

Fastighetspriser för hyreshus i Västernorrland

Lina Bellman och Peter Öhman

De resultat som Lina Bellman och Peter Öhman vid CER presenterar i denna rapport visar att prisnivån för hyreshus (bostäder och affärslokaler) i Västernorrland är lägre än riksgenomsnittet. Samtidigt finns det få lagförda fastighetsköp i länet. Därför kan fastighetsvärderingar vara ett alternativ för att fastställa en gällande prisnivå, trots att även sådana värderingar har sina begränsningar. Rapporten bygger på data från SCB, licentiatavhandlingen "Auktoriserade fastighetsvärderares syn på värdering: tankemönster om kommersiella fastigheter" (Bellman, 2012) och den internationella tidskriftsartikeln "Accuracy of Swedish property appraisers' forecasts of net operating income" (Öhman, Söderberg och Uhlin, 2012).

Inledning

Den senaste globala finans- och fastighetskrisen visade att fastighetspriser är en samhällsangelägenhet. Att krisen fick så stora följdverkningar hänger delvis samman med att fastighetsmarknaden och banksektorn är nära kopplade till varandra. Av bankernas kreditgivning går cirka 20 procent till fastighetsbolag.¹

Hösten 2008 upphörde i stort sett all aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden, vilket innebar att knappt några kommersiella fastigheter bytte ägare.² På grund av att fastigheter generellt sett överläts relativt sällan och vissa perioder nästan inte alls (som i anslutning till ovan nämnda kris), kan det vara svårt att fastställa marknadsvärden på fastigheter. Svårigheterna bottnar även i fastigheters heterogena karaktär, då det inte finns två fastigheter som är identiska.³

Även om det ibland kan vara svårt att få reda på ett transaktionspris betraktas den svenska fastighetsmarknaden som relativt transparent. Det finns ett offentligt fastighetsregister med individuella uppgifter om nästan alla svenska fastigheter.⁴ Registret bygger på uppgifter från fastighetsöverlåtelser som registreras när lagfarter söks hos Fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet. På senare år har överlåtelser genom både bolagsförvärv (dvs. att aktier i fastighetsbolag byter ägare istället för ett direkt byte av fastighetsägare) och fusioner ökat. Tillsammans med ett ökat antal överlåtelser av stora fastighetsbestånd har detta medfört att den svenska fastighetsmarknadens transparens minskat. I dessa fall inkommer nämligen inte fastighets-specifika data till Fastighetsinskrivningen och därmed blir informationen heller inte offentlig.⁵

¹ Riksbanken (2013).

² Nordlund och Lundström (2011:395).

³ Adair et al. (1996); Levy och Schuck (2005).

⁴ Lind och Lundström (2009:49).

⁵ Lind och Persson (2008:201); Lind och Lundström (2009:13); Öhman et al. (2012).

Fastighetspriser styrs av utbud och efterfrågan på den aktuella fastighetsmarknaden. Bakom prisutvecklingen finns även värdepåverkande faktorer knutna till fastigheten ifråga och av betydelse för marknadsvärdet.⁶ Det kan handla om fastighetens geografiska läge (såsom kommun, specifika områden eller kvarter), fastighetstyp (olika typer av småhus, hyreshus etc.), ägandeform (fysiska eller juridiska personer), tidsaspekter och olika direktavkastningskrav.⁷

Den kommersiella fastighetssektorn hyr ut och förvaltar bostäder och affärslokaler, och för kommersiella fastigheter är hyresintäkterna förmodligen den viktigaste värdepåverkande faktorn.⁸ I likhet med de flesta andra länder saknar dock Sverige publika register över hyresavtal. På grund av den ibland bristande tillgången på offentlig och tillförlitlig information, kan auktoriserade fastighetsvärderare och konsulter med expertkunskap anlitas för att värdera kommersiella fastigheter.⁹

Syfte och tillvägagångssätt

Eftersom fastighetsöverlåtelser sker olika frekvent på olika delmarknader kan det vara svårt att hitta jämförbara objekt.¹⁰ För att bedöma en delmarknads prisnivå kan man därför jämföra den genomsnittliga köpeskillingen på den aktuella delmarknaden (t.ex. Västernorrland) med motsvarande siffror på andra delmarknader. En annan möjlighet är att sätta den genomsnittliga köpeskillingen i relation till en eller flera värdepåverkande faktorer och att sedan göra jämförelser med hur det ser ut på andra delmarknader.¹¹

Syftet med denna studie var att kartlägga fastighetspriser på kommersiella fastigheter i Västernorrlands län utifrån tillgänglig offentlig statistik och att göra jämförelser med de tre angränsande länen Västerbotten, Jämtland och Gävleborg samt med riket i stort. På grund av att fastighetsöverlåtelserna är relativt få i dessa län har Västernorrlands och Jämtlands län slagits samman till delmarknaden Mellersta Norrland i några av analyserna. För att kartlägga eventuella förändringar över tid redovisas data för perioden 2000-2012, vilken inkluderar tiden för den senaste fastighetskrisen.

De data som används kommer från Statistiska centralbyråns (SCBs) publika register. Det finns ett flertal kriterier som måste vara uppfyllda för att ett förvärv skall ingå i SCBs prisstatistik för hyresfastigheter. Förvärvet ska vara marknadsmässigt, köpet ska omfatta hyreshus som huvudsakligen rymmer bostäder (typkod 320), hyreshus

⁶ Persson (2008); Bellman (2012).

⁷ Lind och Persson (2008:202).

⁸ Lind och Lundström (2009:35).

⁹ Levy och Schuck (2005:182); Lundström (2005:193).

¹⁰ Bellman (2012:10); Bellman (2013).

¹¹ Nordlund och Lundström (2011).

med bostäder och affärslokaler (typkod 321) eller hyreshus med huvudsakligen affärslokaler (typkod 325). Köpet ska även omfatta en hel taxeringsenhet och det totala taxeringsvärdet och den köpta egendomen ska avse samma egendom.¹² Från SCB har även kvadratmeterpris för sålda hyreshus hämtats.¹³

Relationen mellan köpeskillning, marknadsvärde och taxeringsvärde

Betald köpeskillning är det pris som har betalats mellan köpare och säljare enligt det kontrakt som köparen sedan söker lagfart på. Marknadsvärdet är *”det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång”*.¹⁴ Ett marknadsvärde är sålunda en prognos av en sannolik köpeskillning vid en tänkt överlåtelse av en fastighet när både köpare och säljare har tillgång till relevant information.

Fastighetsvärdering handlar om att bedöma de totala intäkterna och om de är marknadsmässiga, hyreskontraktens villkor, prognoser för hyresutveckling och vakansgrad, hyresgästernas betalningsförmåga, drift- och underhåll, avkastningskrav med mera.¹⁵ De metoder som används för att värdera kommersiella fastigheter kan grovt delas in i ortsprismetoder och avkastningsbaserade metoder. Ortsprismetoder baseras på marknadsanalyser av jämförbara överlåtelser där fastigheten jämförs med data från andra objekt på den relevanta delmarknaden alternativt med generella erfarenhetsmässiga nyckeltal. Jämförelseobjektets köpeskillning relateras till faktorer som fysiska egenskaper (t.ex. pris/kvm) eller ekonomiska data (t.ex. pris/driftnetto). Avkastningsbaserade metoder är nuvärdesberäkningar av framtida nettoavkastningar över tid och med ett visst kalkylräntekrav. Svenska fastighetsvärderare använder främst avkastningsbaserade metoder såsom kassaflödesanalys vid värdering av kommersiella fastigheter, men även ortsprismetoder förekommer och ofta kombineras flera metoder.¹⁶

I sammanhanget måste man beakta att fastighetsvärderingar kan bygga på godtyckliga antaganden. Värderarna använder i stor utsträckning schabloner (t.ex. konsultföretags marknadsrapporter och olika index som bygger på historiska data på

¹² För närmare förklaring om hur SCBs prisstatistik, Lantmäteriets fastighetsdatasystem, taxeringsvärde och typkoder är uppbyggda se Bellman (2013).

¹³ Statistik om fastighetsmarknaden finns även på nätet, t.ex. Svensk Mäklarstatistik och NAI Svefa. Data från dessa källor bedöms dock inte vara lika tillförlitliga som SCBs data. Svensk Mäklarstatistik exkluderar de fastighetsöverlåtelser som sker utan medverkan av mäklare. Vidare bygger statistiken endast på ungefär 70 % av de skrivna kontrakt som mäklarna rapporterar till Mäklarstatistik. Datan bygger således på överlåtelser som ännu inte har skett och i vissa fall inte kommer att ske. NAI Svefa ger i sin tur ut en rapportserie, Svensk fastighetsmarknad, som analyserar 24 delmarknader i Sverige, varav en är Sundsvall. Där redovisas hyresnivåer (kr/kvm), direktavkastning (%) och bedömda värden (kr/kvm) för varje delmarknads olika segment samt ett fastighetsindex. Informationen bygger på kommunstatistik, investeringsdata, interna bedömningar och nyckeltal.

¹⁴ Persson (2008:248).

¹⁵ Eriksson (2006:127); Persson (2008); Netzell (2009:237).

¹⁶ McParland et al. (2002); Bellman (2012:83).

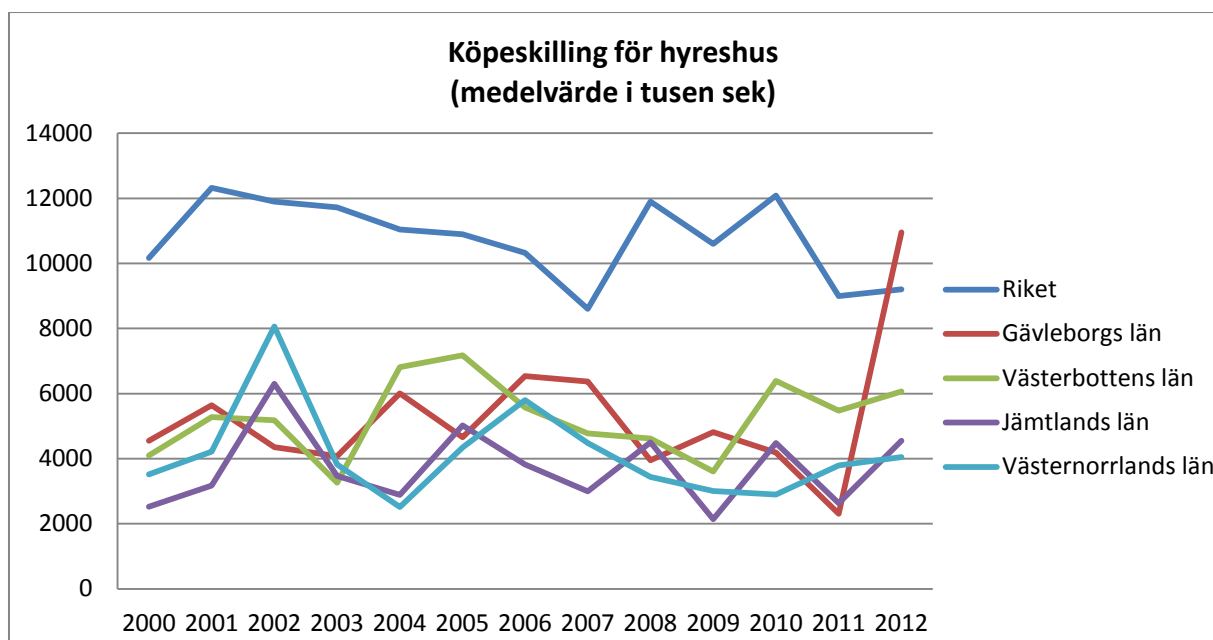
makronivå utan större hänsyn till fastigheternas individuella egenskaper).¹⁷ All tillgänglig information används inte alltid och värderingen blir således inte bättre än vad den information som används vid värderingstillfället tillåter.¹⁸

Taxeringsvärdet bestäms så att det motsvarar 75 procent av enhetens marknadsvärde. Som underlag för en fastighetstaxering används dels deklARATIONER ÖVER fastigheternas beskaffenhet och dels indelningar i s.k. värdeområden, inom vilka förhållandena är relativt likartade. Taxeringsvärden fastställs utifrån den allmänt förekommande uppfattningen att det geografiska läget har störst betydelse vid bedömningar av fastighetsvärden. Samtidigt är läget långt ifrån den enda betydelsefulla parametern.¹⁹ Av andelen skattepliktiga taxeringsenheter dominerar fastighetstyperna småhus och hyreshus som tillsammans svarar för ett taxerat värde om 5,3 biljarder kr (år 2012). Det är en avsevärd tillgångsmassa i svensk ekonomi. Andelen skattepliktiga hyreshus är 130 662 till antalet och har ett totalt taxeringsvärde på 2,2 biljarder kr (år 2012).

Köpeskilling för hyreshus i Västernorrland

Ungefär tio procent av Sveriges bestånd av kommersiella fastigheter omsätts per år, men enbart en begränsad del av dessa försäljningar hamnar alltså i de offentliga registren. Tabell 1 visar medelvärden av betald köpeskilling för lagförda hyreshus per län och för riket i stort.

Tabell 1: Köpeskilling för hyreshus (typkod 320, 321 och 325) per län och för riket i stort (Källa: SCB)



¹⁷ Gallimore och McAllister (2004); McAllister et al. (2008); Öhman et al. (2012).

¹⁸ Matysiak och Wang, (1995:181); Geltner et al. (2007:211).

¹⁹ Geltner et al. (2007:47); Bellman (2012:96).

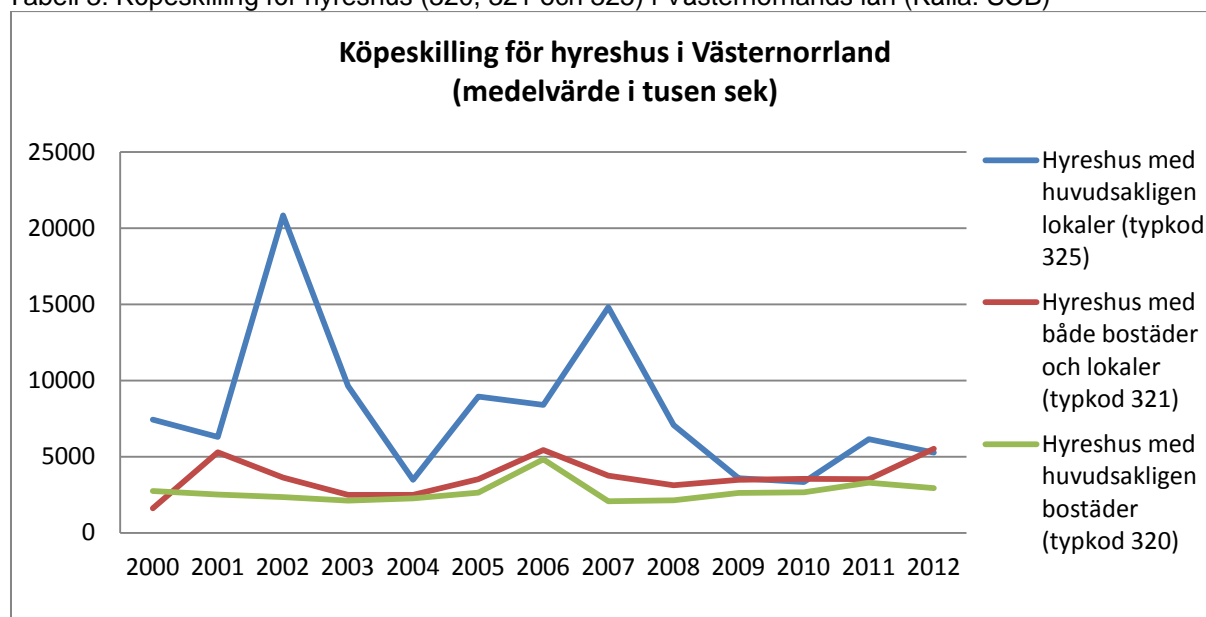
I Tabell 1 redovisas de vanligaste hyreshustyperna: hyreshus med i huvudsak bostäder (typkod 320), hyreshus med bostäder och affärslokaler (typkod 321) och hyreshus med i huvudsak affärslokaler (typkod 325). Dessa tre fastighetstyper kallas hädanefter för hyreshus. Den genomsnittliga köpeskillingen i Västernorrland pendlar runt 4 miljoner kr under den undersökta perioden. Inget av de fyra undersökta länen är i närheten av genomsnittssiffrorna för riket, förutom Gävleborg som redovisar en toppnotering år 2012.

Tabell 2: Köpeskillning för hyreshus (typkod 320, 321 och 325) per län och för riket i stort (Källa: SCB)

	Köpeskillings medelvärde för 12-årsperioden, tusen kr	Standardavvikelse tusent kr
Riket	10 752	1 244
Gävleborgs län	(4 791) 5 265	(1 196) 2 057
Västerbottens län	5 255	1 187
Västernorrlands län	4 151	1 440
Jämtlands län	3 733	1 189

Tabell 2 visar mer ingående uppgifter om medelvärden och standardavvikelser (dvs. köpeskillings spridning kring medelvärdet). Det genomsnittliga medelvärdet i riket under den studerade perioden är mer än dubbelt så högt som i Västernorrland och de tre jämförelselänen. Västernorrland ligger lägre än Gävleborg och Västerbotten, men högre än Jämtland. Bortser man från Gävleborgs toppnotering år 2012 (vilken är exkluderad i siffrorna inom parentes i tabellen) så har jämförelselänen en standardavvikelse på 1,2 miljoner kr, vilket även gäller för riket i stort. För Västernorrland är den något högre, drygt 1,4 miljoner kr, vilket indikerar att den genomsnittliga köpeskillingen varierar i högre grad än i andra län och för riket som helhet.

Tabell 3: Köpeskillning för hyreshus (320, 321 och 325) i Västernorrlands län (Källa: SCB)

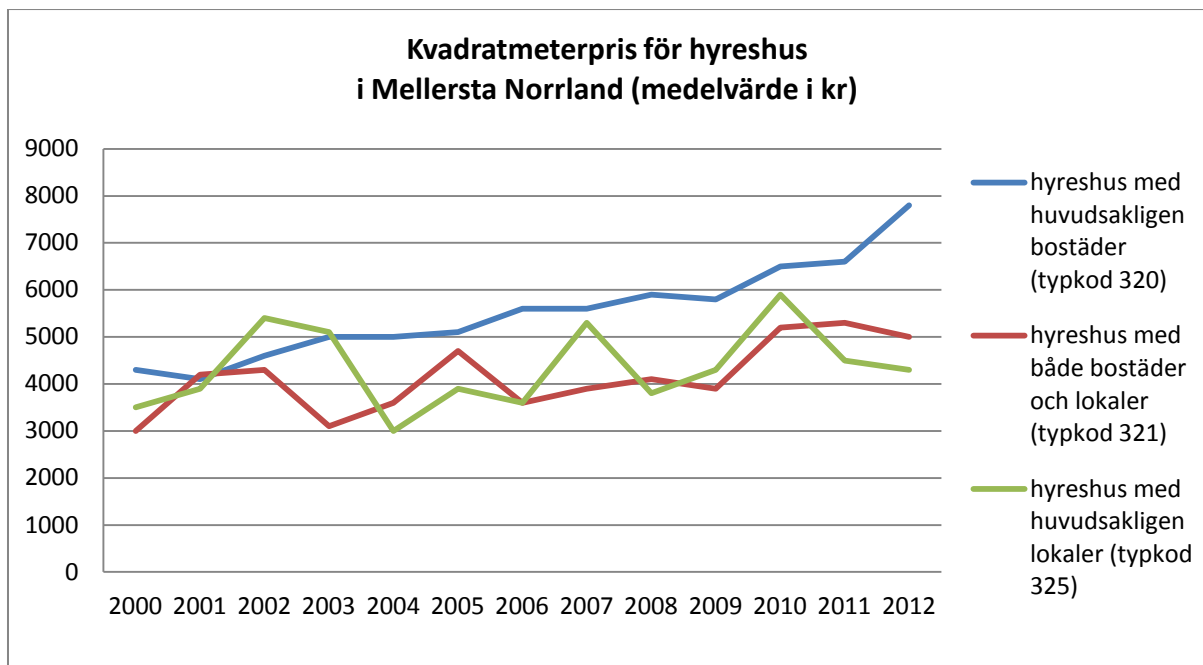


I Tabell 3 fördelas den genomsnittliga köpeskillingen i Västernorrland på var och en av de tre hyreshustyperna. De genomsnittliga köpeskillingarna för hyreshus där bostäder ingår (typkod 320 och 321) pendlar mellan 2 och 5 miljoner kr. Hyreshus med huvudsakligen affärslokaler (typkod 325) har däremot en starkt fluktuerande kurva under perioden, vilket till viss del kan förklara Västernorrlands något högre standardavvikelse jämfört med jämförelselänen och riket i stort.

När antalet lagförda hyreshus i Västernorrland fördelas på de tre typkoderna är det enbart hyreshus med huvudsakligen bostäder som hade runt 50 överlåtelse per år under den undersökta tidsperioden. För övriga två hyreshustyper gjordes vardera enbart ett 20-tal överlåtelse per år. Den svagt uppåtgående trenden av överlåtelse bröts i samband med den senaste finans- och fastighetskrisen 2008 och marknaden är alltjämt svag. Totalt under perioden lagfördes mellan 60 och 159 hyreshus per år i länet.

Då överlåtelseerna är för få för att kunna ligga till grund för statistiska jämförelser per typkod har Västernorrlands och Jämtlands län slagits samman till Mellersta Norrland och i Tabell 4 har köpeskillingen satts i relation till en värdepåverkande faktor (pris per kvadratmeter) för de tre typerna av hyreshus. Kvadratmeterpriset beräknas som kvoten mellan köpeskilling och total yta (bostads- och/eller lokalyta).

Tabell 4: Kvadratmeterpris för sålda hyreshus (320, 321 och 325) i Mellersta Norrland (Källa: SCB)



I Mellersta Norrland har hyreshus med huvudsakligen bostäder (typkod 320) ett högre kvadratmeterpris än hyreshus med huvudsakligen affärslokaler (typkod 325). Tabellen visar också att kvadratmeterpriset för hyreshus som huvudsakligen

inrymmer bostäder har en jämnare utveckling över tid än de två andra hyreshustyperna.

För att förfinas analysen kan kvadratmeterpriset för varje hyreshustyp jämföras mellan olika delmarknader. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för den mest omsatta hyreshustypen, dvs. hyreshus med huvudsakligen bostäder, var 7 800 kr i Mellersta Norrland år 2012. Det kan jämföras med riksgenomsnittet på 9 500 kr. I storstadsområdena ligger kvadratmeterpriset betydligt högre, på 17 800 kr.

Vid sidan av Mellersta Norrland är norra Mellansverige (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) den delmarknad som har de lägsta kvadratmeterpriserna. Det gäller för samtliga tre hyreshustyper under hela den undersökta perioden. Värt att notera är också att kvadratmeterprisernas spridning är liten på samtliga delmarknader utom storstadsområdena.

Slutdiskussion

Resultaten visar att prisnivån för de tre undersökta hyreshustyperna är lägre i Västernorrland än riksgenomsnittet. Västernorrland ligger dessutom något lägre än Gävleborg och Västerbotten, men något högre än Jämtland. Samtidigt är överlåtelseerna få och de data som finns i de offentliga registren är således för knapphändiga för att säkerställa trender på marknaden för hyresfastigheter i Västernorrland.

När köpeskillingen sätts i relation till hyresfastigheternas totala yta visar det sig att prisnivån per kvadratmeter i Västernorrlands och Jämtlands län (Mellersta Norrland) är lägre än riksgenomsnittet. Detta beror i allt väsentligt på att storstadsområdena (Stockholm, Göteborg och Malmö) drar upp riksgenomsnittet.

Det kan konstateras att fastigheter är av heterogen karaktär och att prisnivåer och värdeskapande faktorer skiljer sig åt såväl mellan delmarknader som inom varje geografiskt avgränsat område.²⁰ Kombinationen av få överlåtelse, ett stort antal delmarknader och fastigheters heterogena karaktär gör det svårt att fastställa hyresfastigheters marknadsvärden. Trots att fastighetsvärderare bidrar med värdefulla bedömningar är deras värderingar behäftade med inbyggda begränsningar. På en inaktiv marknad kan fastighetsvärderarna påverkas av trender och bedömningar som bygger på schabloner och historiska data på makronivå utan större hänsyn till fastigheters individuella egenskaper, och därmed finns det en risk för att dessa bedömningar inte är helt tillförlitliga.²¹

²⁰ Bellman (2012); Öhman et al. (2012).

²¹ Levy och Schuck (2005); Lind och Lundström (2009); Bellman (2012); Öhman et al. (2012).

Referenser

- Adair, A., Hutchison, N., MacGregor, B., McGreal, S. och Nanthakumaran, N. (1996), "An analysis of valuation variation in the UK commercial property market". *Journal of Property Valuation and Investment*, Vol. 14, Nr. 5, s. 34-47.
- Bellman, L. (2012), *Auktoriserade fastighetsvärderares syn på värdering: tankemönster om kommersiella fastigheter*. Licentiate Thesis: Report 88, Mid Sweden University, Sundsvall.
- Bellman, L. (2013), Fastighetspriser för småhus i Västernorrland. *CERs rapportserie*, Nr. 2013:9, Mittuniversitetet, Sundsvall.
- Eriksson, L. (Red.), (2006), *Fastighetsvärdering: Grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle: Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet.
- Gallimore, P. och McAllister, P. (2004), "Expert judgement in the processes of commercial property market forecasting". *Journal of Property Research*, Vol. 21, Nr. 4, s. 337-360.
- Geltner, D.M., Miller, N.G., Clayton, J. och Eichholtz, P. (2007), *Commercial real estate: Analysis and investments*. Cincinnati: Thomson South-Western.
- Levy, D. och Schuck, E. (2005), "The influence of clients on valuations: The clients' perspective". *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 23, Nr. 2, s. 182-201.
- Lind, H. och Lundström, S. (2009), *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*. Stockholm: SNS Förlag.
- Lind, H. och Persson, E. (2008), Fastighetsmarknad och marknadsanalys, i *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB, s. 201-239.
- Matysiak, G. och Wang, P. (1995), "Commercial property prices and valuation: Analyzing the correspondence". *Journal of Property Research*, Vol. 12, Nr. 3, s. 181-202.
- McParland, C., Adair, A. och McGreal, S. (2002), "Concepts of price, value and worth in the United Kingdom towards a European perspective". *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 18, Nr. 1, s. 84-102.
- McAllister, P., Newell, G. och Matysiak, G. (2008), "Agreement and accuracy in consensus forecasts of the UK commercial property market". *Journal of Property Research*, Vol. 25, Nr. 1, s. 1-22.
- Netzell, O. (2009), "A study of micro-level variation in appraisal-based capitalisation rates". *Journal of Property Research*, Vol. 26, Nr. 3, s. 235-263.
- Nordlund, B. och Lundström, S. (2011), Kommersiella fastigheter och finansiell stabilitet, i *Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden*. Sveriges riksbank, s. 365-408.
- Persson, E. (2008), Fastighetsvärdering, i *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB, s. 241-296.
- Riksbanken. (2013), Finansiell stabilitet 1/2013.
- Öhman, P., Söderberg, B. och Uhlin, O. (2012), "Accuracy of Swedish property appraisers' forecasts of net operating income". *Journal of Property Research*, Vol. 29, Nr. 2, s. 103-122.