor och amorteringar - finns en uppsjö undersökningar att referera till, särskilt om vi vidgar perspektivet till tekniska och juridiska aspekter. Vi nöjer oss dock med att referera till Turner (1983) beträffande hyresfrågor, Juvén (1984) som tar upp drift- och underhållsfrågor samt Myrsten (1983) som bl a behandlar organisationen av underhållsverksamheten. Effekterna på lönsamhet och likviditet av nominella system för lån och skatter beskrivs av bl a Brzeski-Lundström (1984) samt Realbeskattningsutredningen (1982).

Motiven för ägandet och dess betydelse för agerandet i fastighetsförvaltningen och på fastighetsmarknaden behandlas av Lundström - Gustafsson (1985).

Ovanstående undersökningar, samt ytterligare några, refereras. Föreliggande undersökning samt Lundström-Forsberg-Garph (1983) är dock till stor del unika vad avser grundmaterial, analysmetoder och presentationssätt. Det försvårar mer omfattande jämförelser med övriga undersökningar.

Det analytiska synsätt som färgar av sig i rapporten är hämtat från företagsekonomi men har också utländskt ursprung. Ratcliff (1972) diskuterar principer för värdering medan Pyhrr-Cooper (1983) presenterar ett grundläggande synsätt för ekonomiska analyser av fastighetsförvaltningen.

1.5 Vår ambition med rapporten

Det främsta hindret för ambitionen att göra en kvalitetsmässigt bra rapport är bindningen av projektuppläggnings till det tidigare tillämpade förfarandet. Typen av och mängden data sätter också gränser för vilken analysteknik som kan tillämpas och tillförlitligheten i resultaten. T ex är det inte fruktbart att tillämpa någon form av multipel regressionsanalys på materialet då flera förklarande variabler inte är identifierade och kvantifierade.

Med vår framställning söker vi främst nå fastighetsägare och förvaltare som redan är insatta i fastighetsekonomiska frågor. En annan viktig målgrupp är forskare och utredare inom fastighetssektorn.

Vi har, jämfört med Lundström-Forsberg-Garph, byggt ut de principiella resonemangen, dvs ramverket för de empiriska analyserna. Jämförelserna mellan stora och små förvaltningsenheter ger intressanta resultat. Projektet ger också många nya frågeställningar.

Undersökningen är till sin karaktär explorativ. Därigenom blir målsättningen till stor del att formulera hypoteser för fortsatt forskning och diskussion. När projektet startade var forskningsfrågorna endast formulerade i grova drag. Analysdelen av projektet har artat sig till en iterativ process med frågor och svar. Hela kapitel två har därför vuxit fram successivt.

2 PROBLEMMOMRÅDET

2.1 Inledning

I det följande sker en relativt fyllig beskrivning av problemområdet - ekonomin i privatägda hyresfastigheter. Beskrivningen utgör direkt grund för förståelse av våra sammanställningar och analyser av redovisningsdata. Huvudvinklingen är; hur tolka resultaten!

Vår teknik är följande. Först ger vi en kort allmän beskrivning av den privata hyreshussektorn och det kunskapsbehov som finns avseende ekonomin i fastighetsförvaltningen. Därefter återges projektets övergripande frågeställning. Före preciseringen av forskningsfrågorna diskuteras "vad säger fastighetsredovisningen" och mera principiella resonemang förs om driftnetto, betalningsnetto och förräntning. Dessa diskussioner speglar vårt perspektiv på problematiken, eller annorlunda uttryckt - vår systemsyn.

2.2 En kortfattad bakgrund

Den privata sektorn avseende förvaltning av bostadshyreshus kan kortfattat karakteriseras på följande sätt:

- o Fastigheterna är fördelade på ett stort antal ägare; främst fysiska personer. Ägarnas motiv och förutsättningar för fastighetsägandet/-förvaltningen varierar, se t ex Lundström-Gustafsson (1985). Många av de "små ägarna" har köpt fastigheten för att bereda sig själv bostad. För de stora ägarna överväger ekonomiska motiv - att värdesäkra och förränta kapital.

Nio av tio ägare - främst fysiska personer - har endast en eller två fastigheter. Denna antalsmässigt stora grupp ägare innehar dock endast en tredjedel av det privatägda lägenhetsbeståndet om ca 700 000 lägenheter. En annan tredjedel av lägenhetsbeståndet innehas av stora ägare (nio fastigheter eller fler) som utgör ca en procent av ägarna. Denna enda procent av ägarna innehar också de värdefullaste fastigheterna.

- o Ca två tredjedelar av de privatägda lägenheterna är från tiden före 1950. Byggnaderna från den tiden, vilka övervägande är små och med enkel konstruktion, ägs till stor del av fysiska personer i små enheter. Den yngsta tredjedelen av lägenhetsbeståndet finns i relativt stora fastigheter och förvaltningsenheter. Beståndet från tiden efter 1950 ägs också i relativt stor utsträckning av juridiska personer - byggare, fastighetsförvaltande företag, kapitalplacerande institut etc.
- o De stora ägarnas fastigheter förvaltas i de flesta fall av interna förvaltningsavdelningar och i vissa fall av externa förvaltningsföretag. Mellanformer förekommer också. Förvaltningen i de många små enheterna sköts ofta av ägaren själv. Denne är då också i stor utsträckning bosatt i den egna hyresfastigheten.

- o De privatägda hyresfastigheterna omsätts i varierande omfattning på fastighetsmarknaden. Lundström - Gustafsson (1985) finner också att äldre fastigheter omsätts relativt ofta. Det kan bero på att ägarna till stor del är fysiska personer och att avyttringarna betingas av åldersskäl. Men överlåtelser av gamla hyresfastigheter kan också orsakas av att byggnaderna är i slutet av livscykeln. Med byggnadens ålder växer nämligen kraven på underhåll och modernisering. Krav som kanske endast en ny ägare kan uppfylla, se vidare Lundström - Gustafsson.
- o De privatägda hyresfastigheterna inrymmer större och äldre lägenheter jämfört med de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter. Antalet smålägenheter är också stort i den enskilda sektorn. Hyresgästerna är äldre samtidigt som antalet boende per lägenhet är färre i det privatägda beståndet.
- o Fastighetsägandet och förvaltningen omgärdas av ett stort antal institutionella regler och förordningar. Dessa påverkar på olika sätt ägarens handlingsutrymme i fastighetsförvaltningen. De viktigaste samhällseliga styrinstrumenten för ekonomin i fastighetsförvaltningen är enligt vår bedömning:
 - Bruksvärdesystemet för hyressättning
 - Styrningen av kreditmarknaden samt statliga lån och räntebidrag
 - Fastighetsbeskattningen

2.3 En övergripande forskningsfråga

Den privata sektorn består enligt ovan av förvaltningsenheter med vitt skilda storlekar. Ägarna har också skilda motiv för sina innehav och därtill olika kunskap om fastighetsförvaltning. Objekten för förvaltningen - fastigheterna - är också olika. Många fastigheter är gamla och små, men det finns också nya och stora objekt. Även om ägarna, förvaltningarna och fastigheterna skiljer sig är de institutionella ramarna lika för alla. Därmed inte sagt att dessa har samma ekonomiska effekt för hela sektorn.

Nu är det angeläget att få veta om skillnaderna enligt ovan påverkar det ekonomiska utfallet i fastighetsförvaltningen. Och följande övergripande forskningsfråga kan formuleras:

- o **Hur är ekonomin - lönsamhet och finansiell ställning - för olika tvärsnitt av förvaltningar och fastigheter och hur har ekonomin utvecklats över tiden samt vilka orsaker finns till utvecklingen.**

Ett ökat kunnande om ekonomin i fastighetsförvaltningen är viktigt då en stor del av byggnadskapitalet befinner sig i slutet av livscykeln. Vi vill bli veta vilka incitament för förnyelse av byggnadsbeståndet som finns i förvaltningsekonomin. Ett ökat kunnande i dessa frågor är viktigt som underlag för utveckling av fastighetsförvaltningen och för olika bostadspolitiska beslut.

2.4 Betalningsströmmar och resursförbrukning

2.4.1 Inledning

Utgångspunkt för våra beskrivningar och analyser är fastighetsredovisningen. Frågan är hur vi ska tolka siffrorna - vad står de för? I det följande gör vi ett försök att belysa den frågan. De direkta metodproblem som finns vid insamling och bearbetning av redovisningsmaterial behandlas i kapitel 3.

2.4.2 Begreppspår i redovisningen

I redovisningssammanhang förekommer tre olika begreppspår

- o inkomster och utgifter
- o intäkter och kostnader
- o in- och utbetalningar

De olika begreppspåren har samband, men det finns också väsentliga skillnader mellan dem.

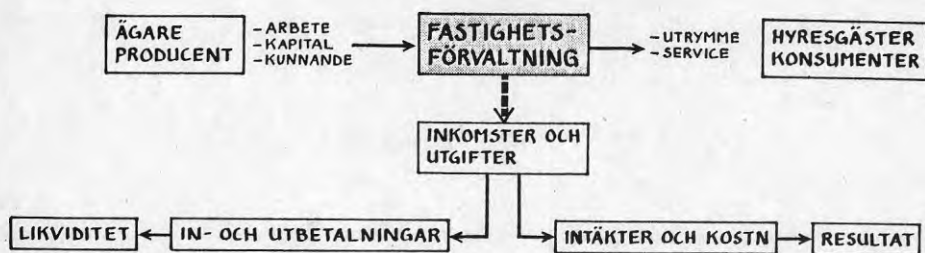
I en hyresfastighet produceras fortlöpande förvaltningstjänster. Genom förvaltningen tillhandahåller ägaren **utrymme** och **service** till hyresgästerna. Ägaren utför därigenom en **prestation** som ger **inkomster**. När ägaren tillhandahåller förvaltningstjänsterna **förbrukas resurser** bl a arbete med fastighetens fortlöpande drift; t ex fastighetsskötsel. Dessutom sker en fortlöpande förslitning av realkapitalet; byggnader och anläggningar. Dessa måste därför underhållas, men efterhand också moderniseras. Den ständigt pågående resursförbrukningen medför **utgifter** för fastighetsägaren. Det i fastigheten bundna kapitalet ska också förräntas.

Samtliga inkomster och utgifter kan ställas samman för en viss period (år). Vi får då ett **periodiserat resultat**. Det speglar värdet av prestationerna och den resursförbrukning som krävts härför. Vi talar då om **intäkter och kostnader** som utgör periodiserade inkomster och utgifter.

Prestationerna och uppoffringarna ger också upphov till **in- och utbetalningar**. Skillnaden under en viss period mellan samtliga in- och utbetalningar kan kallas **betalningsnetto** och är uttryck för likviditeten i förvaltningen, se vidare avsnitt 2.6.

För hyresfastigheter finns i regel god överensstämmelse på lång sikt mellan å ena sidan inkomster och utgifter och å andra sidan in- och utbetalningar. Fastighetsförvaltning kan också betraktas som en verksamhet med förutsättningar för god likviditet. Inbetalningarna sker i en jämn förskottsström medan utbetalningarna vanligen sker i efterskott.

De hittills förda resonemangen kan åskådliggöras som i figur 2.1. Figuren tjänar också som underlag för den fortsatta diskussionen.



Figur 2.1 Principbild för fastighetsförvaltningen som produktionsenhet

2.4.3 Förvaltningstjänsternas kvalitet och omfattning

Intressant vore att direkt kunna mäta **produktiviteten i förvaltningen**, dvs hur väl man i förvaltningen omvandlar de tillförda resurserna till förvaltningstjänster. Det skulle kunna ske genom någon form av kvot-tal; output/input. Men här finns mätproblem. Vilken kvalitet har de resurser som tillförs, dvs hur ser input ut? Och vilken kvalitet har output? Hur upplever konsumenterna de förvaltningstjänster som erbjuds? Dessutom finns en volymaspekt; vilken omfattning har servicen i förvaltningen och i vilken utsträckning bibehålls fastighetens kapitalvärde? Dessa frågor är i praktiken svårgreppbara men viktiga vid tolkning av resultat.

Vad vi direkt kan observera och mäta till tid och storlek är betalningarna. Och ser vi fastighetsinnehavet som en investering är det naturligt att utgå från betalningsflöden vid kalkylerna. En grov klassificering av in- och utbetalningarna kopplade till ett innehav ges av nedanstående uppställning där betalningarna ses från ägarens synpunkt.

Utbetalningar

- o Grundinvestering
- o Drift
- o Underhåll

Inbetalningar

- o Hyra
- o Restvärde

Ovanstående betalningsposter ger sammantagna över en längre tidsperiod ett grepp om resursinsatser och kvalitet i förvaltningen. Antar vi att förvaltningstjänsterna värderas och prissätts på en fri hyresmarknad bör de fortlöpande driftnettona och fastighetens marknadsvärde stå i direkt relation till mängden och kvaliteten insatt arbete, kapital och kunnande. Dagens bruksvärdesystem ger dock sannolikt inte uttryck för hur hyresgästerna värdesätter och är villiga att betala för förvaltningstjänster, jmf Bergensträhle (1984). Relationerna mellan förvaltningskvalitet, hyra och marknadsvärde blir därför sannolikt svårtolkade.

Till ovanstående uppräknade av betalningsposter kan vi addera betalningar för lån och skatter. De institutionella reglerna för kreditmarknaden och skattesystemet avgör hur överskotten från fastighetsförvaltningen fördelas mellan långgivaren, samhället (stat och kommun) samt ägaren. Hur den fördelningen ser ut över en innehavsperiod

beror bl a på faktorer som belåningsgrad och inflation. Dessa faktorer diskuteras vidare i avsnitt 2.6 och 2.7.

När vi bortser från lån och skatter blir avkastningen (driftnettona) i viss mån oberoende av ägaren. Man kan säga att driftnettona - bortsett från vad som sagts om kvalitet och förvaltarens ambitioner - är uttryck för ett mera allmängiltigt resultat av förvaltningen. Beaktar vi däremot lån och skatter blir betalningsnettona beroende av individuella förhållanden och mer eller mindre unika för varje fastighet och ägare.

Här väljer vi primärt för våra beskrivningar och analyser att utgå från in- och utbetalningar. Orsaken är möjligheterna att få tillgång till data. Fastighetsredovisningen baseras i huvudsak på in- och utbetalningar. Vi får härigenom inget direkt grepp om de tillförda resursernas kvalitet eller vilken servicenivå och underhållsstandard betalningarna representerar. Härtill finns problem att tolka fastighetsredovisningen, se nedan.

2.4.4 Att tolka fastighetsredovisning

Ägare till stora fastighetsbestånd bedriver ofta sin förvaltning i någon associationsform; aktie- eller handelsbolag. Det kan också finnas flera juridiska personer inom samma företagsfär. Ett företag som bygger, ett som förvaltar och kanske ett moderbolag. Det bör innebära att de flesta tjänsterna prissätts, men frågan är hur? För interna tjänster avseende fastighetsskötsel, administration, underhåll och ombyggnader är det sannolikt att prissättningsprinciperna varierar starkt mellan olika företag. Prissättningen kan bl a bero på "var vinsten ska redovisas".

Systemen för upphandling och prissättning av tjänster skiljer sig mellan olika förvaltningar, se Myrsten (1982). Han behandlar bl a det principiella valet mellan egen regi och entreprenörer. Det framkommer bl a att fastighetsägarna i allmänhet inte är kostnads- och kvalitetsmedvetna. Vi kan också utifrån Myrstens studier anta att kvaliteten på entreprenörernas tjänster varierar starkt.

Enligt Lundström-Forsberg-Garph var redovisningen i de små förvaltningarna relativt enhetlig och anpassad till fastighetsbilagan vid inkomsttaxeringen. Genom att ägarna i de små förvaltningarna utföra eget arbete bortfaller dock vissa betalningsposter;

- o fastighetsskötsel (ofta helt)
- o administration (ofta helt)
- o löpande underhåll (i varierande omfattning)
- o periodiskt underhåll (delvis i förekommande fall)

När fastighetsägaren bor i den egna fastigheten bortfaller också hyresinbetalningarna för en lägenhet. Vid inkomstdeklarationen redovisas i stället en bostadsförmån för den disponerade lägenheten. I de små förvaltningarna simulerades därför en hyresinbetalning för denna lägenhet. De betalningsnetton före skatt som sedan räknades fram skulle då räcka till att förränta det egna kapitalet och ersätta det egna arbetet enligt de fyra punkterna ovan. Något försök att prissätta det egna arbetet gjordes inte av Lundström-Forsberg-Garph.

Även i stora förvaltningar är det troligt att ägaren, anställd eller närstående i förekommande fall utför arbete som inte direkt debiteras något konto i fastighetsförvaltningen. Det är också troligt att administrationskostnaderna i många fall inte fördelas på förvaltningsobjekten. När så sker används sannolikt schabloner för fördelningen.

Det förekommer också i varierande utsträckning att hyresgästerna utför arbete - fastighetsskötsel och småreparationer - som inte direkt syns i redovisningen. Vi antar att hyresgästernas arbetsinsatser är mest omfattande i de små informella förvaltningsorganisationerna. I vissa fall existerar sannolikt skyst kvittning; t ex att småreparationer ersätts med uteblivna hyreshöjningar.

De ovan förda diskussionerna innebär bl a att samma fastighet i olika ägares hand enligt redovisningen kan ge väsentligt olika monetära resultat oavsett om förvaltningskvaliteten är lika. Men mest sannolikt innebär olika ägare också olika förvaltningskvalitet vilket ytterligare försvårar olika typer av ekonomiska jämförelser mellan olika förvaltningar. Det kan vara svårt att jämföra resultat inom gruppen stora förvaltare men också svårt att jämföra mellan små och stora förvaltningar. Vid varje form av detaljerad jämförelse krävs preciseringar av bl a hur tjänsterna prissatts.

2.5 Driftnetto och driftnettopåverkande faktorer

2.5.1 Inledning

Vi ser **hyresfastigheten som en produktionsfaktor**; ett realkapital som tillsammans med arbete och kunnande ger avkastning. Ägaren får pengar i utbyte mot att han tillhandahåller **utrymme och service**. Bruttoavkastningen fördelas mellan flertalet olika intressenter i förvaltningen. Kommunala verk ersätts för mediaförsörjning och entreprenörer för skötsel, administration, underhåll etc. Till långivaren betalas räntor och amorteringar medan stat och kommun tar sin del av bruttot i form av skatter.

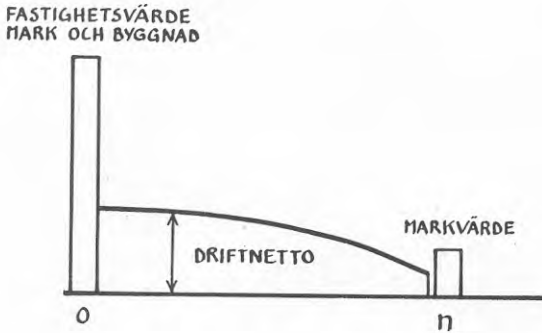
De överskott som uppkommer är restposter. När vi från bruttointäkten drar kostnader för drift och underhåll återstår en **restpost - driftnettot (fastighetsräntan)**. Den restposten ska förränta allt kapital i fastigheten - lånat och eget. Driftnettot är som restpost känsligt för ändringar i någon av variablerna hyra, drift eller underhåll. I en liten fastighetsförvaltning varierar driftnettot starkt över tiden beroende på det periodiska underhållet, se t ex Lundström (1982). I stora förvaltningar kommer det periodiskt återkommande underhållet inte direkt till synes i de samlade driftnettona; "allt periodiskt underhåll blir löpande".

En av våra målsättningar med hela undersökningen är att försöka förklara varför avkastningen - här i första hand uttryckt som driftnettot - ligger på en viss genomsnittlig nivå och varierar på visst sätt. Uppgiften är inte helt problemfri. Orsakerna är dels de rena mätproblem som antytts ovan och dels att den studerade verkligheten är komplex.

2.5.2 Driftnetto - ett uttryck för produktionsförmåga

Driftnettot - beräknat som hyra minus drift och underhåll - uttrycker fastighetens produktionsförmåga. Hur mycket kapital kan förräntas vid olika tidpunkter? Svaret på den frågan är avgörande för likviditet och lönsamhet samt inte minst för fastighetens pris på marknaden.

Studerar vi driftnettot över tiden får vi indirekt en uppfattning om byggnadskapitalets värdeförändring. Fastigheter med äldre byggnader har relativt låga driftnetton till följd av relativt låga hyror samt höga drift- och underhållskostnader. Detta inverkar också på marknadsprisen, se figur 2.2.



Figur 2.2 Principbild för driftnettots och marknadsvärdets utveckling över tiden för en hyresfastighet

En viss fastighets driftnetto avtar sålunda relativt sett med byggnadens ålder. Till slut uppnås en punkt där driftnettot inte längre förmår att förränta markkapitalet; byggnaden är då saneringsmogen. Livslängden kan ökas genom underhålls- och moderniseringsåtgärder.

2.5.3 Variationer i driftnetto och möjligheter att förklara dessa

Vi diskuterar här driftnetto för bostadshyresfastigheter, dvs ett rent monetärt utbyte sett ur fastighetsägarens synvinkel. På övergripande nivå beror driftnettots storlek på följande faktorer i samverkan:

- o Fastighetens fysiska egenskaper och hur väl den tekniska utformningen är anpassad till den verksamhet som bedrivs.
- o Fastighetsförvaltningens genomförande med avseende på organisation, kunnsande, ambitionsnivå etc. Förvaltningsorganisationens anpassning till fastighetens tekniska utformning och de tjänster som de boende kräver.

- o Fastighetens utnyttjande med avseende på hur många som bor i varje lägenhet, hur gamla de är, vilka krav de ställer etc.
- o Institutionella ramar som uttrycks i hyressättningssystem, kommunala taxor etc.

Graden av samverkan mellan dessa fyra olika faktorer är sannolikt stor. Det existerar knappast några entydiga samband. I stället måste vi söka mönster för samvariation.

För att diskutera samband och samvariation måste dock de fyra faktorerna ovan brytas ned till "hanterliga förklarande variabler". En övre gräns för antalet variabler sätts av

- o möjligheterna att identifiera och kvantifiera olika variabler
- o möjligheterna att utföra och tolka analyser med många variabler och därtill återföra analysresultaten till fastighetsförvaltningen.

Antalet variabler får dock inte vara för begränsat. Ett fåtal förklarande variabler innebär nämligen att dessa blir bärare av bakomliggande egenskaper.

Graden av samvariation är, som tidigare sagts, sannolikt stor. Det medför tolkningsproblem, särskilt som driftnetton från olika fastigheter inte avser samma förvaltningskvalitet.

De institutionella ramarna är likartade för alla förvaltningar, men kan ha olika effekter. I de stora - "mera byråkratiserade" - förvaltningarna är det t ex troligt att man har mera formella rutiner för hyresförhandlingar och hyressättning. Samtidigt är man sannolikt mer benägen att ta ut fulla hyreshöjningar. I de små förvaltningarna kan rena sociala hänsyn påverka hyresuttaget - särskilt om fastighetsägaren själv bor i fastigheten. I de små förvaltningarna kan också finansierings- och beskattningsöverväganden i hög grad påverka omfattningen och tidpunkten för periodiskt underhåll, se t ex Lundström (1982). Dessa förhållanden måste sålunda beaktas när vi avläser driftnetton härledda från fastighetsredovisningen.

2.6 Likviditet - betalningsnetto

2.6.1 Inledning

Betalningsnettot - före eller efter skatt - är **en restpost**. Det är också det mest intressanta nettot för ägaren ty det ska **förränta det egna kapitalet i fastigheten**. Betalningsnettot är också ett uttryck för likviditeten.

Likviditeten - betalningsberedskapen på kort sikt - mäts vanligen utifrån balansräkningen. Den kan bl a anges som ett kvotfall mellan kortfristiga tillgångar och kortfristiga skulder. I fastighetsförvaltningen ger dock ett sådant mått på likviditet föga information. Fastigheten är i regel den helt dominerande tillgången, finansieringen är i huvudsak långfristig och rörelsekapitalet litet. Därför anlägger vi ett annat perspektiv på likviditeten:

"I vilken utsträckning räcker på kort och lång sikt inbetalningarna från fastighetsförvaltningen till för att täcka utbetalningarna?"

Frågan är intressant därför att likviditeten uttryckt på detta sätt har många implikationer:

- o Likviditeten kan - framför allt i de mindre förvaltningsenheterna - påverka möjligheten och benägenheten att underhålla fastigheterna.
- o Likviditeten påverkar sannolikt prisbildningen på fastighetsmarknaden - framför allt på marknaden för små fastigheter.
- o Betalningsnettona under innehavet kan inom vissa gränser regleras genom val av finansiering och storlek på kontantinsatsen vid förvärv.

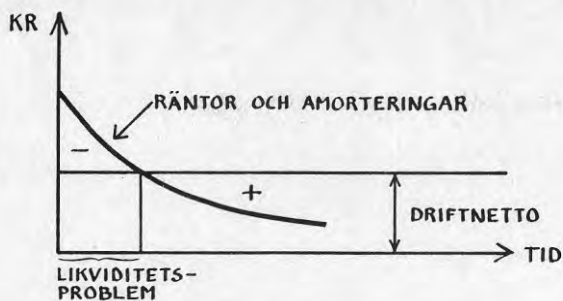
I det följande diskuterar vi betalningsnetto före skatt ur en mera principiell synvinkel och återknyter till punkterna ovan.

2.6.2 Betalningsnettot är ägareanknutet

Betalningsnettot från olika fastigheter kan inte jämföras. Olika kontantinsatser (belåningsgrad) och olika underhållspolicy gör alla jämförelser tämligen ointressanta. Ränte- och amorteringsvillkoren för olika ägare kan också variera. Villkoren förändras dessutom över tiden. Betalningsnettot för ägare utan lån - främst pensionskassor och försäkringsbolag - är lika med driftnettot. Nettona kan också skilja sig avsevärt före och efter skatt beroende på den individuella skattesituationen.

2.6.3 Betalningsnettots storlek är beroende av innehavstidens längd

Vi kan anta att driftnettona för en innehavsperiod är ungefär reellt konstanta, se t ex Lundström (1980) eller Lundström-Forsberg-Garph. Men driftnettona räcker vid lånefinansiering ofta inte till för att täcka de första årens räntor och amorteringar. Vi får därför en principbild för likviditeten som i figur 2.3.



Figur 2.3 Principbild för betalningsnettots utveckling över en innehavsperiod

Vid en viss belåningsgrad blir betalningsnettona negativa i ett initialskede av ett innehav eller i anslutning till nybelåning. Orsaken till detta är främst att inflationen driver upp den nominella räntenivån. Långivarna kompenseras via en högre ränta för att det utlånade kapitalet urholkas av inflationen. En del av räntan utgör sålunda en real amortering på lån. Med högre inflationstakt följer också högre nominell ränta och därmed snabbare real amortering på lånen. Detta i sin tur ger likviditetsproblem, se t ex Realbeskattningsutredningen (1982).

Betalningsnettots storlek beror sålunda till stor del på var i innehavsperioden vi befinner oss. En snabb omsättning av fastigheter kan sålunda leda till mer frekventa likviditetsproblem.

2.6.4 Betalningsnettots storlek kan påverka underhållet av fastigheten

Leder initiala likviditetsproblem till att underhållet eftersätts? Den frågan har bl a ställts av Lundström - Gustafsson. De svar som fås är inte entydiga. I många förvaltningar - främst de kapitalstarka - säger man att underhållet utförs oberoende av om åtgärderna kan finansieras internt. I de små och ofta kapitalsvagare förvaltningsenheterna är däremot finansieringsfrågorna viktigare. Det är vanligt att man utför underhållsåtgärder i form av eget arbete. Den egna arbetsinsatsen kan i förekommande fall ökas om likviditeten är dålig. Det egna arbetet fungerar sålunda som buffert. Alternativet vid dålig likviditet är att skjuta på underhållet tills kapital kan anskaffas eller det är möjligt att utföra arbetet själv. Uppskjutet underhåll kan dock medföra eftersatt underhåll.

2.6.5 Betalningsnettot påverkar prisbildningen

Prisbildningen för bostadshyresfastigheter (bortsett från saneringsobjekt) styrs i grova drag av krav på kontantsinsats och förväntningar om betalningsnetton och kapitaltillväxt.

En lägre kontantsinsats innebär direkt lägre betalningsnetton i förvaltningsledet. Man kan säga att köparen kan välja när han ska satsa sitt

kapital - omedelbart som kontantinsats eller senare för att täcka underskott i förvaltningen. Här kan dock fastighetsunderhållet till stor del fungera som "likviditetsregulator".

Över tiden är det sannolikt att köparna till hyresfastigheter successivt anpassar kontantinsatsens storlek med hänsyn till de betalningsnetton som förväntas i förvaltningen. Höjda låneräntor skulle då till en viss gräns kompenseras med ökad kontantinsats och däröver med sänkta fastighetspriser eller eftersatt underhåll, se appendix I.

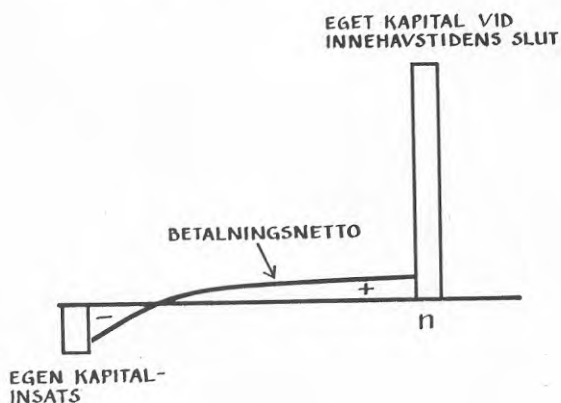
Framför allt för små fastigheter kan vi förvänta oss en prisbildning som liknar den på villamarknaden. Och det innebär att likviditeten i ett kort perspektiv spelar stor roll. Många små hyresfastigheter med en ledig lägenhet säljs också med en boendekostnadskalkyl som underlag.

2.6.6 Betalningsnetto och soliditet

Soliditeten i företag uttrycks vanligen som andelen eget kapital i förhållande till lånat kapital. Dessa soliditetsmått är också tillämpliga på fastigheter. Dessutom är belåningsgraden - lån i relation till marknadsvärdet - ett användbart mått på soliditeten.

En hög andel eget kapital - god soliditet - medför i regel bra likviditet. Soliditeten är också en funktion av innehavstiden. Vid inflation stiger i regel fastighetspriserna i nominella termer. Men lånesummorna sjunker över tiden, dels i nominella termer genom amorteringar och dels i reala termer genom att inflationen urholkar lånen.

Ökningen av det egna bundna kapitalet är en följd av att de reala amorteringarna på lånen till största delen sker via räntan. Vi får sålunda ett karakteristiskt mönster för betalningsnettonas och soliditetens utveckling, se figur 2.4.



Figur 2.4 Principbild för hur betalningsnettot och det egna i fastigheten bundna kapitalet utvecklas för en innehavsperiod (utan beaktande av skatteeffekter)

Det egna kapitalet i fastigheten ökar relativt snabbt vid inflation, men kapital måste ändå tillföras förvaltningen. Effekterna av hög belåning blir sammantagna att fastighetsägaren "lever fattig men dör rik". Eller med andra ord; en med tiden god soliditet fås till priset av en initialt dålig likviditet. Denna betalningsflödesbild ställer särskilda krav på fastighetsköparen. Denne måste vara penningstark och tåla förluster för att så småningom få ut en investeringsvinst via rebelåning eller försäljning av fastigheten. Köpare som inte är kapitalstarka utestängs från marknaden.

Tjänar då fastighetsägarna på att inflationen omfördelar lånebetalningarna? Svaret är - något förenklat - nej om vi bortser från skatteeffekter. Ty inflationen innebär principiellt endast en omfördelning av betalningarna i tiden. Men beaktar vi skatteeffekterna är svaret tveklöst ja. Avdrag får göras vid beskattningen även för delar av den nominella räntan som är en real amortering. Initiala skattemässiga underskott kan kvittas mot andra inkomster och på så sätt kan betalningsnettona efter skatt vara bättre än de före skatt. Samtidigt är beskattningen av förmögensuppbyggnaden i fastigheten vid en avyttring - kapitalvinstbeskattningen - relativt mild, i alla fall vid längre innehavstider. (Vi förutsätter här att beskattningen av försäljningsvinsten sker i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet och inte i rörelse).

2.7 Förräntning av kapital

2.7.1 Inledning

Driftnettot och betalningsnettot är absoluta tal och säger inget om hur effektivt kapitalet förvaltas. Men sätts överskotten i relation till kapitalet fås kvottal - mått på förräntningen (räntabilitet). Förräntningen kan antingen beräknas med ettårsmått eller flerårsmått. Här begränsar vi analyserna till följande ettårsmått, se vidare kapitel fem och Lundström (1984).

- o Direktavkastning på totalt kapital**
- o Totalavkastning på totalt kapital**
- o Direktavkastning på eget kapital före skatt**
- o Totalavkastning på eget kapital före skatt**

Dessa förräntningsmått är generella. De kan också användas vid utvärdering av lönsamheten av t ex aktier och obligationer. Och därmed också utgöra grund för jämförelse av lönsamheten mellan olika typer av tillgångar.

Principiella resonemang om förräntning av eget kapital blir snabbt komplicerade - vi kommer in på s k hävstångseffekter, se t ex Pyhrr-Cooper. Men vi anser att det behövs en principiell bakgrund till de speciella förräntningsmönster som uppträder för eget kapital och som orsakas av inflation i kombination med lånat kapital, se avsnitt 2.7.3.

2.7.2 Förräntning av totalt kapital

Den totala förräntningen på totalt kapital avser dels direktavkastning (driftnetto) och dels förändringar i marknadsvärde. Hur stor andel av den totala förräntningen som utgörs av direktavkastning beror sannolikt på

- o vilka förväntningar som finns på fastighetsmarknaden om driftnetton och värdetillväxt**
- o hur de institutionella reglerna avseende hyressättning, finansiering och beskattning förväntas förändras**
- o hur moderna byggnaderna är**
- o vilka förvärvsmotiv som är dominerande på marknaden**

Den första punkten inbegriper förväntningar om ändrad användning, t ex omvandling från hyresrätt till bostadsrätt, jmf hyresfastighetsmarknaden på Östermalm i Stockholm och den relativt låga direktavkastningen där - se Berggren et al.

Fastighetsmarknaden som en marknad för penningplaceringar står i förbindelse med andra marknader, t ex de för aktier och obligationer. Förväntningar om ändrad avkastning på dessa marknader påverkar fastighetsmarknaden och fördelningen mellan direktavkastning och värdetillväxt.

Överskotten från förvaltningen fördelas enligt vissa spelregler mellan långgivaren, samhället och ägaren. Vad ägaren får är en restpost. Och ändringar i de institutionella reglerna förändrar rådande fördelningsnorm. T ex kan förväntningar om en avsevärd skärpning av kapitalvinstbeskattningen leda till att förväntningarna om kapitalvinster minskar. Fastighetspriserna kan då sjunka vilket leder till högre direktavkastning, men sammantaget lägre totalavkastning.

Äldre fastigheter kan förväntas ha lägre total förräntning jämfört med yngre. Driftnettona är relativt låga för äldre fastigheter, men det kan till en del uppvägas av att de låga nettona ska förränta små kapitalbelopp/marknadsvärden. Avgörande för förräntningen kan då vara hur fastighetspriserna utvecklas. Och utvecklingen för gamla fastigheter är starkt beroende av vilka finansieringsmöjligheter som ges vid ombyggnad (läs; möjligheten att få statliga lån med subventionerad ränta).

Till de många små fastigheterna finns en relativt stor krets köpare. Deras främsta motiv för fastighetsköpet kan vara att skaffa sig en bostad. Samtidigt betingar små hyresfastigheter om tre till tio lägenheter i stort sett samma pris som en ordinär villafastighet. Likviditetsrestriktionerna är då sannolikt inte framträdande. Och en ren boendekostnadskalkyl kan visa låga "boendekostnader" för en köpare. Detta driver upp priserna - räknat per kvadratmeter - för små hyresfastigheter. Det innebär också låg direktavkastning för dessa. När prisbildningen domineras av boendemotiv kan vi också anta att marknadsvärdeförändringarna anknyter till de för villamarknaden.

Förvärvare av större objekt har enligt Lundström-Gustafsson mera uttalade förräntningsmotiv. Är syftet att långsiktigt inneha fastigheten kan vi också anta att underhållsstandarden är relativt hög. Detta kan i sin tur leda till relativt låg direktavkastning.

2.7.3 Förräntning av eget kapital före skatt - hävstångseffekter

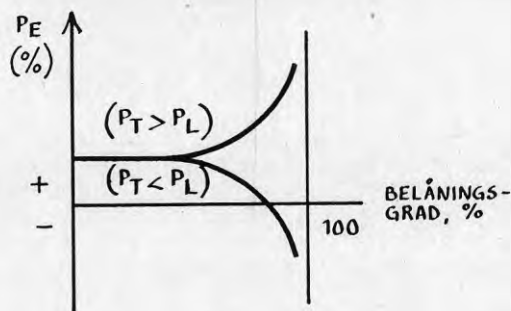
Direktavkastningen på eget kapital (P_E) beror på

- o **direktavkastningen** på totalt kapital (P_T)
- o **räntemarginalen** ($P_T - P_L$) uttryckt som skillnaden mellan direktavkastningen på totalt kapital och den genomsnittliga låneräntan i fastigheten
- o **skuldsättningsgraden** (L/E) som på ett annat sätt än belåningsgraden ($L/(L+E)$) uttrycker andelen lånat kapital i fastigheten

och vi får att

$$P_E = P_T + (P_T - P_L) L/E$$

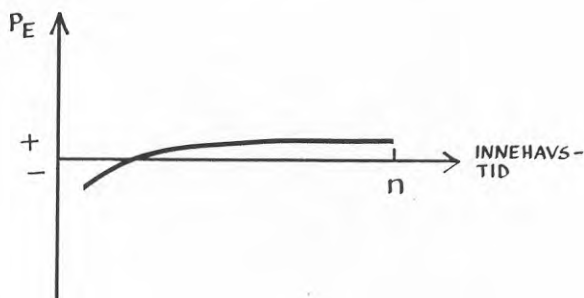
som också kallas **hävstångsekvationen**. Och hävstången är det lånade kapitalet. Stor andel lånat kapital innebär att kvoten L/E blir ett stort tal som multipliceras med en positiv eller negativ räntemarginal. En hög belåning kan sålunda ge stor förräntning - positiv eller negativ - på ett litet eget kapital, se figur 2.5.



Figur 2.5 Direktavkastning på eget kapital vid olika räntemarginal och belåningsgrad

Med nuvarande inflationstakt och ränteläge är direktavkastningen på eget kapital före skatt regelmässigt negativ vid hög belåning. Denna "regel" kan ha undantag för fastigheter som har stora statliga lån där betydande räntesubventioner utgår.

Sett över en innehavsperiod kan vi förvänta oss att direktavkastningen på eget kapital initialt är negativ för att senare stiga. De positiva och över tiden ökande betalningsnettona ska dock förränta ett eget kapital som vanligen successivt ökar i omfattning. Det innebär att vi får följande principbild för direktavkastningens utveckling över en innehavsperiod avseende eget kapital, se figur 2.6.



Figur 2.6 Principbild för hur direktavkastningen på eget kapital före skatt utvecklas över en innehavsperiod

Beaktas också värdeförändringar på fastigheten kompliceras bilden samtidigt som den blir mera fullständig. Marknadsvärdeförändringarna påverkar direkt det egna i fastigheten bundna kapitalet. Följande ekvation - som utgör en utveckling av hävstångsekvationen enligt ovan - beaktar även marknadsvärdeförändringarna (dF)

$$P_E = P_T + (P_T - P_L)L/E + dF(1 + L/E)$$

Ovanstående ekvation beskriver den totala förräntningen i ett ettårs-perspektiv. Så länge summan av direktavkastningen på totalt kapital och värdeförändringen är större än kostnaderna för det lånade kapitalet ökar förräntningen på det egna kapitalet vid ökad belåning - dvs det föreligger en positiv hävstångseffekt. Trots hög förräntning kan dock likviditeten vara dålig.

Normalt kan vi anta att lånekostnaderna stiger med belåningsgraden. Vid tillräckligt hög belåning kan det därför finnas en brytpunkt där hävstångseffekten blir negativ på grund av stigande låneräntor. Men Lundström-Forsberg-Garph kan inte i sina empiriska analyser finna något klart samband mellan belåningsgrad och räntenivå.

Hur totalförräntningen utvecklas i ett flerårs-perspektiv givet viss belåning beror bl a på relationen mellan direktavkastningen på totalt kapital och värdetillväxten. Lundström (1984) visar med ett stiliserat kalkylexempel att totalavkastningen på eget kapital är högst i början av innehavsperioden. Belåningsgraden är då högst; vi får en stark hävstångseffekt.

2.8 Forskningsfrågor

2.8.1 Inledning

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning av problemområdet formulerar vi ett antal direkta frågor till vårt undersökningsmaterial. Vi gör en indelning i primära och sekundära frågor. De primära frågorna är centrala med hänsyn till projektets syfte medan de sekundära frågorna främst rör bakomliggande variabler. Forskningsfrågorna är direkt styrande för uppläggningsen av kapitel sex till elva.

2.8.2 Primära forskningsfrågor

Forskningsfråga 1 - Driftnetto

På vilken nivå ligger driftnettona och hur har de utvecklats över tiden

- för fastigheter med byggnader av olika ålder
- för fastigheter i förvaltningar av olika storlek

Kan orsakerna till nivåerna och trenderna spåras?

Forskningsfråga 2 - Betalningsnetto

A) På vilken nivå ligger betalningsnettona och hur har de utvecklats över tiden

- för fastigheter med byggnader av olika ålder
- för fastigheter i förvaltningar av olika storlek

Kan orsakerna till nivåerna och trenderna spåras?

B) På vilken nivå ligger vid en viss tidpunkt betalningsnettona för fastigheter med olika innehavstid?

Forskningsfråga 3 - Förräntning

A) På vilken nivå ligger förräntningen; direkt- och totalavkastningen samt hur har den utvecklats över tiden

- för fastigheter med byggnader av olika ålder
- för fastigheter i förvaltningar av olika storlek

Kan orsakerna till nivåerna och trenderna spåras?

B) Hur är vid en viss tidpunkt förräntningen på eget kapital för fastigheter med olika innehavstid?

C) Hur påverkar belåningsgraden förräntningen på eget kapital?

2.8.3 Sekundära forskningsfrågor

Forskningsfråga 4 - Hyresstrukturfrågor

A) På vilken nivå ligger hyrorna och hur har de utvecklats

- för fastigheter med byggnader av olika ålder
- för fastigheter i förvaltningar av olika storlek

Kan orsakerna till nivåerna och trenderna spåras?

Forskningsfråga 5 - Utbetalningar för drift och underhåll

A) På vilken nivå ligger utbetalningarna för drift och underhåll och hur har de utvecklats

- för fastigheter med byggnader av olika ålder
- för fastigheter i förvaltningar av olika storlek

Kan orsakerna till nivåerna och trenderna spåras?

B) Hur stora andelar av bruttointäkten upptas vid olika tidpunkter av driftkostnaderna, underhållskostnaderna och driftnettot och hur har de olika delposterna i driftkostnaderna utvecklats relativt varandra?

C) Hur skiljer sig de små förvaltningarnas utbetalningar från de stora förvaltningarnas?

Forskningsfråga 6 - "Övrigt"

A) Hur har förvärvssituationen förändrats 1975-1982 med avseende på betalningsnetton, belåningsgrad m m?

B) Hur har marknadspriserna för fastigheter utvecklats på olika orter och för olika typer av fastigheter?

C) Hur har skuldsättningen utvecklats för olika typer av fastigheter?

D) Hur har belåningsgraden utvecklats för olika typer av fastigheter?

E) Hur stor är kvoten mellan amorteringarna och de skattemässiga avskrivningarna för olika typer av fastigheter?

2.8.4 Avrundning

Många av frågorna ovan kräver ytterligare preciseringar innan de kan besvaras. Frågorna hänger också intimt samman. Det medför bl a att svaren bygger på varandra. Frågeställningarna kan dessutom inte belysas fullständigt. Vi får inga helt uttömmande svar. Och många analyser utmynnar i fler nya frågor än svar. Vi försöker även svara på andra frågor än de som specificerats ovan.

3 METODIK OCH GENOMFÖRANDE

3.1 Inledning

Vi för här en relativt omfattande diskussion om den teknik vi använt. Och försöker bl a beskriva

- o hur och var data har samlats in
- o hur fastighetsägarna och fastigheterna har valts
- o hur resultaten kan generaliseras
- o hur tillförlitliga resultaten är

Ett eget avsnitt ägnas åt de många beslut som fattats när alternativa lösningar funnits på problem. Vi gör också en särskild redovisning av de direkta metodproblem vi stött på.

3.2 Projektplanen

3.2.1 Den ursprungliga planen

Projektplanen från mars 1983 är kortfattad. Den innehåller t ex ingen närmare redogörelse för hur projektet ska genomföras. Det sägs dock att projektet är en uppföljning av Lundström-Forsberg-Garph (1983). Projektets syfte är enligt projektplanen att

- o **belysa likviditet och lönsamhet i stora förvaltningar i relation till små**
- o **belysa hur ägandemotiven påverkar det ekonomiska utfallet i förvaltningen**

Det sägs också att studien ska begränsas till två orter; Norrköping och Örebro. På vardera orten ska ett 75-tal bostadshyresfastigheter av varierande ålder och storlek undersökas. De undersökta förvaltningsenheterna skulle på varje ort omfatta fem fastigheter eller mer och motsvara åtminstone 75-100 lägenheter. Ägarens motiv för innehavet skulle primärt inte vara att lösa den egna boendefrågan.

Projektet startade 1 september 1983 och avsågs pågå i ett år.

3.2.2 Avsteg från planen

Projektplanens syfte har enligt vår mening till största delen uppfyllts. En glidning har dock skett då frågan om hur motiven för ägandet påverkar ekonomin inte direkt behandlats. I de intervjuer som gjorts med de stora ägarna/förvaltarna framkommer entydigt ekonomiska motiv. I de små förvaltningarna är däremot motiven ofta av socio-ekonomisk art. Vi analyserar därför i stället förvaltningsstorlekens betydelse för det ekonomiska utfallet och får indirekt en uppfattning om hur motiven påverkar det ekonomiska utfallet.

Fastighetsägareförbundet som anslagsmottagare önskade efter projektets start att undersökningen skulle utvidgas till att avse även Helsingborg och Sundsvall. Därigenom skulle en fullständig övertäckning erhållas med Lundström-Forsberg-Garph vad avser orter. Utvidgningen gav ett merarbete på ca tre månader. Det visade sig dock att materialet från Sundsvall var alltför litet och därför uteslöts Sundsvall.

Inför analysarbetet övergick vi från antal fastigheter till antal lägenheter som uttryck för förvaltningsstorlek. Vi satte gränsen för en stor förvaltning vid 50 lägenheter. Siffran 50 är "rund" och den medför att de flesta förvaltningar i den tidigare studien blir klassificerade som små och alla i den förevarande undersökningen som stora. De främsta motiven för siffran 50 i detta sammanhang är dock följande:

- o **Vi bedömer att antalet lägenheter är ett bättre mått på förvaltningsstorleken än antal fastigheter.**
- o **Vi bedömer att upp till i storleksordningen 50 lägenheter kan en ägare själv förvalta utan att ha en mera omfattande och formell organisation.**

Vår bedömning av projektplanen och de ändringar som skett däri är följande:

- o **Genom att projektet är en uppföljning av ett tidigare projekt har projektplanens innehåll och omfattning spelat mindre roll för projektets genomförande.**
- o **Utökningen från två till fyra (tre) orter har i huvudsak inneburit en kvantitativ utökning av materialet.**
- o **Omklassificeringen av materialet med hänsyn till storleksfaktorn har inneburit en kvalitetsförbättring vad avser analysresultaten. Ett problem är dock att den tidigare rapporten inte är fullt ut jämförbar med denna.**

3.3 Tillämpad teknik

3.3.1 Tillvägagångssätt

Erfarenheterna från Lundström-Forsberg-Garph visade att personliga besök hos ägarna/förvaltarna var en garanti för lågt bortfall och bra kvalitet på insamlade uppgifter. Vi har därför gått tillväga på samma sätt vid datainsamlingen som i den tidigare undersökningen.

Inledningsvis gällde det att avgränsa **urvalsramen; alla privata ägare som över huvud taget ägde fem fastigheter eller mera på respektive ort.** Utifrån fastighetsägareföreningarnas register var det enkelt att plocka fram medlemmar som var "större" fastighetsägare.

Avsikten var att komplettera med uppgifter från länsstyrelsens fastighetslängder. Fastighetslängderna är dock upplagda per fastighet och det saknas färdiga rutiner för sammanlänkning av fastigheter med samma ägare. En komplettering kunde därför inte göras. Personal på fastighetsägareföreningarna kände enligt egen utsago till de flesta stora ägare utanför föreningarna och uppskattade dessa till ett fåtal.

Fastighetsägarna inom den erhållna urvalsramen kontaktades per brev. Brevet följdes upp med ett telefonsamtal där vi tog reda på om, hur och under vilka förutsättningar de kunde delta i undersökningen.

Vid besöken på de olika förvaltningsföretagen intervjuades ägaren eller den som var ansvarig för förvaltningen. Frågorna ställdes enligt ett uppgjort schema. Vi gick igenom bokföring och redovisning på plats. Data som saknades kunde kompletteras. Uppgifter om fastigheternas fysiska utformning, förvaltningens organisation samt bokförings- och redovisningsdata fördes över till blanketter.

Tillsammans med en konsultfirma utarbetades ett datorprogram för lagring och bearbetning av data. Det tidigare manuellt bearbetade materialet från Lundström-Forsberg-Garph riktades upp för en fyraårsperiod och matades in i datorn tillsammans med det nya materialet. Därigenom blev det möjligt att iakttä eventuella nivåskillnader mellan stora och små förvaltningar.

I föregående projekt inhämtades prisuppgifter från försäljningar av hyresfastigheter på de undersökta orterna. Parallellt med inmatningen i datorn kompletterade vi dessa för slutet av undersökningsperioden. Därefter vidtog ett manuellt värderingsförfarande där varje fastighet i undersökningspopulationen schablonmässigt åsattes ett marknadsvärde för varje år av undersökningsperioden. Resultaten från värderingen matades in i datorn.

Materialet i datorn har sedan körts "kors och tvärs". Som underlag för analyserna har figurer ritats och trender skattats.

3.3.2 Datakällor

För undersökningen har uppgifter hämtats från:

- o Fastighetsägareföreningarnas register
- o Ett privat s k ortsprisystem (Lennart Ljungquist Fastighetsvärderingar AB)
- o Fastighetsägarnas bokföring, redovisning och fastighetsbilagor till självdeklarationerna
- o Intervjuer med fastighetsägarna/-förvaltarna
- o Offentliga register; fastighetslängden och lagfartsbandet

Fastighetsägareföreningarnas register användes för att identifiera målpopulationen.

Från fastighetsägarnas taxeringsbevis hämtades uppgifter om fastigheternas beskaffenhet enligt den allmänna fastighetstaxeringen 1981. Uppgifter från lagfartsbanden och det privata ortsprissystemet (grundat på lagfartsbandets uppgifter) användes som underlag vid marknadsvärderingen. De för oss viktigaste datakällorna har dock varit ägarnas kassaböcker och bokföring samt balans- och resultaträkningar.

Vi har inte gjort någon utvärdering av tillförlitligheten i datakällorna. Vi vet dock av tidigare undersökningar, t ex Regnell (1984), att lagfartsbanden innehåller vissa felaktigheter. Vår bedömning är dock att de felaktigheter som förekommer inte i någon större utsträckning påverkar analysresultaten.

3.3.3 Erfarenheter från genomförandet

Som väntat var ägarna svåra att nå. Det berodde till stor del på att vi inte ville störa efter kontorstid. Intervjuerna och datainsamlingen har också till största delen skett under arbetstid. Det har bl a inneburit "störande moment" under intervjuerna. Vissa frågor var också mindre bra. De anknöt nämligen till frågor som tidigare ställts till ägare i små förvaltningar. Gruppen stora ägare visade sig också mycket mera heterogen än vi trott. Ägar- och förvaltningsformer, bokförings- och redovisningsrutiner samt kunskande varierade inom ett vitt intervall jämfört med de små förvaltningarna.

Överraskande var att standarden och omfattningen av bokförings- och redovisningsdata varierade inom vida gränser. Alla variationer fanns från perfekt ordning till modell "skokartong". Oordningen och förekommande olika redovisningssystem gjorde vissa företagsbesök mycket tidsödande.

De ägare och förvaltare vi träffat är i stor utsträckning personligheter. Men enligt vår mening har de också högst varierande kunskaper om fastighetsförvaltning. Detta avspeglas bl a i fastighetsredovisningen.

Datorn (en IBM Personal Computer) och dess programvara, som enligt datakonsulten snabbt och smidigt skulle lösa våra beräkningsproblem, gav oss inledningsvis stora problem. Det visade sig att de krav vi ställde på datahanteringen var komplicerade då de omfattade både registerhantering och kvalificerade räkneoperationer. Det tog ca tre månader innan programmen fungerade fullständigt.

Vår datamängd - i storleksordningen 100 000 uppgifter - visade sig vara stor för persondatorn med de krav vi hade på snabbhet. Vissa korstabuleringar tog flera timmar i anspråk. En överföring till stordator hade varit att föredra.

En annan lärdom är att arbetsmoment där man är beroende av andra människors medverkan som t ex datainsamlingen från fastighetsägarna och datorprogrammeringen, tar längre tid än beräknat.

För vår del har forskningsarbetet varit en iterativ process. Ständigt nya idéer och infallsvinklar har kommit under arbetets gång. Det märks bl a av de successiva innehållsförteckningar som skrivits. De är en spegel av hur projektet vuxit fram och hur frågeställningarna tagit form.

3.4 Representativitet och tillförlitlighet

3.4.1 Urval

Orterna och förvaltningsstorleken var givna på förhand. Under projektets gång tillkom enligt ovan Helsingborg och Sundsvall. Den totala urvalsramen har i ett första steg definierats som "fastigheter som på varje ort innehas i förvaltningsenheter om fem fastigheter eller mera".

Därefter gjordes ytterligare avgränsningar för att vi skulle erhålla vår målpopulation:

- Fastigheterna skulle i huvudsak inrymma bostadslägenheter. Någon strikt definition av begreppet bostadshyresfastigheter gjordes inte. Vi satte en gräns vid maximalt 50 procent lokal-lägenhetsyta men eftersträvade så liten andel lokaler som möjligt.
- Innehavstiderna skulle i första rummet omfatta perioden 1975-1982. Därigenom skulle vi kunna arbeta med en konstant population vid tidsserieanalyserna. Men fastigheter med kortare innehavstider togs också med då innehavstiden för vissa analyser är en intressant variabel.
- För att ingen ägare skulle dominera materialet satte vi en övre gräns för antalet fastigheter från en viss ägare till tio. Den gränsen betingas också av kravet från många ägare att förbli anonyma.

3.4.2 Bortfall

På de fyra orterna fick vi följande relation mellan den totala ramen, målpopulation och undersökningspopulation. Uppställningen utgår från antalet förvaltningsenheter.

	Urvalsram	Målpopulation	Bortfall	Undersökningspopulation
Helsingborg	30	24	8	16
Norrköping	22	19	7	12
Sundsvall	9	7	4	-
Örebro	22	18	4	14

Urvalsram = Förvaltningsenheter som på varje ort omfattar fem fastigheter eller mera.

Målpopulation = En population som reducerats främst genom att enheter med kommersiella fastigheter tagits bort. Dessutom föll förvaltningar som endast innehåft fastigheterna mycket kort tid och förvaltningar med samredovisning av fastigheterna bort.

Bortfall = Ägare som vi inte kom i kontakt med eller som inte ville ställa upp i undersökningen.

Undersökningspopulation = De 42 förvaltningar vi hämtat data från.

Då fyra av sju förvaltningsenheter föll bort ströks Sundsvall från undersökningen. Ett visst internt bortfall förekom också då redovisningen för vissa fastigheter inte var i ett för oss användbart skick. Mycket korta innehavstider gör också att vissa fastighetsägare bidragit med färre än fem fastigheter. En närmare beskrivning av undersökningsmaterialet ges i kapitel 4.

Vi har inte gjort någon omfattande bortfallsanalys. Observerbara variabler säger dock inget om att de ägarenheter vi har med i undersökningen skulle skilja sig på något sätt från de som inte är med. Men vi vet inte om bortfallet påverkar resultaten och våra slutsatser. De vanligaste skälen för att inte vara med är tidsbrist och en allmän ovilja till undersökningar av detta slag.

3.4.3 Representativitet

Vår målsättning har primärt varit att spegla ekonomin i stora förvaltningsenheter och inte att belysa förhållandena på respektive ort. Men hur pass representativa är då våra resultat? Den frågan måste besvaras mot bakgrund av

- o hur urvalet skett
- o hur grova generaliseringar som görs

Urvalet har inte skett slumpmässigt. Den ursprungliga idén var att göra en totalundersökning av den härledda målpopulationen. Den ambitionen släpptes bl a på grund av bortfall. Undersök-

ningen kan närmast liknas vid en stor fallstudie. Och vi kan säga att "så här är ekonomin för dessa förvaltningar". Med det relativt stora antal fastigheter som ingår bör resultaten i första hand ha relativt stor giltighet för samtliga stora ägare på respektive ort. De övergripande resultaten kan i varierande utsträckning ha allmängiltighet. Men hur allmängiltiga de är måste avgöras från fall till fall. Representativiteten beror bl a på hur samstämmiga resultaten är från de tre orterna och hur väl resultaten överensstämmer med befintlig teori och resultat från liknande undersökningar. **Observeras bör att tidsserieanalyserna avser en över tiden konstant population som inte bytt ägare eller väsentligt moderniserats. Därigenom är inte resultat som är beroende av innehavstiden -betalningsnetto, förräntning på eget kapital etc - i något avseende överförbara till den privata hyressektorn som helhet.**

3.4.4 Tillförlitlighet

Hur pass tillförlitliga är resultaten? Fångar vi med den tillämpade metoden in ekonomin i de stora förvaltningarna och speglar vi på ett bra sätt skillnaderna mellan stora och små förvaltningar? Svaren på dessa frågor är kopplade till

- o urval och bortfall
- o delpopulationernas storlek
- o kvaliteten i grundmaterialet
- o om relevant metod använts

Urvalet och bortfallet har diskuterats tidigare. Eftersom undersökningen har karaktären av fallstudie är tillförlitlighetsfrågorna mera en fråga om hur stora delpopulationerna är etc. I förekommande fall är delpopulationerna mycket små. Det gör att vissa trender och nivåer kan vara påverkade i relativt hög utsträckning av såväl systematiska som slumpmässiga fel.

Grundmaterialet är som tidigare sagts av varierande kvalitet och omfattning. Vi har dock "riktat upp" materialet. Vår bedömning är att vårt grundmaterial är enhetligare och av bättre kvalitet än t ex grundmaterialet till SCBs Intäcks- och kostnadsundersökningar.

Vi tror att det förfarande vi använt är det enda möjliga om man ingående vill spegla ekonomin i den privata hyreshusetsektorn. Tillförlitligheten kan i vissa avseenden ökas genom att stickprov tas från olika grupper av bostadshyresfastigheter i landet. Men då uppstår andra mycket svåra problem vid insamlingen och analyserna av materialet.

Om relevant analysteknik har använts måste avgöras av de som tar del av analysresultaten. Den här tillämpade cash flowtekniken har under senare år fått snabb spridning bland ägare och förvaltare. Det kan vara ett tecken på att branschen accepterar

kalkyltekniken och resultaten. Cash flowtekniken för hyresfastigheter bygger också på en inom företagsekonomi utvecklad budgetteknik, se vidare kapitel 5.

3.5 Gjorda vägval och genomförandeproblem

Ett forskningsprojekt med ett stort empiriskt material kan liknas vid en snarig och dåligt utmärkt stig som ideligen förgrenar sig. Beslut måste ständigt fattas om rätt väg. Och det gäller oavsett om man inledningsvis noga formulerat problemet och tänkt igenom förfarandet. Många gånger finns inget bra vägval, bara något som förefaller minst dåligt.

När våra resultat utvärderas med hänsyn till tillförlitlighet och relevans bör nedanstående vägval och problem vara kända. Vi har gjort ett försök till rangordning. De enligt vår mening principiellt viktiga ställningstagandena kommer först och därefter "vardagsproblem".

1 Populationsvariationer

Vid tidsserieanalyserna är undersökningspopulationen konstant över tiden. Tvärsnittsanalyserna omfattar dock ett antal fastigheter utöver de som ingår i tidsserieanalyserna.

Detta ställningstagande har varit svårt. Vi menar att tvärsnittsanalyserna som sådana blir mer tillförlitliga om de grundas på ett större material. Och den fördelen uppväger nackdelen av att tids- och tvärsnittsanalyserna utförs med populationer som inte helt är identiska. Dessutom är innehavstiden i vissa fall en intressant variabel.

2 Jämförelser vid konstant kvalitet

Fastigheterna åldras. Byggnadskapitalet förslits successivt och är därigenom inte av samma kvalitet vid början och slutet av tidsperioden. Detta påstående gäller under förutsättning att fastigheterna inte underhålls och moderniseras så att den ursprungliga kvaliteten bibehålls.

I denna studie görs inga försök att skatta "avskrivningen". Vid analysen av främst hyror, underhåll, driftnetto och fastighetspriser måste det dock beaktas att fastighetsbeståndets kvalitet sannolikt försämrats över tiden.

3 Val av uttryck för centraltendens

Medianen, medelvärdet och typvärdet uttrycker på olika sätt centraltendensen i ett material. Valet av uttryck är här viktigt då populationerna i många fall är små, snedfördelade och har stor spridning.

Vi har valt mellan medelvärdet och medianen som centralmått. Medelvärdet är känsligt för extremvärden, men ger stora möjlig-

heter till vidare statistiska beräkningar. Medianen är mindre känslig för extremvärden men ger mindre uttömmande möjligheter till vidare analyser.

Vi uttrycker i de flesta fall centraltendensen med medianvärdet. Motivet för detta är att enligt vår mening medianen bäst speglar centraltendensen i de flesta av våra delpopulationer. Medianen har dock den nackdelen att jämförbarheten med olika former av statistik minskar. Främst i den officiella statistiken utgår man från medelvärdet. Därför beräknar vi också i förekommande fall medelvärden.

När vi t ex anger olika typer av kvoter som t ex direktavkastning på totalt kapital måste ställning tas till om centraltendenser ska anges med ett medianvärde, ovägt medelvärde eller vägt medelvärde. Och är populationerna i täljare och nämnare av den beräknade kvoten snedfördelade kan väsentligt olika resultat fås med de olika centralmåten.

4 Normering

För att göra siffror från olika fastigheter mera jämförbara med varandra har de räknats om till en gemensam prispåverkande faktor; normerats. I detta fall har samtliga siffror räknats om till den totala lägenhetsytan sådan den definierats vid den allmänna fastighetstaxeringen 1981.

Förfarandet innebär att kostnaderna blir svåra att jämföra med t ex de allmännyttiga bostadsföretagen. De använder nämligen ett annat areabegrepp - totalyta - och dessutom viktas de "kalla" areorna. Vi bedömer dock att vårt undersökta bestånd är homogent vad avser icke uppvärmda areor varför en viktning inte tillför något.

5 Åldersklassificering

Åldersfaktorn är viktig i många analyser. Byggnadsåret som sådant är inte intressant, men mera kvaliteten hos fastigheter bebyggda vid olika tidpunkter. De kvalitetskillnaderna försöker vi fånga in genom att använda fastighetstaxeringens åldersklassificering.

En fastighets värdeår enligt fastighetstaxeringen beror på faktorer som nybyggnadsår, ombyggnadsår och kostnader för ombyggnad i relation till nybyggnad.

Värdeåret är enligt vår uppfattning inget högklassigt mått på kvalitetsfaktorn. Men det är ett mått vi enkelt har fått tillgång till och ett mått som är bättre än nybyggnadsåret.

6 Begreppet ägareenhet

Anledningen till att vi tar upp denna fråga är att fastighetsägareföreningarnas register redovisar en ägare. I vissa fall visade sig verkligheten vara mycket mer komplex. Ofta förekom flera ägare - utom och inom familjekretsen. I regel rör det sig om förvaltningsföretag samägda av de förvaltade fastigheternas ägare. I vissa företag fanns också rena förvaltningsuppdrag.

Vi har betraktat alla förvaltningsenheter med fem fastigheter eller mer som en ägareenhet oavsett om fastigheterna är enägda, samägda eller enbart förvaltas på uppdrag.

7 Bestämmande av innehavsperioden

Vissa fastigheter har överlåtits benefikt eller sålts inom släkten. Då den nye ägaren övertagit den förre ägarens lån utan nybelåning har vi bortsett från det senaste ägarbytet när vi bestämt innehavstiden.

Det här valda sättet att bestämma innehavstiden överensstämmer med Lundström-Forsberg-Garph.

8 Samredovisade fastigheter

I vissa fall samredovisas stora bestånd. Det går då inte utan vidare att bryta ned redovisningen på fastighetsnivå. Vi har också uteslutit alla samredovisade fastigheter ur undersökningen utom i fall då redovisningen avsåg fastigheter uppförda vid samma tidpunkt och med likartade byggnader. Då proportionerades totalsummorna i förhållande till byggnadernas lägenhetsytor.

9 Simulering av administrationskostnader

Administrationskostnaderna debiteras i många fall inte på respektive fastighet. Ibland debiteras de över huvud taget inte i fastighetsförvaltningen. Det gäller främst i de fall fastighetsförvaltningen utgör komplement till annan verksamhet som då blir kostnadsbärare. Och när de debiteras används ofta schabloner. Vi har med utgångspunkt från fastigheter med redovisade administrationskostnader åsatt övriga en schablonmässig kostnad på fyra procent av utgående hyra.

Ovanstående förfarande måste beaktas när jämförelser görs mellan stora och små förvaltningsenheter. Vårt motiv för förfarandet är att vi får en enhetlig driftkostnadsbild för alla fastigheter i stora förvaltningar. Utifrån den kan vi diskutera kostnader, utbetalningar och eget arbete i stora och små förvaltningar.

10 Checkräkningskrediter i kalkylerna

För de förvaltningar som har checkräkningskredit av större omfattning har vi betraktat en skuldökning som ett nytt lån. En minskning av skulden betraktar vi som en amortering. Orsaken till detta är att det är svårt att separera checkräkningen från övriga lån i redovisningen.

Detta förfarande kan i enstaka fall ge stora amorteringar eller en fortlöpande nybelåning. Men förfarandet är enligt vår mening bättre än att helt bortse från checkräkningen. Och i medeltal för större grupper fastigheter bör ökningar och minskningar i utgående skuld ta ut varandra.

4 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA OCH FÖRVALTNINGS-ORGANISATIONERNA

4.1 Inledning

I detta kapitel ges först en kortfattad beskrivning av de i undersökningen ingående fastigheterna. Beskrivningen avser primärt fastigheter i stora förvaltningar (> 50 lgh). Efter beskrivningen av fastigheterna belyser vi vissa organisatoriska förhållanden.

Vi försöker beskriva de faktorer hos fastighetsbeståndet som kan ha betydelse för resultaten längre fram samt redovisar vissa andra intressanta bakgrundsupplysningar. Uppgifterna är inhämtade vid besök hos fastighetsägarna i Helsingborg, Norrköping och Örebro. I enstaka fall har kompletteringar gjorts med information från offentliga register.

Som tidigare nämnts hålls populationen konstant vid tidsserieanalyserna vilket betyder att de ingående fastigheterna förvärvats före 1975 och innehafvs hela perioden. Vid tvärsnittsanalyserna för ett visst år - oftast 1981 - har däremot inga sådana avgränsningar gjorts i materialet; alla fastigheter ingår oavsett förvärvsår och innehavstid. Populationen blir här en annan. Vid tvärsnittsanalyser år 1981 ökar antalet fastigheter från 157 till 234. **Beskrivningen av fastigheterna görs främst med avseende på den konstanta populationen i stora förvaltningsenheter.** Jämförelser görs fortlöpande med små förvaltningsenheter.

4.2 Fastigheterna i sammandrag

I tabell 4.1 nedan redovisas antalet fastigheter som ingår i undersökningen vid konstant respektive tvärsnittspopulation. Tabell 4.2 beskriver medianfastigheten i den konstanta populationen på varje ort.

Tabell 4.1 Antal fastigheter på varje ort i stora och små förvaltningsenheter (tvärsnittspopulationen avser 1981)

	Helsing- borg	Norr- köping	Örebro	Sund- svall	Totalt
<u>Stora</u>					
Konstant population	44	51	62		157
Tvärsnitts- population	77	78	79		234
<u>Små</u>					
Konstant population	28	40	53	40	161
Tvärsnitts- population	32	56	57	50	195

Tabell 4.2 Medianfastigheten på varje ort i stora och små förvaltningsenheter (FE)

STORA FE	Helsingborg	Norrköping	Örebro	
Storlek, m ² (byggnad)	1 844	2 181	1 458	
Lägenhetsstorlek, m ²	67	67	71	
Antal lägenheter	24	38	17	
Lokalandel, %	5	2	8	
Värdeår	57	60	46	
Förvärvsår (innehavstid, år)	1973 (8)	1970 (11)	1964 (17)	

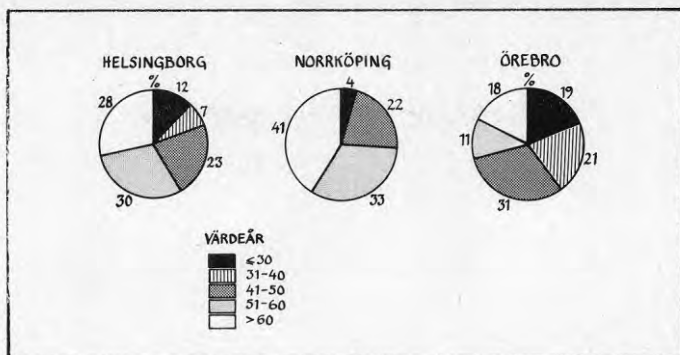
SMÅ FE	Helsingborg	Norrköping	Örebro	Sundsvall
Storlek, m ² (byggnad)	1 184	963	672	514
Lägenhetsstorlek, m ²	74	62	65	70
Antal lägenheter	19	17	12	8
Lokalandel, %	0	0	4	8
Värdeår	32	46	38	47
Förvärvsår (innehavstid, år)	1971 (10)	1971 (10)	1968 (13)	1974 (7)

I stora förvaltningsenheter är medianfastigheten i Örebro mindre och äldre än motsvarande i Helsingborg och Norrköping. Örebro har också störst andel lokaler och den i särklass längsta innehavstiden.

Medianfastigheten i de små förvaltningsenheterna är avsevärt äldre och mindre än i de stora förvaltningsenheterna på motsvarande orter.

4.3 Byggnadernas värdeår

Uppgifterna om byggnadernas värdeår har hämtats från senast utfärdade taxeringsbevis, oftast den allmänna fastighetstaxeringen 1981. Där har fastigheten åsatts ett värdeår, vilket bestämts utifrån nybyggnadsåret justerat för sådana ombyggnader som förlänger byggnadens livslängd. Figur 4.1 nedan visar byggnadernas procentuella fördelning på värdeårsklasser i den konstanta populationen på varje ort. I tabell 4.3 görs motsvarande redovisning för de små förvaltningsenheterna.



Figur 4.1 Byggnadernas procentuella fördelning på värdeårs-klasser i **stora förvaltningsenheter**, konstant population

De yngre fastigheterna dominerar i Norrköping och Helsingborg medan åldersklasserna i Örebro är mer jämnt fördelade.

I de små förvaltningarna i Örebro och Helsingborg finner man över hälften av fastigheterna i de två äldsta värdeårsklasserna. I Sundsvall och Norrköping återfinns majoriteten fastigheter i klasserna 1931-50. Det finns alltså en betydande skillnad beträffande byggnadskapitalets ålder mellan de stora och små förvaltningsenheterna.

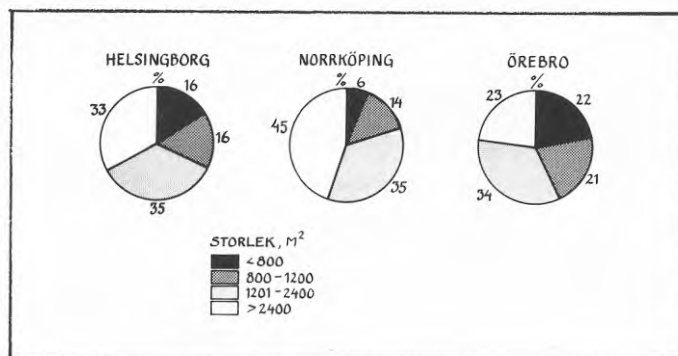
Tabell 4.3 Byggnadernas procentuella fördelning på värdeårs-klasser i **små förvaltningsenheter**

Värdeår	Helsingborg	Norrköping	Örebro	Sundsvall
<30	44 %	15	30	7
31-40	19	27	26	32
41-50	4	27	23	27
51-60	22	17	13	32
>60	11	14	8	2
	100 %	100	100	100

Fördelningen på värdeårsklasser skiljer endast några procentenheter mellan tidsserie- och tvärsnittspopulationerna. Den enda anmärkningsvärda skillnaden finns i Helsingborg där andelen trettio-talsfastigheter är 20 procent i tvärsnittspopulationen jämfört med sju procent för den konstanta populationen.

4.4 Byggnadernas storlek

Fastigheternas procentuella fördelning på storleksklasser visas nedan i figur 4.2 (stora) och i tabell 4.4 (små).



Figur 4.2 Fastigheternas procentuella fördelning på storleksklasser i stora förvaltningsenheter, konstant population

Den största andelen fastigheter med en totalyta större än 2 400 kvm finns i Norrköping samtidigt som de minsta fastigheterna där endast utgör sex procent av beståndet. Figur 4.2 liknar figur 4.1 vilket ger en antydning om ett samband mellan ålder och storlek. Detta redovisas närmare längre fram i figur 4.3.

Tabell 4.4 Fastigheternas procentuella fördelning på storleksklasser i små förvaltningsenheter

	Helsingborg	Norrköping	Örebro	Sundsvall
Fastighetsstorlek m ²				
≤ 800	25 %	41	62	95
801-1 200	29	24	21	3
1 201-2 400	32	32	17	2
>2 400	14	3	-	-
	100 %	100	100	100

Fastigheterna i de små förvaltningarna är genomgående mindre. Lundström et al (1983) delade in materialet i tre storleksklasser, något som vi frångått eftersom flertalet fastigheter i vårt material är större än 1 200 kvm.

Även när det gäller storleksklasser varierar fördelningen mellan konstant- och tvärsnittspopulationerna. I Norrköping och Helsingborg minskar andelen stora fastigheter och i stället ökar andelen fastigheter mindre än 1 200 kvm.

4.5 Lägenhetsstorlek

Nedan redovisas den konstanta populationens fördelning på olika genomsnittliga lägenhetsstorlekar.

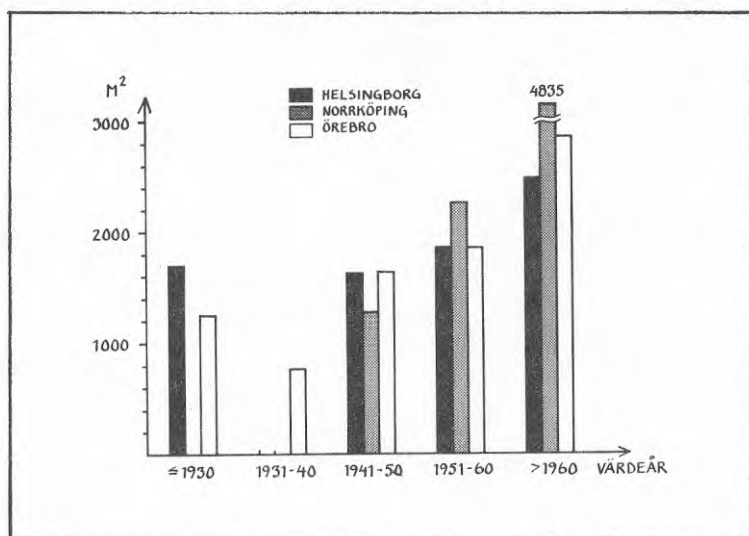
Tabell 4.5 Fastigheternas procentuella fördelning på olika klasser vad avser genomsnittlig lägenhetsstorlek i stora och små förvaltningsenheter, konstant population

Lägenhets- storlek m ²	Helsingborg		Norrköping		Örebro		Sundsvall
	stora	små	stora	små	stora	små	små
≤ 50	11 %	18	20	24	7	11	10
51-75	52	36	43	51	55	55	52
76-100	16	32	31	20	21	25	28
>100	<u>21</u>	<u>14</u>	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>17</u>	<u>9</u>	<u>10</u>
	100 %	100	100	100	100	100	100

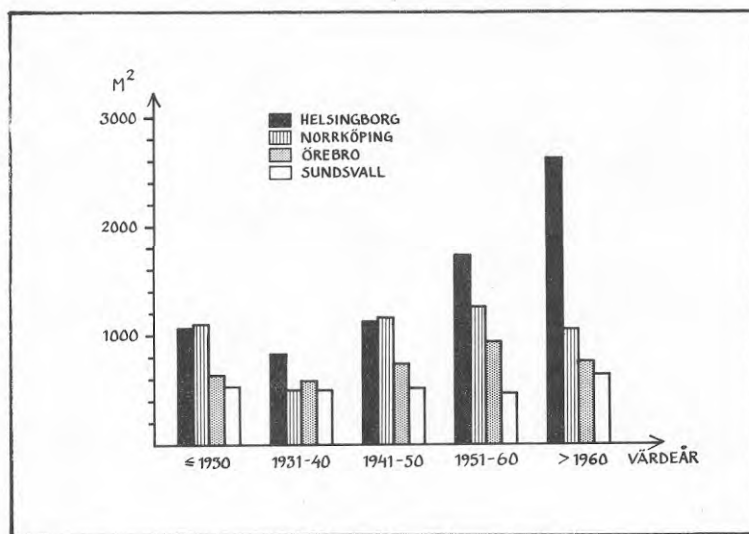
På alla de tre orterna återfinns ungefär hälften av fastighetsbeståndet i de stora förvaltningsenheterna i klassen 51-75 kvm. Norrköping har relativt stor andel smålägenheter och få fastigheter med stora lägenheter. Tvärsnittspopulationen avviker obetydligt från den konstanta populationen.

4.6 Samband mellan värdeår, fastighetsstorlek och lägenhetsstorlek

Det tidigare antydda sambandet mellan värdeår och fastighetsstorlek visas i figurerna 4.3 (stora) och 4.4 (små) på nästa sida.



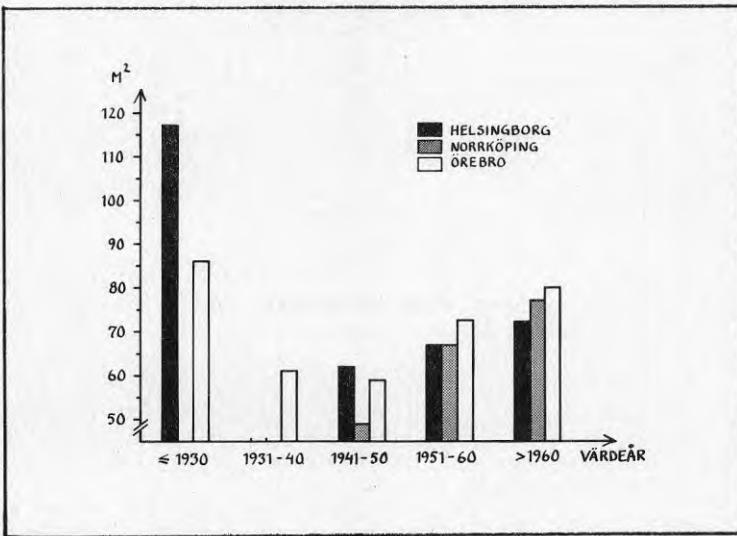
Figur 4.3 Medianfastighetens storlek för fastigheter med olika värdeår i **stora förvaltningsenheter** i Helsingborg, Norrköping och Örebro (konstant population)



Figur 4.4 Medianfastighetens storlek för fastigheter med olika värdeår i **små förvaltningsenheter** i Helsingborg, Norrköping, Sundsvall och Örebro

Av figurerna och bakgrundsmaterialet framgår att i stora förvaltningar finns ett samband mellan fastigheternas ålder och storlek - trettiotalfastigheterna är de minsta, därefter ökar fastighetsstorleken med fastigheternas värdeår. Detta samband är tydligast i Örebro och minst uttalat i Helsingborg. Generellt är fastigheterna i de stora förvaltningarna större jämfört med de små förvaltningarna. I de små förvaltningarna finns i Norrköping, Sundsvall och Örebro inget klart samband mellan fastighetsstorlek och värdeår.

Figur 4.5 visar samvariationen som finns mellan byggnadernas värdeår och lägenhetsstorleken i stora förvaltningar.



Figur 4.5 Genomsnittlig lägenhetsstorlek för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro (konstant population)

Lägenheterna i de äldsta fastigheterna (≤ 1930) är mycket stora. 1930- och 40-talens byggnader inrymmer dock relativt små lägenheter. Lägenhetsstorleken ökar med värdeåret. I de små förvaltningarna är sambandet mellan genomsnittlig lägenhetsyta och värdeår likartat.

4.7 Lokaler, läge, förvärvssätt och förekomst av statliga lån

Andel lokaler i fastigheter i stora förvaltningar på de olika orterna framgår av tabell 4.6.

Tabell 4.6 Andel lokaler (areaandel i procent) i fastigheter på de olika orterna i **stora förvaltningsenheter**, konstant population

	Helsingborg	Norrköping	Örebro
Lokalandel, %			
0	44 %	47	29
1-10	29	27	29
11-50	<u>27</u>	<u>26</u>	<u>42</u>
	100 %	100	100

Lokalandelen skiljer sig obetydligt mellan tidsserie- och tvärsnittspopulationerna. Av tabellen framgår att i Helsingborg och Norrköping saknar nästan hälften av beståndet lokaler medan många Örebrofastigheter har 11-50 procent lokaler.

Fastigheterna i Norrköping har kodats efter läget i orten - centralt eller ytterområde. Ca 65 procent av fastigheterna har ett centralt läge och det är främst stora fastigheter från 1960-talet som är perifert belägna.

I Örebro och Helsingborg uppvärms ca 90 procent av de undersökta fastigheterna med fjärrvärme och de övriga med olja eller el. Samtliga undersökta fastigheter i Norrköping är anslutna till fjärrvärme. Detta medför bl a att kostnadsjämförelser mellan olika **uppvärmningssätt** inte är möjliga.

Hur ägaren **förvärvat** fastigheten redovisas i tabell 4.7. Köp är på samtliga orter det vanligaste sättet. Men jämfört med ett riksgenomsnitt är andelen köp mycket hög i Helsingborg och Norrköping. I Örebro har dock en fjärdedel av beståndet förvärvats genom arv eller gåva. Det förklarar bl a varför den av oss bestämda innehavstiden är lång i Örebro, se vidare punkt 7 under avsnitt 3.5.

Tabell 4.7 Förvärvssätt (%) på de olika orterna i **stora förvaltningsenheter**

	Helsingborg	Norrköping	Örebro
Köp	98 %	98	74
Gåva	2	2	9
Arv	-	-	15
Byte	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
	100 %	100	100

Tabell 4.8 visar förekomsten av statliga lån på de olika orterna. Med statliga lån avses här "stora lån", dvs ej lån för energibesparande åtgärder och dylikt.

Tabell 4.8 Förekomst av statliga lån (% av fastigheterna) i stora förvaltningsenheter

	Helsingborg	Norrköping	Örebro
Statliga lån	52 %	55	45
Inga statliga lån	48 %	45	55

Förekomsten av statliga lån är till största delen beroende på fastigheternas ålder (värdeår). 96 procent av beståndet från 1960 och senare har statliga lån.

4.8 Förvaltningens organisation m m i 42 stora förvaltningar

4.8.1 Inledning

Frågor om förvaltningsorganisation m m har ställts till representanter för förvaltningarna. När flera fysiska personer utgör en ägaregrupp har i regel endast en av ägarna intervjuats.

Här redovisas sammanställningar av svaren. Jämförelser görs med de "små fastighetsägarna" i Lundström-Forsberg-Garph. Fältarbetet ägde rum under tiden december 1983 till april 1984. Svaren på frågorna avser förhållandena vid insamlingstidpunkten. Detta medför bl a att vissa förvaltningar som expanderat under undersökningsperioden inte uppfyllde kriterierna för "stor" förvaltningsenhet i början av perioden. Förvaltningen kan också ha förändrat sin organisation på olika sätt. Intervjuerna avser samtliga 42 stora förvaltningsenheter som ingår i undersökningspopulationen. Som tidigare nämnts är antalet fastigheter från en och samma förvaltningsenhet maximerat. Intervjuszvaren avser dock ägarnas totala bestånd på orten.

Frågeställningar som visade sig ha en tvetydig formulering eller på annat sätt var irrelevanta har uteslutits från denna framställning. Frågor och svar redovisas och kommenteras. Avslutningsvis görs en kort summering av resultaten.

4.8.2 Frågor, svar, jämförelser och kommentarer

Förvaltningsenheternas fördelning på ägartyper

Förvaltningsenheterna ägs till ca 60 procent av en eller flera fysiska personer. Flerägande är dominerande och det rör sig vanligen om syskon och makar men även "kompanjoner" förekommer. Inom förvaltningsenheten härrör ibland objekten från varierande ägar-konstellationer.

De tolv aktiebolagen har i genomsnitt fler fastigheter i sina bestånd än de fysiska personerna. Av de i undersökningen ingående fastigheterna ägs 33 procent av aktiebolag och 59 procent av fysiska personer. Medianinnehavet för aktiebolagen är 11 fastigheter och 7 för de fysiska personerna. Räknat i lägenheter är medianinnehavet 280 för aktiebolagen och 160 för de fysiska personerna.

Förvaltningarnas storlek mätt i antal fastigheter respektive antal lägenheter på orten

Urvalskriteriet för en "större" förvaltningsenhet har primärt varit fem eller fler fastigheter. Därefter har en avgränsning gjorts till minst 50 lägenheter på orten. Förvaltningsenheterna på de tre undersökningsorterna skiljer sig dock storleksmässigt något, vilket framgår av tabell 4.9.

Tabell 4.9 Förvaltningsstorlekar i stora förvaltningsenheter

	Helsingborg	Norrköping	Örebro
Fastigheter på orten			
median	7 st	10	10
medel	9	16	15
Lägenheter på orten			
median	169	462	265
medel	192	573	318
Antal förvaltningsenheter	16	12	14

I Norrköping är förvaltningarna mätt i antal lägenheter genomsnittligen större än på de övriga orterna. Indirekt framgår också av tabellen att antalet lägenheter är fler per fastighet. Förvaltningarna i Helsingborg är förhållandevis små.

Ägandemotiv

Många av de tillfrågade ansåg att flera motiv var lika avgörande för fastighetsinnehavet. De gav därför flera svar. Av de 25 som kunde peka ut ett primärt incitament svarade 16 att realvärdesäkring var det huvudsakliga motivet. Endast fyra - aktiebolag och två grupper fysiska personer - uppgav att huvudmotivet var lönsamhet. Fyra grupper av fysiska personer och ett aktiebolag ägde fastigheter för att sysselsätta sig själva eller anställda. Alla utom en av dessa förvaltningar finns i Helsingborg. Nedan redovisas ortsvis hur många fastighetsägare som uppgett respektive ägandemotiv. Observera att 17 av de 42 tillfrågade har angett flera motiv.

Tabell 4.10 Motiv för fastighetsinnehav i stora förvaltningsenheter på de olika orterna

	Totalt	Helsingborg	Norrköping	Örebro
Lönsamhet	16	5	7	4
Realvärdesäkring	31	9	10	12
Sysselsättning	16	10	4	2
Ej svarat	1	1	-	-
Antal svarande	42 st	16 st	12 st	14 st

Lönsamhetsmotivet är starkare i Norrköping än på de övriga orterna medan fastighetsinnehav av sysselsättningskäl är mest vanligt i Helsingborg.

Ägandemotiven för fysiska personer och aktiebolag skiljer sig inte nämnvärt. Förväntningar om realvärdebeständighet är lika avgörande medan lönsamhet och sysselsättning tycks betyda mer för aktiebolag, vilket framgår av tabell 4.11.

Tabell 4.11 Motiv för fastighetsinnehav hos olika ägarekategorier i stora förvaltningsenheter

Motiv/ Ägarekategori	Realvärde säkring	Lönsamhet	Syssel- sättning
Fysisk person (27 st)	20	9	9
Aktiebolag (12 st)	9	6	5
Övriga (3 st)	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	31 st	16 st	15 st

Frågan om ägarnas motiv ställs också av Lundström - Gustafsson (1985). De finner en stark korrelation mellan motiv och fastighetsstorlek, se tabell 4.12.

Tabell 4.12 Fastighetsköparnas motiv (%) för förvärv av hyresfastigheter i Västerås 1970-1981 (källa: Lundström-Gustafsson)

Förvärvsmotiv	Förvaltningsstorlek	
	< 500 kvm	> 500 kvm
Egen bostad/egna lokaler	85 %	28
Kapitalplacering	18	52
Sysselsättning	14	32
Löpande inkomster	-	9
Annat	-	7
	117 ¹⁾	128

1) Summa procent blir större än 100 då vissa köpare angett fler än ett motiv.

Vid köp av små fastigheter dominerar motivet att skaffa egen bostad eller egna lokaler. Kapitalplaceringsmotiv är mera framträdande vid förvärv av större fastigheter. Lundström-Forsberg-Garph finner också att 2/3 av ägarna till små förvaltningsenheter själva utnyttjar fastigheten för bostadsändamål.

Vem utför den löpande fastighetsskötseln

Med löpande fastighetsskötsel avses här felavhjälpande underhåll, utvändigt skötsel, städning och sophantering m m.

Tabell 4.13 Vem som utför löpande fastighetsskötsel i de stora förvaltningsenheterna

	Helsingborg	Norrköping	Örebro	% av samtliga
Fastighetsägaren	2	-	-	5
Anställd	8	7	12	64
Serviceföretag	2	1	-	7
Ägaren tillsammans med anställd eller serviceföretag	1	1	1	7
Anställd tillsammans med serviceföretag	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>17</u>
	16 st	12 st	14 st	100 %

Vanligast är att anställda sköter all löpande fastighetsskötsel i de undersökta förvaltningarna. Endast i två fall handhar fastighetsägaren själv dessa sysslor. Elva förvaltningsenheter anlitar i större eller mindre utsträckning serviceföretag.

I **små förvaltningsenheter** utför enligt Lundström-Forsberg-Garph drygt hälften av fastighetsägarna skötselssysslorna själva och en femtedel har deltidsanställda fastighetskötare. Ytterst få anlitar serviceföretag.

Vem utför fastighetens periodiska underhåll

Med periodiskt underhåll avses förutsägbara underhållsåtgärder som förekommer flera gånger under en byggnads brukstid.

Tabell 4.14 Vem som utför periodiskt underhåll i de stora förvaltningsenheterna

	Helsingborg	Norrköping	Örebro	% av samtliga
Fastighetsägaren	-	-	-	0
Anställd	6	-	6	29
Serviceföretag	8	7	4	45
Fastighetsägaren tillsammans med serviceföretag	-	1	1	5
Anställd tillsammans med serviceföretag	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>21</u>
	16 st	12 st	14 st	100 %

I 30 av de 42 förvaltningsenheterna anlitas serviceföretag för de periodiska underhållsåtgärderna. I tolv fall uppger man att anställda inom förvaltningen utför underhållsarbetena på egen hand. Sju av dessa förvaltningar är aktiebolag.

I de **små förvaltningarna** anlitas serviceföretag i nio fall av tio. Men samtidigt medverkade fastighetsägaren personligen i underhållsarbetet i fyra fall av tio. Det egna arbetet debiteras ej och påverkar alltså inte underhållspostens storlek i de små förvaltningarna.

Vem handhar den ekonomiska förvaltningen?

Ekonomisk - eller kameral - förvaltning avser hyresuppbörd, fakturering, budgetering, bokföring och redovisning m fl ekonomiska handhavanden som är knutna till fastighetsinnehavet.

Tabell 4.15 Vem som utför ekonomisk förvaltning i de stora förvaltningsenheterna

	Helsingborg	Norrköping	Örebro	% av samtliga
Fastighetsägaren	4	1	4	21
Anställd	9	7	10	60
Fastighetsägaren tillsammans med anställd	1	2	-	7
Serviceföretag	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>12</u>
	16 st	12 st	14 st	100 %

Till övervägande del är det anställda som sköter den ekonomiska förvaltningen i de stora förvaltningarna. Endast fyra ägare (fysiska personer) anlitar serviceföretag.

I de nio minsta förvaltningarna enligt tabell 4.15 ovan är det ägaren själv som handhar ekonomin. Det ska jämföras med att nio av tio ägare i de små förvaltningarna enligt Lundström-Forsberg-Garph själva handhar den ekonomiska förvaltningen.

4.9 Summering av resultaten

Inför det fortsatta analysarbetet vill vi särskilt poängtera följande:

- o I de stora förvaltningarna finns ett väsentligt yngre byggnadsbestånd jämfört med de små förvaltningarna. Dessutom är fastigheterna större och innehavstiderna något längre i de stora förvaltningarna. I det yngre beståndet är det vanligt med statliga lån.
- o Det finns väsentliga skillnader i förvaltningens organisation i stora jämfört med små förvaltningar. I de stora förvaltningarna är organisationen sannolikt mera byråkratiserad och liknar förmodligen i stor utsträckning de allmännyttiga bostadsföretagens organisation. I de små förvaltningarna utförs ofta ett betydande arbete av ägaren med administration, fastighets-skötsel och underhåll.
- o Det föreligger väsentligt olika motiv för innehaven i de stora och små förvaltningarna. I de stora förvaltningarna dominerar ekonomiska motiv och i de små förvaltningarna är motiven ofta av socio-ekonomisk karaktär; att bo och skapa sig egen sysselsättning.

5 METODER FÖR RESULTATMÄTNING

5.1 Introduktion

Vi ser resultaten från ägarens synpunkt och utvärderingen sker med ett investeringssynsätt. Vi följer in- och utbetalningarna (kassaflödet - cash flow) samt fastigheternas marknadsvärde över tiden. Utifrån betalningsflödena och kapitalet i fastigheten beräknar vi olika uttryck för resultatet av fastighetsförvaltningen. Den teknik som används härför har utvecklats inom företagsekonomi och förts över till fastighetsekonomi, se bl a Lundström (1984) och Pyhrr-Cooper (1982).

Alla förräntningsmått anges på årsbasis. Vi räknar sålunda inte med ränta på ränta. Ett visst grepp fås dock om tidsaspekten genom att ettårsmåtten anges för flera på varandra följande år. I de två referenserna ovan ges kalkylexempel där tidsaspekten beaktas genom internränte- och nuvärdeberäkningar.

I ett åskådningsexempel som följer här efter beräknas

- o överskott; drift- och betalningsnetton i form av inbetalningar minskat med utbetalningar
- o nyckeltal (kvot) som uttrycker fastighetsförvaltningens effektivitet vad avser hyra, drift och underhåll
- o nyckeltal (kvot) som uttrycker förräntning på totalt och eget kapital
- o nyckeltal (kvot) som underlag för bedömning av den finansiella risken
- o nyckeltal (kvot) som underlag för marknadsprisbedömning av fastigheter

Exemplet är ursprungligen hämtat från Lundström (1984). Utgångspunkten är en likviditetsbudget. Med exemplet avser vi endast att belysa de olika resultatmått enligt ovan. Vi har därför utelämnat de bakomliggande antagandena och då inte minst prognoserna. Det senare kan direkt motiveras med att vi i fortsättningen endast redovisar efterkalkyler. De olika nyckeltalen diskuteras dock kortfattat utifrån deras användningsområden.

Det totala kapitalet i fastigheten utgörs av fastighetens marknadsvärde. Därigenom fås underlag för ekonomistyrning och fördelning av resurserna när det finns flera olika investeringsalternativ. Andra uttryck för det totala kapitalet - anskaffningskostnader, bokfört värde etc - leder lätt fel när man bedömer det ekonomiska utfallet av olika alternativ.

Alla kalkyler är utförda i löpande penningvärde och i kr per kvm. Alla betalningsposter avser i princip årsmitt medan kapitalets storlek anges vid årets slut. I analogi med den fortsatta framställningen görs alla kalkyler exklusive skatt. Slutligen vill

vi påpeka att de exemplifierade kalkylerna på senare år vunnit allt mer gehör hos beslutsfattare inom fastighetssektorn. Tillämpningen av kalkyltekniken förutsätter i praktiken tillgång till dator.

5.2 Diskussion om överskott och nyckeltal

Överskott i form av restposter

Raderna 1-10 i tabell 5.1 på nästa sida är en likviditetsbudget - cash flow. Den utmynnar i två typer av **restposter; driftnetto och betalningsnetto**.

Driftnettot är den summa pengar som blir över av hyran att förränta lånat och eget kapital sedan utbetalningar gjorts för drift och underhåll. Driftnettot, som är ett uttryck för fastighetens produktivitet, är bl a avgörande för marknadsprisnivån.

I detta fall ökar driftnettot år fyra efter investeringen år tre. För rena bostadshyreshus kan driftnettona variera från några tiotal kronor upp till kanske 300 kr per kvm. Som jämförelse kan nämnas att en nybebyggd kommersiell hyresfastighet i Stockholms city kan ha ett driftnetto överstigande 2 000 kr per kvm.

Betalningsnettot, som är ett likviditetsuttryck, ska förränta det egna kapitalet i fastigheten. Här beräknas två olika netton. Betalningsnetto I som i exemplet på omstående sida läggs till grund för beräkning av förräntningen på eget kapital. Variationerna över tiden i netto I beror främst på periodiskt underhåll och förändringar i lånebild eller lånevillkoren. Betalningsnetto II inkluderar också investeringar och nya lån. Det visar att pengar måste tillföras förvaltningen de fyra första innehavsåren.

Kapital i fastigheten

Det totala kapitalet i fastigheten avser marknadsvärdet vid respektive års utgång. På analogt sätt redovisas lånen i fastigheten. Det egna kapitalet beräknas som skillnaden mellan marknadsvärde och lån.

Det egna kapitalet i fastigheten sjunker till noll efter investeringen år tre. Orsaken är att investeringskostnaderna inte slår igenom fullt ut i marknadsvärdet och att finansieringen till största delen sker med lån.

Tabell 5.1 CASH FLOWKALKYL - EXEMPEL

År		1	2	3	4	5		
BETALNINGSLÖDEN OCH ÖVERSKOTT (kr/m²)								
1	Hyra	(+)	275	303	333	400	450	
2	Drift	(-)	120	133	148	150	160	
3	Underhåll	(-)	40	45	35	30	30	
4	Driftnetto	(=)	115	125	150	220	260	(1-2-3)
5	Räntor	(-)	120	118	115	220	210	
6	Amorteringar	(-)	20	20	20	40	40	
7	Betalningsnetto I	(=)	-25	-13	15	-40	10	(4-5-6)
8	Investeringar	(-)			1 000			
9	Nya lån	(+)			800			
10	Betalningsnetto II	(=)	-25	-13	-185	-40	10	(7-8+9)
KAPITAL I FASTIGHETEN (kr/m²)								
11	Marknadspris ¹⁾		1 200	1 250	1 300	1 700	1 700	
12	Lån ¹⁾		980	960	1 740	1 700	1 660	
13	Eget kapital ¹⁾		220	290	0 ²⁾	0	40	(11-12)
14	Marknadsvärde- förändring		50	50	50	400	0	
NYCKELTAL - FÖRVALTNINGSEFFEKTIVITET								
15	Driftkostnadsnivå		0,44	0,44	0,44	0,38	0,36	(2/1)
16	DoU-nivå		0,58	0,59	0,55	0,45	0,42	((2+3)/1)
17	Direktavkastning på totalt kapital (%)		10,0	10,4	12,0	16,9	15,3	$(\frac{4_t}{11_{t-1}})$
18	Totalavkastning på totalt kapital (%)		14,3	14,6	16,0	47,7	15,3	$(\frac{(4+14)_t}{11_{t-1}})$
19	Direktavkastning på eget kapital (%)		-16,7	-5,9	5,2	0	0	$(\frac{7_t}{13_{t-1}})$
20	Totalavkastning på eget kapital (%)		30,0	25,9	29,3	0	0	$(\frac{(4-5+14)_t}{13_{t-1}})$
NYCKELTAL - RISKBEDÖMNING								
21	Belåningsgrad (%)		82	77	134	100	98	(12/11)
22	Skuldtäckningsgrad (%)		82	91	111	85	104	((4)/(5+6))
NYCKELTAL - MARKNADSPRISBEDÖMNING								
23	Bruttokapitali- seringsfaktorn		4,4	4,1	3,9	4,3	3,8	(11/1)
24	Nettokapitali- seringsfaktorn		10,4	10,0	8,7	7,7	6,5	(11/4)

1) Marknadspriset vid ingången av år 1 är 1 150 medan lånen uppgår till 1 000.

2) Det egna kapitalet är här negativt men har satts till noll.

Nyckeltal för förvaltningseffektivitet och lönsamhet

Driftkostnadsnivån (D/H) samt drift- och underhållskostnadsnivån (DoU/H) är kvottal. De utgör underlag för bedömning av fastighetsförvaltningens effektivitet. Långsiktigt låga nivåer är att eftersträva. Låga nivåer innebär dock inte att förvaltningen automatiskt är "bra", jmf resonemangen i kapitel 2. Utvärdering av DoU-nivån måste också ske i ett längre tidsperspektiv. Annars kan vi inte fånga in den långsiktiga nivån för fastighetsunderhållet.

Enligt exemplet sjunker nivåerna D/H samt DoU/H till följd av investeringen. Hyran höjdes samtidigt som DoU-kostnaderna sjönk. För bostadshyresfastigheter förekommer driftkostnadsnivåer i intervallet 0,35-0,50. För kommersiella fastigheter i bra lägen kan samma nivå vara lägre än 0,10. DoU-nivån för äldre bostadshyresfastigheter kan vara i storleksordningen 0,85.

Direkt- och totalavkastningen på totalt respektive eget kapital mäter hur effektivt kapitalet används i fastighetsförvaltningen. Lundström (1984) visar formler för förräntningskalkyler. Vid en utvärdering av måtten bör följande beaktas;

- o den årliga inflationen
- o relationen mellan direktavkastningen på totalt och eget kapital respektive totalavkastningen på totalt och eget kapital. Dessa relationer visar bl a om det föreligger en positiv eller negativ hävstångseffekt, jmf Pyhrr-Cooper (1982) och resonemangen i kapitel 3
- o investerarens/ägarens förräntningskrav och förräntningens fördelning mellan direktavkastning och marknadsvärdeförändring som påverkar andelen eget i fastigheten bundet kapital.

Den här beräknade direktavkastningen borde egentligen kallas likviditetsgrad då vi räknar med amorteringar i stället för avskrivningar. Det valda förfarings sättet motiveras av att vi konsekvent räknar med in- och utbetalningar. Hänsyn till avskrivningar skulle också förvilla begreppen eftersom fastighetspriserna ökar i nominella termer.

Nyckeltal för riskbedömning

Belåningsgraden är ett soliditetsmått från balansräkningen. Vid en låg belåningsgrad (hög andel eget kapital) kan företaget uthärda förluster under längre tid. Skuldtäckningsgraden - driftnettot dividerat med ränta och amortering - är ett soliditetsmått utifrån resultaträkningen. En låg belåningsgrad innebär i regel hög skuldtäckningsgrad. Om fastigheten finansierats med statliga lån och räntebidrag utgår kan en hög belåningsgrad kombineras med en hög skuldtäckningsgrad. Andra uttryck som kan läggas till grund för en riskbedömning är andelen eget kapital (13/11) samt skuldsättningsgraden (12/13). En ingående diskussion om riskbedömning förs av Pyhrr-Cooper.

Nyckeltal för marknadsprisbedömning

Brutto- och nettokapitaliseringsfaktorerna är nyckeltal för marknadsprisbedömning. Tillämpningar av nyckeltalen måste dock bygga på en gedigen marknadskänedom. Nyckeltalen har dock större tillämpning i en prognossituation jämfört med en efterkalkyl.

5.3 Avrundning

Vissa av ovanstående resultatmått (nyckeltal) används när vi i fortsättningen ställer diagnos på ekonomin i fastighetsförvaltningen. Kalkylexemplet grundas på en fastighet medan vi i fortsättningen räknar med genomsnitt för större populationer. Genom att utgå från genomsnittstal erhålls stabila trender och vi kan hitta mönster; dels i utvecklingen över tiden och dels för olika tvärsnitt av fastigheter/förvaltningar. Genomsnittstal ska dock tillämpas med förnuft. De uttrycker en centraltendens runt vilken det ofta finns en betydande spridning. Och vid jämförelsen bör man beakta att genomsnittstalet endast är en indikation på hur det är. Det säger inget om hur det kan och bör vara.

6 IN- OCH UTBETALNINGAR I FASTIGHETS- FÖRVALTNINGEN

6.1 Inledning

I detta kapitel beskrivs och analyseras hyra, drift, underhåll, räntor och amorteringar. Kapitlet utgör främst en bakgrund till analyserna av driftnetto, betalningsnetto och förräntning. Beskrivningarna och analyserna har dock ett självständigt intresse. De avser ett unikt material med hänsyn till tidsaspekt (1975-1982), omfattning och urval. Ett genomgående tema är också jämförelserna mellan stora och små förvaltningar.

I varje delavsnitt sker först en beskrivning av resultaten. Därefter följer en sammanställning av de enligt vår mening viktigaste slutsatserna. Vi anknuter också direkt till de ställda forskningsfrågorna.

Observera att samtliga figurer med tidsserier avser konstant undersökningspopulation, 1982 års penningvärde och flytande treårsmedeltal. Siffrorna i tabellerna avser 1982 års penningvärde, kr per kvm och medianvärden, om annat inte anges. I redovisningen av totalsiffror för små förvaltningar ingår inte Örebro eftersom data saknas för år 1981.

6.2 Hyra

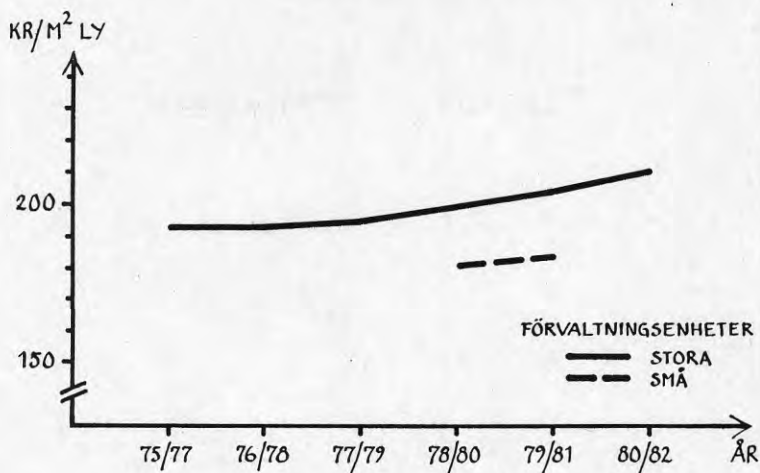
6.2.1 Inledning

I detta avsnitt beskrivs och analyseras hyrans nivå, spridning och utveckling efter olika indelningsgrunder. Hyran sätts i relation till egenskaper hos fastigheterna och förvaltningarna. Härigenom analyseras hyresstrukturen och olika faktorerers inverkan på hyresnivån. Hyrorerna är beräknade per fastighet. Därigenom får vi endast en grov bild av hyresstrukturen. Detaljerade studier kräver analyser på lägenhetsnivå.

1975 började bruksvärdesystemet ersätta hyresregleringen. Systemet med bruksvärdehyra har gällt fullt ut sedan 1979. Det innebär bl a att hyresnivån i privata bostadshyreshus bestäms utifrån de allmännyttiga bostadsföretagens hyror för likvärdiga lägenheter, jmf Bergensträhle (1984) och Turner (1983).

6.2.2 En totalbild

Hyresutvecklingen i stora och små förvaltningar framgår av figur 6.1 och tabell 6.1. Det bör betonas att siffrorna avser genomsnitt (medianvärden) för olika typer av fastigheter.



Figur 6.1 Hyresnivå och -utveckling i stora och små förvaltningsenheter

Tabell 6.1 Genomsnittlig hyra för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	Procentuell utv.takt*
Stora förv.enh.	194	195	189	194	202	204	209	220	1,8 %
Små förv.enh.				170	181	191	195		

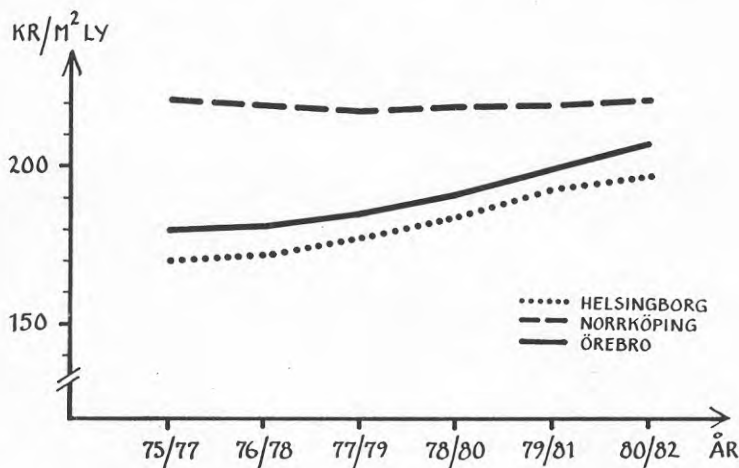
* Den procentuella utvecklingstakten är beräknad utifrån flytande treårsmedeltal

I de stora förvaltningarna har hyran stigit reellt med ca 1,8 procent per år och hyran ligger ca 20 kronor per kvm högre än i de små enheterna. Hyresskillnaderna mellan stora och små förvaltningar har dock minskat över tiden.

Nu haltar jämförelsen ovan. Det beror främst på att byggnaderna i de små förvaltningarna är av äldre datum. Dessutom varierar hyresnivån något mellan orterna. Men det kvarstår en hyresdifferens på ca 10 kronor när vi jämför fastigheter med byggnader av samma ålder; 1930-och 1940-talshus.

6.2.3 En jämförelse mellan orterna

Hyresutvecklingen på de olika orterna - Helsingborg, Norrköping och Örebro - framgår av figur 6.2 och tabell 6.2.



Figur 6.2 Hyresnivå och -utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Tabell 6.2 Genomsnittlig hyra för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter på de olika orterna

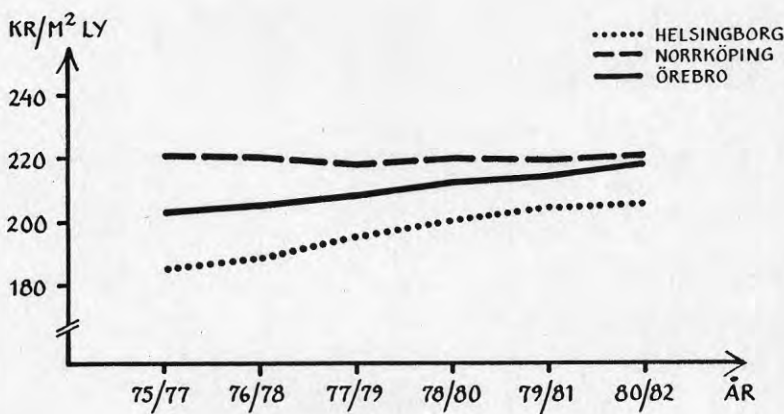
	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	Procentuell utv.takt*
Helsingborg, stora	164	175	170	170	190	191	199	202	3 %
små				166	176	179	190		
Norrköping, stora	222	226	214	218	219	219	219	226	0 %
små				187	188	195	197		
Örebro, stora	178	182	179	181	195	197	205	220	3 %
små				156	168	175	-		
Sundsvall, små				169	177	192	193		

* Den procentuella utvecklingstakten är beräknad utifrån flytande treårsmedeltal

Hyresnivån är högst i Norrköping - i genomsnitt 220 kronor per kvadratmeter. Hyrorna i Helsingborg och Örebro ligger vid periodens början avsevärt under Norrköpings nivå. Med tre procents real utveckling för Helsingborg och Örebro har hyresskillnaderna delvis utjämnats vid periodens slut.

De **små förvaltningarna** har relativt låga hyror. Skillnaden är tio kronor i Helsingborg men 25-30 kronor i Norrköping och Örebro.

Norrköping har ett relativt nytt byggnadsbestånd, men det förklarar inte hela hyresdifferensen. I figur 6.3 visar vi hyresnivån och -utvecklingen för fastigheter med byggnader som har ett senare värdeår än 1950.



Figur 6.3 Hyresnivå och -utveckling i Helsingborg, Norrköping och Örebro för fastigheter med värdeår senare än 1950

Även när vi som ovan jämför hus med likartad ålder kvarstår en hyresskillnad mellan orterna. För fastigheter med värdeår 1930-1950 är hyresskillnaderna mellan orterna ännu större. Framför allt är hyresnivån hög i Norrköpingsfastigheterna från 1940-talet.

Förvaltningsstorlekens betydelse för hyresnivån framgår av tabell 6.3. Tabellen utgör en sammanfattning av stora och små förvaltningar på de tre orterna. Fastigheternas värdeår är avgränsat till 1930-1950.

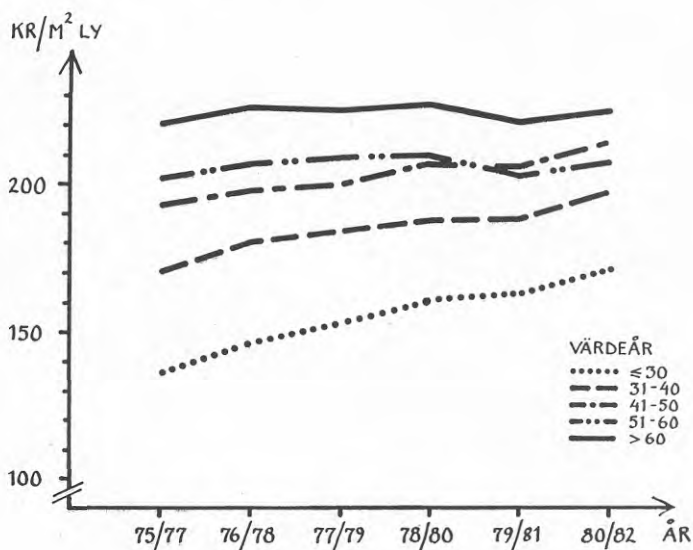
Tabell 6.3 Genomsnittlig hyra på undersökningsorterna per 1981 för fastigheter med värdeår 1930-50 i förvaltningar av olika storlek (1981 års penningvärde)

Förvaltningsstorlek	Undre kvartil	Median	Övre kvartil
≤ 50 lgh	156	172	188
51-200	157	176	194
201-400	162	176	194
>400	171	183	193

Hyresnivån är högst, samtidigt som hyresvariationerna är minst, i förvaltningsenheter med mer än 400 lägenheter. Här kan noteras att det också inom samma förvaltningsenhet kan observeras väsentligt olika hyresnivåer för hus av likartad ålder.

6.2.4 Byggnadernas värdeår

Hyrorerna i de allmännyttiga bostadsföretagen styrs främst av lånekostnaderna och när byggnaderna uppförts. Detta visas bl a av Turner (1982) och Bergensträhle (1984). Därför är det särskilt intressant att analysera åldersinverkan. Figur 6.4 visar hyresnivån och -utvecklingen för fastigheter i de stora förvaltningsenheterna indelade i värdeårsklasser.



Figur 6.4 Hyresnivå och -utveckling för fastigheter i olika värdeårsklasser i stora förvaltningsenheter

Av figuren framgår främst att

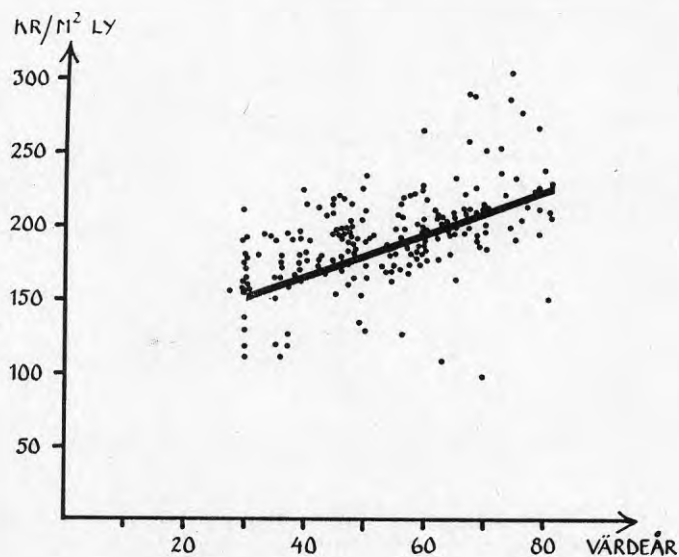
- o det finns ett klart samband mellan värdeår och hyresnivå
- o hyrans åldersberoende har minskat över tiden.

Delar vi klassen för de yngsta husen finner vi att 70-talshusen har 20 kronor per kvm högre hyra än 60-talshusen. Den siffran baseras dock bara på ett tiotal observationer.

Det äldsta husens hyror har stigit med i genomsnitt 4,7 procent per år. Det ska jämföras med mindre än en procent för 1950- och 60-talshusen.

I de **små förvaltningarna** är hyresnivån ca 10 kronor lägre i varje värdeårsklass. Den siffran avser ett genomsnitt för alla orterna. Det finns dock inte tillräckligt material för att göra jämförelser med gamla hus i stora förvaltningar i Helsingborg och Norrköping.

Åldersinverkan kan också illustreras med ett tvärsnitt som i figur 6.5. Figuren visar samtliga hyresobservationer år 1981. Linjen är anpassad till materialet med linjär regression.



Figur 6.5 Hyra år 1981 för byggnader med olika värdeår i stora förvaltningsenheter (Linjär regression)

Av figuren framgår främst

- o hyrans klara samband med byggnadens värdeår

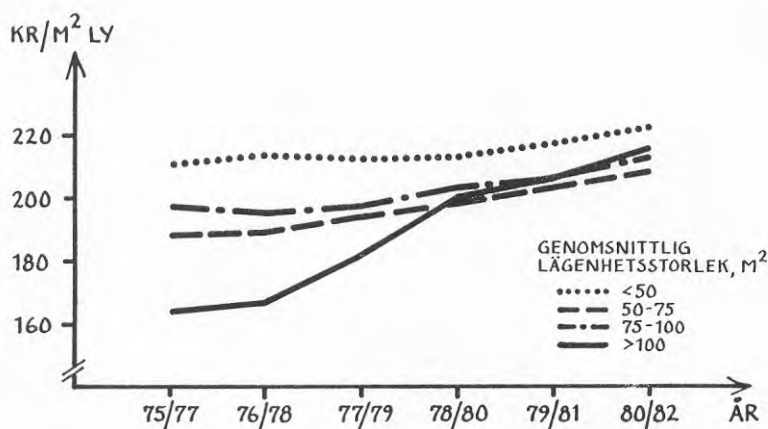
- o den stora spridningen i hyresobservationer för byggnader med samma värdeår.

Hyran ökar i snitt med 1,40 kr per kvm för varje nytt värdeår. Ökningen beskrivs bra med en rät linje. Den stora spridningen i hyresobservationerna antyder att det finns faktorer förutom värdeåret som påverkar hyran.

Betraktar vi orterna var för sig ansluter Helsingborg och Örebro bäst till totalbilden enligt figur 6.5. I Norrköping är hyresnivån mindre beroende av byggnadernas värdeår.

6.2.5 Lägenhetsstorlek

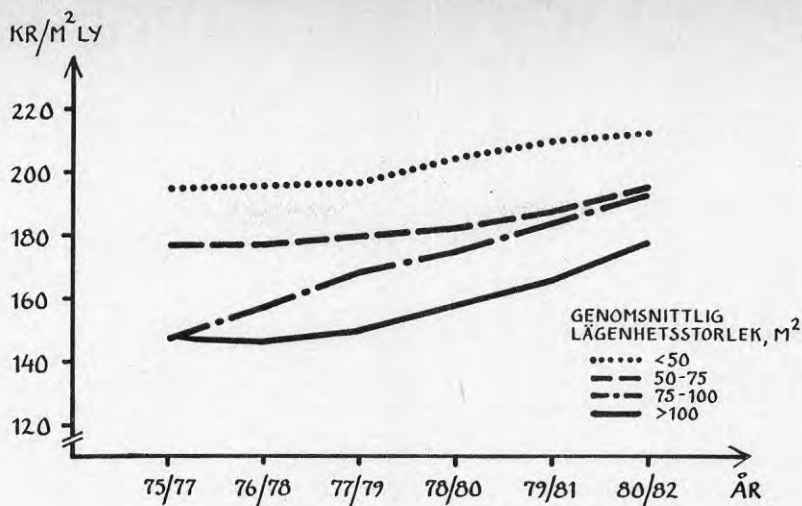
För varje fastighet har den genomsnittliga lägenhetsstorleken beräknats. Därefter har fastigheterna klassindelats, se figur 6.6. I figuren återges hyresnivån och -utvecklingen för fastigheter med olika genomsnittliga lägenhetsstorlekar.



Figur 6.6 Hyresnivå och -utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek i stora förvaltningsenheter

Fastigheterna med de minsta lägenheterna har de högsta hyrorna per kvm. Men skillnaden i hyra mellan stora och små lägenheter har minskat över tiden.

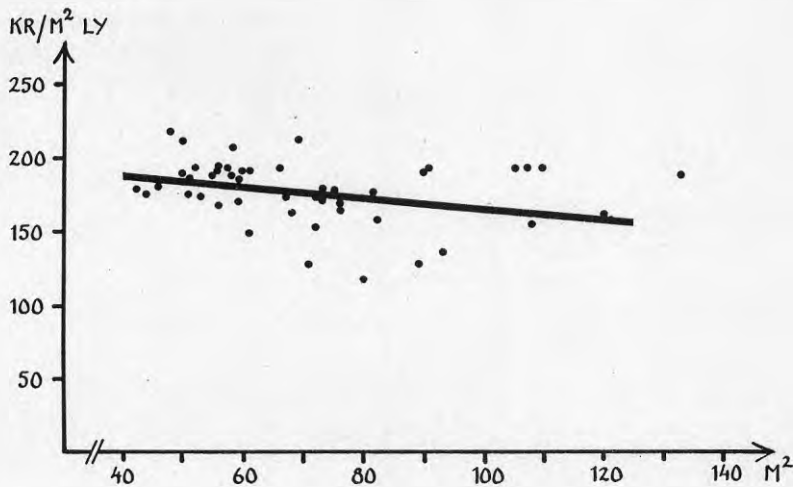
Vi fann tidigare att hyran är starkt beroende av byggnadernas värdeår. Dessutom finns i det undersökta fastighetsbeståndet en betydande samvariation mellan byggnadernas värdeår och lägenhetsstorlek. För att reducera åldersinverkan studerar vi hyresnivån och -utvecklingen för byggnader med värdeår från 1930 till 1950, se figur 6.7.



Figur 6.7 Hyresnivå och -utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek och värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter

Skillnaderna i hyresnivå är större när vi endast betraktar fastigheter med värdeår 1930-1950. Lägenhetsstorleken betydelse för hyresnivån minskar dock under perioden. Underlagsmaterialet till figur 6.7 är relativt tunt. Vissa klasser domineras av en viss stad och därför kan vi inte utesluta att resultatet är Ortsberoende.

Figur 6.8 visar hyrans beroende av medellägenhetsytan 1981 i Örebro.



Figur 6.8 Hyra år 1981 för byggnader med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek och värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter i Örebro. (Linjär regression i intervallet 40-100 kvm)

Enligt regressionslinjen i figuren avtar hyran per kvm med ca 40 öre för varje kvadratmeter som lägenhetsstorleken ökar.

I de små förvaltningsenheterna finns ett klarare samband mellan hyra och lägenhetsstorlek. Stora lägenheter ger relativt låg hyra per kvadratmeter.

6.2.6 Byggnadernas storlek

Vi kan utifrån undersökningsmaterialet inte generellt påstå att byggnadernas storlek påverkar hyresnivån. I vissa åldersklasser finns dock antydningar om att små fastigheter (< 800 kvm) har något högre hyra än övriga vid undersökningsperiodens början.

6.2.7 Fastigheter med lokaler

I de undersökta fastigheterna finns en mindre andel lokaler. Men tillräckligt många för att vi ska få underlag för en grov bedömning av hur andelen lokaler inverkar på den totala hyresnivån. Beräkningar visar att genomsnittshyran stiger mycket lite med ökad andel lokaler - ca 50 öre per kvadratmeter för varje ytterligare procentenhet lokaler, se också tabell 6.4 nedan.

Tabell 6.4 Genomsnittlig hyra år 1981 för fastigheter med olika andel lokaler

Lokal- andel %	Stora förvaltningsenheter			Små förvaltningsenheter		
	Undre kvartil	Median	Övre kvartil	Undre kvartil	Median	Övre kvartil
0	173	191	209	159	181	191
1-10	177	191	200	171	184	206
11-50	172	195	212	154	173	191

Det finns sålunda inget påtagligt samband mellan andelen lokaler och hyresnivån. Noteras bör dock att en stor andel lokaler ger relativt låg hyra i de små förvaltningsenheterna.

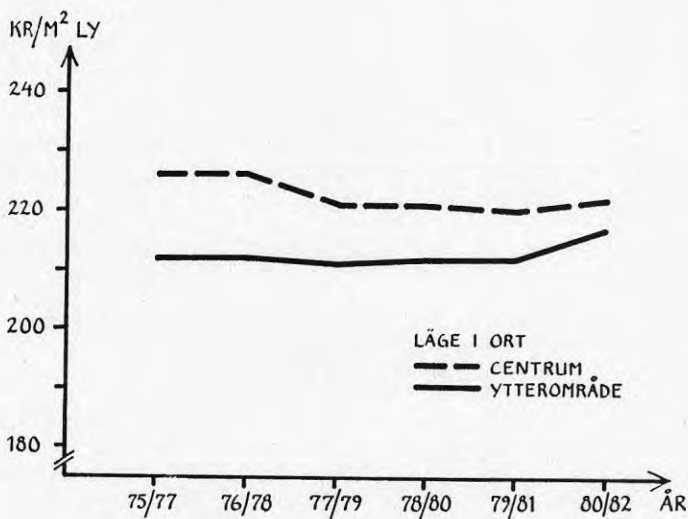
Avgränsar vi oss till fastigheter som har värdeår 1930-1950 har de lokalrika objekten en relativt hög hyresnivå vid periodens början. Hyresskillnaderna utjämnas dock mot periodens slut. Avgränsar vi oss till fastigheter med värdeår efter 1950 finner vi inget samband mellan hyresnivå och andelen lokaler för fastigheter som ingår i stora förvaltningsenheter.

6.2.8 Geografiskt läge

I Helsingborg och Örebro har vi inte gjort någon lägesklassificering. Orsaken är att i stort sett samtliga undersökningsfastigheter är belägna inom tätortskärnan. I Norrköping är undersökningsfastigheterna mer

geografiskt spridda och en uppdelning har varit möjlig på centrum och ytterområden.

För att uppskatta lägets inverkan jämför vi hyresnivån för likartade fastigheter med avseende på ålder, andel lokaler och lägenhetsstorlek, se figur 6.9.



Figur 6.9 Hyresnivå och -utveckling i stora förvaltningsenheter i Norrköping med hänsyn till fastigheternas läge i orten (Värdeår efter 1950, medellägenhetsyta 60-90 kvm, max 10 procent lokaler)

År 1976 låg hyresnivån för fastigheterna i centrum ca 15 kronor högre jämfört med fastigheterna i ytterområdena. Hyresdifferensen minskar dock över tiden. Vid periodens slut är hyresskillnaden ca fem kronor. Det bör påpekas att varje linje i figuren baseras på ca tio fastigheter.

6.2.9 Egen bostad i fastigheten

I de små förvaltningarna är det relativt vanligt att ägaren bor i den egna hyresfastigheten. Boendemotivet kan enligt Lundström-Gustafsson (1985) vara avgörande för innehavet. Vi kan dock inte belägga att ägarens boende i fastigheten påverkar hyresnivån. Vid analyserna har jämförelser gjorts mellan fastigheter med samma värdeår och genomsnittliga lägenhetsstorlekar.

6.2.10 Sammanfattning

De viktigaste iakttagelserna kan sammanfattas i följande punkter.

- o Hyresnivån är starkt beroende av när byggnaderna uppförts eller byggts om.
- o Hyrorna i stora förvaltningar är i snitt något högre än hyrorna i små förvaltningar.
- o Läget spelar ingen större roll för hyresnivån.
- o Lägenhetsstorleken har viss betydelse för hyresnivån per kvadratmeter. Framst påverkas hyrorna i små förvaltningsenheter.
- o Hyresutvecklingen medför att skillnaderna i hyresnivå minskar mellan fastigheter med olika värdeår och lägenhetsstorlekar. Men samtidigt finns stor spridning i hyresobservationer för likartade fastigheter.
- o Fastigheter med lokaler har ungefär samma hyresnivå som rena bostadshyreshus.

Orsakerna till ovanstående förhållanden finns främst inom hyressättningsystemet för bostäder. Som försök till förklaring vill vi lyfta fram följande förhållanden:

- o Att hyrorna är starkt kopplade till fastigheternas värdeår följer av att hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagen i stor utsträckning styrs av kostnaderna för det lånade kapitalet, jmf Turner (1983) och Bergensträhle (1984). Med hög inflation minskar länekostnaderna snabbt i det äldre beståndet. Turner visar också att de allmännyttiga bostadsföretagen endast i begränsad omfattning omfördelar kostnaderna inom beståndet.
- o Att vi går emot "enhetshyra" förklaras sannolikt av att de högsta hyrorna i procent räknat inte kan höjas lika mycket som de lägsta. Dessutom tillämpas i regel ett förfarande med kronaltpåslag vid hyressättningen. Att hyrorna i de äldsta fastigheterna stiger relativt snabbt kan också ses som en marknadsanpassning av hyrorna inom ramen för bruksvärdesystemet.
- o Att läget spelar liten roll vid hyressättningen är en följd av den ovan nämnda kostnadsanpassningen, jmf Bergensträhle (1984), Lundström (1980) eller Turner (1983). De undersökta fastigheterna ligger dessutom inte i kommersiellt attraktiva lägen. Det förklarar varför andelen lokaler inte i någon större utsträckning påverkar hyresnivån.
- o Att hyrorna i de stora förvaltningarna tenderar att vara relativt höga förklaras sannolikt av förvaltningsorganisationen och motiven för fastighetsinnehaven. I de stora förvaltningarna är man förmodligen relativt välinformerade om hyresnivån för likartade lägenheter. Dessutom är man kanske också "hårdare i nyporna". I de små förvaltningarna finns ofta en nära kontakt mellan ägaren och hyresgästerna. Detta gäller särskilt om ägaren bor i den egna fastigheten. Sociala hänsyn kan då göra att ägaren inte tar ut fullt möjliga hyreshöjningar, jmf dock avsnitt 6.2.9.

6.3 Drift

6.3.1 Inledning

I detta avsnitt beskrivs och analyseras de totala driftkostnadernas nivå och utveckling samt deras beroende av faktorer som värdeår, lägenhetsstorlekar etc. I de totala driftkostnaderna ingår:

- o Värme
- o Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel)
- o Ekonomisk förvaltning (administration)
- o Vatten och avlopp
- o Renhållning
- o El och gas
- o Försäkringar
- o Övrigt

Förutom de totala driftkostnaderna särstuderar vi även posten värme. En redovisning sker också av hur de olika delposterna enligt ovan utvecklats relativt varandra.

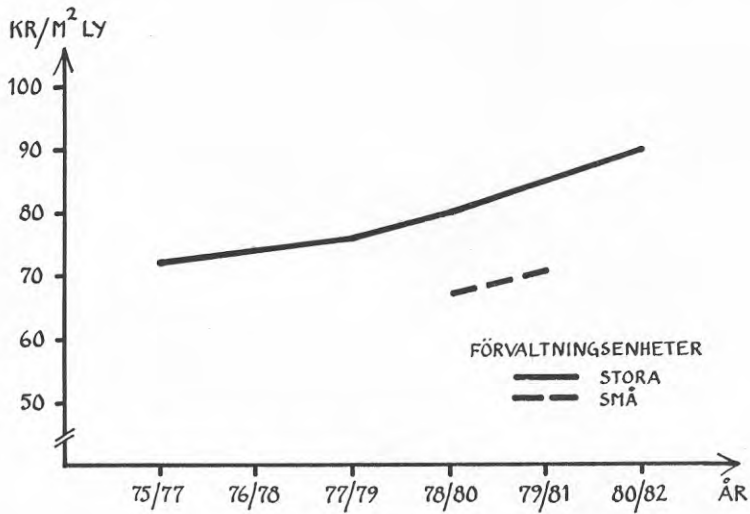
Observeras bör att vissa företag inte fördelar några administrationskostnader på sina fastigheter. För dessa har vi åsatt en schablonmässigt beräknad kostnad motsvarande fyra procent av bruttohyran, se vidare kapitel 3.5. Det motsvarar i genomsnitt ca 8 kr per kvm år 1982. Beloppet ligger på ungefär samma nivå som för bostadsrättsföreningar i HSB enligt Mogård-Sandberg (1982). Enligt SABO:s ekonomiska statistik för 1982 är motsvarande siffra ca 10 kr.

I de totala driftkostnader som redovisas ingår inte skatt på garantibelopp. Skatten är i genomsnitt ca 4 kr per kvm i de stora förvaltningarna och 3 kr i de små förvaltningarna.

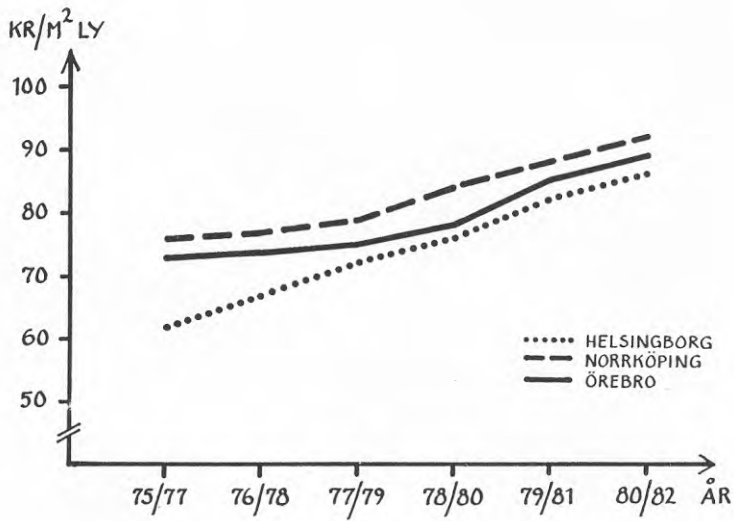
Observera att vi framöver använder ordet driftkostnader när de siffror som redovisas egentligen avser utbetalningar.

6.3.2 En totalbild

Driftkostnadernas nivå och utveckling för fastigheter i stora och små förvaltningar framgår av figur 6.10. Dessutom redovisas i figur 6.11 utvecklingen på de olika orterna. En sammanfattning av figureerna görs i tabell 6.5.



Figur 6.10 Driftkostnadernas nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter



Figur 6.11 Driftkostnadernas nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Tabell 6.5 Driftkostnader för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	Procentuell utv.takt*
Helsingborg, stora	54	64	69	67	79	83	84	92	7 %
små				61	66	68	72		
Norrköping, stora	74	78	75	79	83	90	91	95	4 %
små				62	62	74	71		
Örebro, stora	68	75	75	71	79	84	91	92	4 %
små				58	61	66	-		
Sundsvall, små				64	68	78	80		
Stora totalt	68	73	75	74	80	86	90	93	5 %
Små totalt					62	65	74	73	

* Den procentuella utvecklingstakten är beräknad utifrån flytande treårsmedeltal

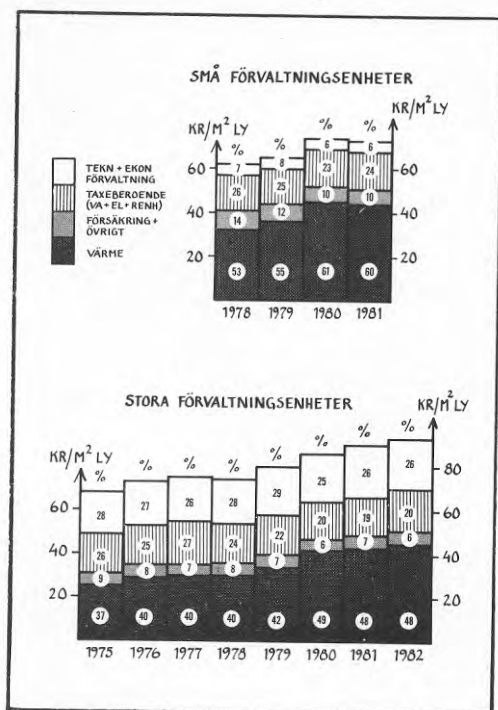
Fastigheterna i de stora förvaltningsenheterna har högre driftkostnader än fastigheterna i de små. Jämförelsen bör dock göras med försiktighet. Det beror på att arbetet med administration och fastighetsskötsel sällan debiteras i de små förvaltningarna.

Driftkostnadernas utveckling är likartad på de olika orterna. Påtaglig är den reala ökningen. Fastigheterna i Helsingborg har dock relativt låga driftkostnader vilket bl a beror på de taxeberoende kostnaderna.

År 1981 var skillnaden i driftkostnaderna 16 kr mellan stora och små förvaltningar. Den skillnaden bör enligt ovan tolkas försiktigt. Noteras bör också att driftkostnaderna inom en och samma förvaltningsenhet kan skilja 40-50 kr per kvm mellan likartade fastigheter.

I figur 6.12 återges driftkostnadsutvecklingen på ett annorlunda sätt. Figuren är mångdimensionell. Dels anges nivåerna enskilda år i 1982 års penningvärde, dels anges hur stor andel av de totala driftkostnaderna varje kostnadsdelpost utgör.

I tabell 6.6 tillförs ytterligare en dimension genom att kostnadsposternas utveckling anges i procent i reala termer.



Figur 6.12 Olika driftkostnadsposters andelar av de totala driftkostnaderna samt de totala driftkostnadernas utveckling i 1982 års penningvärde för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter

Tabell 6.6 Driftkostnadsposternas genomsnittliga reala utvecklingstakt per år (procent på procent) 1975-82 för fastigheter i stora förvaltningsenheter *

	Stora förvaltningsenheter, totalt
Totala driftkostnader	4,6 %
- teknisk + ekonomisk förvaltning	3,9
- taxeberoende kostnader (va + el + renhållning)	0,0
- försäkring + övrigt	0,0
- värme	8,0

* Den procentuella utvecklingstakten är beräknad utifrån flytande treårsmedeltal

De totala driftkostnaderna har i reala termer ökat med 4,6 procent per år. Den ökningen är till avgörande del orsakad av värmekostnadernas utveckling. Värmekostnaderna utgör i de stora förvaltningarna nära hälften av driftkostnaderna. I de små förvaltningarna utgör utbetalningarna för värme ca 60 procent av alla utbetalningar för drift. I kronor räknat är dock utbetalningarna per kvm ungefär lika i stora och små förvaltningar.

De taxeberoende kostnadernas andel av driftkostnaderna krymper över tiden men nivån på denna delpost har följt inflationsutvecklingen.

I posten teknisk förvaltning ingår lön till fastighetsskötare, trappstädning m m. Per 1981 och i samma års penningvärde kan följande nivåer utläsas i de stora och små förvaltningarna.

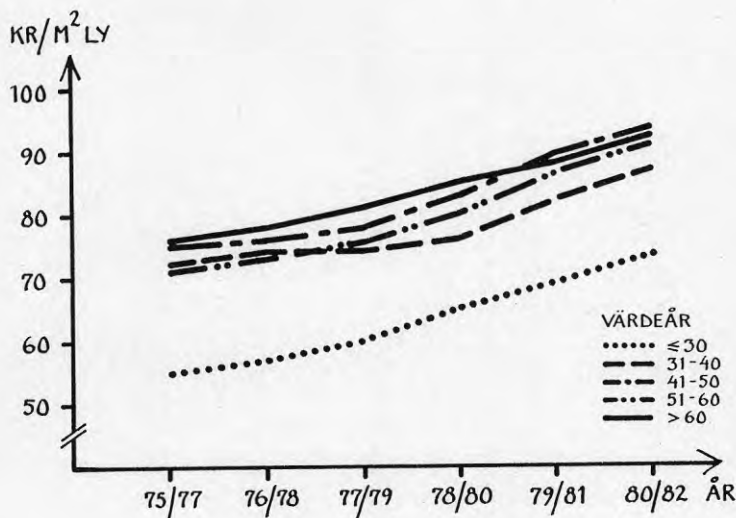
	Medianvärde	Medelvärde
Stora	14	14
Små	0	4

Kostnaderna för fastighetsskötsel har för perioden 1975-1982 i reala termer utvecklats med fyra procent per år i stora förvaltningsenheter.

Beaktar vi skatt på garantibelopp skulle den utgöra ca fyra procent av driftkostnaderna i såväl stora som små förvaltningar.

6.3.3 Byggnadernas värdeår

I figur 6.13 redovisas de totala driftkostnaderna för fastigheter i stora förvaltningar uppdelat efter byggnadernas värdeår.



Figur 6.13 Driftkostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

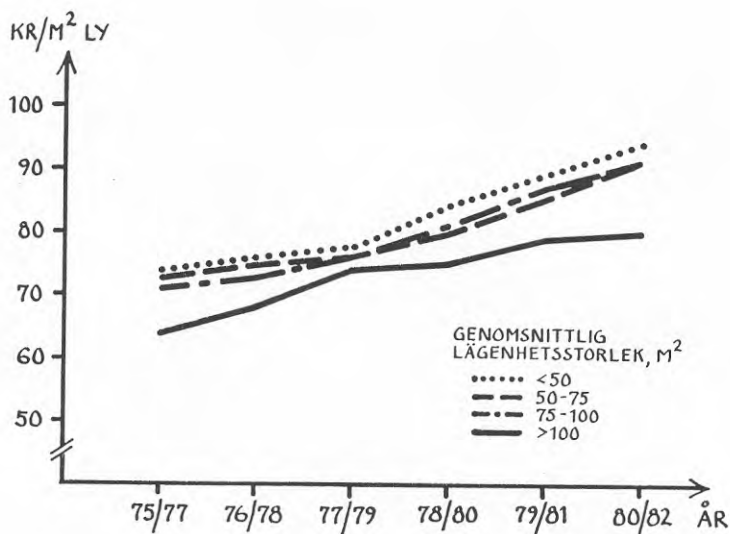
De äldsta fastigheterna har de lägsta driftkostnaderna per kvm. En stor del av nivåskillnaden elimineras dock om vi t ex studerar fastigheter med likartad lägenhetsstorlek - 50 till 80 kvm. Påfallande är också att 1940-talsfastigheterna har den högsta nivån för driftkostnaderna.

Den genomsnittliga ökningen av driftkostnaderna varierar mellan fyra och sex procent i de olika åldersklasserna. De äldsta fastigheterna har den snabbaste utvecklingen.

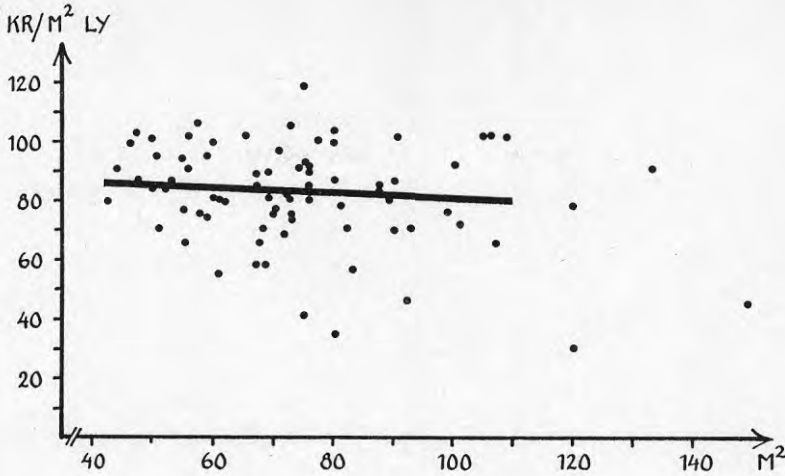
I de små förvaltningarna är driftkostnaderna lägre i varje värdeårs-klass. Skillnaderna är 10-15 kr per kvm.

6.3.4 Lägenhetsstorlek

I figur 6.14 redovisas driftkostnadernas nivå och utveckling för fastigheter i stora förvaltningar med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek. Inverkan av lägenhetsstorleken belyses också av figur 6.15 där ett tvärsnitt från Örebro presenteras.



Figur 6.14 Driftkostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek i stora förvaltningenheter



Figur 6.15 Totala driftkostnader år 1981 i Örebro för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek i stora förvaltningsenheter. (Linjär regression i intervallet 40-100 kvm)

Enligt figurerna 6.14 och 6.15 är driftkostnaderna lägre per kvadratmeter i fastigheter med stora lägenheter. Skillnaderna är dock inte stora enligt figur 6.15, endast 10 öre för varje ytterligare kvadratmeter. Här bör dock noteras att stora lägenheter framför allt finns i gamla byggnader. Lägg också märke till den stora spridningen i driftkostnader (utbetalningar).

6.3.5 Fastigheter med lokaler

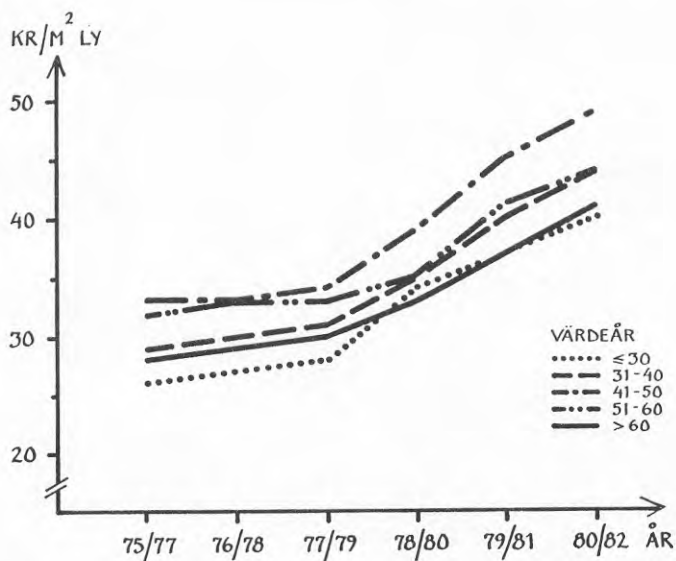
De totala driftkostnaderna sjunker i snitt något med tilltagande andel lokaler. Lokalandelens inverkan på driftkostnaderna varierar dock mellan orterna. I Örebro har andelen lokaler ingen påvisbar inverkan på driftkostnaderna. I Helsingborg och Norrköping är däremot driftkostnaderna påtagligt lägre i fastigheter med stor andel lokaler; ca 10 kronors skillnad mellan grupperna 1-10 och 11-50 procent lokaler i Norrköping.

6.3.6 Speciellt om värmekostnader

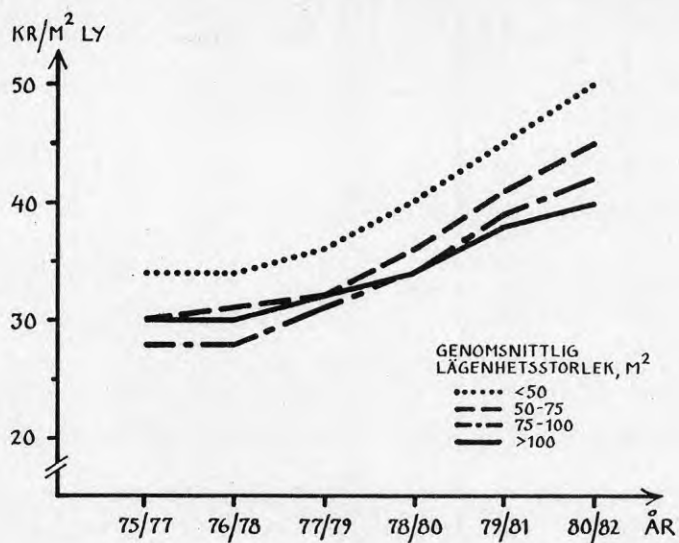
Värmekostnaderna har i genomsnitt ökat reellt med åtta procent per år. 1982 var snittkostnaden ca 45 kr per kvm. Nivån och utvecklings-takten är i stort sett oberoende av ort.

Värmekostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningar redovisas i figur 6.16. Av figuren framgår att värmekostnaderna är högst för 40-talshusen. Intressant är också att de yngsta och äldsta fastigheterna har de lägsta kostnaderna per kvm.

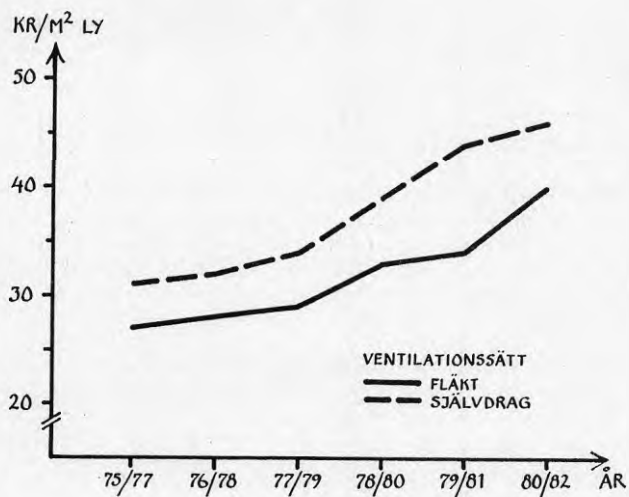
I figur 6.17 visas värmekostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek. Fastigheterna med de minsta lägenheterna har den högsta kostnaden per kvm. Skillnaden mellan ytterklasserna är vid periodens slut ca 10 kr per kvm.



Figur 6.16 Värmekostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter



Figur 6.17 Värmekostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek i stora förvaltningsenheter



Figur 6.18 Värmekostnader för fastigheter med olika ventilationsätt och värdeår senare än 1950 i stora förvaltningsenheter i Norrköping

I figur 6.18 redovisas värmekostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika ventilationssätt. Jämförelsen avser endast fastigheter i Norrköping med värdeår efter 1950. Fastigheter med självdrag har under periodens slut sju kr per kvm högre värmekostnader än fastigheter med fläktventilation. Differensen är något mindre i Helsingborg och Örebro.

Vi har också undersökt om fastighetens läge i kvarter påverkar uppvärmningskostnaderna. Vi kan dock inte finna något direkt samband mellan kvartersläget och uppvärmningskostnaderna.

En jämförelse mellan stora och små förvaltningar visar att per kvadratmeter är värmekostnaderna i genomsnitt några kronor högre i de små förvaltningarna.

6.3.7 Sammanfattning

De viktigaste iakttagelserna i avsnittet om driftkostnader kan sammanfattas i följande punkter.

- o Driftkostnaderna har utvecklats snabbare än inflationen. Den klart dominerande orsaken härtill är de stigande värmekostnaderna.
- o Driftkostnadernas nivå och utveckling är relativt enhetlig i stora förvaltningar på olika orter. Inom samma förvaltningsenhet kan dock stora variationer förekomma för likartade fastigheter.
- o Ser vi till utbetalningarna för drift finns väsentliga skillnader mellan stora och små förvaltningar.
- o 1940-talshusen har höga driftkostnader per kvm i jämförelse med andra fastigheter. Och byggnader med värdeår före 1930 har låga kostnader.

Orsakerna till nivåskillnaderna enligt ovan finns dels hos byggnaderna och dels i förvaltningsorganisationerna.

- o Husen från 1940-talet är sannolikt av byggnadstekniskt låg kvalitet. Men en stor del av de höga kvadratmeterkostnaderna för 1940-talshusen förklaras av de jämförelsevis små lägenheterna. På samma sätt kan vi delvis förklara de låga kostnaderna per kvadratmeter i de äldsta husen med att de inrymmer osedvanligt stora lägenheter.
- o Eftersom ägarna i de små förvaltningarna utför ett betydande eget arbete med administration och fastighetsskötsel blir inte siffrorna omedelbart jämförbara med de stora förvaltningarna. Och i de små förvaltningarna kan ägarens motiv för fastighetsinnehavet vara att skapa sig själv sysselsättning.
- o Ser vi till utbetalningarna för drift finns väsentliga skillnader mellan stora och små förvaltningar.
- o 1940-talshusen har höga driftkostnader per kvm i jämförelse med andra fastigheter. Och byggnader med värdeår före 1930 har låga kostnader.

Orsakerna till nivåskillnaderna enligt ovan finns dels hos byggnaderna och dels i förvaltningsorganisationerna.

- o Husen från 1940-talet är sannolikt av byggnadstekniskt låg kvalitet. Men en stor del av de höga kvadratmeterkostnaderna för 1940-talshusen förklaras av de jämförelsevis små lägenheterna. På samma sätt kan vi delvis förklara de låga kostnaderna per kvadratmeter i de äldsta husen med att de inrymmer osedvanligt stora lägenheter.
- o Eftersom ägarna i de små förvaltningarna utför ett betydande eget arbete med administration och fastighetsskötsel blir inte siffrorna omedelbart jämförbara med de stora förvaltningarna. Och i de små förvaltningarna kan ägarens motiv för fastighetsinnehavet vara att skapa sig själv sysselsättning.

6.4 Underhåll

6.4.1 Inledning

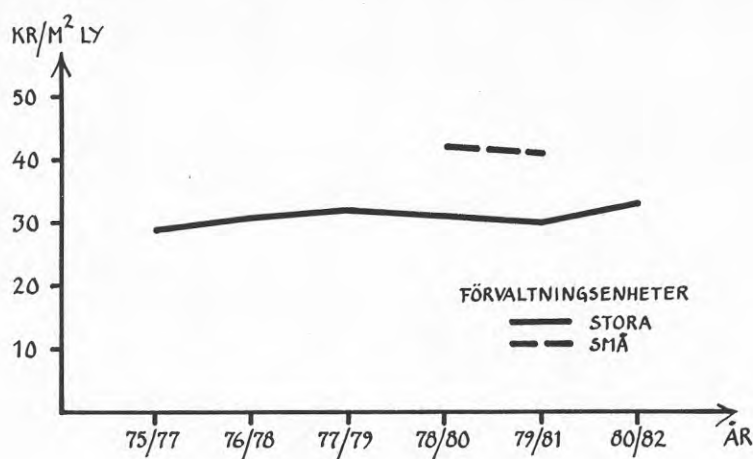
I detta avsnitt redovisas underhållskostnadernas nivå och utveckling. I posten underhåll ingår endast kostnader som är att betrakta som reparationer vid inkomsttaxeringen. Alla kostnader för ny-, till- och ombyggnad ligger sålunda utanför. Vi har inte ifrågasatt fastighetsägarnas gränsdragning mellan underhåll och ombyggnad respektive underhåll och fastighetsskötsel. Dessutom vet vi att framför allt ägarna i de små förvaltningarna utför eget underhållsarbete som inte debiteras.

För en viss fastighet varierar underhållsutbetalningarna starkt över tiden. Vi får en mycket stor spridning runt våra genomsnittsvärden. Därför redovisar vi t ex i figur 6.19 både medel- och medianvärden.

Observera att vi framöver använder ordet underhållskostnader när de siffror som redovisas egentligen avser utbetalningar.

6.4.2 En totalbild

Underhållskostnadernas nivå och utveckling 1975-1982 i stora och små förvaltningar illustreras av figur 6.19. Årsvisa medianvärden samt den procentuella utvecklingen baserad därpå redovisas i tabell 6.7. Observera att genomsnittsvärdena avser olika grupper fastigheter med varierande egenskaper.



Figur 6.19 Underhållskostnadernas nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter

Tabell 6.7 Underhållskostnader för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	Procentuell utv.takt*
Helsingborg, stora	31	33	28	31	35	26	26	39	-0,1 %
små				57	44	43	38		
Norrköping, stora	26	33	36	32	27	26	32	42	0,6 %
små				33	39	42	43		
Örebro, stora	31	26	30	32	36	37	29	45	5,0 %
små				37	37	35	-		
Sundsvall, små				48	36	40	39		
Stora totalt	28	28	32	32	31	30	30	40	2,6 %
Små totalt			45	39	42	41			

* Den procentuella utvecklingstakten är beräknad utifrån flytande treårsmedeltal

Underhållskostnaderna - eller mera egentligt utbetalningarna - har med medianvärdet som centralmått stigit något snabbare än inflationen. Utgår vi från medelvärdet är nivån i storleksordningen 15 kr högre, men utvecklingen över tiden är negativ i reala termer. Det

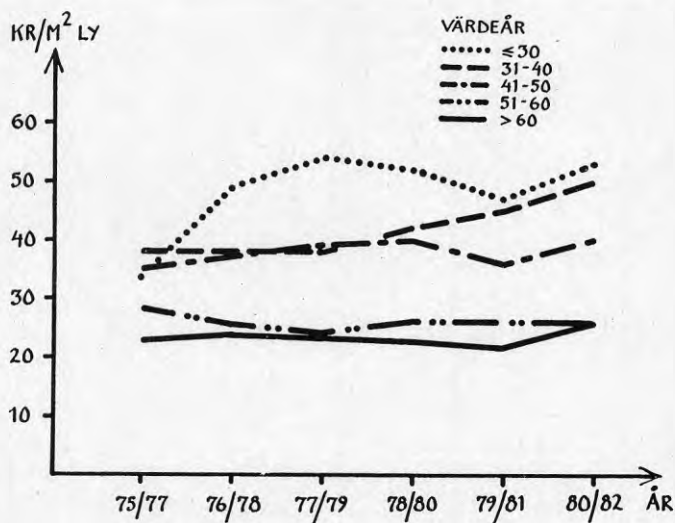
tyder på att vi i början av perioden har ett antal fastigheter med mycket stora utbetalningar för underhåll.

Örebro har den snabbaste kostnadsutvecklingen, medan Helsingborg och Norrköping över tiden i stort sett har oförändrade kostnader.

Nivåskillnaden mellan stora och små förvaltningar är betydande; 10 till 15 kr högre utbetalningar i de små förvaltningarna. Detta gäller oavsett om vi uttrycker nivån med ett medel- eller medianvärde.

6.4.3 Byggnadernas värdeår

Byggnadens läge i livscykeln påverkar underhållskostnadernas storlek och utveckling. Det framgår av figur 6.20. Fastigheterna med de äldsta byggnaderna har vid slutet av perioden i storleksordningen dubbelt så höga underhållskostnader som de yngsta; 53 kr per kvm jämfört med 26 kr per kvm. I Helsingborg och Örebro är skillnaden ännu större.



Figur 6.20 Underhållskostnadernas nivå och utveckling för fastigheter i olika värdeårsklasser i stora förvaltningsenheter

I tabell 6.8 redovisas median- och medelvärden 1981 för fastigheter i de olika värdeårsklasserna.

Tabell 6.8 Underhållskostnader 1981, median- och medelvärden, för fastigheter i olika värdeårsklasser i stora och små förvaltningsenheter (1981 års penningvärde)

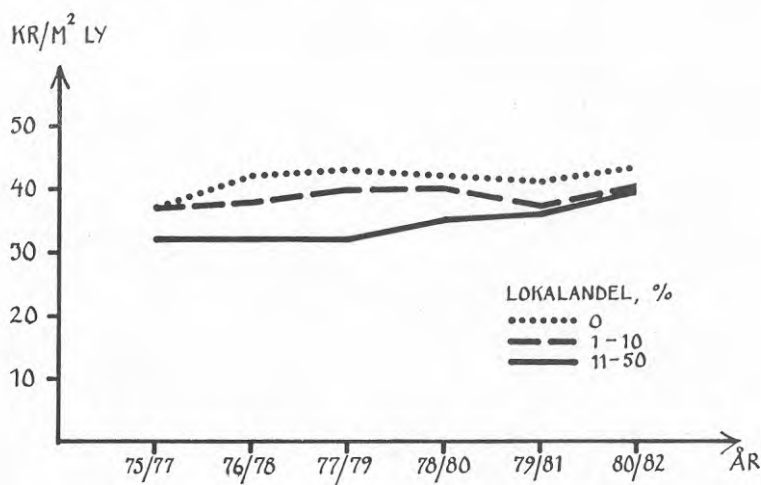
	Medianvärde		Medelvärde	
	Stora	Små	Stora	Små
<30	48	42	57	56
31-40	51	32	54	44
41-50	28	35	45	56
51-60	25	40	29	45
>60	22	23	24	46

Av tabellen framgår bl a att underhållskostnaderna i de små förvaltningarna är relativt oberoende av fastigheternas värdeår. I den yngsta klassen är dock medianvärdet lågt för de små förvaltningarna.

6.4.4 Lägenhetsstorlek, andel lokaler och egen bostad i fastigheten

Vi har på olika sätt analyserat lägenhetsstorlekens inverkan på underhållskostnaderna per kvm. Vi har dock inte funnit något samband.

Hur andelen lokaler påverkar ägarens underhållskostnader per kvm illustreras av figur 6.21. Figuren avser fastigheter i stora förvaltningar där byggnaderna har värdeår 1930-1950.



Figur 6.21 Underhållskostnadernas nivå och utveckling för fastigheter med olika andel lokaler och värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter

Fastigheter i stora förvaltningar med 11-50 procent lokaler har de lägsta underhållskostnaderna. Differensen mellan dessa och de fastigheter som helt saknar lokaler varierar under perioden mellan 3-10 kr per kvm. I små förvaltningar är differensen större; 10 till 15 kr. Skillnaden är minst i slutet av perioden. Ett tvärsnitt 1981 för samtliga fastigheter i de stora förvaltningarna bekräftar att underhållskostnaden minskar med tilltagande lokalandel. För varje ytterligare procent lokaler minskar underhållskostnaden med drygt 20 öre per kvm. Denna relation förändras inte om vi enbart studerar fastigheter där byggnaderna har samma värdeår.

Påverkas underhållskostnaderna av att fastighetsägaren bor i den egna fastigheten? Den frågan har vi försökt svara på genom att jämföra homogena fastigheter i de små förvaltningarna där ägarna bor respektive inte bor. I Örebro - med ca 10 objekt i varje grupp - finner vi att underhållsutbetalningarna i snitt är högre i fastigheter där ägarna bor. Skillnaden är ca 15 kr per kvm.

6.4.5 Sammanfattning

De viktigaste iakttagelserna avseende underhåll kan sammanfattas i punkterna nedan.

- o **Det finns påtagliga skillnader i kostnadsnivå mellan stora och små förvaltningar.**
- o **Det finns i de stora förvaltningarna påtagliga skillnader i kostnadsnivå mellan fastigheter där byggnaderna har olika värdeår.**
- o **Det finns en tendens att ägare som bor i den egna fastigheten lägger ner mer pengar på underhåll.**

Vi har observerat utbetalningar. Och utbetalningarna för underhåll för en viss fastighet varierar kraftigt över tiden, se t ex Lundström (1982). Dessutom stiger i regel underhållskostnaderna under byggnadens livscykel. Vi måste dock tolka utvecklingen och nivåerna försiktigt.

- o Vi vet inte vilken underhållsstandard siffrorna avser.
- o Vi vet inte vilket prissättningsförfarande som använts i de stora förvaltningarna när arbetet utförts av egna hantverkare.
- o Vi vet inte hur mycket eget odebiterat arbete som läggs ner av ägarna i de små förvaltningarna.
- o Vi studerar inte en typ av byggnad i olika stadier av livscykeln. I stället handlar det om flera typer av byggnader som var för sig befinner sig på olika stadier i livscykeln. Vi kan därmed inte utifrån nuvarande nivå för 1930-talsfastigheterna direkt göra prognoser om underhållskostnaderna 20 år fram i tiden för fastigheterna från 1950-talet.

Den kanske intressantaste iakttagelsen är att för fastigheter av samma ålder på samma ort har de små förvaltningsenheterna i genomsnitt högre underhållsutbetalningar än de stora. Vi hade förväntat oss det

motsatta förhållandet då det av Lundström- Forsberg-Garph, Lundström-Gustafsson (1985) samt Westman (1983) framgår att man i de små förvaltningarna utför ett betydande eget arbete. I ett försök till förklaring vill vi anföra följande punkter, vilka också kan ses som hypoteser:

- o **Ambitionen och underhållsstandarden är högre i små förvaltningar.**
- o **Upphandlingen av underhållstjänster avser korta serier i de små förvaltningarna. Man får därför en hög enhetskostnad.**
- o **I de små förvaltningarna är man i stor utsträckning hänvisad till entreprenörer. Deras tjänster är dyrare än i de fall man har en stor organisation med egen reparationspersonal. Arbetena blir också bättre utförda med egen personal.**
- o **I de små förvaltningarna påverkas underhållsinsatsernas omfattning av relationerna till hyresgästerna, jmf Lundström-Gustafsson.**

Det är enligt ovan svårt att jämföra underhållskostnader mellan olika förvaltningar. Men en jämförelse ger dock en fingervisning om huruvida nivåerna är rimliga. Närmast jämförbart är siffror från andra privata förvaltningar och allmännyttiga bostadsföretag.

Enligt SCB:s intäkts- och kostnadsundersökning för 1982 är underhållskostnaderna (medeltal för hela riket samt fastigheter med minst 500 kvm bostadsyta) i privatägda bostadshyreshus färdigställda 1941-1960 lika med 53 kr per kvm. För hus färdigställda efter 1960 är motsvarande siffra 31 kr. Motsvarande siffra för äldre bostadsbestånd (< 1960) enligt SABO:s statistik är 51 kr och för yngre bestånd 46 kr.

Sjöberg-Svensson (1983) undersöker bostadshyreshus från 1940-talet i Stockholm. I ett bestånd på ca 30 000 kvm i en ägares hand finner man en medelnivå på ca 100 kr per kvm för underhållskostnaderna. Ljung, P (1983) undersöker 15 bostadshyreshus från 1930-talet ägda av en stor förvaltare och finner att medianvärdet är ca 65 kr per kvm för underhållskostnaderna.

6.5 Räntor och amorteringar

6.5.1 Inledning

Här beskriver och analyserar vi de finansiella utbetalningarna - räntor och amorteringar. Dessa betalningsposter är på olika sätt svårare att analysera än hyra, drift och underhåll. Det beror på att

- o vi inte med säkerhet kan säga att lån som hänförs till en viss fastighet använts för investering däri
- o räntorna och amorteringarna urholkas över tiden av inflationen
- o belåningsgraden liksom räntevillkoren varierar inom undersökningspopulationen

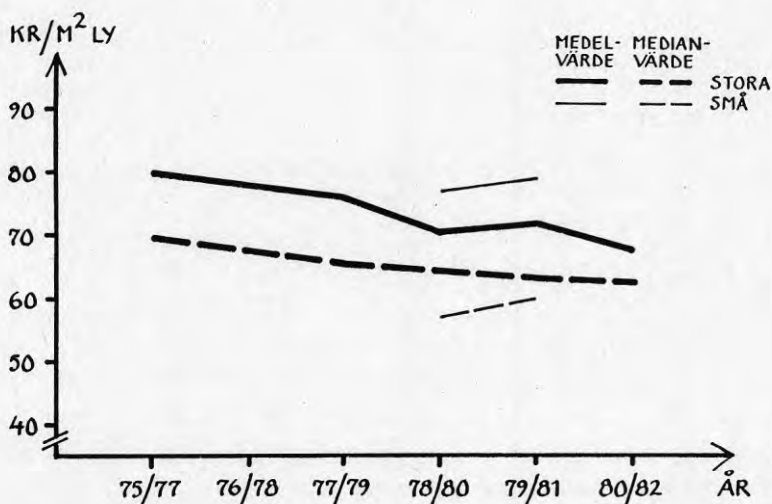
- o det förekommer i det nyare beståndet statliga lån med räntesubventioner där räntevillkoren väsentligt avviker från de på den öppna kreditmarknaden.

Av detta följer att analyserna sker i ytterligare ett par dimensioner jämfört med föregående avsnitt. Förutom utbetalningar presenterar vi också genomsnittliga räntenivåer i procent. Dessutom gör vi i ett appendix (nr V) en jämförelse mellan storleken på amorteringarna och de skattemässiga avskrivningarna.

I alla redovisningar hädanefter där räntor och amorteringar ingår särredovisas Sundsvall. Sundsvall ingår alltså inte i totalpopulationen för små förvaltningar vad avser räntor och amorteringar, betalningsnetton och förräntning, se avsnitt 6.5.2.

6.5.2 En totalbild

I figur 6.22 och tabell 6.9 ger vi en totalbild av nivån och utvecklingen för räntorna och amorteringarna.



Figur 6.22 Nivå och utveckling för utbetalningar avseende ränta och amortering i stora och små förvaltningsenheter, medel- och medianvärden

Tabell 6.9 Utbetalningar för ränta och amortering i stora och små förvaltningsenheter

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	Procentuell utv. takt*
Helsingborg, stora	80	63	70	66	60	65	83	57	-0,7
små				61	56	57	68		
Norrköping, stora	85	87	73	76	72	72	65	63	-4,0
små				53	57	56	55		
Örebro, stora	48	49	50	44	51	44	44	51	-1,2
små				59	56	55			
Sundsvall, små				86	93	94	72		
Stora totalt	72	68	68	67	61	65	63	60	-2,1
Små totalt**				57	57	57	66		

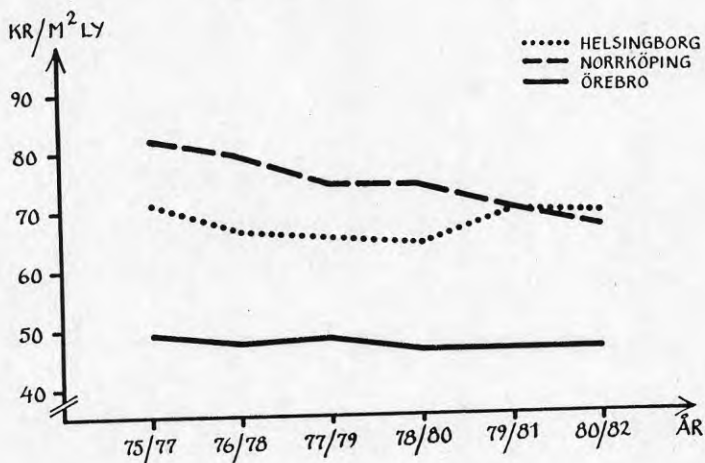
* Den procentuella utvecklingstakten är beräknad utifrån flytande treårsmedeltal

** Små förvaltningar i Helsingborg och Norrköping

Av figuren och tabellen kan vi konstatera att

- o i de stora förvaltningarna sjunker enligt figuren räntorna och amorteringarna under perioden i fast penningvärde med 7 alternativt 12 kr per kvm beroende på om vi räknar med median- eller medelvärden
- o i de små förvaltningarna stiger utbetalningarna för ränta och amortering något
- o räntorna och amorteringarna i de små förvaltningarna är med utgångspunkt från medianvärden ca 5 kr lägre än i de stora förvaltningarna. Jämför vi medelvärden är förhållandena omvända; nivån är 7 kr högre i de små förvaltningarna. Det tyder då på att det finns ett mindre antal fastigheter med relativt höga utbetalningar för räntor och amorteringar i de små förvaltningarna.

Av figur 6.23 framgår att nivån på räntorna och amorteringarna skiljer sig mellan de olika orterna.



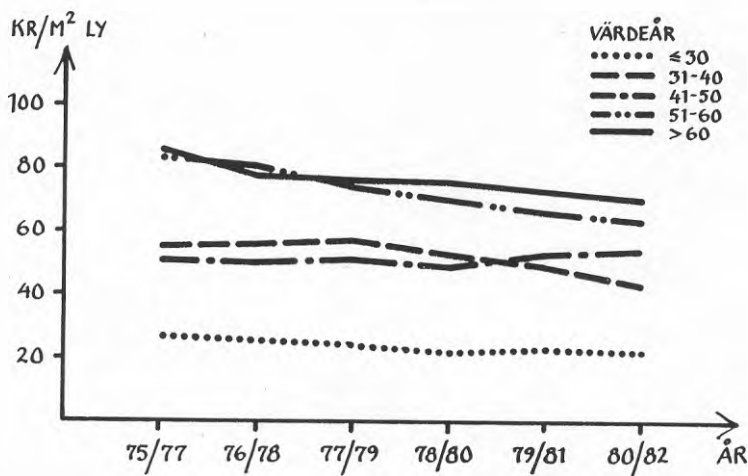
Figur 6.23 Räntornas och amorteringarnas nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Nivån för räntorna och amorteringarna är låg i Örebro jämfört med övriga orter. Nivån i Norrköping sjunker relativt snabbt under hela perioden. I Helsingborg stiger däremot nivån i början av 1980-talet.

I de små förvaltningarna ligger utbetalningarna för räntor och amorteringar på 55-60 kr per kvm utom i Sundsvall. Där är nivån ca 90 kr. Skillnaden beror på 20 kr högre räntebetalningar och 10 kr högre amorteringar. De små förvaltningarna i Sundsvall avviker i flera avseenden från övriga små förvaltningar, speciellt vad avser marknadsvärden och belåningsgrad. Därför ingår de små förvaltningarna i Sundsvall inte i de snittvärden som redovisas i figur 6.22. I förekommande fall särredovisas här Sundsvall.

6.5.3 Byggnadernas värdeår

Byggnadernas värdeår har stor betydelse för räntornas och amorteringarnas storlek, se figur 6.24 nästa sida.



Figur 6.24 Räntornas och amorteringarnas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i de stora förvaltningseenheterna

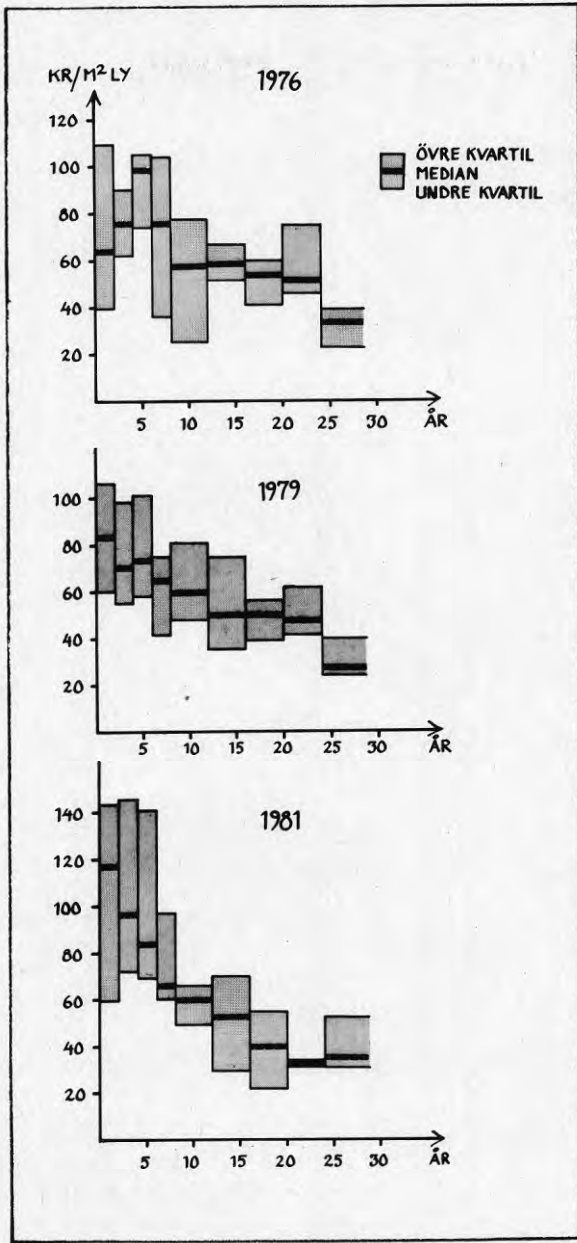
Av figur 6.24 kan vi konstatera att

- o utbetalningarna för räntor och amorteringar i genomsnitt har minskat i alla åldersklasser utom för 1940-talsfastigheterna. Minskningen är i storleksordningen fyra till sex procent per år
- o de äldsta fastigheterna har de klart lägsta utbetalningarna - drygt 20 kr per kvm i början av 1980-talet. Den siffran ska jämföras med 70 kr för fastigheter med värdeår efter 1960.

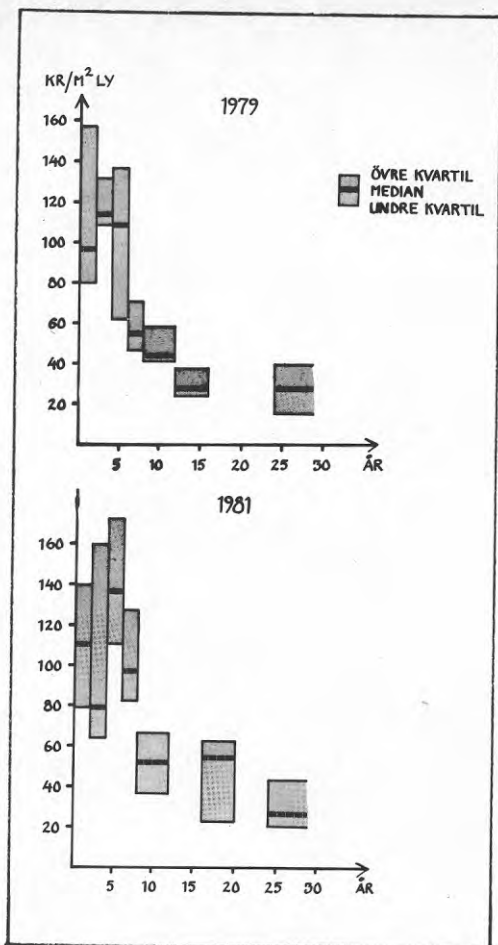
Av bakgrundsmaterialet framgår dessutom att utbetalningarna i de små förvaltningarna är högre i samtliga åldersklasser utom för fastigheterna från 1930-talet. Differenserna mellan medianvärdena för stora och små förvaltningar i respektive åldersklass är 12-28 kr per kvm.

6.5.4 Ränta och amortering för fastigheter med olika innehavstid

I figur 6.25 och 6.26 åskådliggör vi hur räntornas och amorteringarnas storlek är beroende av innehavstiden i stora respektive små förvaltningar.



Figur 6.25 Räntor och amorteringar 1976, 1979 och 1981 för fastigheter med olika innehavstid i **stora** förvaltningsenheter (1981 års penningvärde, medianvärden, övre och undre kvartiler)



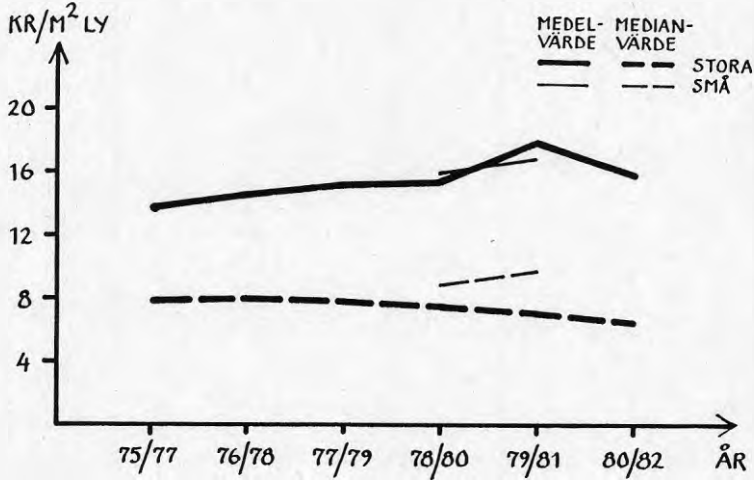
Figur 6.26 Räntor och amorteringar 1979 och 1981 för fastigheter med olika innehavstid i små förvaltningsenheter (1981 års penningvärde, medianvärden, övre och undre kvartiler)

Av figurerna kan vi konstatera att

- o det föreligger ett klart samband mellan utbetalningarna för räntor och amorteringar och innehavstiden
- o spridningen i utbetalningarna är störst de första innehavsåren
- o i de stora förvaltningarna är de första årens utbetalningar störst 1981. Och vi har 1981 också det mest uttalade sambandet mellan nivå och innehavstid
- o för fastigheter med kort innehavstid är 1979 räntorna och amorteringarna högre per kvm i små förvaltningar jämfört med stora. År 1981 finns inte samma klara skillnader.

6.5.5 Amorteringar totalt

Av figur 6.27 och tabell 6.10 framgår amorteringarnas nivå och utveckling.



Figur 6.27 Amorteringarnas nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter. Medel- och medianvärden

Tabell 6.10 Amorteringar i stora och små förvaltningsenheter

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	Procentuell utv. takt*
Helsingborg, stora	6	9	10	14	9	11	12	5	2,3
små				14	14	12	16		
Norrköping, stora	8	9	6	7	6	5	5	5	-6,2
små				8	9	8	9		
Örebro, stora	9	9	8	8	9	8	7	7	-4,2
små				10	11	13	-		
Sundsvall, små				15	19	23	15		
Stora totalt	7	9	8	8	8	7	7	6	-3,8
Små totalt**				9	11	8	11		

* Den procentuella utvecklingstakten är beräknad utifrån flytande treårsmedeltal

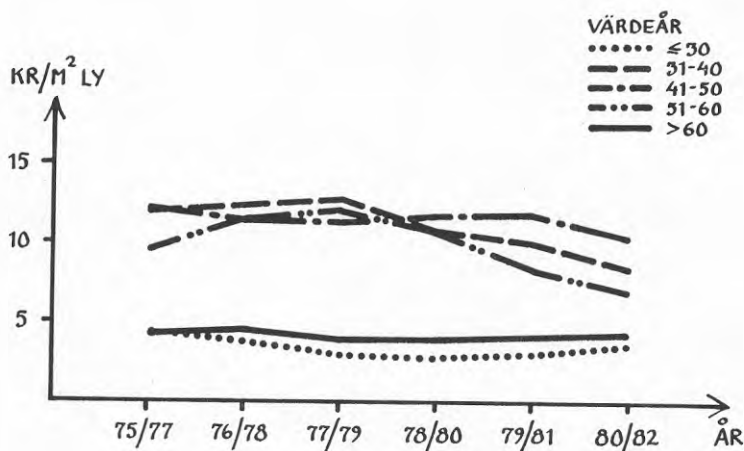
** Små förvaltningar i Helsingborg och Norrköping

Av figuren och tabellen framgår att

- o amorteringarna i stora förvaltningar har för undersökningsperioden och beräknat utifrån medianvärden minskat från åtta till knappt sju kronor per kvm
- o medelvärdet för amorteringarna är betydligt högre än medianvärdet och stiger dessutom. Det tyder på att det finns ett mindre antal fastigheter där amorteringarna är stora
- o de små förvaltningarna har beräknat utifrån medianvärden några kronor högre amorteringar än de stora, men medelvärdena sammanfaller däremot rätt väl
- o små förvaltningar i Sundsvall har påfallande höga amorteringar
- o totalt sett över tiden har amorteringarna stigit i Helsingborg men sjunkit på övriga orter.

6.5.6 Amorteringar i fastigheter med olika värdeår

Amorteringarnas storlek för fastigheter med olika värdeår framgår nedan.



Figur 6.28 Amorteringarnas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

Av figuren framgår att amorteringarna är lägst för de äldsta och de yngsta fastigheterna - ca 4 kr per kvm. Den nivån har också i stort sett varit oförändrad under perioden 1975-1982.

Av bakgrundsmaterialet framgår dessutom att amorteringarna i små förvaltningar jämfört med stora är låga i fastigheterna från 1930- och 1940-talen. I övriga åldersklasser är nivån i små förvaltningar högre. Differensen är 8-9 kr i de två yngsta åldersklasserna, dvs mer än dubbelt så hög amortering för fastigheter i små förvaltningar.

6.5.7 Räkna i procent

Av tabell 6.11 nedan framgår den genomsnittliga räntenivån i procent (vägt medeltal) för fastigheter på olika orter. Tabell 6.12 visar räntenivån för fastigheter med olika värdeår.

Tabell 6.11 Genomsnittlig ränta (%) för fastigheter på olika orter i stora och små förvaltningsenheter

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Helsingborg, stora	5,4	7,0	9,4	7,3	7,4	7,9	7,2	9,1
små				9,0	8,6	9,0	11,9	
Norrköping, stora	6,4	6,1	6,2	6,5	6,9	7,7	7,8	8,1
små				7,8	8,3	9,2	8,7	
Örebro, stora	6,1	6,7	8,1	7,4	8,1	8,4	9,1	10,7
små				9,4	10,1	10,8	-	
Sundsvall, små				8,3	9,3	9,8	10,9	
Stora totalt	7,0	7,0	8,2	7,7	7,5	8,3	8,3	9,1
Små totalt*				8,0	8,4	9,0	9,4	

* Små förvaltningar i Helsingborg och Norrköping

Tabell 6.12 Genomsnittlig ränta (%) för fastigheter med olika värdeår i stora och små förvaltningsenheter

<u>Stora</u>	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
-1930	6,4	7,0	10,8	9,3	9,3	11,6	14,7	13,1
1931-1940	8,3	6,7	7,3	8,6	8,8	9,3	10,7	10,7
1941-1950	6,9	6,0	7,6	7,8	6,9	9,2	7,3	9,0
1951-1960	7,6	6,9	7,7	7,7	7,1	7,8	8,2	8,6
1961-	4,8	5,0	5,1	5,5	5,7	6,3	6,5	6,6
<u>Små*</u>								
-1930				8,9	8,9	9,9	10,1	
1931-1940				7,8	8,1	9,1	10,6	
1941-1950				9,3	9,0	10,4	10,8	
1951-1960				7,2	4,9	5,5	6,2	
1961-				9,1	9,8	7,7	7,0	

* Små förvaltningar i Helsingborg och Norrköping

Av de båda tabellerna ovan framgår bl a att

- o räknar vi genomsnitt för treårsperioder är räntenivån i små förvaltningsenheter ca en procentenhet högre jämfört med stora
- o räntenivån är lägst i stora förvaltningar i Helsingborg och Norrköping
- o det finns ett klart samband mellan fastighetens värdeår och räntenivån i stora förvaltningar. För fastigheter med värdeår efter 1960 är räntenivån år 1982 lika med 6,6 procent som ska jämföras med 13,1 procent för de äldsta fastigheterna. Sambandet mellan värdeår och räntenivå är något mindre uttalat i de små förvaltningarna
- o mellan 1975-1982 stiger räntenivån med ca två procentenheter i de stora förvaltningarna
- o ränteutvecklingen har varit snabbast i de äldsta fastigheterna. I stora förvaltningar med värdeår före 1930 är räntenivån år 1975 lika med 6,4 procent vilket ska jämföras med 13,1 procent 1982. Motsvarande siffror 1975 och 1982 för fastigheter i stora förvaltningar med värdeår efter 1960 är 4,8 och 6,6 procent.

96 procent av alla fastigheter i stora förvaltningar med värdeår efter 1960 har statliga lån. Men för fastigheter med värdeår på 1950-talet har vi 16 fastigheter med statliga lån och 19 utan statliga lån. I tabellen nedan framgår hur den genomsnittliga räntan i procent utvecklats för respektive grupp.

Tabell 6.13 Genomsnittlig ränta (%) för fastigheter med respektive utan statliga lån i stora förvaltningsenheter. Värdeår 1951-60

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Med statliga lån	6,8	6,3	7,3	7,3	7,2	8,7	8,9	8,7
Utan -"-	9,4	7,6	7,0	7,2	7,2	7,4	8,0	7,3

Vid en jämförelse mellan två över tiden åldersmässigt homogena fastighetsbestånd stiger räntenivån för fastigheterna med statliga lån medan den, bortsett från 1975, i stort sett är oförändrad för fastigheterna utan statliga lån.

6.5.8 Sammanfattning

De viktigaste iakttagelserna i avsnittet om räntor och amorteringar kan sammanfattas som i nedanstående punkter:

- o I fast penningvärde och med ett tidsperspektiv 1975-1982 sjunker utbetalningarna för räntor och amorteringar i de stora förvaltningarna. I löpande penningvärde stiger dock utbetalningarna.
- o Fastigheter med olika värdeår har väsentligt olika nivå avseende utbetalningarna för räntor och amorteringar.
- o Det finns ett klart samband mellan innehavstid och nivån för räntor och amorteringar.
- o Räntenivån har över tiden ökat väsentligt i äldre fastigheter.

Nedan försöker vi punktvis ge förklaringar till de trender och förhållanden som observerats. Vissa samband har vi kunnat observera medan andra mer har karaktären av hypoteser. En bakomliggande förklaring till våra resultat är att vi hela tiden i tidsserieanalyserna studerar en oförändrad undersökningspopulation. Dvs en population som inte bytt ägare eller radikalt byggts om.

- o Inflationen omfördelar de reala utbetalningarna för räntor och amorteringar över tiden. Det ger stora utbetalningar i början av innehavstiden.
- o Den genomsnittliga innehavstiden är år 1981 längre i de stora förvaltningarna.
- o Belåningsgraden påverkar i hög grad utbetalningarna för räntor och amorteringar. I Örebro är belåningsgraden låg till följd av långa innehavstider. Detta ger låga räntebetalningar och amorteringar.
- o Räntebetalningarna liksom amorteringarna stiger i Helsingborg mot slutet av perioden. Amorteringarna kan förklaras av att vissa ägare i början av 1980-talet slutamorterat sina lån.
- o I Sundsvall är innehavstiden i genomsnitt kort och fastigheterna små vilket ger relativt höga skuldbelopp per kvm. Ägaren bor också ofta i den egna hyresfastigheten. Den korta innehavstiden ger fler topplån med rak amortering och diskontoanknuten ränta.
- o Vid förvärv av en hyresfastighet utformas kontantinsats och lån så att räntebetalningar och amorteringar anpassas till driftnettot. Det förklarar till en del varför räntorna och amorteringarna är beroende av fastigheternas värdeår.
- o Från 1979 till 1981 steg diskontot med fyra procentenheter. Men fastigheter som finansierats med "långa lån" påverkas inte direkt av en diskontohöjning. Fastigheter som refinansierats t ex i samband med ett ägarskifte får däremot ofta diskontoanknutna räntor.

- o I det yngsta beståndet är belåningen högst. Men samtidigt har lånen relativt förmånliga ränte- och amorteringsvillkor. Bottenlånen är relativt stora och det finns i regel statliga bostadslån. Det innebär att räntesubventioner i vissa fall utgår.

7 FÖRVALTNINGSRESULTAT

7.1 Inledning

Här beskriver och analyserar vi

- o **driftnettot** (hyra minus drift och underhåll)
- o **driftkostnadsnivån, D/H** (driftkostnaderna dividerat med hyran)
- o **drift- och underhållskostnadsnivån, DoU/H** (drift- och underhållskostnaderna dividerat med hyran)

Vi jämför fortlöpande stora och små förvaltningar. Främst försöker vi utvärdera hur byggnadskapitalets ålder påverkar måtten enligt ovan. Andra faktorer som beaktas är fastigheternas storlek och andelen lokaler.

Kapitlet är centralt men bör också ses som en bakgrund till följande kapitel om betalningsnetto och förräntning.

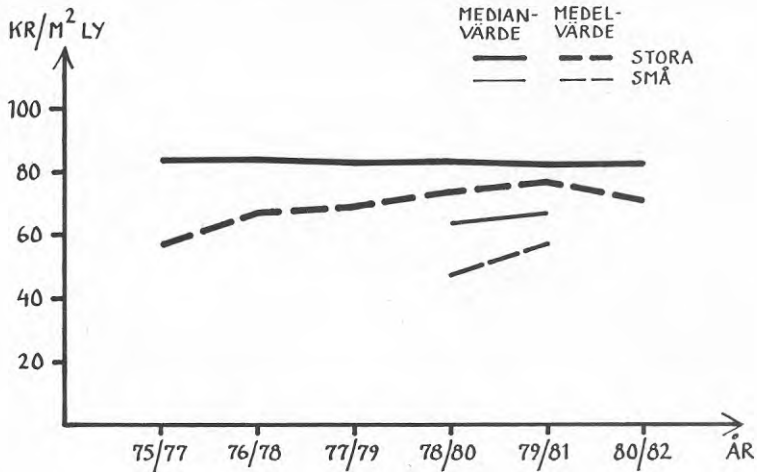
För varje delavsnitt om driftnetto, driftkostnadsnivå etc gör vi först en beskrivning av valda fakta. Presentationen grundar sig på envariabelanalyser. I vissa figurer framträder klara indikationer på samvariation. Diskussionen om samvariation och förklarande faktorer sparar vi till slutet av respektive delavsnitt.

Observera att samtliga figurer med tidsserier avser konstant undersökningspopulation, 1982 års penningvärde och flytande treårsmedeltal. Siffrorna i tabellerna avser 1982 års penningvärde, kr per kvm och medianvärden, om annat inte anges.

7.2 Driftnetto

7.2.1 En totalbild

I figur 7.1 och tabell 7.1 redovisas driftnettots nivå och utveckling i stora och små förvaltningar. Siffrorna avser samtliga undersökta orter.



Figur 7.1 Driftnettots nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter. Medel- och medianvärden

Tabell 7.1 Driftnettots nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter. Medel- och medianvärden

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	Procentuell utv.takt*
Medianvärden, stora	87	85	81	85	83	82	81	82	-0,5
små				58	69	65	68		
Medelvärden, stora	35	76	61	64	82	74	75	63	4,3
små				29	58	56	58		

* Den procentuella utvecklingstakten är beräknad utifrån flytande treårsmedeltal

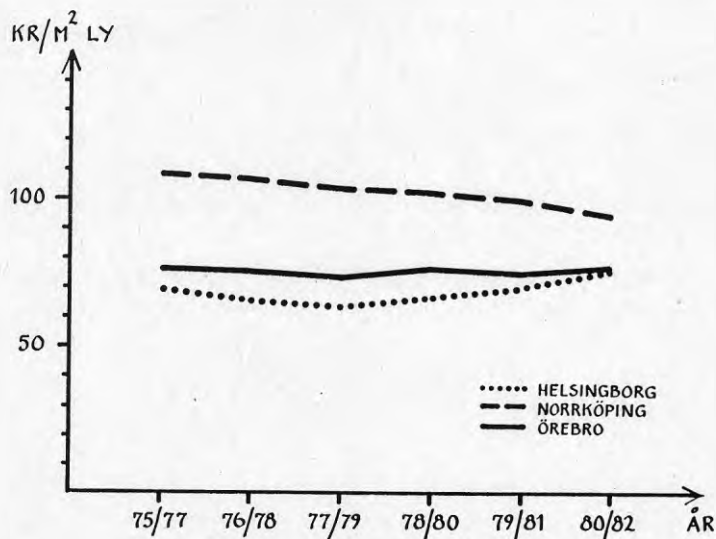
Av figuren och tabellen kan vi utläsa att

- o medianvärdet för driftnettet i de stora förvaltningarna är stabilt, drygt 80 kr per kvm
- o medelvärdet för driftnettet är vissa år i de stora förvaltningarna upp till 20 kr lägre än medianvärdet
- o de små förvaltningarnas genomsnittliga driftnetton är, oberoende av centralmått, lägre än nettona i de stora förvaltningarna.

Vi kan konstatera att medel- och medianvärdena skiljer sig. Det antyder att vi har ett antal mycket små driftnetton som sänker medelnivån. Dessutom bör vi ha i minnet att siffrorna från stora och små förvaltningar inte är direkt jämförbara. De avser delvis olika förvaltningsorganisationer och fastigheter, se nedan.

7.2.2 En jämförelse mellan orterna

Fastighetsbeståndens sammansättning på de olika orterna - Helsingborg, Norrköping och Örebro - varierar. Men en totalbild av driftnettonas nivå och utveckling kan vara utgångspunkten för en diskussion om förvaltningsförutsättningarna på varje ort, se figur 7.2 och tabell 7.2.



Figur 7.2 Driftnettots nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Tabell 7.2 Driftnettots nivå och utveckling i stora och små förvaltningsenheter på de olika orterna

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	Procentuell utv.takt*
Helsingborg, stora	75	70	61	64	64	70	74	80	1,7
små				47	56	60	72		
Norrköping, stora	109	113	102	102	106	99	92	90	-2,7
små				67	76	65	71		
Örebro, stora	81	83	63	79	77	73	71	83	0
små				59	57	62	-		
Undsvall, små				52	73	75	47		

* Den procentuella utvecklingstakten är beräknad utifrån flytande treårsmedeltal

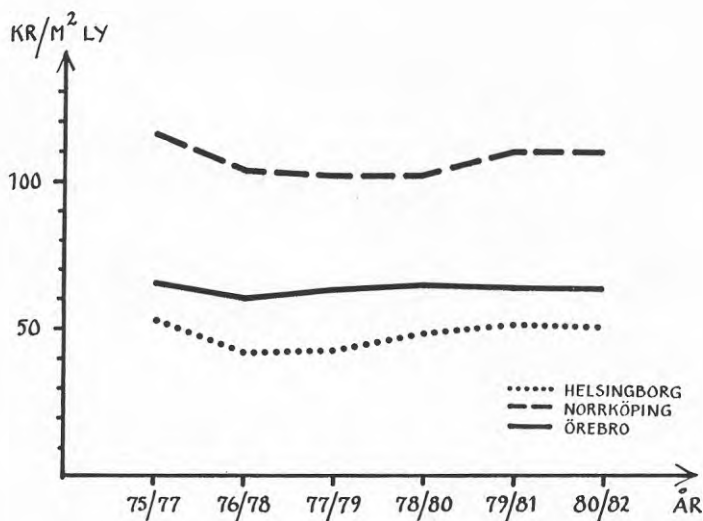
För de stora förvaltningsenheterna gäller enligt figur 7.2 att

- o Norrköping har den högsta driftnettonivån (ca 100 kr), men en vikande trend
- o Örebro har ett över tiden stabilt driftnetto - ca 75 kr per kvm
- o nettona i Helsingborg har stigit sedan i mitten av undersökningsperioden
- o nivåskillnaderna mellan de olika orterna minskar över tiden.

Dessutom framgår av tabell 7.2 att

- o driftnettots nivå är genomgående lägre i de små förvaltningarna
- o skillnaden i driftnetto mellan stora och små förvaltningar är störst i Norrköping - ca 30 kr.

Om vi enbart beaktar fastigheter med värdeår 1930-1950 är nivåskillnaderna mellan de olika orterna betydande, se figur 7.3.

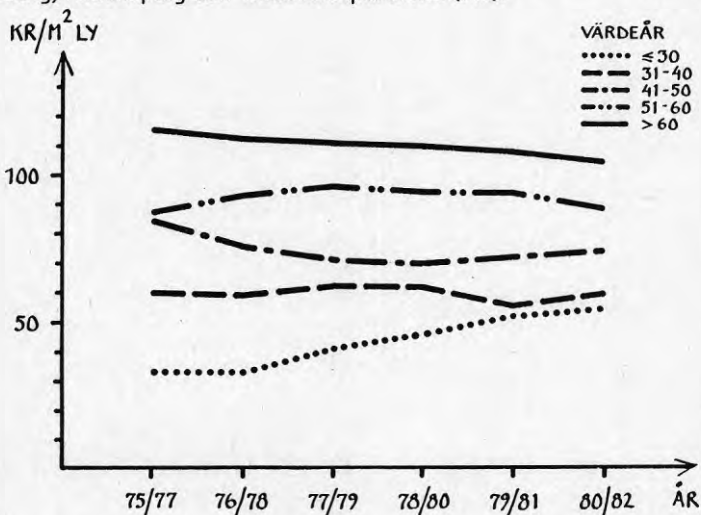


Figur 7.3 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Fastigheter med likartat värdeår på de olika orterna har väsentligt olika driftnetton. Nivån i Norrköping är 50-60 kr högre jämfört med de övriga orterna.

7.2.3 Byggnadernas värdeår

Driftnettot är ett uttryck för förräntningsförmågan. Byggnadskapitalets förslitning uttrycks direkt i driftnettot, jmf avsnitt 2.5.2. Därför är analyserna med hänsyn till byggnadernas värdeår särskilt intressanta. Vi visar dels en figur (7.4) med alla stora förvaltningar summerade och dels en figur med orterna Helsingborg, Norrköping och Örebro separerade (7.5).



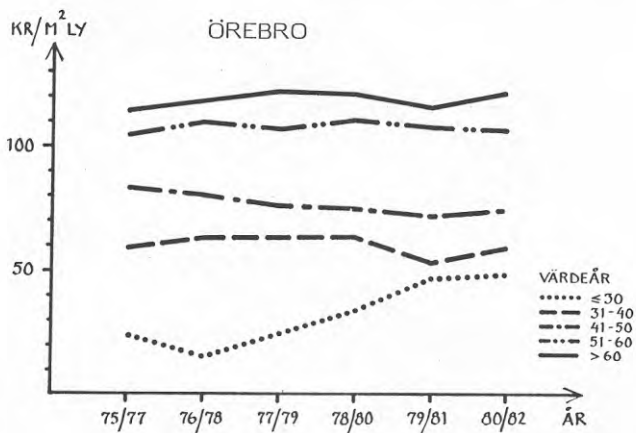
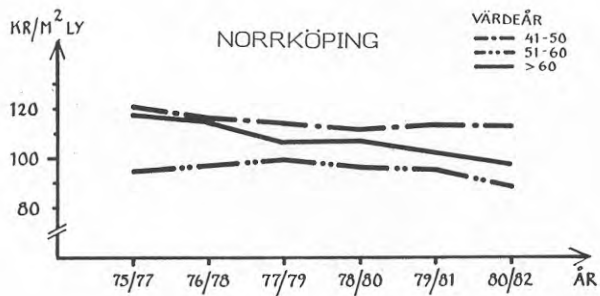
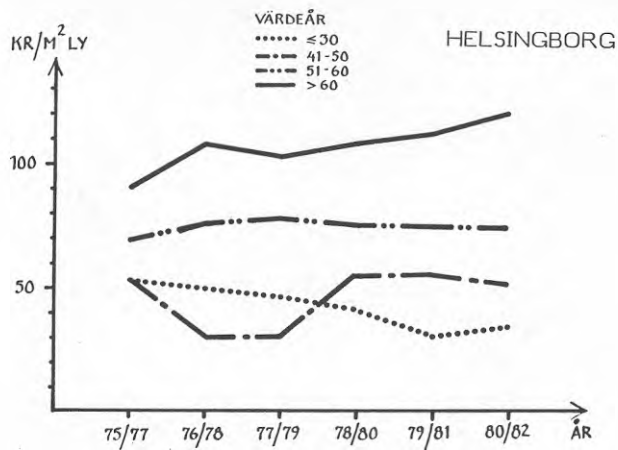
Figur 7.4 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

Av figur 7.4 framgår bl a att

- o det finns ett starkt samband mellan byggnadernas värdeår och driftnettonas nivå
- o skillnaderna i driftnetton mellan ytterklasserna avseende byggnadernas värdeår har minskat över tiden från i storleksordningen 80 till 50 kr per kvm
- o de äldsta fastigheternas driftnetton har i reala termer stigit med ca tio procent per år. Övriga fastigheter har i stort sett reallt oförändrade eller t o m något avtagande driftnetton.

Dessutom framgår av bakgrundsmaterialet att

- o de små förvaltningarnas driftnetton ligger 2 till 15 kronor lägre än de stora i respektive värdeårsklass. Ett undantag är den yngsta klassen (1961-) där nettona är ca 5 kr högre - i de små förvaltningarna.



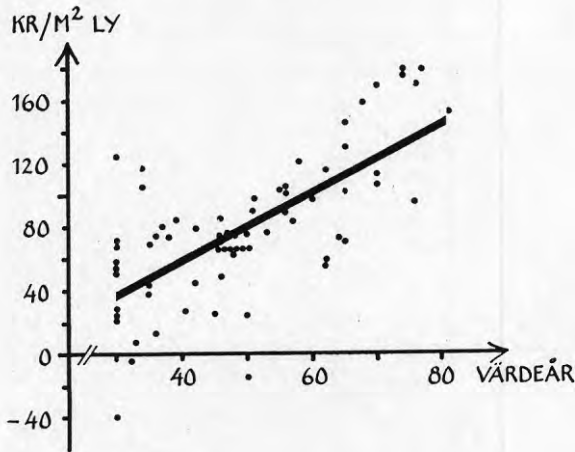
Figur 7.5 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningar i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Av figur 7.5 framgår att

- o relationerna mellan de olika värdeårsklassernas driftnetton är tämligen likartade i Helsingborg och Örebro
- o i Norrköping finns inte tillräckligt med observationer i värdeårsklasserna före 1940. Men nivån för driftnettot i de övriga klasserna är relativt samlad och hög. Noterbart är också att 40-talsfastigheterna har den högsta nivån.

Sambandet mellan värdeår och driftnetto kan också åskådliggöras med en tvärsnittsbild för ett visst år. I Örebro och Helsingborg finns ett starkt samband mellan värdeår och driftnetto, jmf figur 7.6. På dessa orter ökar driftnettona med drygt 2 kr per kvm för varje värdeår. I Norrköping saknas ett sådant samband.

I de små förvaltningarna stiger driftnettot med 1 till 1,70 kr per kvm för varje värdeår.

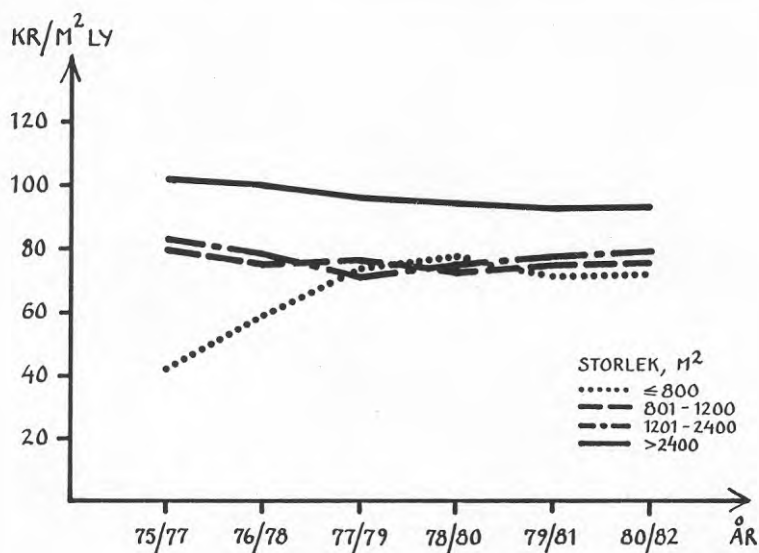


Figur 7.6 Driftnetto per 1981 för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter i Örebro. (Linjär regression)

7.2.4 Byggnadernas storlek

Vi vill här först poängtera vikten av att skilja på stora fastigheter och stora förvaltningar. Distinktionen är viktig trots att det förekommer en betydande korrelation mellan fastighets- och förvaltningsstorlek. Dessutom finns samvariation mellan fastighetens storlek och värdeår.

Figur 7.7 visar driftnettona i stora förvaltningar för fastigheter med byggnader av olika storlek.



Figur 7.7 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med byggnader av olika storlek i stora förvaltningsenheter

Av figur 7.7 framgår att driftnettona är högst i stora fastigheter. Dessutom har driftnettona ökat kraftigt för de minsta fastigheterna mellan 1976 och 1978. Av bakgrundsmaterialet framgår att det endast är Örebro som liknar totalbilden enligt figur 7.7. I Norrköping har de båda klasserna med de största fastigheterna den högsta nivån - 10 kr högre än klassen 801-1 200 kvm. I Helsingborg är spridningen stor mellan de största och de minsta - ca 60 kr per kvm.

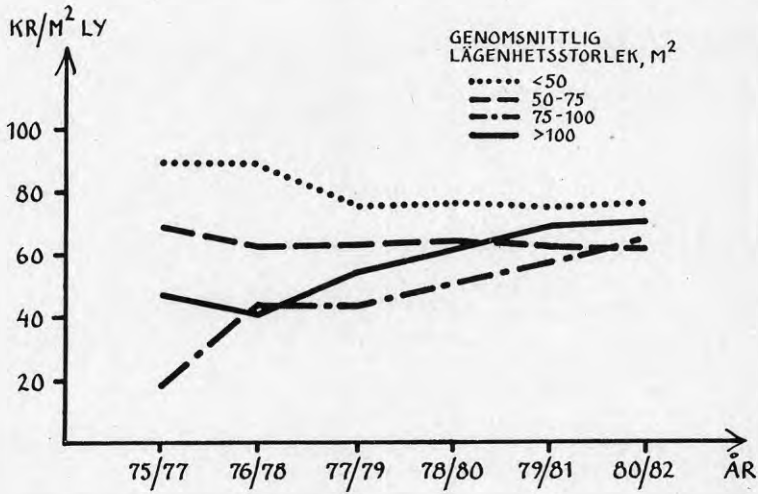
Jämför vi samtliga stora och små förvaltningar i klasser för fastighetsstorlek är driftnettona 6-20 kr per kvm lägre i de små förvaltningarna.

Jämför vi ett åldersmässigt homogent bestånd minskar skillnaden något mellan storleksklasserna.

Studerar vi enbart Norrköping och fastigheter med värdeår efter 1950 framkommer att det vid periodens slut inte finns några större skillnader i driftnetto mellan de olika storleksklasserna. Driftnettona i de allra största fastigheterna sjunker dock relativt snabbt under perioden.

7.2.5 Lägenhetsstorlek

I figur 7.8 illustreras lägenhetsstorlekens inverkan på driftnettot för fastigheter med värdeår 1930-1950.



Figur 7.8 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika genomsnittlig lägenhetsstorlek och värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter

Av figuren kan vi konstatera att

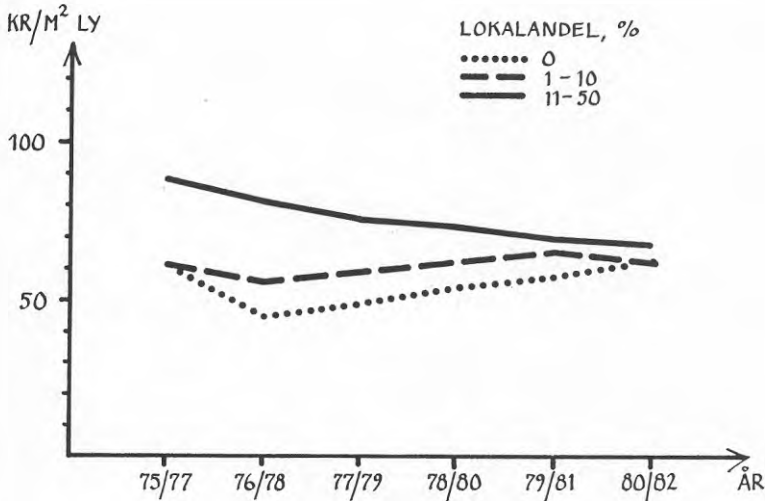
- o lägenhetsstorleken får över tiden mindre betydelse för driftnettots storlek
- o fastigheter med små lägenheter har sjunkande driftnetton medan fastigheter med stora lägenheter har stigande netton.

En jämförelse mellan stora och små förvaltningar visar att

- o driftnettot är lägre i de små förvaltningarna - skillnaderna är mellan 5 och 55 kr per kvm med störst differens i klassen för stora lägenheter
- o nivån på driftnettot för fastigheter med stora lägenheter i de små förvaltningarna är ca 20 kr per kvm.

7.2.6 Fastigheter med lokaler

Figur 7.9 visar driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika andel lokaler.



Figur 7.9 Driftnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika andel lokaler, värdeår 1930-1950 och medel-lägenhetsyta 50-100 kvm i stora förvaltningsenheter

Av figuren kan vi utläsa att

- o större andel lokaler ger högre driftnetto i början av perioden
- o mot slutet av perioden har fastigheter med olika andel lokaler i stort sett likartad genomsnittlig nivå för driftnettona
- o driftnettona för bostadshyreshus med högst tio procent lokaler ökar medan nettona för kombinerade hyreshus sjunker (-5 procent per år).

Dessutom framgår det av bakgrundsmaterialet att driftnettona i små förvaltningar med samma värdeår och lägenhetsstorlek i stort sett ligger på samma nivå som i de stora förvaltningarna. För klassen med störst andel lokaler är dock nivån 15 kr högre i de små förvaltningarna.

7.2.7 Sammanfattning

De viktigaste iakttagelserna om driftnettot kan sammanfattas som i punkterna nedan.

- o Driftnettona är för det undersökta fastighetsbeståndet som helhet i stort sett reellt konstanta, men sjunker i de yngsta husen och stiger i de äldsta.
- o Driftnettona i Norrköping är avsevärt högre än på övriga orter, men avtagande över tiden.
- o I Helsingborg och Örebro är driftnettona klart beroende av byggnadernas värdeår. I Norrköping finns dock ingen påtaglig korrelation mellan byggnadernas värdeår och driftnettots nivå.
- o Givet samma värdeårsklass är driftnettona i de små förvaltningarna två till 15 kr per kvm lägre jämfört med de stora förvaltningarna. I den yngsta klassen (1961-) är dock nettona något högre (5 kr) i de små förvaltningarna.
- o Större fastigheter ger högre driftnetton.
- o Lägenhetsstorleken har över tiden fått minskad betydelse för driftnettots nivå.
- o Fastigheter med lokaler har vid periodens slut i stort sett samma driftnettonivå som fastigheter utan lokaler. Driftnettot för fastigheter med 11-50 procent lokaler har också minskat påtagligt under perioden.

De bakomliggande orsakerna till de ovan konstaterade förhållandena finns för det första att söka bland variablerna hyra, drift och underhåll och för det andra bland faktorer som påverkar dessa variabler. Driftnettot påverkas främst av hyresnivån och hyresutvecklingen, vilket är naturligt eftersom hyran är den största delposten. Vi vill lyfta fram följande faktorer som förklaringar:

- o Hyresnivån har ökat något långsammare än driftkostnaderna. Därtill har underhållskostnaderna i genomsnitt stigit ungefär som hyran.
- o Hyrorna ökar relativt snabbt i det äldre fastighetsbeståndet.
- o I Norrköping finns företrädesvis yngre fastigheter. Hyresnivån är dessutom i liten utsträckning beroende av fastigheternas värdeår vilket bl a ger höga netton för 1940-talsfastigheterna.
- o Jämför vi stora förvaltningar med små framkommer att
 - hyrorna i samma värdeårsklass är ca 10 kr högre i de stora förvaltningarna
 - driftkostnaderna i samma värdeårsklass är ca 10 kr högre i de stora förvaltningarna

- underhållskostnaderna är generellt sett drygt 10 kr per kvm lägre i de stora förvaltningarna. Differenserna mellan stora och små förvaltningar är olika i olika värdeårsklasser.
- o De stora fastigheterna har relativt nya byggnader vilket ger höga hyror.
- o De äldsta fastigheterna inrymmer de största lägenheterna och har haft de största hyreshöjningarna. De minsta lägenheterna finns främst i beståndet från 1940-talet. I det beståndet är framför allt värmekostnaderna per kvm höga.

Vi kan inte ge några detaljerade förklaringar till de observerade förhållandena. Orsakerna härtill är flera;

- o vi vet lite om praxis för hyressättning på de olika orterna
- o vi vet inget om servicenivå och underhållsstandard
- o ett flertal förklarande variabler avseende förvaltningsorganisation, fastigheter och fastigheternas utnyttjande har inte identifierats och kvantifierats.

Några jämförelser med andra undersökningar är svåra att göra. Det beror dels på att antalet studier inom området är begränsat och dels på att indelningsgrunderna skiljer sig. I mycket grova drag kan vi göra följande jämförelser:

- o Lundström (1980) studerar bostadshyreshus från 1930-talet i Stockholm och finner att driftnettona för perioden 1965-1979 i stort sett varit reellt konstanta. Uttryckt i 1982 års penningvärde är dock driftnettots nivå nära dubbelt så hög i Stockholm jämfört med ett snitt för de här undersökta orterna - 120 jämfört med 60 kr.
- o Ljung, P (1983) samt Sjöberg-Svensson (1983) gör studier av mindre omfattning (examensarbeten) av 1930- och 40-talsfastigheter i Stockholm. De redovisar lägre nivåer för driftnettona än de som framkommer här.

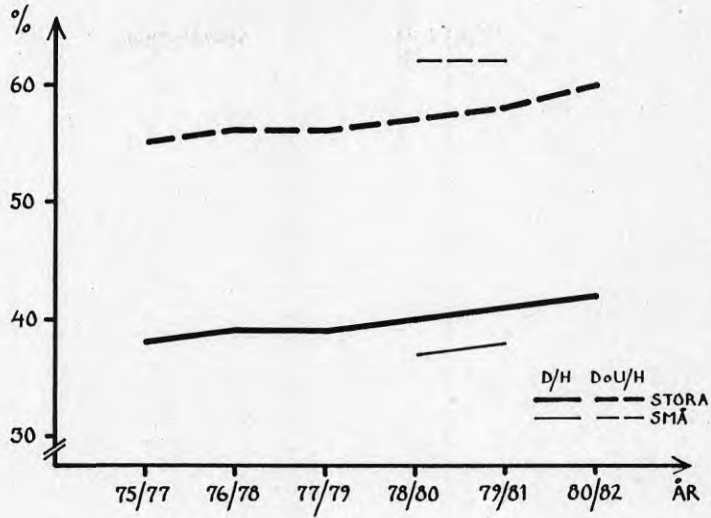
7.3 Nyckeltal

7.3.1 Inledning

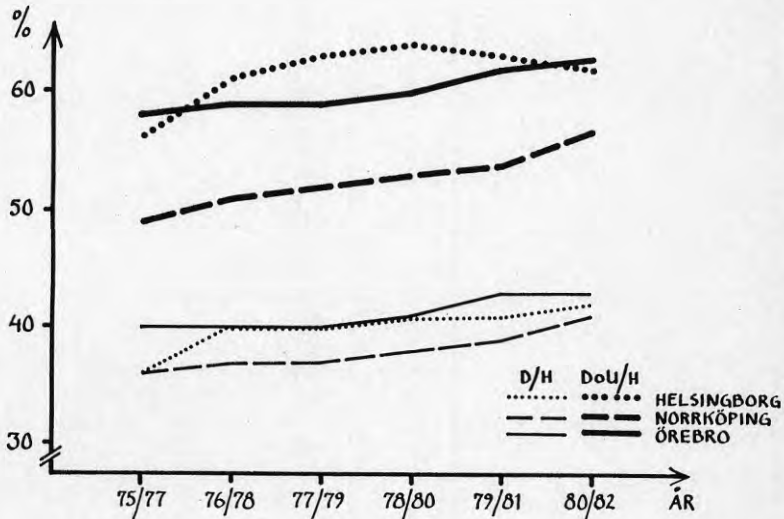
I det följande beskriver och analyserar vi kortfattat **driftkostnadsnivåer samt drift- och underhållskostnadsnivåer**. Analyserna utgör komplement till avsnittet om driftnetto. De konstaterade nivåerna kan också fungera som **nyckeltal**, dvs jämförelsetal för andra fastighetsförvaltare med liknande organisation och byggnader.

7.3.2 En totalbild

Utvecklingen över tiden för nivåerna D/H och DoU/H redovisas i figurerna 7.10 och 7.11 samt i tabellerna 7.3 och 7.4.



Figur 7.10 Utveckling över tiden för nivåerna D/H och DoU/H i stora och små förvaltningsenheter



Figur 7.11 Utvecklingen över tiden för nivåerna D/H och DoU/H i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Tabell 7.3 Driftkostnadsnivå (D/H) för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter (%)

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Helsingborg, stora	31	38	40	41	39	42	42	43
små				36	35	39	37	
Norrköping, stora	36	36	37	37	36	41	41	42
små				33	35	40	36	
Örebro, stora	38	40	41	39	40	43	45	42
små				37	37	40	-	
Sundsvall, små				37	38	42	45	
Stora totalt	37	38	40	39	39	42	43	42
Små totalt				36	36	40	38	

Tabell 7.4 Drift- och underhållskostnadsnivå (DoU/H) för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter (%)

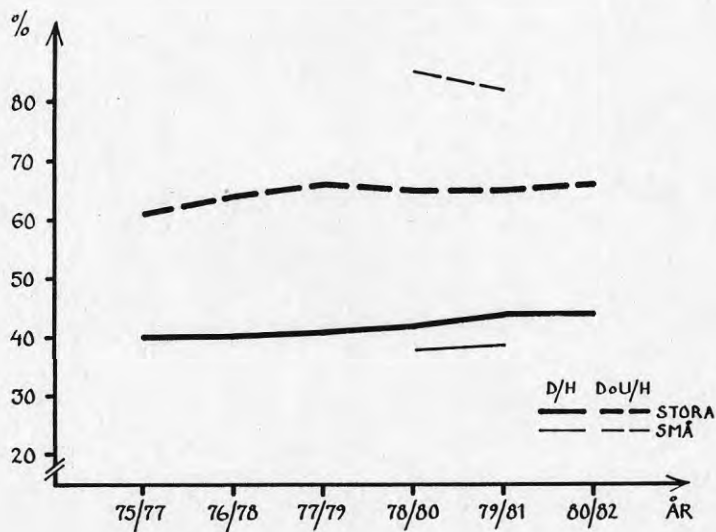
	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Helsingborg, stora	50	59	60	64	65	62	63	62
små				67	64	65	60	
Norrköping, stora	48	47	52	53	50	55	57	60
små				56	60	61	63	
Örebro, stora	55	57	62	57	59	63	65	61
små				61	62	65	-	
Sundsvall, små				65	62	59	77	
Stora totalt	53	56	56	56	56	58	61	61
Små totalt				64	62	61	63	

Av figurerna och tabellerna kan vi konstatera att

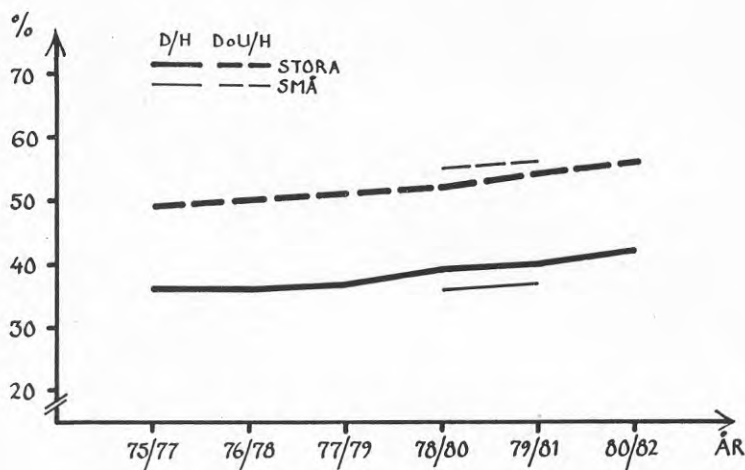
- o nivåerna D/H och DoU/H har stigit i jämn takt under perioden - enligt figuren fyra till fem procentenheter
- o nivån D/H är högre i de stora förvaltningarna jämfört med de små, 43 respektive 38 procent per 1981
- o per 1981 är nivån DoU/H lika med 61 procent i de stora förvaltningarna och två procentenheter högre i de små förvaltningarna. Nivåskillnaderna mellan stora och små förvaltningar har minskat över tiden

- o nivån DoU/H är lägst i Norrköping, men har där också den snabbaste utvecklingstakten - åtta procentenheter under perioden enligt figur 7.11.

Nivåskillnaderna mellan stora och små förvaltningar avseende D/H och DoU/H framgår också av figurerna 7.12 och 7.13 som omfattar fastigheter med värdeår 1930-50 respektive värdeår efter 1950.



Figur 7.12 Nivåerna D/H och DoU/H för fastigheter med värdeår 1930-1950 i stora och små förvaltningsenheter



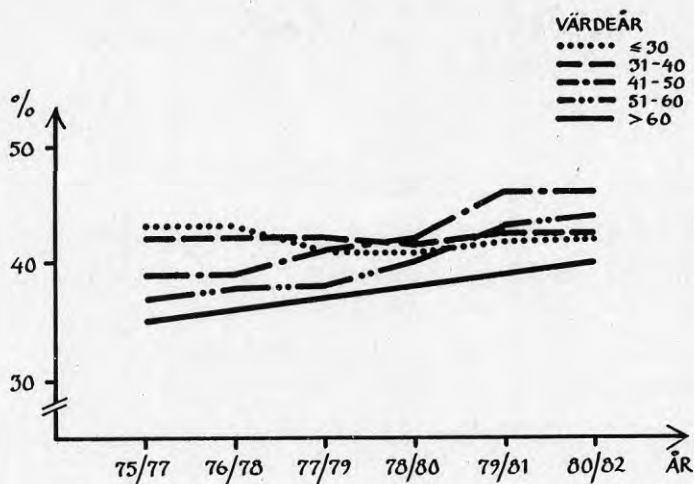
Figur 7.13 Nivåerna D/H och DoU/H för fastigheter med värdeår efter 1950 i stora och små förvaltningsenheter

Av figurerna framgår att

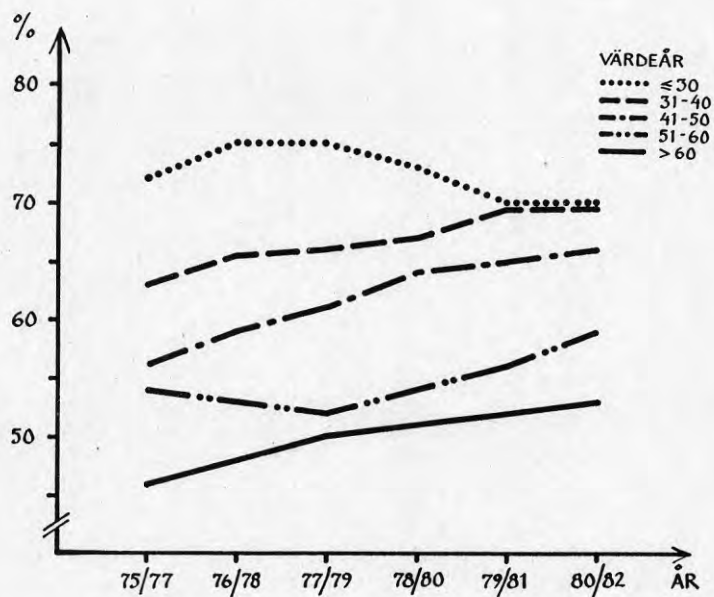
- o nivån D/H är lägre i små förvaltningar jämfört med stora
- o i slutet av perioden är nivån DoU/H cirka 10 procentenheter högre för fastigheter med värdeår 1930-1950 jämfört med fastigheter som har värdeår efter 1950
- o nivån DoU/H är högre i små förvaltningar jämfört med stora. Skillnaden i DoU-nivå mellan stora och små förvaltningar är nära 20 procentenheter för fastigheter med värdeår 1930-1950.

7.3.3 Byggnadernas värdeår

I figurerna 7.14 och 7.15 illustreras hur byggnadernas värdeår inverkar på nivåerna D/H och DoU/H.



Figur 7.14 Utvecklingen för nivån D/H för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter



Figur 7.15 Utvecklingen för nivån DoU/H för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

Av figurerna kan vi utläsa att

- o fastigheter med värdeår före 1940 har sjunkande nivå D/H medan fastigheter med värdeår 1941-1960 har väsentligt stigande nivå
- o DoU-nivån sjunker mot slutet av perioden för fastigheter med värdeår 1930 och tidigare.

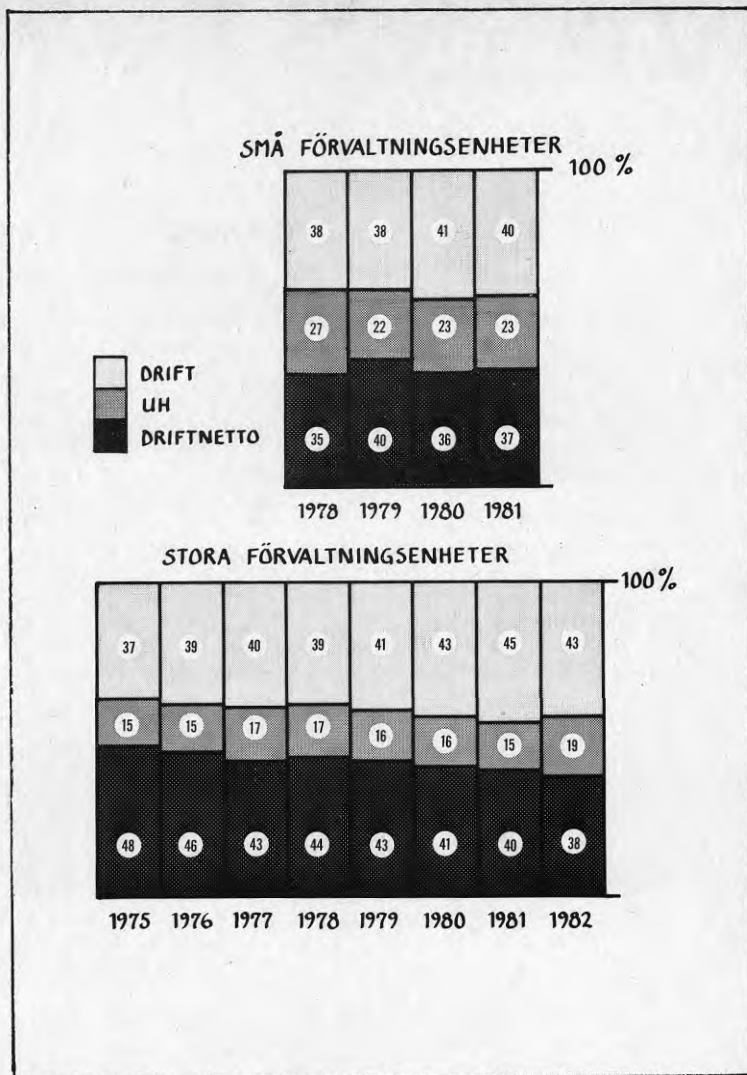
Dessutom framgår av bakgrundsmaterialet att

- o nivån D/H i samtliga värdeårsklasser är fyra till sju procentenheter lägre i de små förvaltningsenheterna jämfört med de stora. Ett undantag är dock den äldsta klassen (< 1930) där skillnaden endast är en procentenhet.

Driftkostnadsnivån är relativt likartad om fastigheter i stora förvaltningar indelade efter genomsnittlig lägenhetsstorlek jämförs. Den snabbaste utvecklingen finns i fastigheter med små lägenheter. I fastigheterna med de största lägenheterna ökar driftkostnadsnivån minst.

7.3.4 Relationer mellan drift, underhåll och driftnetto

Av figur 7.16 framgår relationen mellan drift, underhåll och driftnetto i stora och små förvaltningar. Jämför också figur 7.10 samt tabellerna 7.3 och 7.4.



Figur 7.16 Relationen mellan drift, underhåll och driftnetto i stora och små förvaltningsenheter

Av figuren framgår att driftnettots andel av omsättningen minskat över tiden medan driftkostnadernas andel i motsvarande grad ökat i stora förvaltningar. I små förvaltningar finns inte samma klara trend.

7.3.5 Sammanfattning

De viktigaste iakttagelserna avseende nivåerna D/H och DoU/H kan sammanfattas i punkterna nedan:

- o **Kostnadernas andel av hyran har generellt sett ökat över tiden.**
- o **Driftkostnadsnivån är relativt hög i 1940-talsfastigheterna.**
- o **Nivån DoU/H är högst i den äldsta värdeårsklassen, men har för denna klass minskat mot slutet av perioden.**
- o **I små förvaltningar jämfört med stora är nivån D/H relativt låg medan nivån DoU/H är förhållandevis hög. Nivån är särskilt hög i fastigheter med värdeår 1930-1950.**

Orsakerna till ovanstående förhållanden är desamma som redovisades för driftnettot. Vi vill dock särskilt peka på den höga DoU-nivån i äldre fastigheter i små förvaltningar. Till den bilden hör också att de flesta ägarna i de små förvaltningarna inte redovisar några kostnader för administration och fastighetsskötsel - man utför arbetet själva. Vi vill också påpeka att om skatt på garantibelopp beaktas höjs nivåerna en till två procentenheter.

8 BETALNINGSNETTO

8.1 Inledning

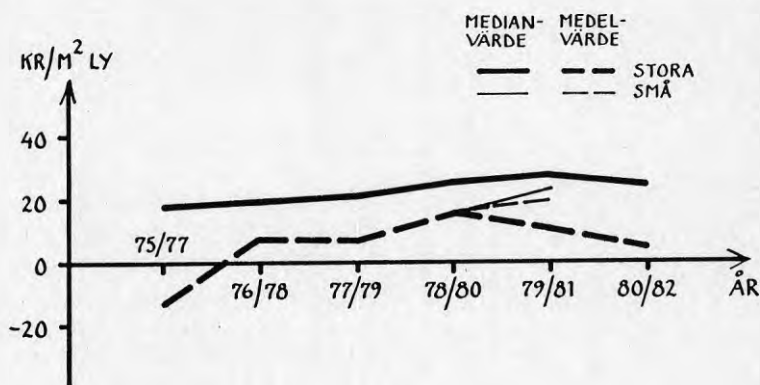
Drar vi räntor och amorteringar från driftnettot erhåller vi ett betalningsnetto, dvs en summa pengar som ska förränta det egna kapitalet i fastigheten. Detta netto kallas här betalningsnetto I till skillnad från betalningsnetto II som också inkluderar investeringsutbetalningar och upptagande av nya lån, jmf kapitel 5. När inget annat sägs baserar vi nivåer och trender på betalningsnetto II.

Analyserna av betalningsnettot är mer komplicerade än analyserna av driftnettot. Dels har vi tillfört nya variabler och dels införs en tidsdimension genom att räntorna och amorteringarna successivt urholkas av inflationen. Detta försvårar tolkningen av tidsserieanalyserna men samtidigt tillförs nya och intressanta vinklingar jämfört med driftnettot.

Observera att samtliga figurer med tidsserier avser konstant undersökningspopulation, 1982 års penningvärde och flytande treårsmedeltal. Siffrorna i tabellerna avser 1982 års penningvärde, kr per kvm och medianvärden, om annat inte anges.

8.2 En totalbild

Betalningsnettots nivå och utveckling (netto II enligt ovan) har i stora och små förvaltningar utvecklats som i figur 8.1 och tabell 8.1.



Figur 8.1 Betalningsnettots nivå och utveckling i stora och små förvaltningseenheter, medel- och medianvärden

Tabell 8.1 Betalningsnettots nivå och utveckling för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	Procentuell utv. takt*
Helsingborg, stora	15	-2	-4	9	25	14	16	29	46 %
små				-6	18	25	23		
Norrköping, stora	5	38	18	26	40	33	37	23	9 %
små				28	27	30	19		
Örebro, stora	23	30	18	25	27	26	30	25	2 %
små				18	14	27	-		
Sundsvall, små				-16	-15	-19	-25		
Stora totalt	15	27	12	22	32	23	28	25	7 %
Små totalt**			11	22	30	21			

* Den procentuella utvecklingstakten är beräknad utifrån flytande treårsmedeltal

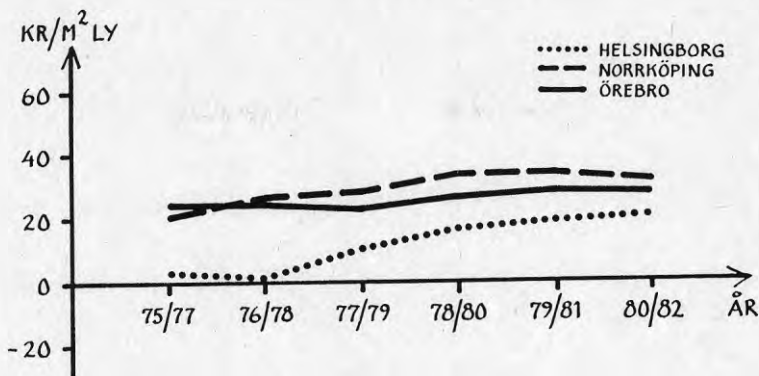
** Små förvaltningar i Helsingborg och Norrköping

Det bör här poängteras att figuren och tabellen avser en över tiden konstant population fastigheter. För varje år av undersökningsperioden 1976, 1977 etc ökar den genomsnittliga innehavstiden med ett år. År 1982 är den genomsnittliga innehavstiden i de stora förvaltningarna ca 14 år och betalningsnettonas storlek är beroende av innehavstiden, se avsnitt 8.6.

Av figur 8.1 och tabell 8.1 kan vi utläsa att

- o medianvärdena för betalningsnettona i stort har varit positiva med en nivå på i genomsnitt 20-30 kr per kvm
- o betalningsnettona uppvisar med utgångspunkt från såväl median- som medelvärden en reallt stigande trend
- o i de stora förvaltningarna ligger medelvärdena ca 10-20 kr under medianvärdena. I de små förvaltningarna är differensen mellan medel- och medianvärdena obetydlig
- o betalningsnettona i de stora förvaltningarna är med utgångspunkt från medianvärden 5-10 kr högre per kvm jämfört med de små förvaltningarna. Utgår vi däremot från medelvärden är nivån ca 5 kr högre i de små förvaltningarna
- o nettona för små förvaltningsenheter i Sundsvall i snitt är negativa.

Splittrar vi kurvan för stora förvaltningar i figur 8.1 på respektive ort får vi nivåer och utveckling som i figur 8.2.

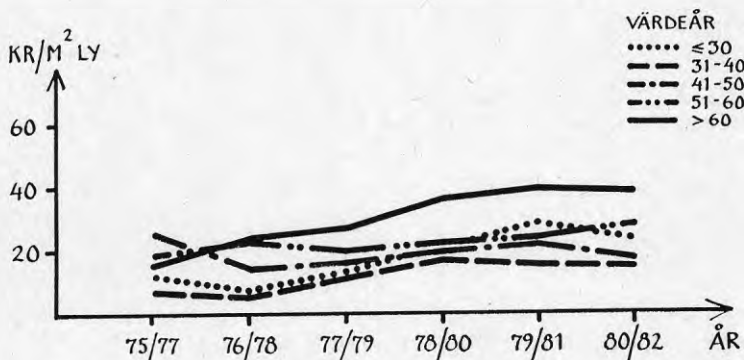


Figur 8.2 Betalningsnettots nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Av figuren framgår att betalningsnettona är högst i Norrköping och lägst i Helsingborg. Betalningsnettona i Helsingborg har dock ökat väsentligt under perioden. Av bakgrundsmaterialet framgår att differensen mellan stora och små förvaltningar är drygt 10 kr i Norrköping och Örebro medan nettot i Helsingborg är ungefär lika stort oavsett förvaltningsstorlek.

8.3 Byggnadernas värdeår

Byggnadernas värdeår visade sig ha stor betydelse för driftnettonas storlek, jmf figur 7.4. Här görs en parallell redovisning avseende betalningsnettot, se figur 8.3.



Figur 8.3 Betalningsnettots nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

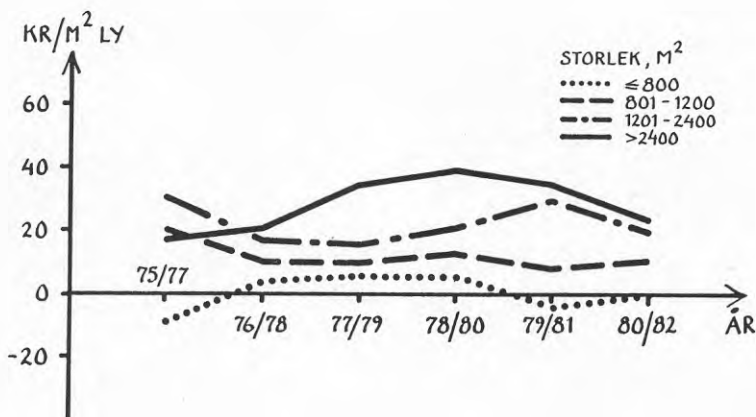
Av figuren kan vi utläsa att

- o betalningsnettona är högst för fastigheter med värdeår 1961 och senare. Nettona för dessa fastigheter stiger också relativt snabbt
- o fastigheter med värdeår 1930 och tidigare har under slutet av perioden de näst högsta nettona
- o betalningsnettona över tiden har ökat i alla klasser utom för 40-talsfastigheterna.

Av bakgrundsmaterialet framgår att medelvärdet för betalningsnettot i klassen före 1930 är ca minus 40 kr per kvm. Medelvärdet är även i övriga klasser lägre än medianvärdet, men positivt. Dessutom är betalningsnettonas storlek i de små förvaltningarna relativt oberoende av värdeår. Nivån ligger för dessa på 10-20 kr per kvm.

8.4 Byggnadernas storlek

I figur 8.4 får vi en bild av betalningsnettonas nivå och utveckling för fastigheter med värdeår 1930-1950 och olika byggnadsstorlekar i stora förvaltningar.



Figur 8.4 Betalningsnettots nivå och utveckling för fastigheter med byggnader av olika storlek och värdeår 1930-1950 i stora förvaltningsenheter

Av figuren 8,4 kan vi utläsa att

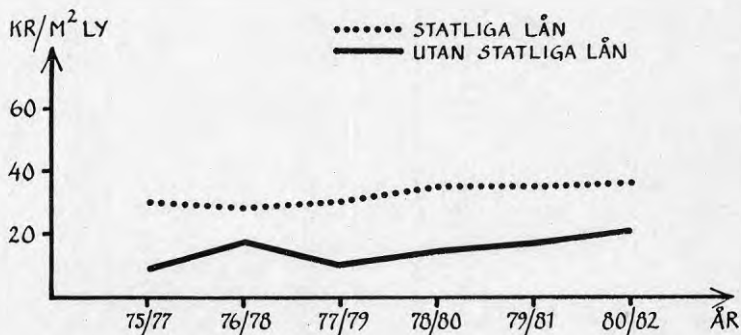
- o betalningsnettots nivå räknat per kvm är beroende av fastighetsstorleken och ju större fastigheter desto högre netto
- o de små fastigheterna har betalningsnetton som ligger nära 0 kr per kvm.

Av bakgrundsmaterialet framgår att även i totalpopulationen är storleksberoendet likartat. Vid en jämförelse mellan stora och små förvaltningar framgår att betalningsnettona är tämligen likartade för fastigheter med samma storlek och ålder.

Om ett tvärsnitt studeras för fastigheter med värdeår 1930-1950 år 1981 visar det sig att för varje ytterligare 100 kvm som läggs till fastighetsstorleken ökar betalningsnettot per kvm i genomsnitt med 65 öre.

8.5 Statliga lån

Statliga lån förekommer främst i fastigheter med värdeår efter 1950. Nittiosex procent av fastigheterna med värdeår efter 1960 har statliga lån i de stora förvaltningarna. Vi jämför därför betalningsnetton för fastigheter med och utan statliga lån som har värdeår 1951-1960, se figur 8.5. Observera här att vi med statliga lån avser "stora" lån, lån till energibesparande åtgärder etc beaktas inte.

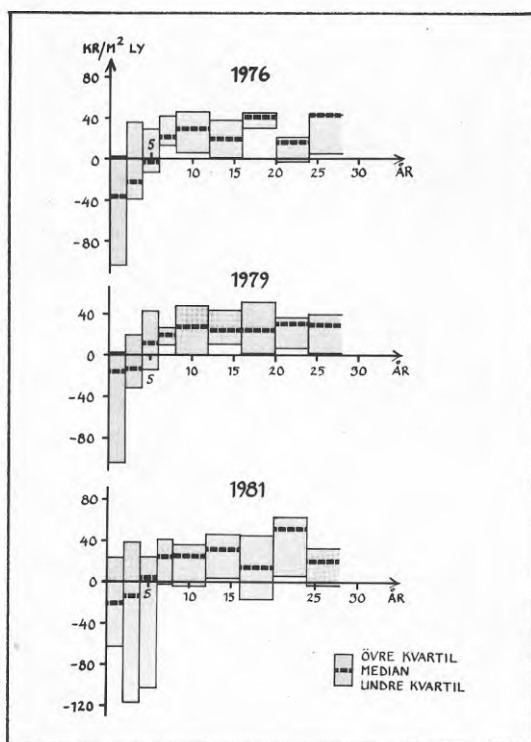


Figur 8.5 Betalningsnettots nivå och utveckling för fastigheter med värdeår 1951-1960 med respektive utan statliga lån i stora förvaltningensheter

I figur 8.5 kan vi notera att fastigheter med statliga lån över tiden har ett betalningsnetto som är ca 15 kr högre än för fastigheter utan statliga lån. Resultaten är dock starkt beroende av ort. Störst är differensen i Helsingborg. Resultaten kan också jämföras med figur 8.3. Där framgår att fastigheter med värdeår efter 1960 har ett betalningsnetto på ca 40 kr per kvm mot slutet av perioden.

8.6 Innehavstid

Enligt Lundström-Forsberg-Garph finns ett klart samband mellan innehavstiden och betalningsnettots storlek per 1981 i små förvaltningsenheter. Vi jämför nu stora och små förvaltningsenheter vid olika tillfällen; 1976 (endast stora), 1979 och 1981. På så sätt får vi också en uppfattning om betalningsnettona givet samma innehavstid förändrat sig över tiden, se figur 8.6.

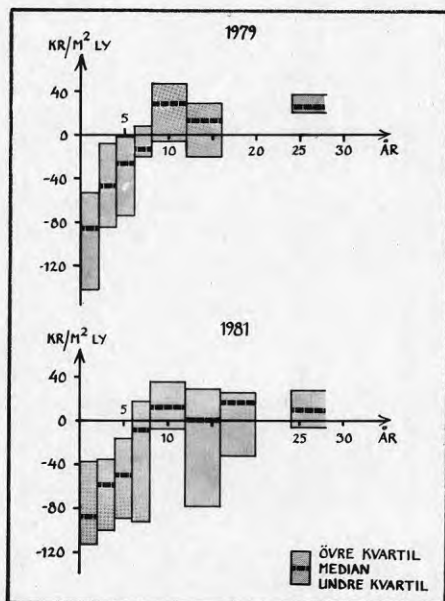


Figur 8.6 Betalningsnetto 1976, 1979 och 1981 för fastigheter med olika innehavstid i **stora** förvaltningsenheter (betalningsnetto I, 1981 års penningvärde, medianvärden, övre och undre kvartiler)

Av figuren framgår att

- o mönstret för betalningsnettots utveckling med innehavstiden är likartat vid de tre olika tidpunkterna
- o under de fyra första innehavsåren är det vanligt att betalningsnettona är negativa
- o betalningsnettot de första innehavsåren är relativt lågt 1976
- o spridningen i betalningsnettona de första innehavsåren är stor år 1981 jämfört med 1976 och 1979.

Av figur 8.7 framgår hur betalningsnettona varierar med innehavstiden i små förvaltningsenheter (OBS! en annan definition på små förvaltningar jämfört med Lundström-Forsberg-Garph).



Figur 8.7 Betalningsnettot 1979 och 1981 för fastigheter med olika innehavstid i **små** förvaltningsenheter (betalningsnetto I, 1981 års penningvärde, medianvärden, övre och undre kvartiler)

Av figur 8.7 jämfört med figur 8.6 framgår att

- o mönstret för betalningsnettots utveckling med innehavstiden är detsamma
- o nettona per kvm ligger initialt på en betydligt lägre nivå i de små förvaltningarna; minus 80 kr jämfört med minus 20 kr i de stora förvaltningarna

- o netto de första åtta åren är negativa i små förvaltningar. Den siffran ska jämföras med fyra år i stora förvaltningar.

8.7 Sammanfattning

De viktigaste iakttagelserna i avsnittet om betalningsnetto kan sammanfattas i punkterna nedan.

- o I en konstant population fastigheter ökar betalningsnettonas storlek i reala termer över tiden.
- o De högsta netto finns i de yngsta fastigheterna.
- o Variationerna i betalningsnetto mellan fastigheter med olika värdeår är avsevärt mindre i kronor räknat jämfört med variationerna i driftnetto.
- o För fastigheter med samma värdeår (1951-1960) är betalningsnettona högre vid förekomst av statliga bostadslån.
- o För fastigheter med samma värdeår (1930-1950) är betalningsnettona per kvm högre i stora fastigheter jämfört med små.
- o Det framkommer ett entydigt mönster för betalningsnettonas beroende av innehavstiden. Underskott de första innehavsåren är inte ovanligt.
- o De initiala underskotten är räknat per kvm större i de små förvaltningarna.

Till de ovan konstaterade förhållandena kan vi endast ge vissa övergripande förklaringar. Det beror på att betalningsnettot är mera ägareanknutet jämfört med driftnettot. **Driftnetto, inflation, innehavstid och beläning** är fyra nyckelord vi vill lyfta fram som utgångspunkt för en förklarande diskussion.

Driftnettot ger en ram för räntorna och amorteringarna. Beläningen kan inte bli hur hög som helst - likviditetsrestriktioner sätter stopp. Vi utgår från att likviditeten är en viktig beslutsgrundande faktor på fastighetsmarknaden. Då är det också naturligt att fastigheter finansieras så att betalningsnettona för fastigheter med olika värdeår i stort sett sammanfaller.

Inflationen omfördelar över tiden de reala amorteringarna på lån. Det ger via en inflationsuppdriven ränta kraftiga reala amorteringar de första åren efter ett lånefinansierat förvärv. De initiala underskotten är med den bakgrunden naturliga; fastighetsköparen vet att om några år "går förvaltningen runt". Men likviditeten sätter ytterst ett tak för hur mycket lån som kan tas upp och därmed kommer också marknadspriserna för fastigheter att påverkas av likviditeten.

Vi har konstaterat att de initiala underskotten per kvm är större i små förvaltningar jämfört med stora. För att kunna "förstå" under-

skotten i de små förvaltningarna bör vi också se siffrorna totalt, utan omräkning till kvm. I en fastighet på 800 kvm innebär ett underskott på 80 kr per kvm 64 000 kr i absoluta tal. Den siffran motsvarar nivån för underskott från en större villafastighet.

I de små förvaltningarna är ofta boendemotivet förhärskande, jmf Lundström-Gustafsson (1985). Många ägare ser därför de inflationsbetingade underskotten som boendekostnader. En mindre andel av de som köper små fastigheter har kapitalplacering som främsta motiv. Boendemotiven, storleken på fastigheterna och inflationsomfördelningen gör sålunda att betalningsnettona per kvm blir initialt kraftigt negativa i små förvaltningar.

Fastigheter bebyggda efter 1960 omsätts sällan på fastighetsmarknaden. Det finns därtill för närvarande inget behov av reinvesteringar i dessa fastigheter. Dessa faktorer tillsammans gör att fastigheterna sannolikt inte i någon större utsträckning har rebelånats sedan byggnadsåret. Kombinationen av relativt hög hyra, låga underhållskostnader och lån med räntegaranti ger relativt höga betalningsnetton.

9 FÖRRÄNTNING PÅ TOTALT KAPITAL

9.1 Inledning

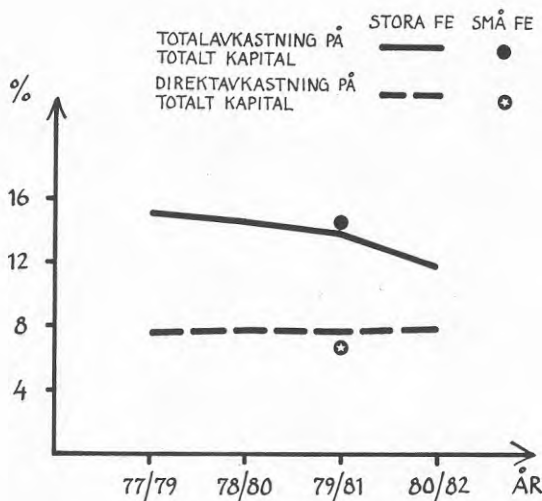
Vi beskriver och analyserar två olika uttryck för förräntningen på totalt kapital, se vidare kapitel 5.

- o **Direktavkastningen på totalt kapital** som erhålls då driftnettot sätts i relation till fastighetens marknadsvärde.
- o **Totalavkastningen på totalt kapital** som erhålls då driftnettot plus förändringen av marknadsvärdet under året sätts i relation till marknadsvärdet vid årets början.

Marknadsvärdet är en av oss bedömd storhet, se appendix II. Därmed blir mätten osäkra. Osäkerheten står i relation till mängden och kvaliteten på den marknadsinformation vi haft tillgång till vid värderingen. Särskilt för fastigheter bebyggda efter 1960 är informationen knapphändig. Speciellt svårt är det också att värdera fastigheter med stora statliga lån. Vi avstår därför från att redovisa förräntning för statliga belånade fastigheter med värdeår efter 1969.

9.2 En totalbild

I figur 9.1 och tabell 9.1 redovisas förräntningen på totalt kapital - direkt- och totalavkastning - för fastigheter i stora och små förvaltningar.



Figur 9.1 Direkt- och totalavkastning på totalt kapital 1977-1982 för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter

Tabell 9.1 Direkt- och totalavkastning på totalt kapital för fastigheter
i stora och små förvaltningsenheter (%)

	1977		1978		1979		1980		1981		1982		Snitt		Realt snitt	
	DATK	TATK	DATK	TATK	DATK	TATK	DATK	TATK	DATK	TATK	DATK	TATK	DATK	TATK	DATK	TATK
Helsingborg, stora	6.3	13.8	5.2	9.4	6.6	12.2	6.7	12.3	6.3	13.5	5.4	14.9	6.1	12.7	-4.4	2.2
små					6.8	14.6	7.0	15.8	8.0	26.4						
Norrköping, stora	8.3	16.8	7.7	11.7	8.8	19.8	8.0	14.1	8.6	17.0	8.4	15.6	8.3	15.8	-2.2	5.3
små					6.4	9.4	6.1	13.8	7.5	12.1						
Örebro, stora	6.0	9.3	7.7	17.6	7.0	21.1	7.8	11.7	7.0	10.6	8.8	8.2	7.4	13.1	-3.1	2.6
små					6.9	23.8	6.0	12.6	-	-						
Sundsvall små					5.5	12.3	5.5	10.5	3.7	5.9						
Stora totalt	7.3	13.7	7.7	13.2	7.9	18.5	7.4	12.0	7.8	12.0	8.4	11.8	7.8	13.5	-2.7	3.0
Små totalt *					6.1	13.6	6.7	13.7	7.0	15.7						
Årlig inflation	11.5		10.1		7.0		13.7		12.1		8.6		10.5			

1) DATK = direktavkastning på totalt kapital

2) TATK = totalavkastning på totalt kapital

* Små förvaltningar i Helsingborg och Norrköping

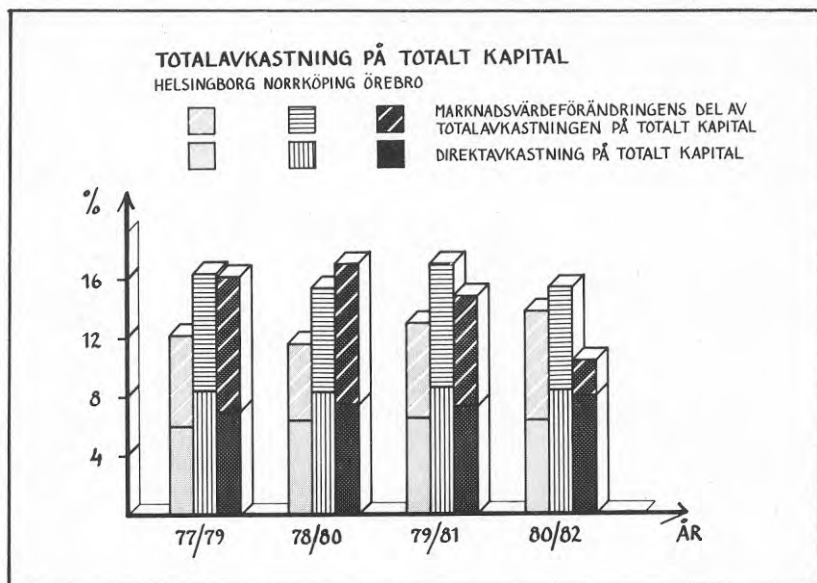
Av figuren och tabellen kan vi utläsa att

- o direktavkastningen i de stora förvaltningarna är stabil - ca 8 procent per år under perioden
- o totalavkastningen uppvisar en vikande trend i de stora förvaltningarna
- o i de små förvaltningarna jämfört med de stora är direktavkastningen något lägre medan totalavkastningen är högre. Skillnaderna är dock små
- o den reala totalförräntningen är i genomsnitt tre procent för perioden i stora förvaltningar och något högre i små.

I driftnettot har som tidigare sagts skatt på garantibelopp inte beaktats. Det innebär att den här redovisade förräntningen är ca en halv procent för hög.

I de små förvaltningarna beaktas dessutom inte någon ersättning för ägarens eget arbete i förvaltningen. Prissätter vi ägarens eget arbete till t ex 30 kr per kvm sjunker förräntningen med i storleksordningen tre procent.

Förräntningen varierar något mellan de olika orterna beroende på olika nivå och utveckling för driftnetto och marknadsvärde, se figur 9.2.



Figur 9.2 Förräntning på totalt kapital för fastigheter i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Av figur 9.2 kan vi bl a utläsa att

- o direkt- och totalavkastningen genomgående är högst i Norrköping
- o i Örebro faller totalavkastningen mot slutet av perioden från 16 till 10 procent

Dessutom framgår av bakgrundsmaterial och tabell 9.1 att:

- o i Norrköping är **direktavkastningen** ca två procentenheter högre i stora förvaltningar jämfört med i små. I Helsingborg är förhållandena omvända; små förvaltningar har en procent högre direktavkastning än stora
- o i Norrköping är **totalavkastningen** ca fem procentenheter högre i stora förvaltningar jämfört med i små. I Helsingborg är förhållandena omvända; små förvaltningar har sex procent högre totalavkastning.

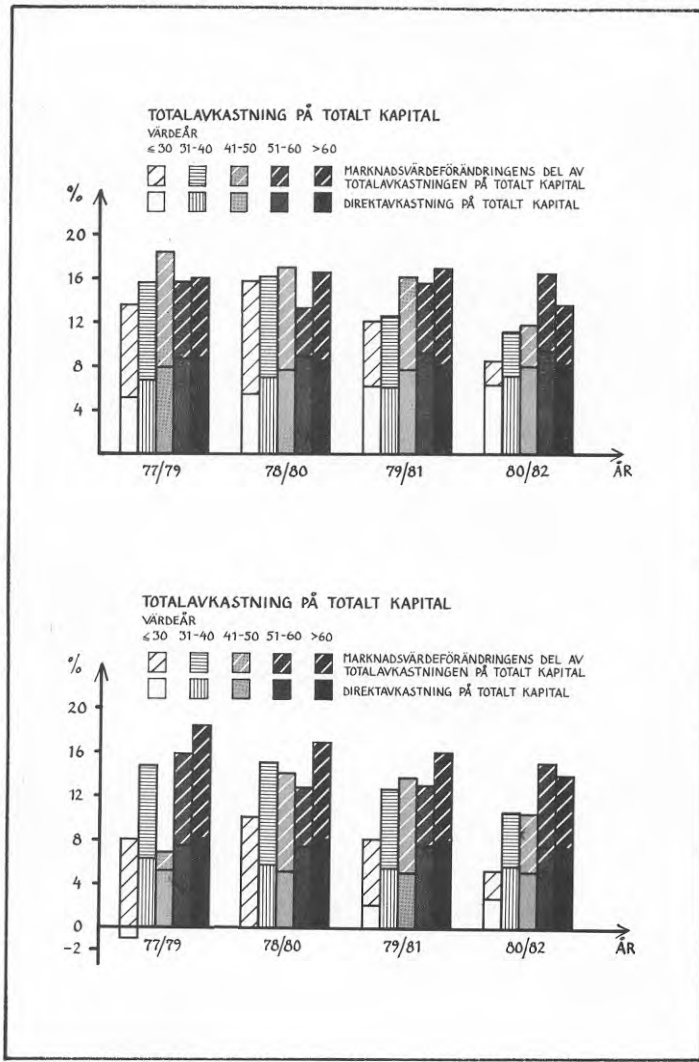
9.3 Byggnadernas värdeår

Enligt figur 7.4 i kapitel 7 finns väsentliga skillnader i driftnetto/förräntningsutrymme mellan fastigheter med olika värdeår.

Delar av dessa skillnader "försvinner" när vi sätter driftnettot i relation till marknadsvärdet. Det tyder på ett visst samband mellan driftnetto och marknadsvärde.

Förräntningen på totalt kapital för fastigheter i stora förvaltningar åskådliggörs i figur 9.3. Eftersom delbestånden är snedfördelade vid indelning i värdeårsklasser redovisas både medianvärde och vägt medelvärde. Se vidare kapitel 3 för en vidare diskussion om medianvärden och vägda medelvärden.

a)
Median-
värde



b)
Vägt
medelvärde

Figur 9.3 Förräntning på totalt kapital för fastigheter i olika värdeårsklasser i de stora förvaltningsenheterna, illustrerad med medianvärden respektive vägda medelvärden

Av figur 9.3 (a och b) kan vi konstatera att

- o totalförräntningen sjunker något över tiden
- o det finns en tendens till att totalförräntningen är högre i yngre fastigheter

- o räknat med vägda medelvärden är direkt- och totalförräntningen i de äldsta fastigheterna avsevärt lägre än vid kalkyler med medianvärden. I början av perioden är t o m direktavkastningen negativ räknat med vägt medeltal. Det orsakas av att underhållskostnaderna är mycket stora för ett mindre antal fastigheter.

9.4 Sammanfattning

De enligt vår mening viktigaste iakttagelserna i avsnittet om förräntning på totalt kapital kan sammanfattas i punkterna nedan:

- o **Den totala reala förräntningen är i storleksordningen tre procent i stora förvaltningsenheter.**
- o **Den totala förräntningen består i de stora förvaltningarna till drygt hälften av direktavkastning. I de små förvaltningarna är andelen direktavkastning mindre än hälften.**
- o **Den totala förräntningen är högre i yngre fastigheter jämfört med äldre.**
- o **Förräntningen skiljer sig något mellan olika orter.**

I kapitel 7 redovisar vi förhållandevis stora skillnader i driftnetto för fastigheter med olika värdeår. Dessa skillnader återspeglas delvis i olika nivåer för fastigheternas marknadspriser, jmf appendix II. Utjämnningen är dock inte total och parterna på fastighetsmarknaden sluter avtal som ger en relativt låg förräntning i det äldre beståndet.

Ca tre procents real totalförräntning är en "intressant" siffra. Samma storleksordning på räntan i ett långtidsperspektiv finner nämligen Hansson (1982) när han studerar obligationsräntan. Samstämmigheten är sannolikt inte en slump, utan uttryck för att det finns ett samband mellan fastighetsmarknaden och kreditmarknaden.

Berggren et al (1980) undersöker ett 80-tal bostadshyresfastigheter från 1930-talet i Stockholm. De finner att den reala totalförräntningen på totalt kapital för perioden 1965-1979 är i storleksordningen två till fyra procent. Berglund (1982), som utgår från offentlig statistik, finner också liknande nivåer på totalförräntningen.

10 FÖRRÄNTNING PÅ EGET KAPITAL

10.1 Inledning

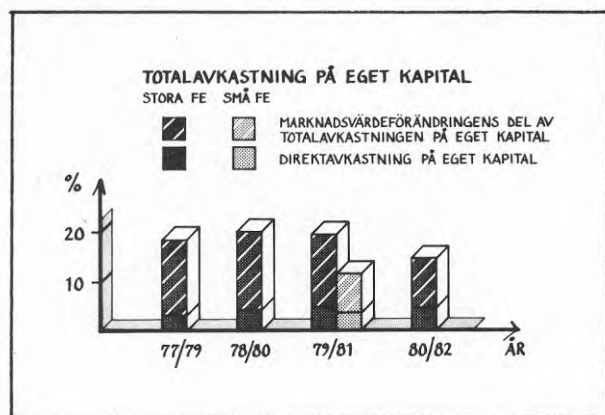
Förräntningen på eget kapital är svår att analysera då mängden påverkande faktorer är stor. Vi har bakomliggande variabler som hyra, drift, underhåll, räntor och amorteringar. Därtill påverkar vår marknadsvärdebedömning och skuldbeloppet det egna kapitalets storlek. Förräntningen på eget kapital är också en funktion av innehavstiden, jmf kapitel åtta om betalningsnetton. Det gör att när man nämner en förräntningssiffra på eget kapital måste dess förutsättningar nogt preciseras. Kommentarererna i detta avsnitt är också kortfattade eftersom flertalet påverkande faktorer på olika sätt diskuterats i kapitel 6-9.

Det bör observeras att den här redovisade direktavkastningen är framräknad ur betalningsflöden (betalningsnetto II), se kapitel 5, och är därför inte en direktavkastning i traditionell företagsekonomisk mening. Ett bättre namn på vår direktavkastning är måhända likviditetsgrad.

Som tidigare nämnts redovisar vi ingen förräntning för statligt belånade fastigheter med värdeår efter 1969. Resonemangsvis gör vi dock en förräntningsbedömning även för dessa fastigheter.

10.2 En totalbild

Av figur 10.1 och 10.2 samt tabell 10.1 får vi en totalbild av förräntningen i stora och små förvaltningsenheter.



Figur 10.1 Direkt- och totalavkastning på eget kapital i stora och små förvaltningsenheter

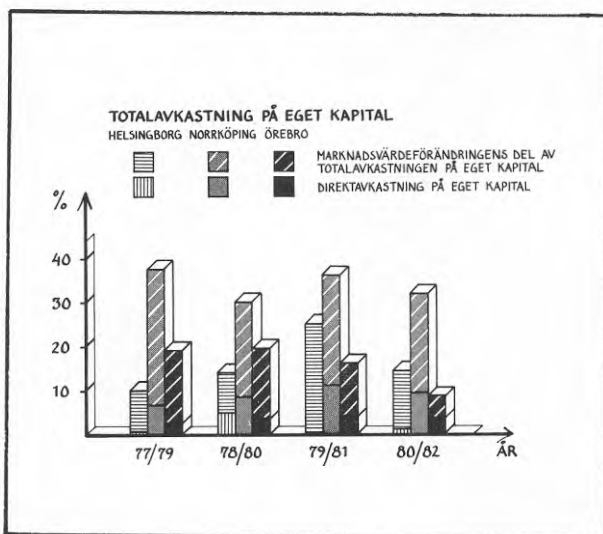
Tabell 10.1 Direkt- och totalavkastning på eget kapital för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter (%)

	1977	1978		1979		1980		1981		1982		Snitt		Realt snitt		
		TAEK1)	TAEK2)	DAEK	TAEK	DAEK	TAEK	DAEK	TAEK	DAEK	TAEK	DAEK	TAEK	DAEK	TAEK	DAEK
Helsingborg, stora	-0,5	5,8	1,8	11,3	2,7	17,7	2,8	14,2	-3,4	15,3	4,9	14,6	1,4	13,2	-9,1	2,7
små					4,8	15,8	3,1	11,4	6,2	10,7						
Norrköping, stora	4,6	23,0	5,4	19,2	11,2	41,4	10,8	30,3	12,4	38,8	5,6	28,0	8,3	30,1	-2,2	19,6
små					3,1	5,6	3,4	13,6	2,2	12,4						
Örebro, stora	2,9	9,7	2,4	21,9	4,3	26,6	4,9	12,2	4,5	10,9	3,1	4,3	3,7	14,3	-6,8	3,8
små					4,0	38,7	3,3	14,9								
Sundsvall, små					-0,4	14,1	-2,0	9,0	-5,4	1,6						
Stora totalt	1,6	10,2	2,7	18,4	5,0	26,6	5,0	15,3	5,5	16,3	4,2	12,5	4,0	16,6	-6,5	6,1
Små totalt*					3,6	9,0	3,4	13,7	4,0	12,0						
Årlig inflation	11,5		10,1		7,0		13,7		12,1		8,6		10,5			

1) DAEK = direktavkastning på eget kapital

2) TAEK = totalavkastning på eget kapital

* Små förvaltningar i Helsingborg och Norrköping



Figur 10.2 Direkt- och totalavkastning på eget kapital i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Av figurerna och tabellen kan vi konstatera att **direktavkastningen**

- o i de stora förvaltningarna i genomsnitt varit ca två till fem procent under perioden
- o i de stora förvaltningarna varit klart högst i Norrköping; 5 till 12 procent under perioden. De lägsta siffrorna finns i Helsingborg som vissa år har negativa snittsiffror
- o i de små förvaltningarna i genomsnitt varit något lägre jämfört med de stora förvaltningarna
- o genomgående varit negativ i Sundsvall. I Helsingborg har de små förvaltningarna högre direktavkastning jämfört med de stora.

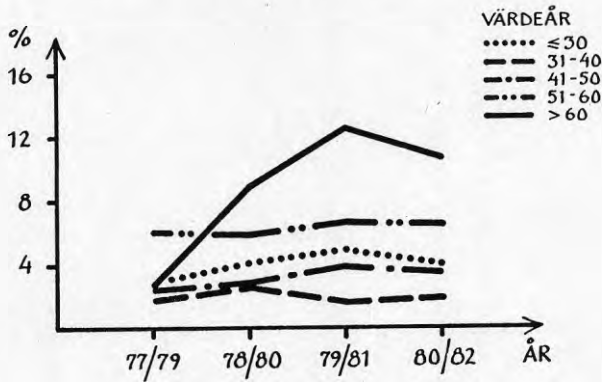
Desutom framgår att **totalavkastningen**

- o enligt de utjämnade siffrorna i figuren ligger på nivån 14 till 20 procent i de stora förvaltningarna. Den största delen av totalavkastningen är bunden i fastigheterna och orsakad av värdestegring
- o i de små förvaltningarna i genomsnitt är några procentenheter lägre jämfört med de stora förvaltningarna
- o i de stora förvaltningarna är högst i Norrköping.

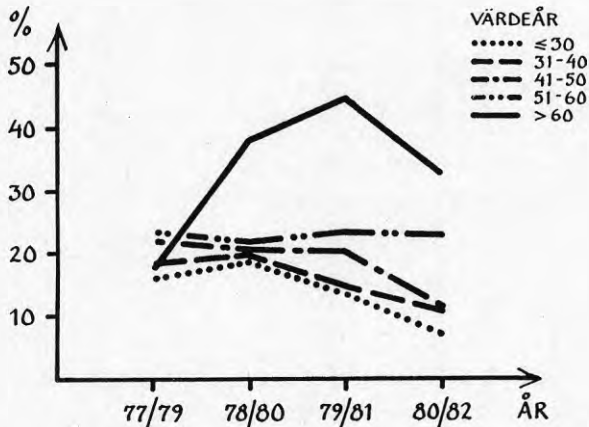
Ovanstående siffror bör tolkas mycket försiktigt. De avser genomsnitt för en viss population fastigheter där bl a byggnadernas storlek och ålder samt innehavstid är olika. För att få fram de reala förräntningssiffrorna ska dessutom inflationstakten på i genomsnitt 10,5 procent dras ifrån.

10.3 Byggnadernas värdeår

I det följande försöker vi ge en samlad bild av åldersinverkan på förräntningen, se figur 10.3 och 10.4.



Figur 10.3 Direktavkastning på eget kapital för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter



Figur 10.4 Totalavkastning på eget kapital för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

Av figurerna kan vi notera att

- o yngre fastigheter har relativt hög direkt- och totalavkastning
- o direktavkastningen för 1930-talsfastigheterna är ca två procent att jämföra med 3 till 12 procent i den yngsta klassen

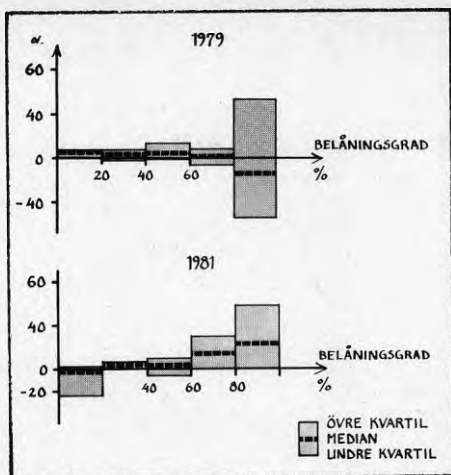
Dessutom framgår av bakgrundsmaterialet att

- o totalavkastningen i genomsnitt är högre i stora förvaltningar jämfört med små bortsett från den äldsta klassen. Särskilt påtaglig är skillnaden för de yngsta klasserna
- o direktavkastningen för äldre fastigheter (1930-1950) är låg i Helsingborg och Örebro jämfört med Norrköping. I Norrköping stiger totalavkastningen över tiden medan den sjunker i Örebro
- o fastigheter med värdeår 1930-1950 i de stora förvaltningarna i Norrköping åren 1979-1981 har avsevärt högre totalavkastning jämfört med små. I Helsingborg och Örebro är totalavkastningen lägre i de stora förvaltningarna jämfört med små
- o differensen mellan orterna vad avser förräntning är mindre för fastigheter med värdeår efter 1950 jämfört med fastigheter som har värdeår 1930-1950
- o den högsta direkt- och totalavkastningen fås från fastigheter med värdeår efter 1950 som ingår i stora förvaltningar.

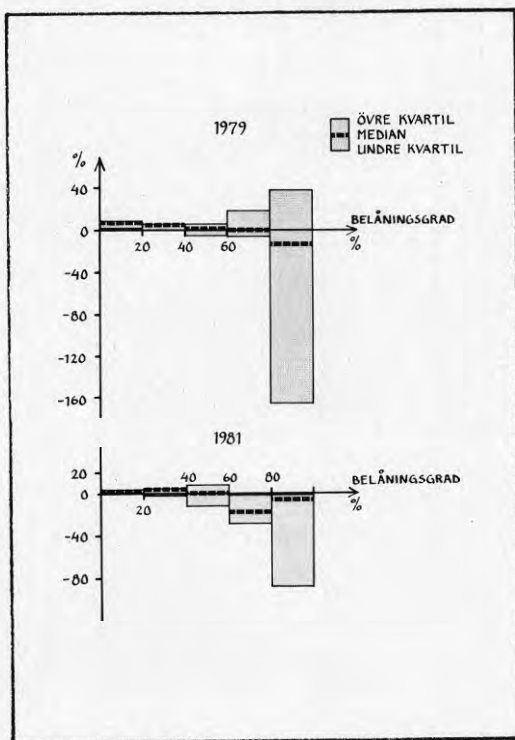
Särskilt bör man lägga märke till att fastigheterna med värdeår efter 1950 har relativt hög förräntning. Även betalningsnettona är höga för dessa fastigheter som dessutom har en värdeutveckling som ansluter till genomsnittet.

10.4 Förräntning vid olika belåningsgrad

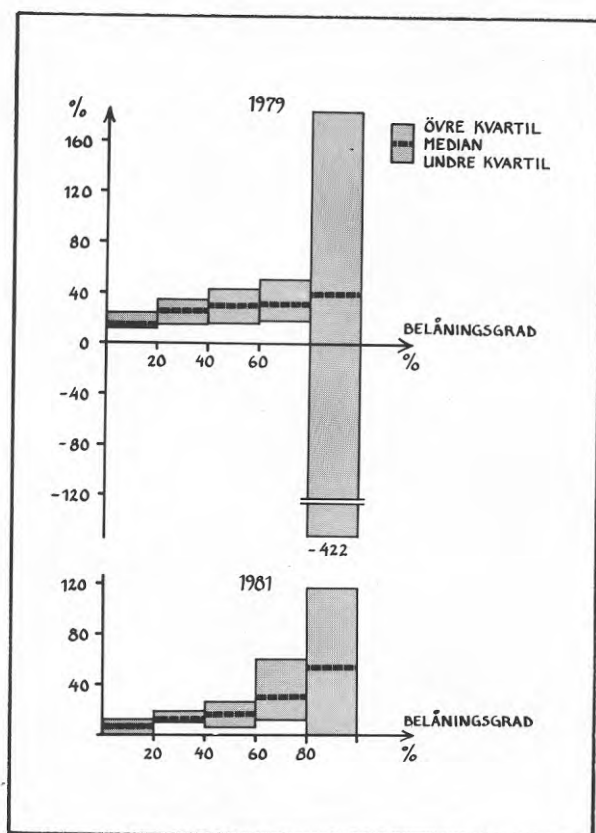
När fastigheter finansieras med en blandning av lånat och eget kapital uppstår sk hävstångseffekter, jmf avsnitt 2.7.3. Det egna kapitalets förräntning blir bl a beroende av belåningsgraden och räntenivån, jmf figur 10.5-10.8 som för 1979 och 1981 visar förräntningen i stora och små förvaltningar.



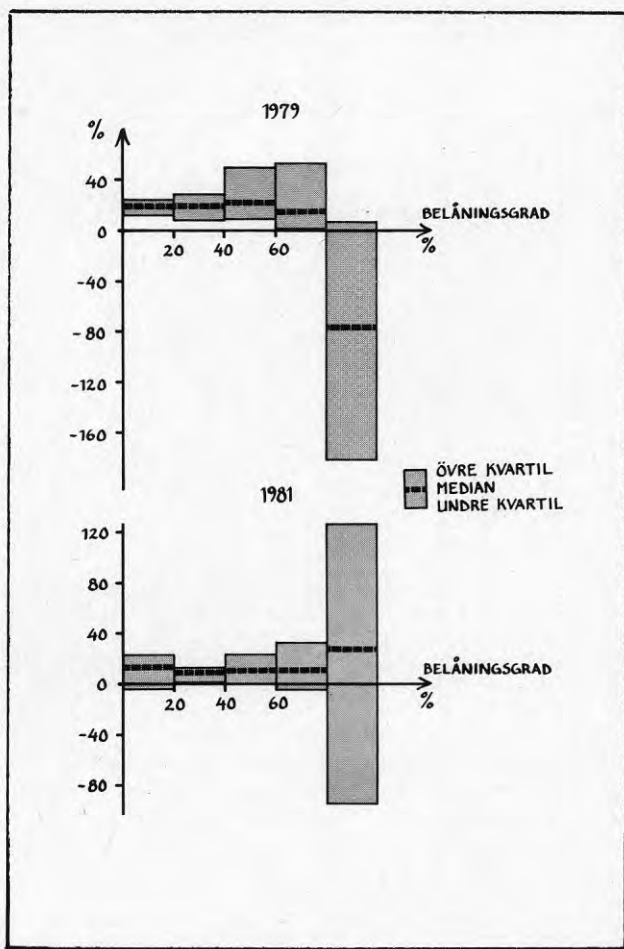
Figur 10.5 Direktavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 för fastigheter med olika belåningsgrad i **stora** förvaltningsenheter



Figur 10.6 Direktavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 för fastigheter med olika belåningsgrad i **små** förvaltningsenheter



Figur 10.7 Totalavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 för fastigheter med olika belåningsgrad i stora förvaltningsenheter



Figur 10.8 Totalavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 för fastigheter med olika belåningsgrad i **små** förvaltningsenheter

Av figurerna kan vi notera att

- o direktavkastningen på eget kapital i stora förvaltningar (figur 10.5) år 1981 stiger med ökad belåningsgrad. År 1979 är direktavkastningen i stort sett oberoende av belåningsgrad. Dock är direktavkastningen negativ för högt belånade fastigheter

- o direktavkastningen på det egna kapitalet i små förvaltningar (figur 10.6) sjunker med stigande belåningsgrad
- o totalavkastningen på eget kapital stiger i stora förvaltningar vid ökad belåningsgrad. Vid en belåningsgrad i intervallet 80 till 99 procent är totalavkastningen i storleksordningen 50 procent år 1981
- o sambandet mellan totalavkastning och belåningsgrad är annorlunda i de små förvaltningarna än i de stora förvaltningarna. Totalavkastningen är relativt oberoende av belåningsgraden upp till 80 procents belåningsgrad. I intervallet 80-99 procents belåningsgrad är förräntningen låg jämfört med stora förvaltningar och 1979 är förräntningen t o m negativ
- o spridningen i förräntning stiger generellt vid ökad belåningsgrad.

Dessutom framgår av bakgrundsmaterialet att

- o förräntningen i stora förvaltningar skiljer sig för fastigheter med värdeår före respektive efter 1950
- o direktavkastningen på eget kapital är i den äldre delen av beståndet relativt oberoende av belåningsgrad. I den yngre delen av beståndet stiger däremot förräntningen med belåningsgraden
- o totalavkastningen i det äldre fastighetsbeståndet (värdeår före 1950) inte i någon större utsträckning är beroende av belåningsgraden. Däremot finns i det yngre beståndet ett klart samband mellan totalavkastning och belåningsgrad; avkastningen stiger avsevärt med stigande belåningsgrad.

Vi anser att det finns ett antal närliggande förklaringar till de ovan gjorda observationerna. Går vi tillbaka till den sk hävstångsekvationen enligt kap 2.7.3 beror direktavkastningen på eget kapital på

- o direktavkastningen på totalt kapital
- o låneräntan plus amorteringarna i relation till direktavkastningen
- o skuldsättningsgraden (belåningsgraden)

Studerar vi storleksordningen för dessa faktorer finner vi i grova drag att

- o direktavkastningen på totalt kapital är högre för yngre fastigheter
- o i det undersökta beståndet det endast är yngre fastigheter som har räntebetalningar och amorteringar som i procent av skuldsumman understiger direktavkastningen

- o belåningsgraden är klart högst i de yngre fastigheterna i de stora förvaltningarna, se appendix IV.

De yngre fastigheternas relativt höga hyror och låga underhållskostnader ger förhållandevis höga driftnetton och hög direktavkastning på totalt kapital. Dessutom är räntorna (i procent) låga till följd av statliga bostadslån med räntegaranti och förmodligen också relativt stora bottenlån som fortfarande löper med ränta under nu gällande marknadsränta. Det ger sammantaget en positiv hävstångseffekt för yngre fastigheter i stora förvaltningar.

Relativt låga driftnetton och höga utbetalningar för räntor och amorteringar ger en liten eller negativ hävstångseffekt i små förvaltningsenheter.

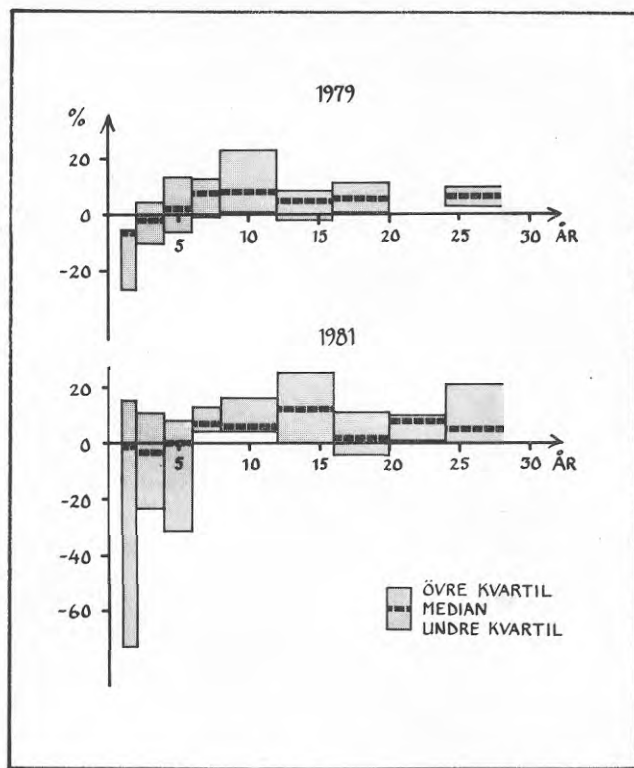
Marknadsvärdeutvecklingen (i procent) är enligt vår bedömning i stort sett lika oberoende av värdeår och fastighetsstorlek. En tendens finns dock till kraftigare realprisfall i de yngre fastigheterna. Det innebär att totalavkastningen i stort sett växer på ett likartat sätt givet samma belåningsgrad och för olika fastighetstyper/förvaltningsstorlekar.

10.5 Förräntning vid olika innehavstid

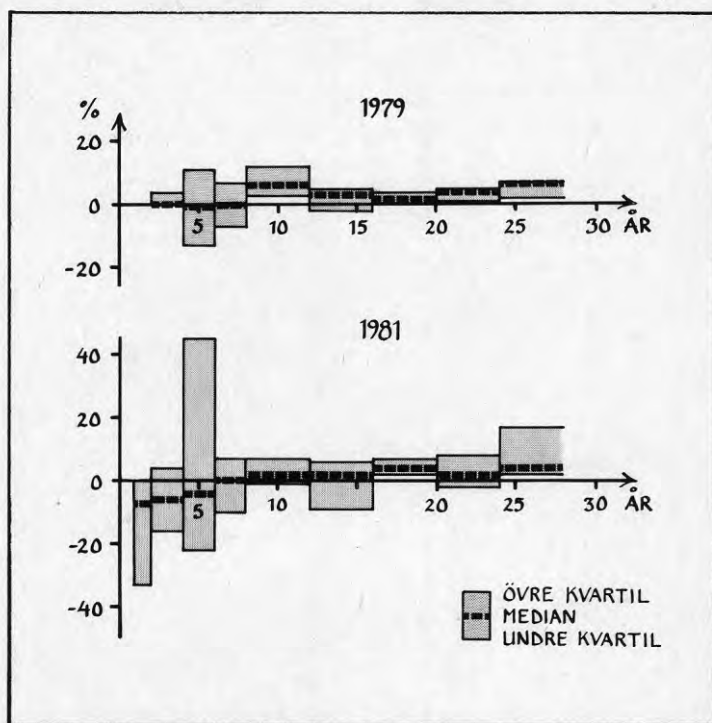
Förräntningen på eget kapital är beroende av innehavstiden. Det orsakas främst av att

- o belåningsgraden förändras över tiden
- o ränte- och amorteringsvillkoren vid samma tidpunkt kan vara olika för ägare med nya respektive gamla lån.

I figurerna 10.9 och 10.10 illustreras direktavkastningen vid olika innehavstider i stora och små förvaltningar. Av figurerna framgår dels situationen år 1979 och dels situationen 1981. På så sätt fångar vi bl a in effekterna av en fyraprocentig diskontohöjning.



Figur 10.9 Direktavkastningen på eget kapital år 1979 och 1981 vid olika innehavstid i **stora** förvaltningsenheter



Figur 10.10 Direktavkastning på eget kapital år 1979 och 1981 vid olika innehavstid i **små** förvaltningsenheter

I figurerna ovan kan vi notera att

- o direktavkastningen i stora förvaltningar de fyra första innehavsåren i genomsnitt är negativ
- o direktavkastningen i små förvaltningar de åtta första innehavsåren i genomsnitt är negativ. År 1981 är också direktavkastningen vid korta innehav sämre än 1979.

Dessutom framgår av bakgrundsmaterialet att värdeförändringen får större betydelse för förräntningen i fastigheter där andelen eget kapital är liten. Det gäller främst för fastigheter med kort innehavstid och fastigheter som är statligt belånade.

10.6 Sammanfattning

De viktigaste iakttagelserna avseende förräntningen på eget kapital kan sammanfattas så här; "det beror på". Förräntningen på eget kapital sammanhänger nämligen med

- o hur gammal byggnaden är
- o om fastigheten är statligt belånad
- o vilken belåningsgraden är, vilket också hänger samman med innehavstiden.

Förräntningen är betydligt högre i yngre fastigheter jämfört med äldre och det är främst orsakat av höga hyror och låga underhållskostnader. Därtill inverkar statliga lån med åtföljande räntesubventioner. Omvänt ger höga räntor i det äldre beståndet en negativ hävstångseffekt.

Förräntningen för fastigheter med värdeår efter 1969 är sannolikt minst lika hög som för 1960-talsfastigheterna. Enligt värderare finns ett eget kapital i 1970-talsfastigheter med statliga lån. Dessa fastigheter säljs till priser som överstiger de statliga bostadslånen med i storleksordningen 20-30 procent. Vår undersökning visar också att betalningsnettona från 1970-talsfastigheterna i genomsnitt är högre än nettona från 1960-talsfastigheterna.

11 VÄSENTLIGA RESULTAT OCH OBSERVATIONER

11.1 Inledning

Vi diskuterar här de enligt vår mening väsentligaste resultaten och kommenterar intressanta observationer. Diskussionen är till stor del en förlängning av de principiella resonemangen i kapitel 2.

Av undersökningsresultaten framgår klara mönster vad avser ekonomin i

- o fastigheter med gamla respektive nya byggnader
- o små respektive stora förvaltningar
- o fastigheter med kort respektive lång innehavstid

Dessutom framgår att

- o det ekonomiska utfallet delvis är Ortsberoende

Först diskuterar vi var för sig de tre motsatsparen enligt ovan och deras inverkan på lönsamhet och finansiell ställning. Därefter försöker vi förklara varför resultaten är Ortsberoende. Ett särskilt avsnitt ägnas åt några mer specifika observationer. Avslutningsvis anger vi ett antal områden för fortsatt forskning.

Enligt vår bedömning är resultaten enligt de fyra punkterna ovan i stor utsträckning överförbara till den privata hyreshussektorn som helhet. Resultaten stämmer i hög grad med vad vi förväntat oss. Även andra studier pekar på samma resultat. I vilken utsträckning det ekonomiska utfallet i övrigt är Ortsberoende är dock oklart.

11.2 Fastigheter med gamla respektive nya byggnader

Det framkommer väsentliga skillnader mellan fastigheter med gamla och nya byggnader vad avser

- o driftnetto
- o likviditet (betalningsnetto)
- o soliditet (belåningsgrad)
- o förräntning på totalt och eget kapital

För fastigheter med gamla byggnader är **driftnettona** relativt låga till följd av framför allt låga hyror och höga underhållskostnader. För fastigheter med värdeår från 1930-talet och tidigare är det vanligt med negativa driftnetton. Det tyder på att byggnaderna är i slutet av livscykeln. Annorlunda uttryckt är husen åldrade och föråldrade. Åldrandet är förknippat med att olika byggnadsdelar förslits och måste repareras eller ersättas vilket över tiden ger ökande underhållskostnader. Föråldrandet är ett resultat av att nyttjarna över tiden ställer nya krav på bostaden och boendemiljön, vilket successivt medför lägre hyror jämfört med det nyare byggnadsbeståndet.

Driftnettona sjunker i det yngre beståndet och stiger i det äldre. Detta något paradoxala förhållande är främst ett resultat av hyres-sättningsystemet. Vi har härför två hypoteser:

- o Hyrorna i det yngsta beståndet ligger på en sådan hög nivå i utgångsläget att de inte i procent räknat kan höjas i samma takt som drift- och underhållskostnaderna stiger. Här inverkar också förfarandet med krontalspåslag vid hyressättningen.
- o Hyrorna i det äldsta beståndet ligger i utgångsläget på en relativt låg nivå till följd av den tidigare hyresregleringen. Förfarandet med krontalspåslag ger en hög procentuell utvecklingstakt i det äldre beståndet. Därtill kan en viss hyresomfördelning inom det allmännyttiga beståndet ge relativt stora hyreshöjningar i det äldre privatägda beståndet.

Ett tvärsnitt genom undersökningsmaterialet visar att **betalningsnettona** är högst i det nyare beståndet. Det är en följd av att:

- o Driftnettona är relativt höga i det nyare beståndet.
- o Utbetalningarna för räntor och amorteringar är i relation till skuldbeloppen relativt låga i det nyare beståndet till följd av statliga lån med garanterad ränta under marknadsräntenivån. Bottenlån som inte konverterats de senaste åren inverkar också.

De kvadratmetersiffror vi angett bör här kvalificeras på två olika sätt. För det första avser siffrorna netton före skatt. Om vi bortser från möjligheterna till bokslutsdispositioner inom företagen går ca 50 procent bort i skatt. För det andra måste siffrorna ses i absoluta belopp. För en fastighet på 500 kvm innebär ett betalningsnetto på 20 kr per kvm 10 000 kr totalt. Är beståndet 10 000 kvm är motsvarande siffra 200 000 kr.

Belåningsgraden är relativt hög i det yngre beståndet. Men likviditeten är ändå god till följd av statliga lån med garanterad ränta. I det äldre beståndet är belåningsgraden väsentligt lägre men likviditeten sämre till följd av inflationsuppdrivna marknadsräntor.

Förräntningen är högre i det yngre beståndet jämfört med det äldre. Det är en följd av relativt höga drift- och betalningsnetton samt hög belåningsgrad i det nyare beståndet.

11.3 Stora respektive små förvaltningar

Vad som tidigare sagts om gamla och nya fastigheter gäller också för stora och små förvaltningar. Av resultaten här samt främst Lundström-Gustafsson (1985) framkommer att

- o i stora och små förvaltningsenheter finns väsentligt olika motiv för innehaven vilket i sin tur ger olika ekonomiskt utfall.

Stora fastigheter köps ofta med kapitalplaceringsmotiv till stora förvaltningar. Små fastigheter köps till små förvaltningar för att bereda köparen bostad och möjligheter till sysselsättning.

I de små förvaltningarna utför ofta ägaren eget arbete som inte direkt syns i redovisningen eller någon offentlig statistik. Hur mycket eget arbete som läggs ned vet vi dock fortfarande inte. Ägare som helt sköter administration, fastighetsskötsel och delar av underhållet själva kan troligen minska sina utbetalningar med i storleksordningen 25-50 kr per kvm i 1985 års penningvärde.

Förvärv av små fastigheter baseras enligt mäklare ofta på en renodlad boendekostnadskalkyl såsom för villafastigheter. De initiala underskotten ses då som boendekostnader. Underskotten vid förvärv av mindre hyresfastigheter är ofta inte större än de vid förvärv av större villafastigheter. I större förvaltningar finns ofta möjligheter att finansiera initiala underskott i anslutning till förvärv med överskott från andra fastigheter.

Fastigheterna i de små förvaltningarna är ofta äldre jämfört med i de stora förvaltningarna. Det medför att finansieringen till stor del är ordnad på den öppna kreditmarknaden i de små förvaltningarna. I de stora förvaltningarna är däremot räntorna i stor utsträckning subventionerade genom förekomsten av statliga bostadslån.

11.4 Kort respektive lång innehavstid

Ekonomi - betalningsnetton, soliditet och förräntning på eget kapital - är väsentligt olika för fastigheter med kort respektive lång innehavstid. Orsaken härtill är att inflationen omfördelar lånebetalningarna över tiden. Betalningsnettona är ofta negativa direkt efter ett förvärv för att sedan stiga med tiden. Samtidigt förbättras successivt soliditeten genom att inflationen "amorterar" lånen. Vi kan säga att fastighetsägaren "lever fattig men dör rik".

Kanske något paradoxalt kan förräntningen på eget kapital vara relativt hög i början av innehavsperioden beroende på hög belåningsgrad - "lång hävstång". Den förräntningen är bunden i fastigheten. Vid lång innehavstid är i regel betalningsnettona positiva. Men dessa positiva netton ska förränta ett relativt stort eget kapital vilket ger en låg förräntning.

Förekomsten av betydande initiala underskott i förvaltningen vid "vanliga" insatser av eget kapital har en selekterande effekt på fastighetsmarknaden. Endast kapitalstarka köpare kan komma ifråga vilka kan klara flera år med underskott i förvaltningen. Underskotten kan också verka hämmande på underhållsverksamheten, jmf appendix I.

11.5 Ekonomiskt utfall på olika orter

Det ekonomiska utfallet är något olika i Helsingborg, Norrköping och Örebro. Det orsakas främst av byggnadsbestånd av olika ålder och olika hyresnivåer. Med ett nyare byggnadsbestånd följer relativt höga hyror, låga underhållskostnader och lån med subventionerad ränta.

I Norrköping och Helsingborg är det undersökta byggnadsbeståndet relativt ungt jämfört med i Örebro. För de yngsta fastigheterna är dock hyrorna i Norrköping något högre än i Örebro och väsentligt högre än i Helsingborg. I Norrköping är också hyrans åldersberoende mindre uttalat jämfört med de övriga orterna. Driftnetton, betalningsnetton, förräntning och marknadspriser är bl a därför högst i Norrköping. Det kan exempelvis tas som ett tecken på att det vid givna förutsättningar varit lönsamt att förnya fastighetsbeståndet.

11.6 Intressanta observationer

Av undersökningen framkommer vissa delresultat som vi särskilt vill lyfta fram:

- o **Underhållskostnadernas olika nivå för fastigheter med olika värdeår (tabell 6.8 och figur 6.20).**
- o **Väsentligt skilda räntenivåer i procent för fastigheter med olika värdeår (tabell 6.12).**
- o **Värmekostnadernas stora andel av de totala driftkostnaderna (figur 6.12).**

Dessa observationer kan tolkas på olika sätt. Vi väljer att göra följande kommentarer:

- o Genom moderniseringsåtgärder är det möjligt att väsentligt sänka underhållskostnaderna. Därmed inte sagt att moderniseringen kan motiveras ur lönsamhetssynpunkt.
- o Skillnaden mellan marknadsräntenivån och räntenivån i statligt belånade fastigheter med garanterad ränta är betydande i början av 1980-talet. Ränteutbetalningarna är dock i regel större i statligt belånade hus på grund av stora skuldbelopp.
- o Värmekostnaderna upptar i början av 1980-talet ca 60 procent av driftutbetalningarna i de små förvaltningarna och ca 50 procent i de stora. Det gör att potentialen och motivet för energibesparing bör vara stort.

11.7 Områden för fortsatta studier

Nedan skisserar vi ett antal områden för fortsatta studier.

- 1) Hyresstrukturfrågor är intressanta eftersom hyrans nivå och utveckling är den väsentligaste faktorn som påverkar det ekonomiska utfallet. Och hyresstrukturen är enligt våra undersökningar bl a Ortsberoende.
- 2) Ekonomin och motiven för ägandet i de allra minsta förvaltningarna (< 400 kvm) bör studeras närmare. Ty dessa till antalet många förvaltningar har inte studerats här. Framför allt motiven för ägandet är intressanta att känna till om man på olika sätt vill få dessa ägare att modernisera sina fastigheter, spara energi och bedriva en effektivare förvaltning.

- 3) Ekonomin i nyligen ombyggda fastigheter bör studeras. Uppväger en högre hyra och lägre kostnader för drift och underhåll de stora kapitalkostnader som ombyggnaden medför?
- 4) Förekomsten av och former för ekonomisk styrning i stora förvaltningar. Hur utnyttjas till exempel de ofta detaljerade redovisningssystemen för ekonomisk styrning? Och vilka former av kalkyler gör man i olika beslutssituationer?

11.8 Ett slutord

Nu förväntas vi kanske svara på frågan om det är lönsamt att äga hyresfastigheter? Tyvärr kan vi inte ge ett entydigt svar. Det beror först på vad som menas med lönsamhet och därtill vilket tidsperspektiv vi ser fastighetsinnehavet i, hur gammal byggnaden är, hur fastigheten är belånad m m.

Intressant är dock de relativt höga förräntningssiffror som framkommer för vissa fastigheter. Dessa siffror beror på att kreditmarknaden inte anpassats till en situation med inflation. Och att staten bl a därför subventionerar räntan vid bostadsbyggandet för att klara de initiala likviditetsproblemen.

Vi kan med fog säga att det är bättre att ha en yngre och större fastighet än en gammal och liten. Förräntningen på eget kapital i det yngre beståndet är bra om vi jämför med andra placeringar som bank, aktier och obligationer. Men förräntningen är speciell. Den binds till stor del genom värdestegring i fastigheten.

Att prata om förräntning av kapital i de många små förvaltningarna är mindre relevant eftersom ägarna i allmänhet inte tänker i dessa termer. Däremot spelar en bra bostad och en god likviditet stor roll för ägarens olika beslut.

APPENDIX I - V

I det följande presenteras fem olika appendix. De inrymmer bakgrundsmaterial och analyser som inte kunnat infogas i den löpande texten i kapitel sex till tio.

Följande fem rubriker behandlas:

- I Hur förvärvssituationen förändrats under perioden 1975-1982 (sid 168)
- II Fastigheternas marknadsvärden (sid 177)
- III Skuldbelopp (sid 183)
- IV Belåningsgrad (sid 187)
- V Relationen amortering - avskrivning (sid 192)

Observera att samtliga figurer med tidsserier avser konstant undersökningspopulation, 1982 års penningvärde och flytande treårsmedeltal. Siffrorna i tabellerna avser 1982 års penningvärde, kr per kvm och medianvärden, om annat inte anges. I redovisningen av totalsiffror för små förvaltningar ingår endast Helsingborg och Norrköping. Anledningen är att det inte finns data från små förvaltningar i Örebro för 1981 och att de små förvaltningarna i Sundsvall avviker från övriga små förvaltningar i flera avseenden, exempelvis marknadsvärdenivå och belåningsgrad.

APPENDIX I

HUR FÖRVÄRVSSITUATIONEN FÖRÄNDRATS UNDER PERIODEN 1975-1982

Inledning

Ett vanligt påstående är att "det har blivit sämre att förvärva och äga hyresfastigheter". Ett sådant påstående går dock inte att belägga. Påståendet är för oprecist. Men nedan gör vi ett försök att visa hur förvärvssituationen förändrats 1975-1982 med avseende på likviditeten.

Av driftnettot ska ägaren betala räntor och amorteringar. Sker över tiden avsevärda förändringar i ränte- och amorteringsvillkoren på kreditmarknaden måste köparna anpassa sig. Antar vi att utbetalningarna för räntor och amorteringar stiger relativt driftnettot kan köparna anpassa sig genom att

- o betala ett lägre pris för fastigheten
- o öka kontantinsatsen så att betalningsnettonas storlek de första innehavsåren förblir oförändrade jämfört med tidigare
- o tillämpa samma kontantinsats och acceptera större underskott i den löpande fastighetsförvaltningen
- o skjuta på periodiskt fastighetsunderhåll

För att utröna om förvärvssituationen förändrats och köparna anpassat sig gör vi på följande sätt:

- o För åren 1976, 1979 och 1981 tar vi fram två "medianfastigheter" ur bakgrundsmaterialet. Fastigheterna ligger i Örebro och Norrköping. Därefter simulerar vi en tänkt förvärvssituation och utgår från att belåningsgraden är 85 procent vid alla tre tillfällena. Efter kontakter med kreditinstitut och fastighetsvärderare försöker vi tillskapa en för varje tillfälle "vanlig" lånebild och räknar ut vilka räntor och amorteringar som blir resultatet därav. Vi har även räknat fram de betalningsnetton som blir följderna om vi drar de kalkylerade räntorna och amorteringarna från "medianfastigheternas" driftnettot.
- o I ett andra steg tittar vi på "verkligheten" och beräknar driftnettot, betalningsnetton, belåningsgrad, skuldtäkningsgrad, hyror, driftkostnader samt underhåll för fastigheter med ett och två års innehavstid vid varje tidpunkt under perioden

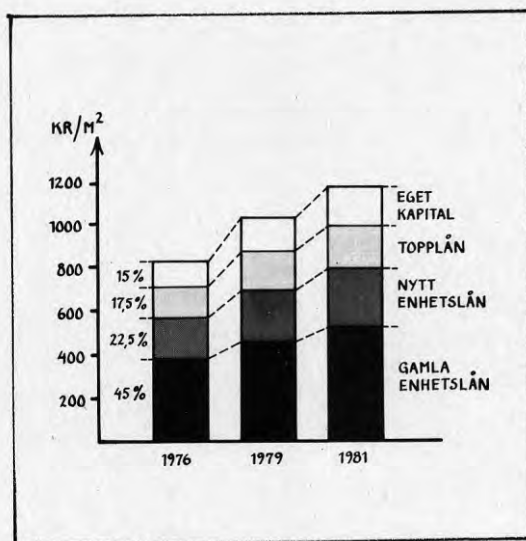
SIMULERAD FÖRVÄRVSSITUATION

Simulerade betalningsnetton

På varje ort - Örebro och Norrköping - har vi gjort två olika kalkyler.

- A) Ett gammalt enhetslån (bottenlån) antas vid varje tidpunkt (1976, 1979 och 1981) utgöra 45 procent av gällande marknadsvärde och andra lån fyller upp till 85 procent av marknadsvärdet.
- B) År 1976 är ett gammalt enhetslån 45 procent av marknadsvärdet. Krontalsmässigt är det lånet lika stort 1979 och 1981 som 1976. Överliggande krediter ökar då.

Finansieringsbilden för Örebro enligt A-alternativet framgår av figur I. (De relativt omfattande förutsättningarna och förkalkylerna i övrigt finns samlade hos projektledaren. Omfattningen av materialet gör att vi inte presenterar alla förutsättningar här).



Figur I Antagen finansieringsbild i Örebro vid konstanta låneandelar 1976, 1979 och 1981

Resultaten av våra kalkylexempel framgår av tabell I nedan.

Tabell I Betalningsnetton vid olika tidpunkter (1976, 1979 och 1981) givet olika finansieringssituationer - kalkylexempel (kr/m²)

(f = driftnetto, R = ränta, A = amortering, B = betalningsnetto)

ÖREBRO - KONSTANTA LÄNEANDELAR

Innehavs- tid (år)	År	f	-	R	-	A	=	B	B-realt ¹⁾
1	1976	46	-	37	-	9	=	0	0
2	-77	47	-	38	-	9	=	0	0
1	1979	53	-	52	-	14	=	-13	-18
2	-80	60	-	55	-	15	=	-10	-12
1	1981	65	-	76	-	18	=	-29	-31
2	-82	78	-	72	-	19	=	-13	-13

ÖREBRO - VARIERANDE LÄNEANDELAR

Innehavs- tid (år)	År	f	-	R	-	A	=	B	B-realt ¹⁾
1	1976	46	-	37	-	9	=	0	0
2	-77	47	-	38	-	9	=	0	0
1	1979	53	-	57	-	12	=	-16	-22
2	-80	60	-	60	-	12	=	-12	-15
1	1981	65	-	89	-	15	=	-39	-42
2	-82	78	-	86	-	15	=	-13	-13

NORRKÖPING - KONSTANTA LÄNEANDELAR

Innehavs- tid (år)	År	f	-	R	-	A	=	B	B-realt ¹⁾
1	1976	52	-	56	-	12	=	-16	-29
2	-77	63	-	58	-	13	=	-8	-13
1	1979	72	-	73	-	18	=	-19	-26
2	-80	77	-	76	-	18	=	-17	-21
1	1981	84	-	106	-	23	=	-45	-49
2	-82	81	-	101	-	25	=	-45	-45

NORRKÖPING - VARIERANDE LÄNEANDELAR

Innehavs- tid (år)	År	f	-	R	-	A	=	B	B-realt ¹⁾
1	1976	52	-	56	-12		=	-16	-29
2	-77	63	-	58	-13		=	-8	-13
1	1979	72	-	76	-15		=	-19	-26
2	-80	77	-	80	-16		=	-19	-23
1	1981	84	-	120	-19		=	-55	-60
2	-82	81	-	115	-20		=	-54	-54

1) 1982 års penningvärde

Av kalkylexemplet kan vi dra följande slutsatser givet de tidigare skisserade förutsättningarna

- o att betalningsnettona i reala termer blir sämst år 1981
- o att likviditetssituationen skulle vara sämre i Norrköping jämfört med Örebro
- o att ett successivt mindre bottenlån (varierande låneandelar) ger sämre likviditet.

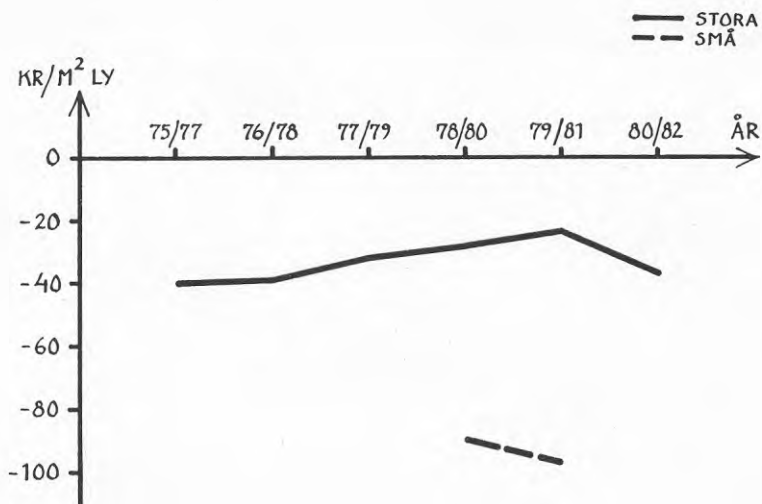
Resultaten enligt ovan bygger på de givna förutsättningarna. Förutom de av oss givna finansieringsförutsättningarna kan resultaten förklaras av att marknadsvärdenivån är högre i Norrköping vilket ger högre belåning och därmed högre utbetalningar för räntor och amorteringar. Bakgrundsmaterialet visar också att räntorna och amorteringarna i reala termer är som högst år 1981.

En slutsats vi nu kan dra är att vid givna kalkylförutsättningar har likviditetssituationen försämrats över tiden i anslutning till förvärv givet 15 procents kontantinsats.

VERKLIG FÖRVÄRVSSITUATION

Faktiska betalningsnetton

I figur II redovisas betalningsnetton (Betalningsnetto I) för fastigheter som vid varje tidpunkt innehafts ett och två år. Det innebär t ex att nettona 1981 beräknats som medianvärdet för fastigheter vilka förvärvats 1979 och 1980. Linjen i figuren är dessutom baserad på 3-års glidande medeltal.



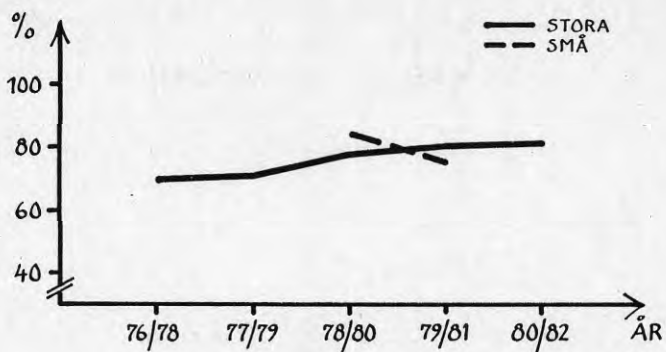
Figur II Betalningsnetto för fastigheter som varje år under perioden innehafts ett och två år i stora och små förvaltningsenheter

Av figur II kan vi konstatera att

- o betalningsnettona i fastigheter som förvärvats till stora förvaltningar förbättrats något under tidsperioden
- o betalningsnettona i stora förvaltningar är ca 50 kronor per kvm bättre jämfört med de fastigheter som köpts till små förvaltningar.

Faktisk beläningsgrad

I figur III nedan redovisas hur den faktiska beläningsgraden (lånesumman första innehavsåret i relation till den erlagda köpeskillingen) utvecklats i anslutning till köp på marknaden.



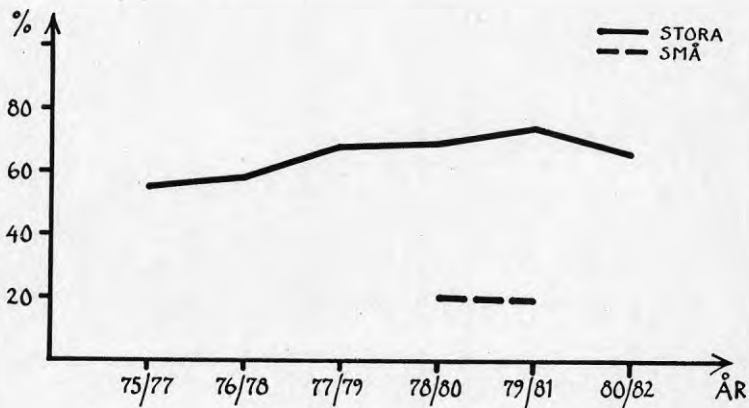
Figur III Belåningsgrad för fastigheter som varje år under perioden innehafts ett och två år i stora och små förvaltningsenheter

Av figur III framgår att

- o belåningsgraden i anslutning till förvärv ökat med i genomsnitt tio procentenheter i stora förvaltningar
- o belåningsgraden i de små förvaltningarna har sjunkit.

Skuldtäckningsgrad

I figur IV åskådliggörs hur skuldtäckningsgraden (driftnetto dividerat med räntor och amorteringar) förändrats under perioden för fastigheter som innehafts ett och två år.



Figur IV Skuldtäckningsgrad för fastigheter som varje år under perioden innehafts ett och två år i stora och små förvaltningsenheter

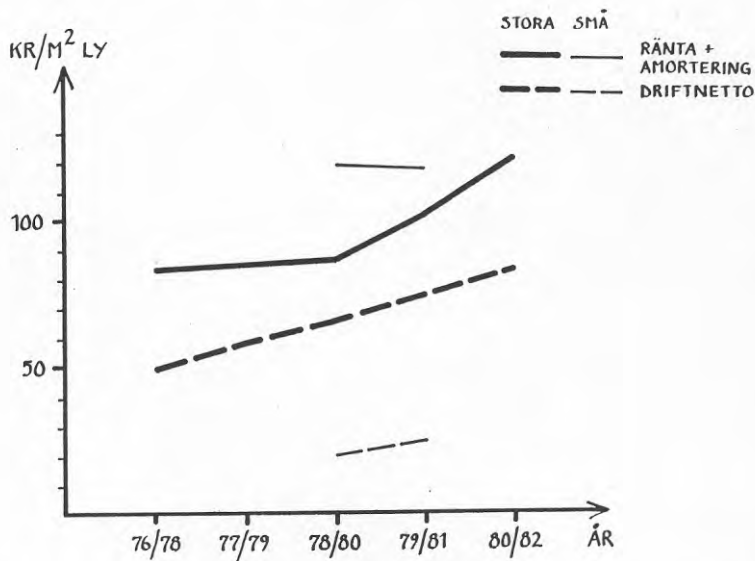
Av figur IV framgår att

- o skuldtäckningsgraden i stora förvaltningar ökat något under perioden, jmf betalningsnettot i figur II
- o driftnettot endast täcker 20 procent av räntorna och amorteringarna i de små förvaltningarna

Ett försök till förklaring

Vårt kalkylexempel visade att vid konstant andel eget kapital vid förvärv skulle betalningsnettona försämrats över tiden. Vår studie av "verkligheten" ger dock motsägelsefulla resultat vad avser stora förvaltningsenheter; såväl belåningsgraden som skuldtäckningsgraden ökar över tiden för nyförvärvade fastigheter.

Förklaringen till detta kan vi delvis få genom att studera driftnetto samt räntor och amorteringar för de fastigheter som innehafts ett och två år, se figur V.



Figur V Driftnetto samt räntor och amorteringar för fastigheter som varje år under perioden innehafts ett och två år i stora och små förvaltningsenheter

Av figur V framgår att de fastigheter som över tiden förvärvats inte är "populationstypiska" vad avser driftnetto, jmf avsnitt 7.2. De fastigheter som tillkommer under slutet av perioden har i fast penningvärde 30 kronor per kvm högre driftnetto jämfört med de

som tillkom under början av perioden. Räntebetalningarna och amorteringarna har också ökat avsevärt under perioden. Det kan förklaras av ökad belåningsgrad, högre marknadsräntor och sämre amorteringsvillkor på framför allt underliggande krediter.

Nu återstår frågan varför driftnettot ökat? Svaret på den frågan kan vara att

- o det är över tiden väsentligt olika typer av fastigheter som omsatts på fastighetsmarknaden
- o fastighetsägarna har eftersatt underhållet för att kompensera en hög ränte- och amorteringsbelastning.

Vi kan inte finna att det är väsentligt olika typer av fastigheter som avyttras vid olika tidpunkter, jmf tabell II nedan. I tabellen redovisar vi de överlättna fastigheterna indelade efter värdeår. Ty värdeåret har visat sig förklara en stor del av spridningen i driftnetto.

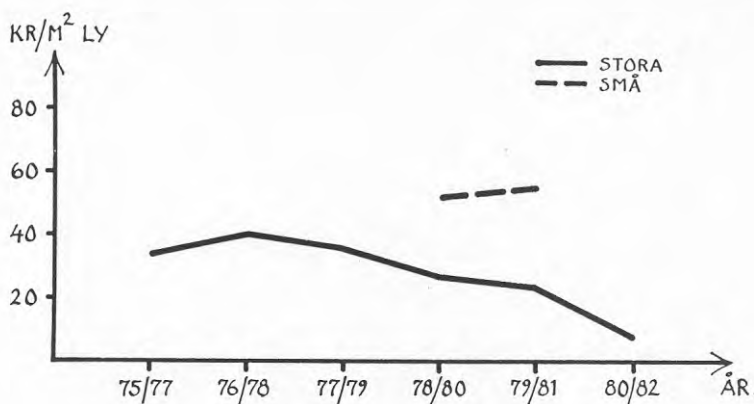
Tabell II Antal fastigheter i olika värdeårsklasser som förvärvats till **stora** förvaltningenheter under perioden

VÄRDEÅR

ÅR	<1930	1931-40	1941-50	1951-60	>1960
1974	-	1	4	2	3
1975	2	4	10	8	9
1976	-	4	5	5	4
1977	3	2	3	4	9
1978	-	5	-	6	7
1979	1	4	2	1	1
1980	1	5	-	3	5
1981	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>5</u>
	7 st	27 st	26 st	32 st	43 st

Med ett viktningsförfarande kan vi konstatera att genomsnittsfastigheten under hela perioden har värdeår från 1940-talet. De egenskaper hos fastigheten som uttrycks i fastighetens värdeår har sålunda inte påvisbart förändrats över tiden. Följaktligen kan vi inte direkt belägga att förändrade driftnetton beror på att de överlättna fastigheterna är väsentligen olika.

I figur VI framkommer dock en möjlig förklaring till de observerade förhållandena.



Figur VI Underhållskostnader för fastigheter som varje år under perioden innehafts ett och två år i stora och små förvaltningsenheter

I de stora förvaltningarna har underhållskostnaden sjunkit från 35-40 kronor per kvm de första åren av perioden till inte fullt 10 kronor i slutet av perioden. Underhållskostnaderna i de små förvaltningarna är kring år 1980 ca tre gånger högre. Till detta bör läggas att hyrorna i de mot slutet av perioden förvärvade fastigheterna i snitt ligger ca 20 kronor över den genomsnittliga hyresnivån i slutet av 1970-talet och driftkostnaderna har ökat med ca 15 kronor per kvm under samma tid.

En slutsamering

Vår analys av förvärvssituationens förändring i de stora förvaltningarna för tiden 1976 - 1981 ger följande:

- o Givet samma belåningsgrad har likviditetssituationen enligt teoretiska beräkningar försämrats från 1976 till 1981. Orsaken härtill är främst stigande låneräntor (diskonto).
- o För ett urval fastigheter som köpts till stora förvaltningsenheter stiger betalningsnettot och skuldtäckningsgraden över tiden samtidigt som belåningsgraden ökar.
- o Driftnettot stiger för perioden med ca 30 kronor per kvm. Det orsakas av att hyrorna ökar med ca 20 kronor och underhållet minskar med ca 25 kronor. Därtill stiger driftkostnaderna med ca 15 kronor per kvm.

Som framgår av tabell II är underlaget svagt för våra analyser och resultaten ska endast ses som indikationer på möjliga förhållanden. Ett påtagligt resultat är dock att förvärvssituationen utvecklats olika i stora och små förvaltningar.

APPENDIX II

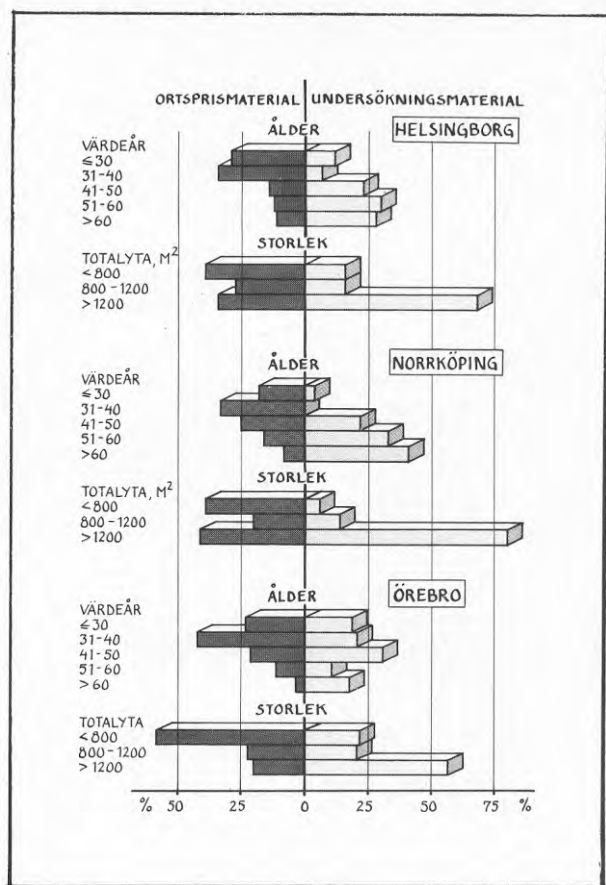
MARKNADSVÄRDEN

Inledning

Vi bedömer marknadsvärden för att få fram totalt och eget kapital som kan läggas till grund för bedömning av förräntning. Marknadsvärdebedömningen sker med ortsprismetoden. Vi jämför priser för fastigheter som egenskapsmässigt liknar värderingsobjekten. Vid värderingen har jämförelseobjekten grupperats i värdeårs- och storleksklasser. Därefter har varje fastighet i undersökningspopulationen för varje år av undersökningsperioden schablonmässigt åsatts ett marknadsvärde. För att göra priserna jämförbara har de räknats om till fastigheternas lägenhetsyta.

Vi har inte besiktigt fastigheterna eller direkt beaktat hyra, drift- och underhållskostnader. Det leder sannolikt till att bra fastigheter har undervärderats och dåliga fastigheter övervärderats. Vi redovisar dessutom inga marknadsvärden för statligt belånade fastigheter med värdeår efter 1969. Orsaken till detta är ofullständig marknadsinformation och en oklar efterfrågesituation för dessa objekt.

Ett problem är att det undersökta fastighetsbeståndet avviker från ortsprismaterialets sammansättning, se figur VII.



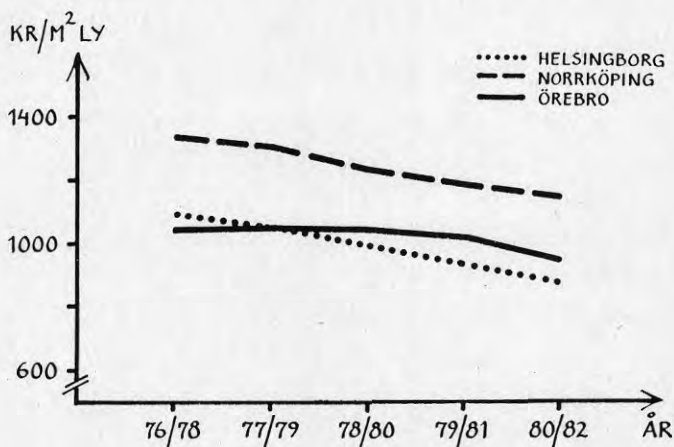
Figur VII En jämförelse mellan undersöknings- och ortsprismaterialets sammansättning med avseende på värdeår och fastighetsstorlek

Av figuren framgår att de på marknaden överlåtna fastigheterna är mindre och äldre jämfört med undersökningsmaterialet. Det innebär att framför allt de nyare och större fastigheterna kan ha hamnat på "fel" nivå. Vi tror dock att pristrenden även för dessa är relativt väl säkerställd.

En totalbild

Marknadsvärdena för fastigheterna i stora förvaltningar har från början till slutet av perioden sjunkit från knappt 1100 kronor per kvm till 1000 kronor i 1982 års penningvärde. Detta innebär en **real prissänkning med drygt två procent per år.**

I figur VIII nedan görs en ortsviss redovisning av marknadsvärdenas nivå och utveckling i stora förvaltningar.



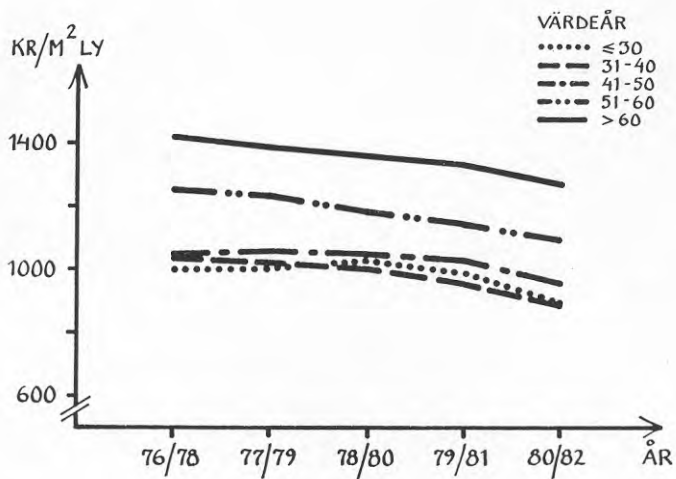
Figur VIII Marknadsvärdenas nivå och utveckling i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Av figuren framgår att prisnivån i reala termer - 1982 års penningvärde - faller på samtliga orter. Prisenivån är högst i Norrköping, ca 250 kronor per kvm högre jämfört med Helsingborg under slutet av perioden. Det reala priset faller är störst i Helsingborg - drygt fem procent per år.

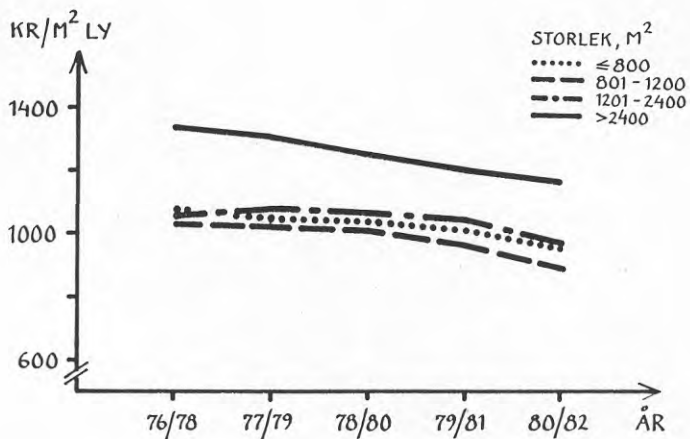
I genomsnitt för alla orter är prisnivån för fastigheter i stora och små förvaltningar likartad. Det finns dock skillnad mellan orterna. De små har lägre värdenivå i Helsingborg och Norrköping. I Sundsvall är prisnivån per kvm högst. Den ligger t ex 400 kr högre än i Helsingborg.

Byggnadernas värdeår och storlek som prispåverkande faktorer

I figurerna IX och X framgår marknadsvärdenas nivå och utveckling för fastigheter i stora förvaltningar med olika värdeår respektive storlek.



Figur IX Marknadsvärdenas nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter



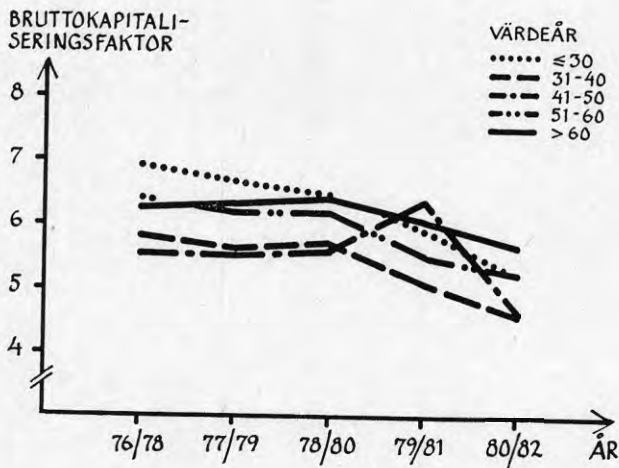
Figur X Marknadsvärdenas nivå och utveckling för fastigheter med olika storlek i stora förvaltningsenheter

Det finns klara nivåskillnader mellan fastigheter med olika värdeår. Fastigheter med värdeår före 1950 har en likartad nivå - ca 300 kronor per kvm lägre jämfört med fastigheter som har värdeår efter 1960. I samtliga värdeårsklasser är det reala prisfallet ca tre procent per år.

Eftersom det finns en stark korrelation mellan värdeår och fastighetsstorlek har de största fastigheterna (>2400 kvm) en prisnivå som nära ansluter till den för fastigheter med värdeår efter 1960. Fastigheter med en storlek upp till 2400 kvm ligger på en relativt enhetlig prisnivå.

Hyran som prispåverande faktor

I figur XI visas hur bruttokapitaliseringsfaktorn utvecklats för fastigheter med olika värdeår. Observera att figuren är en "baklängeskonstruktion". Vi har inte utnyttjat utgående hyra vid vår värdering. Orsaken härtill är att vi saknar information om utgående hyra för jämförelseobjekten.



Figur XI Bruttokapitaliseringsfaktorer för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

Av figuren framgår att fastighetspriserna successivt sjunker relativt hyrorna. Det betalas mest per hyreskrona för de modernaste fastigheterna medan 30-talshusen betingar de lägsta priserna. Priserna jämfört med hyran sjunker också relativt snabbt för de äldsta fastigheterna. Av bakgrundsmaterialet framgår dessutom att priset per hyreskrona är något högre för fastigheter som köps till små förvaltningar.

Hyrorna stiger reallt nära två procent medan fastighetspriserna faller två till tre procent per år. Det gör att bruttokapitaliseringsfaktorn sjunker över tiden. Bakom denna "enkla" förklaring döljer sig bl a följande:

- o Driftnettona är reallt konstanta eller något vikande.
- o Räntenivån har stigit för perioden.

Dessutom finns en rad andra förklaringar, se t ex Lundström (1984), vilka dock lämnas utanför denna framställning.

En slutsamering

Fastighetspriserna faller generellt i reala termer med ett par procent per år. Vissa skillnader finns i prisutvecklingen mellan olika orter. Prisnivån är skiktad för fastigheter med olika värdeår. Fastigheterna med värdeår före 1950 har en relativt enhetlig prisnivå. Prisnivån per kvm är ca 30 procent högre för fastigheter med värdeår efter 1960 jämfört med de som har värdeår före 1950.

Den observerade prisutvecklingen är som förväntat. SCBs prisstatistik samt andra undersökningar visar också på ett reallt prisfall om ett par procent per år. Eftersom det i stor utsträckning är "samma" fastigheter som omsätts år efter år kan vi också säga att prisutvecklingen speglar en marknadsmässig avskrivning av fastighetsbeståndet.

APPENDIX III

SKULDBELOPP

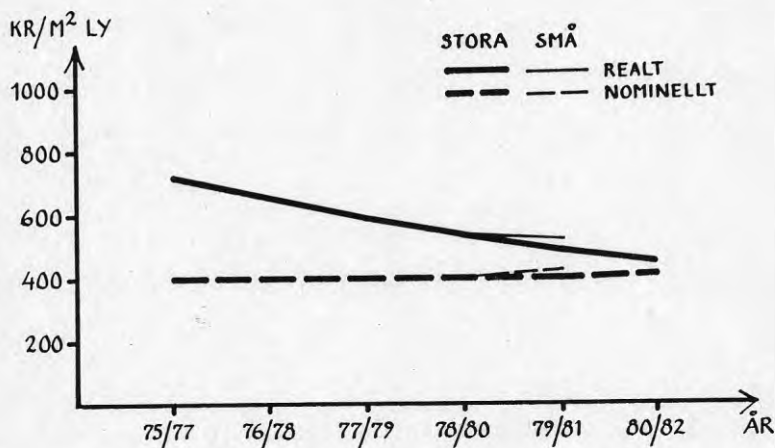
Inledning

Skuldbeloppen i kronor varierar starkt mellan olika fastigheter. Vissa fastigheter är obelånade medan andra har lån över marknadsvärdet. Om skulden sätts i relation till marknadsvärdet fås en belåningsgrad och en uppfattning om andelen eget kapital i fastigheten, se appendix IV.

Nedan redovisar vi förutom en totalbild även skuldbeloppen för fastigheter med olika värdeår. För att få en uppfattning om rebe-
låningen i beståndet redovisar vi också nominella skuldbelopp samt summa nyupptagna lån i relation till summan av underhåll och investeringar.

En totalbild

Av figur XII framgår hur skuldbeloppet utvecklats i reala och nominella termer för fastigheter i stora förvaltningar.

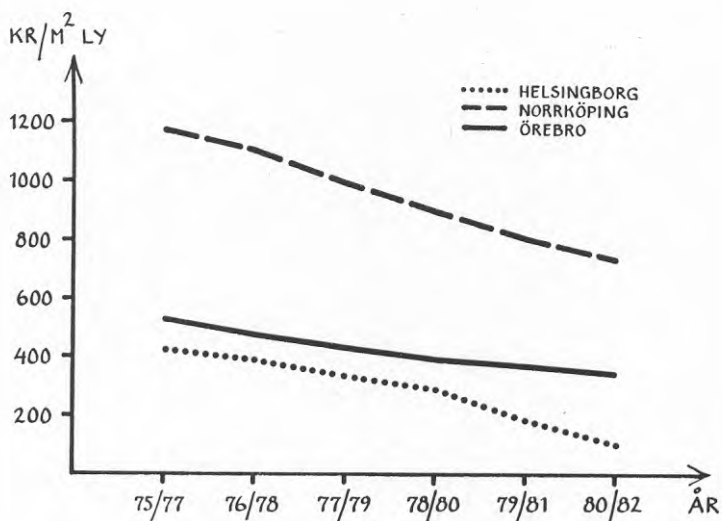


Figur XII Skuldbeloppets nivå och utveckling i reala och nominella termer för fastigheter i stora förvaltningsenheter

Den totala skulden i slutet av perioden är i genomsnitt drygt 400 kr per kvm. Skulden har i nominella termer i stort sett varit oförändrad under perioden. Det innebär att skulden i reala termer minskat med ca 10 procent per år.

Skulden i de små förvaltningarna är i genomsnitt ett tiotal kr högre per kvm jämfört med stora förvaltningar.

Av figur XIII framgår skuldbeloppen i stora förvaltningar på de olika orterna.



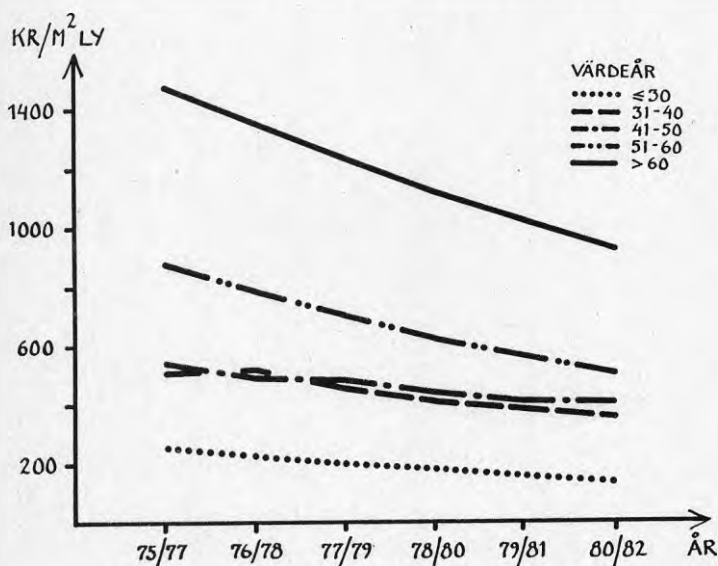
Figur XIII Skuldbeloppens nivå och utveckling för fastigheter i stora förvaltningsenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Skuldbeloppen är högst i Norrköping där också det yngsta fastighetsbeståndet finns. Mot slutet av perioden är skulden ca sju gånger högre i Norrköping jämfört med Helsingborg och dubbelt så hög som i Örebro. Minskningen av skuldbeloppen i Helsingborg mot slutet av perioden beror på att vissa fastighetsägare då löste (slut-amorterade) sina lån.

Av bakgrundsmaterialet framgår att skuldbeloppen i små förvaltningar är högst i Sundsvall, ca 650 kr per kvm i genomsnitt för tiden 1979/81. Motsvarande siffror för Norrköping, Helsingborg och Örebro är 550, 500 och 450 kr per kvm.

Skuldbelopp för fastigheter med olika värdeår

Av figur XIV framgår hur skuldbeloppen varierar för fastigheter med olika värdeår.



Figur XIV Skuldbeloppens nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

Skuldbeloppen är klart beroende av fastigheternas värdeår. Mot slutet av perioden är skuldbeloppen i fastigheter från 1960-talet ca 900 kr per kvm. Det kan jämföras med 150 kr för fastigheter med värdeår före 1930. Genomgående är att skuldbeloppen sjunkit i reala termer.

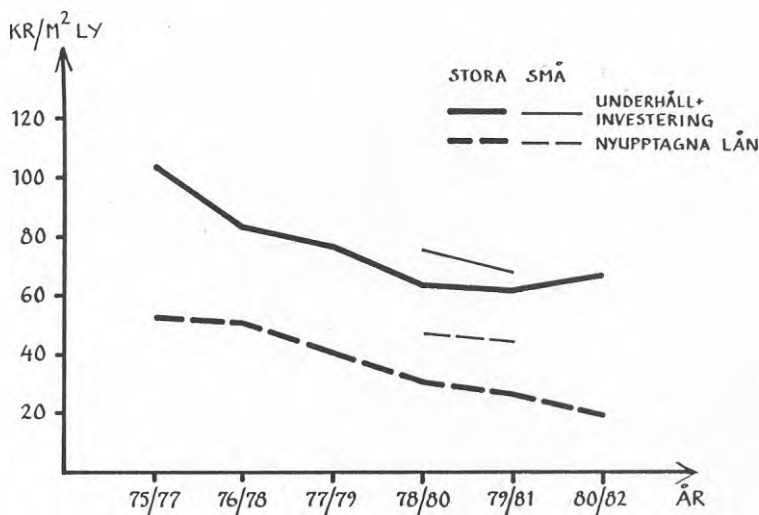
Av bakgrundsmaterialet framgår att skuldbeloppen i nominella termer ökat för fastigheter med värdeår efter 1960 och för fastigheter med värdeår 1931-50. För de yngsta fastigheterna kan skuldökningen kanske till en del förklaras av att vissa fastigheter har s k räntelån där skulden ökar.

I de små förvaltningarna är skulden för fastigheter med värdeår före 1960 mellan 350-750 kr per kvm. För fastigheter med värdeår efter 1960 är nivån 1 300 kr per kvm för perioden 1979/81.

Fastigheternas värdeår och storlek är korrelerade till varandra. Skulden är därför högst - 700 kr per kvm - i de största fastigheterna (> 2 400 kvm) vid slutet av perioden. För fastigheter mindre än 2 400 kvm är nivån ca 400 kr per kvm.

Nyupptagna lån och underhåll/investeringar

Vi har inte undersökt hur underhåll och investeringar finansierats i varje fastighet. Vi får dock en uppfattning om finansieringen när vi för varje år sätter summan av nyupptagna lån i relation till summan av underhåll och investeringar, se figur XV.



Figur XV Nyupptagna lån och underhåll plus investeringar (vägt medelvärde) i stora och små förvaltningsenheter

Av figuren framgår att såväl underhåll och investeringar som nybelåningen minskat i stora förvaltningar. Nyupptagna lån utgör hela tiden ca 50 procent av utbetalningarna för underhåll och investeringar. Därmed inte sagt att hälften av underhållet och investeringarna lånefinansieras. En stor del kan direkt finansieras med hyresmedel.

Av bakgrundsmaterialet framgår att investeringarna under perioden sjunkit från ca 40 till 20 kr per kvm. Nybelåningen är vid slutet av perioden lika stor som investeringarna.

En slutsummering

Den intressantaste iakttagelserna här är att skuldsummorna skiljer sig avsevärt för olika årgångar fastigheter. Dessutom kan vi konstatera att skuldsättningen är Ortsberoende. Intressant är också att i en konstant population fastigheter minskar skuldbeloppen i stort sett med inflationstakten. Det innebär att nominella amorteringar och nybelåningen i genomsnitt tar ut varandra.

APPENDIX IV

BELÄNINGSGRAD

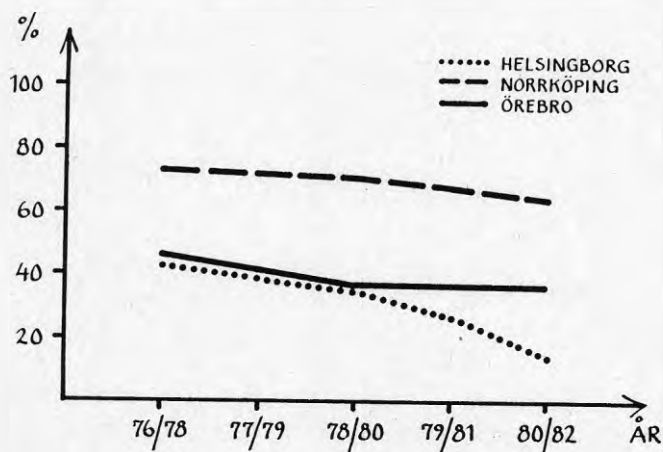
Inledning

Som underlag för utvärdering av förräntningen av eget kapital redovisar vi här beläningsgraden, d v s skuldbeloppet i respektive fastighet i relation till vårt bedömda marknadsvärde. Beläningsgraden ger också information om kapitalstrukturen och andelen eget kapital - **soliditeten**.

En totalbild

I de stora förvaltningarna är vid undersökningsperiodens början beläningsgraden i genomsnitt 55 procent. Vid slutet av 1970-talet har den sjunkit till 47 procent och ligger sedan dess på denna nivå. De små förvaltningarna har ett par procentenheter högre beläningsgrad jämfört med de stora.

I figur XVI får vi en ortsvis redovisning av beläningsgraden.



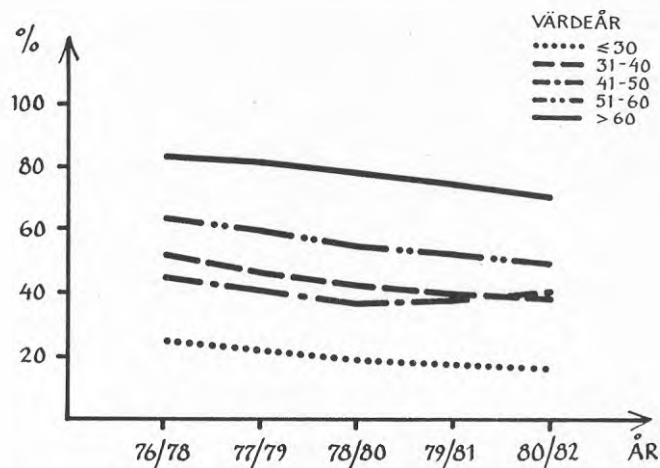
Figur XVI Beläningsgradens nivå och utveckling i stora förvaltningseenheter i Helsingborg, Norrköping och Örebro

Beläningsgraden är högst i Norrköping. I Helsingborg och Örebro sjunker beläningsgraden fram till slutet av 1970-talet från 45 till 35 procent. Därefter är beläningsgraden oförändrad i Örebro, men sjunker väsentligt i Helsingborg. Orsaken är att länen slutamorteras i vissa fastigheter.

Av bakgrundsmaterialet framgår dessutom att de små förvaltningarna i Norrköping har ca 20 procentenheter **lägre** belåningsgrad än de stora, medan de små i Helsingborg har ca 20-30 procentenheter **högre** belåningsgrad än de stora. I Örebro är belåningsgraden något högre i små förvaltningar.

Belåningsgrad i fastigheter med olika värdeår och storlek

Det finns ett klart samband mellan fastigheternas värdeår och belåningsgrad, se figur XVII.

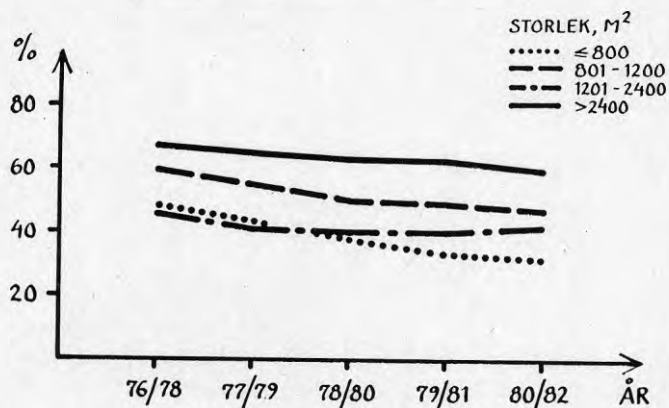


Figur XVII Belåningsgradens nivå och utveckling för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

De äldsta fastigheterna är i genomsnitt belånade till ca 20 procent av det bedömda marknadsvärdet. De yngsta fastigheterna är däremot högt belånade i början av perioden men belåningsgraden sjunker till 70 procent vid slutet av perioden.

I de små förvaltningarna har de äldsta fastigheterna och fastigheter med värdeår på 1940-talet 10-20 procentenheter **högre** belåningsgrad än de stora. I övriga värdeårsklasser är belåningsgraden i stort sett likartad i stora och små förvaltningar.

Av figur XVIII framgår belåningsgraden för fastigheter med olika storlek i stora förvaltningsenheter.



Figur XVIII Belåningsgradens nivå och utveckling för fastigheter med byggnader av olika storlek i stora förvaltningsenheter

De största fastigheterna har högst belåningsgrad. För fastigheter med storlek 1201-2400 kvm stiger belåningsgraden under periodens andra hälft.

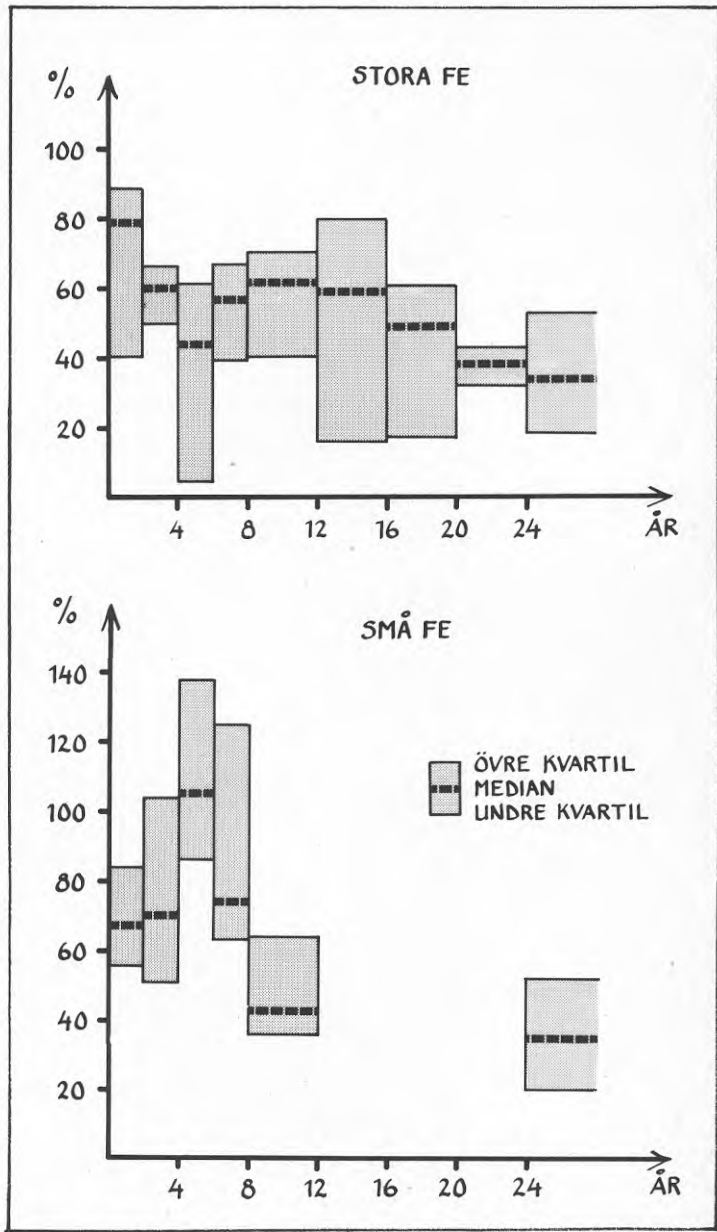
I små förvaltningar har de största fastigheterna ca fem procent **lägre** belåningsgrad än i de stora förvaltningarna. I klassen 1201-2400 är däremot belåningsgraden nära 10 procent högre. I övriga storleksklasser är belåningsgraden ungefär lika i stora och små förvaltningar.

Belåningsgrad i fastigheter med olika innehavstid

Tidigare har vi konstaterat att det finns ett samband mellan innehavstid och

- o räntebetalningar, amorteringar
- o betalningsnetto
- o direkt- och totalavkastning på eget kapital.

För att ge en bakgrund och ett komplement till dessa samband redovisar vi här belåningsgraden år 1981 för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter med olika innehavstid, se figur XIX.



Figur XIX Beläningsgrad år 1981 för fastigheter med olika innehavstid i stora och små förvaltningsenheter (medianvärden, övre och undre kvartiler)

I de stora förvaltningarna ligger medianvärdet för belåningsgraden för fastigheter med upp till två års innehavstid på ca 80 procent. I de små förvaltningarna är motsvarande procentsats ca 70.

Belåningsgraden för fastigheter som innehafts mer än 24 år är ca 40 procent i såväl stora som små förvaltningar. I de stora förvaltningarna finns ett antal fastigheter där belåningsgraden är noll eller nära noll procent, vilket innebär att allt kapital i fastigheten är eget. I framför allt de små förvaltningarna finns ett antal fastigheter där belåningsgraden avsevärt överstiger 100 procent.

I de stora förvaltningarna är det inte ovanligt att belåningsgraden även vid innehavstider på 10-20 år ligger i intervallet 70-100 procent.

En slutsammanfattning

De viktigaste iakttagelserna i avsnittet om belåningsgrad kan sammanfattas som i punkterna nedan.

- o I ett bestånd som inte omsätts på marknaden eller vari det inte sker några större investeringar får i en tid med inflation och nominella lån över tiden allt lägre belåningsgrad.**
- o Det finns ett starkt samband mellan värdeår och belåningsgrad.**
- o Det finns ett samband mellan innehavstid och belåningsgrad.**

Orsakerna till ovanstående finner vi främst i att en "real tillgång", fastigheten, kombineras med nominella lån. Dessutom amorteras lånen successivt i nominella termer.

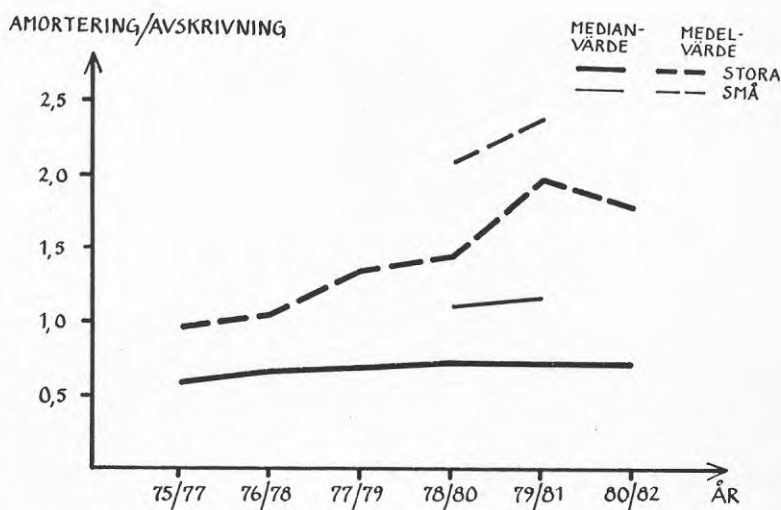
Statligt belånade fastigheter från 1960-talet har fortfarande i kronor räknat höga skuldsummor. Skulderna kan också öka om fastigheterna är finansierade med räntelån, dvs lån där delar av räntebetalningarna läggs till skuldbeloppet. Många av de äldre fastigheterna har innehafts lång tid och aldrig refinansierats. Det ger en låg belåningsgrad.

I framför allt de stora förvaltningarna förekommer det att fastigheterna successivt refinansieras.

APPENDIX V

RELATIONEN AMORTERING - AVSKRIVNING

Vi har bildat en kvot mellan varje fastighets årliga amortering och skattemässiga avskrivning. Av kvotens storlek får vi bli information om hur stor del av amorteringarna som måste betalas med beskattade pengar, se figur XX och tabell III. Om t ex avskrivningarnas storlek är 10 kronor per kvm och likaså amorteringarna är 10 kronor måste 5 kronor betalas med beskattade medel om skattesatsen är 50 procent.



Figur XX Kvoten mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter (medel- och medianvärden)

Tabell III Kvoten mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar för fastigheter i stora och små förvaltningsenheter

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Helsingborg, stora	0,39	0,84	1,12	1,41	0,99	1,04	0,91	0,61
små				1,84	1,39	1,53	2,26	
Norrköping, stora	0,16	0,23	0,23	0,29	0,25	0,28	0,29	0,31
små				0,91	0,96	0,84	0,90	
Örebro, stora	0,68	0,74	0,82	0,76	1,03	1,03	1,03	0,94
små				1,25	1,36	1,57		
Sundsvall, små				1,42	1,75	1,86	1,66	
Stora totalt	0,41	0,66	0,66	0,67	0,70	0,78	0,68	0,70
Små totalt*				1,10	1,18	1,01	1,29	

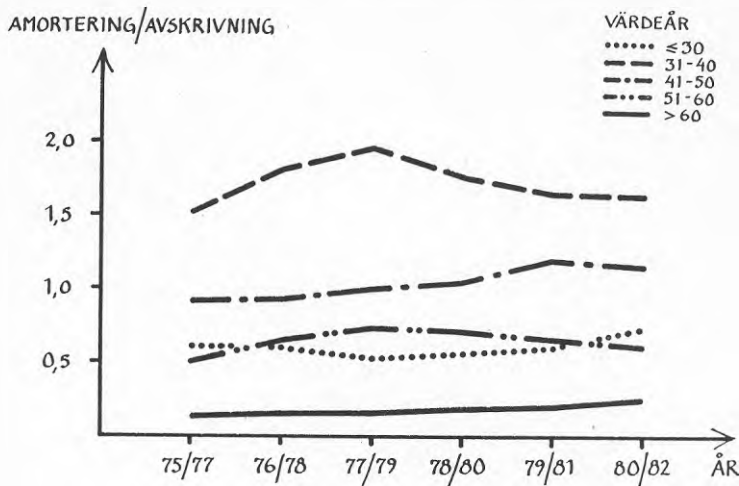
* Små förvaltningar i Helsingborg och Norrköping

Av figuren och tabellen framgår att

- o i de stora förvaltningarna är medianvärdet för kvoten 0,6-0,7 medan medelvärdet under perioden stiger från 1,0 till 1,8. Det tyder på att det finns ett mindre antal fastigheter under slutet av perioden där amorteringarna är mycket stora i relation till avskrivningarna
- o enligt tabellen är kvoten mellan amorteringar och avskrivningar för små förvaltningar klart lägst i Norrköping (<1)
- o relationen amorteringar/avskrivningar är även i stora förvaltningar klart lägst i Norrköping; 0,3 och därunder

Räknar vi med 50 procents marginalskatt blir såsom tidigare nämnts varje avskriven krona "värd" femtio öre. Med den utgångspunkten är det endast i Norrköping som fastighetsägaren får överskott på avskrivningarna. Särskilt i de små förvaltningarna är det inte möjligt att helt finansiera amorteringarna genom skattemässiga avskrivningar.

I Norrköping är husen relativt nya. Det innebär höga avskrivningsunderlag och därtill stora bottenlån med låg amortering. Indikationer på detta förhållande fås av figur XXI nedan där kvoten amortering/avskrivning angetts för fastigheter med olika värdeår.



Figur XXI Kvoten mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar för fastigheter med olika värdeår i stora förvaltningsenheter

Fastigheterna med de nyaste byggnaderna har den klart lägsta kvoten medan 1930-talshusen har den högsta kvoten. Det beror framför allt på relativt små avskrivningsunderlag i dessa fastigheter. Vid köp av hyresfastigheter bestäms avskrivningsunderlaget genom en proportionering av köpeskillingen mellan mark- och byggnadsvärdet. Utgångspunkten är relationen mellan mark- och byggnadsvärdet i fastighetstaxeringen. Och de taxerade byggnadsvärdena för 1930-talshusen är relativt låga. Dessutom kan maskinell utrustning brytas ut ur avskrivningsunderlaget för byggnader och avskrivnas snabbare. Men maskinell utrustning förekommer relativt sparsamt i den äldre bebyggelsen.

Avskrivningarna är också små för husen från tiden före 1930. Men för dessa är även amorteringarna relativt låga, jmf figur 6.29.

I de små förvaltningarna är amorteringarna större än avskrivningarna för alla åldersklasser utom den yngsta. Den högsta kvoten - ca 1,5 - har fastigheterna med de äldsta byggnaderna.

En slutsamering

Stora förvaltningar med nyare byggnadsbestånd har den gynnsammaste kvoten mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar medan 1930-talsfastigheterna har den ogynnsammaste relationen.

Över tiden sjunker till följd av inflationen avskrivningarnas skatteminskande effekt. Den minskningen kan dock till en del hejdas genom att maskinell utrustning bryts ut för en snabbare avskrivning.

LITTERATUR

Här redovisas endast litteratur som refererats.

- Arvidsson, S - Hellström, A (1982): Fastighetsekonomisk analys av 16 hyresfastigheter i Stockholm - bedömning av marknadsvärde samt lönsamhet i ett långtidsperspektiv. Examensarbete nr 164 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström), Stockholm.
- Bergenstråhle, S (1984): Bruksvärdering och hyressättning i Stockholm, Göteborg och Malmö. Statens råd för byggnadsforskning. R 162:1984, Stockholm.
- Berggren, T et al (1980): Förvaltning och marknad för privatägda bostadshyresfastigheter - en analys av likviditet, lönsamhet och förmögenhetsbildning för bostadshyresfastigheter i Stockholms innerstad 1965-1979. Examensarbete nr 137 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström), Stockholm.
- Berglund, Å (1982): Fastighetsbranschen - en lönsam bransch med problem. Statens råd för byggnadsforskning. R111:1982, Stockholm.
- Brzeski, J - Lundström, S (1984): Ny fastighetsfinansiering. Svensk lantmäteritidskrift, nr 4, 1984, sid 14-17, 48-51. Stockholm.
- Carlegrim, E et al (1981): Bostadshus från 1930- och 1940-talen - bestånd och marknad. Statens råd för byggnadsforskning. R60:1981, Stockholm.
- Carlegrim, E- Skoog, M (1978): Hyresfastigheter i Sverige - en kartläggning av ägare - ålders- och storleksstruktur. Statens råd för byggnadsforskning. R21:1978, Stockholm.
- Gustavsson, J - Hag, B (1975): Fastighetsekonomisk analys av nio hyresfastigheter i Stockholm. Examensarbete nr 75 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Erik Carlegrim och Erik Stark), Stockholm.
- Gustafsson, J et al (1984): Bostadshyresfastigheter i Stockholm - Lönsamhet, kostnadsnivåer och resursförbrukning. Examensarbete nr 190 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström), Stockholm.
- Hansson, I (1982): Bilaga 6 till SOU 1982:1. Real beskattning. Liber förlag, Stockholm.
- Juvén, K (1984): Privatägda flerbostadshus. Underhåll i små förvaltningar. Statens råd för byggnadsforskning. R173:1984, Stockholm.
- Lindgren, S - Persson, Å (1984): Nyckeltal i fastighetsförvaltningen - En undersökning av resursförbrukningen i ett fastighetsbestånd inom samma förvaltning. Examensarbete nr 192 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Håkan Bejrums, Dag Klerfelt och Stellan Lundström), Stockholm.

- Ljung, B - Lundquist, U (1984): De privata bostadsrättsföreningarna i Sverige. Fastighetsgruppen, Institutionen för företagsekonomi, Stockholms universitet, R1984:3, Stockholm.
- Ljung, P (1983): Ekonomisk analys av 15 bostadshyresfastigheter från 1930-talet. Examensarbete nr 170 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström), Stockholm.
- Lundström, S (1982): Beskattning och fastighetsunderhåll - en analys av beskattningssystemets inverkan på fastighetsunderhållet. PM från institutionen för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lundström, S (1984,a): Principer och metoder för marknadsprisbedömning och investeringsanalyser - en kort översikt med tillämpning på hyresfastigheter. Stencil från institutionen för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lundström, S (1984,b): Förräntning på eget kapital - hävstångseffekter vid inflation och lånefinansiering. Stencil från institutionen för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lundström, S - Forsberg, M - Garph, L (1983): Privatägda hyresfastigheter - likviditet, soliditet och lönsamhet. Statens råd för byggnadsforskning. R139:1983, Stockholm.
- Lundström, S - Gustafsson, B (1985): Ägareskiftets betydelse för fastighetsförvaltningen. Material från pågående projekt vid Sveriges fastighetsägareförbund.
- Mogård, P - Sandberg, S: Årskostnader i HSB:s bostadsrättsföreningar 1969-1981, HSB:s Riksförbund, Stockholm.
- Myrsten, K (1982): Entreprenader i fastighetsförvaltningen - analys och utveckling av relationer mellan förvaltare och entreprenörer. Statens råd för byggnadsforskning, R106:1982, Stockholm.
- Phyrr, S - Cooper, J (1982): Real Estate Investment - Strategy, Analysis, Decisions. Warren, Gorham and Lamont, Boston Massachusetts, USA.
- Regnell, G (1984): Ortsprisunderlag för hyreshus. Fel och brister i utdrag från lagfartsregistret. Examensarbete nr 182 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström), Stockholm.
- Realbeskattningsutredningen (1982): Real beskattning, SOU 1982:1. Liber förlag, Stockholm.
- SABO (1983): Ekonomisk statistik för 1982. SABO-rapport nr 24, Stockholm.
- Senning, E-M (1982): Ekonomin i bostadsrättsföreningar - intäkts- och kostnadsutveckling inom Riksbyggen. Riksbyggen, Stockholm.
- Sjöberg, S - Svensson, L (1983): Fastighetsekonomisk analys av ett hyreshusbestånd. Examensarbete nr 171 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström), Stockholm.

Turner, B (1983): Hyror och hyrespolitik i Sverige. Statens institut för byggnadsforskning, Meddelande, M38:8, Gävle.

Turner, B (1984): Ombyggnadsekonomi och ombyggnadspolitik. Statens institut för byggnadsforskning, Meddelande, M84:5, Gävle.

Westman, I (1981): Privatägda flerbostadshus - en kartläggning. Statens råd för byggnadsforskning. Bfr R68:1981, Stockholm.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 830563-7
från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges
Fastighetsägareförbund, Stockholm.**

R39: 1985

ISBN 91-540-4352-2

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6705039

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirkapris: 55 kr exkl moms