



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

Fastighetens ABC

*En kvalitativ studie inom klassificering av
kommersiella kontorsfastigheter i Göteborg*

Uppsatskurs i Industriell och Finansiell Ekonomi
Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet
Vårterminen 2015

Författare

Egil Edvardsen 921030

Anthon Lindell 930426

Handledare

Ove Krafft

Förord

Studien påbörjades i mitten av mars och slutfördes i början av juni 2015. När studien lämnades in avslutades kandidaten i Industriell och Finansiell Ekonomi vid Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet. Arbetsprocessen har varit mycket lärorik då vi har fått möjligheten att applicera våra tidigare kunskaper samt komma i kontakt med nya spännande ämnen.

Handledare för arbetet har varit Ove Krafft och vi vill rikta ett stort tack till Ove. Med hans vägledning och kunskap inom det berörda området har han handlett oss i rätt riktning. Vi vill även rikta ett stort tack till Gustav Lundkvist på JLL som introducerade ämnet och fungerat som ett bollplank under arbetet.

Göteborg 29 maj 2015

Egil Edvardsen

Anthon Lindell

Abstract

In the real estate industry it is common to classify ones own and others property from a scale from A to C where A represent the highest rank for the property. However, there is no general framework for how this classification should be done and it is not certain that actors are using the same or similar methods. With this uncertainty regarding the classification there is a need to examine current practices and frameworks commonly used. Therefore, the aim of this study is to investigate how actors in the real estate sector use this classification and their different views on its purpose. The empirical result has mainly been collected through personal interviews with eleven actors on the real estate market. The result is then analyzed and compared to previous research, this to see if any interesting conclusions can be drawn.

The results of the study show that it is not very common for actors in the industry to have written guidelines for the classification. The study also shows that it is unusual to do a classification where both property and location are included and weighted together. Normally, actors chose to look on property and location separate. Considering the fact that it is unusual among actors to have written guidelines for their classification there is probably a huge leap to reach a broader consensus around it. The fact that actors seem to separate the classification regarding location and property makes an industry standard for a single classification seem unrealistic.

Keywords

Property, Classification, High end, A-property, A-location, CBD, Green Building

Sammanfattning

Klassificering av kommersiella fastigheter görs normalt utifrån en bokstavsskala från A-C, där ”A” utgör den högsta klassificeringen för fastigheten. Det finns dock inget generellt ramverk för hur denna klassificering går till och det är inte säkert att aktörer använder samma eller liknande skalor. Med denna oklarhet kring klassificeringen i åtanke finns det ett tydligt behov av en kartläggning över rådande praktiker och ramverk. Syftet blir därför att undersöka hur olika företag inom fastighetssektorn använder sig av fastighetsklassificering gällande kontorsfastigheter samt vad de har för syn på denna. Det empiriska materialet har främst framtagits genom personliga intervjuer som genomförts med elva aktörer inom fastighetsbranschen. Resultatet analyserades och ställdes sedan mot tidigare forskning för att kunna dra eventuellt intressanta slutsatser.

Denna studie visar att det är ovanligt bland företag i branschen att ha nedskrivna riktlinjer för hur en klassificering ska gå till. Vidare visar studien på att en sammanvägd klassificering för läge och byggnad är ovanlig. Man väljer att skilja på läge och byggnad då man anser att dessa är frånskilda varandra. Då studien visar att det idag i väldigt liten utsträckning finns interna riktlinjer för klassificeringen är steget troligtvis mycket långt till en mer enhetlig klassificering. Att man även väljer att skilja på läge och fastighet gör att genomförbarheten av en branschstandard för en sammanvägd klassificering får ses som högst tveksam.

Nyckelord

Fastighetsklassificering, A-fastighet, A-läge, CBD, Miljöbyggnad

Innehållsförteckning

1. INLEDNING	1
1.1 BAKGRUND.....	1
1.2 PROBLEMANALYS	2
1.3 SYFTE	4
1.4 FRÅGESTÄLLNINGAR.....	4
1.5 AVGRÄNSNINGAR.....	4
2. LITTERATUR	6
2.1 VÄRDERING AV FASTIGHETER	6
2.2 VÄRDERINGSMETODER.....	7
2.3 LÄGESTEORI.....	9
2.4 REFERENSRAM	12
2.5 KRITIK	15
3. METOD	16
3.1 METODVAL.....	16
3.1.1 FORSKNINGSANSATS	16
3.2 DATAINSAMLING.....	17
3.2.1 INTERVJUER	17
3.3 URVAL.....	18
3.4 UTFORMNING AV INTERVJUUNDERLAG.....	19
3.5 INTERVJUSTRUKTUR OCH GENOMFÖRANDE	20
3.6 INTERVJUADE PERSONER OCH FÖRETAG	20
3.7 ÖVRIGA KONTAKTER	24
3.8 KÄLLKRITIK	26
4. EMPIRI	29
4.1 KLASSIFICERINGAR I DAGSLÄGET	29
4.2 VAD ÄR SYFTET MED KLASSIFICERINGAR IDAG?	32
4.3 AVVÄGANDEN FÖR KLASSIFICERINGAR.....	32
4.4 A- RESPEKTIVE C-FASTIGHET	34
4.5 MILJÖCERTIFIERING ALLT VIKTIGARE	35
4.6 GEMENSAM BRANSCHSTANDARD	36
4.7 SKILLNADER MELLAN GÖTEBORG, MALMÖ OCH STOCKHOLM.....	37
5. ANALYS	38
5.1 LÄGESKLASSIFICERING	38
5.2 LÄGESEXLUDERANDE FASTIGHETSKLASSIFICERING.....	40
5.3 MILJÖCERTIFIERINGENS ROLL.....	41
5.4 BRANSCHSTANDARD	42
6. SLUTSATS	45
6.1 FORSKNINGSFRÅGAN BESVARAS.....	45
6.2 FÖRSLAG TILL FORTSATT FORSKNING.....	46
7. KÄLLFÖRTECKNING	47
7.1 LITTERATUR	47
7.2 MUNTliga KÄLLOR	49
7.3 ELEKTRONISKA KÄLLOR	49
8. APPENDIX	51

1. Inledning

I detta inledande kapitel av arbetet presenteras en bakgrund till studiens område. Denna kommer sedan att leda vidare till en problemanalys med tillhörande frågeställningar. Sist presenteras rapportens syfte samt de avgränsningar som görs för arbetets omfattning.

1.1 Bakgrund

Nordlund och Lundström (2011) pratar om hur den svenska kommersiella fastighetsmarknaden utvecklades snabbt under 1970- och 1980-talet. Omfördelningen av ägarstrukturen samt tjänstesektions expansion var några av orsakerna bakom marknadens utveckling. Vidare menar författarna att när den så kallade ”byggmästartraditionen” med att bygga, äga, förvalta och i vissa fall även bruka en fastighet successivt bröts skapades plats för en mer finansiell syn på ägandet av kommersiella fastigheter. Utvecklingen fortsatta och lade grunden för den professionella och mer likvida hyresmarknaden som existerar idag.

Idag består fastighetsbranschen av tre delmarknader som, genom samspelet mellan varandra, utvecklas tillsammans (Lind och Lundström 2009). De tre marknaderna är hyresmarknaden, byggindustri och fastighetsmarknaden. Nordlund och Lundström (2011) nämner att det kommersiella fastighetsbeståndet uppgår till ungefär 1000 miljarder kronor i marknadsvärde. Beståndet ägs i sin tur av fyra olika ägargrupper. Det är börsnoterade fastighetsbolag, privata personer och företag, svenska institutioner samt utländska investerare.

Utvecklingen av marknaden har möjliggjort att en bredare servicesektor, kopplad till den kommersiella fastighetsmarknaden, har kunnat utvecklas. Idag utgörs servicesektorn framförallt av fastighetskonsulter, värderare, mäklare, förvaltare, revisorer, banker, institut samt entreprenörer (Lind och Lundström 2009). Utvecklingen av marknaden har lett till en väldigt heterogen marknad där det finns många olika aktörer, med diverse olika bakgrunder och åsikter.

I upptakten till denna uppsats fördes diskussioner med Gustav Lundkvist, Analytiker på fastighetskonsulten JLL i Göteborg. Det framkom då att man inom kontorsfastighetsbranschen klassificerar olika fastigheter beroende på deras standard och läge. Denna klassificering görs normalt utifrån en bokstavsskala från A-C, där ”A” utgör den

högsta klassificeringen för fastigheten. Det finns dock inget generellt ramverk för hur denna klassificering går till och det är inte säkert att aktörer använder samma eller liknande skalor. Av diskussionen framkom att man idag, i stor utsträckning, arbetar efter interna riktlinjer inom företagen eller helt utgår från erfarenhet i bedömningen.

JLL gjorde år 2000 en genomgång av fastighetsbeståndet i Malmö, Göteborg och Stockholm och gjorde då en intern definition för vad som skall utgöra en A, B respektive C fastighet. JLL valde även att använda klassificeringsgraden B+, ett exempel på att det används varianter av bokstavsgraderingen A till C.

Faktorerna som påverkade klassificeringen var exempelvis hyran i förhållande till delmarknad, byggnadens läge, ålder på fastigheten, tilläggsinstallationer, underhållsstatus, bekvämlighetsinrättningar, fastighetens utformning samt ytskiktet. Resultatet byggdes på en helhetsbedömning av de nämnda faktorerna. För vissa byggnader vägde några faktorer tyngre än andra. Till exempel inom CDB (central business district) skall läget ha en underordnad betydelse.

JLL har även valt att testa och tydligare definiera de angivna klasserna genom att genomföra ett poängsystem på olika objekt med läget och byggnaden som ursprungsområden. Fastigheten poängsattes utifrån faktorerna i föregående stycke. Införandet av poängsystemet var tänkt som en kontrollåtgärd av klassificeringen. Vid eventuellt avvikande resultat skulle fastigheten klassificeras om. Resultatet från analysen av poängsystemet var följande:

$$> 13.5 = A$$

$$13 - 10 = B+$$

$$9,9 - 6 = B$$

$$< 6 = C$$

1.2 Problemanalys

Med bakgrund av den sammanställning som JLL gjort sedan tidigare blir det intressant att undersöka hur andra aktörer går tillväga. Noteras bör att sammanställningen gjordes år 2000 och har således 15 år på nacken. Oerhört mycket har hunnit hända på marknaden på den tiden både vad beträffar arbetssätt och efterfrågan på marknaden. Detta märks och illustreras ganska väl av ordalydelser som "Förekomsten av bredband är också ett plus".

Informationsanskaffningen ser idag helt annorlunda ut med internet och datasystem som möjliggör hantering av större datamängder. Detta medför att nyttan av klassificeringen ser annorlunda ut och användningsområdena skiftar. De parametrar som vägs in vid klassificeringen bör även de ha ändrats. Internet är idag en självklarhet och ett snabbt bredband är nu snarare helt avgörande än ett plus. Att försöka få en bild av vilka parametrar som väger tyngst idag blir därför intressant beträffande klassificeringen.

Att på något sätt prata om A-, B- och C-fastigheter är idag vanligt inom branschen, det är därför intressant att det ändå tycks råda stor oklarhet kring de olika begreppen. Gustav Lundkvist på JLL har själv sex års erfarenhet från branschen men upplever det ändå inte som självklart hur begreppen används och tolkas. Med denna oklarhet kring klassificeringen i åtanke finns det ett tydligt behov av en kartläggning över rådande praktiker och ramverk. Gör andra stora aktörer klassificeringar för sina eller andras fastigheter och i sådana fall hur? Vilka parametrar väger de in i sina klassificeringar? Vad upplever aktörer är det huvudsakliga syftet med klassificeringen av fastigheter? Sker klassificeringen separat för läge eller görs sammanvägda klassificeringar för fastigheterna?

Det är givetvis inte helt enkelt att sortera in det fulla fastighetsbeståndet i tydligt definierade klasser. Det är många olika parametrar som spelar in och som måste vägas mot varandra. Olika egenskaper hos den specifika fastigheten så som dess geografiska placering, ålder och historia gör även att dessa parametrar väger olika tungt. Även fastighetens utformning vad gäller andel kontor, butik, restaurang och övriga ytor gör att olika parametrar värderas olika högt. Arbetet rör enbart kommersiella kontorsfastigheter men vissa avgränsningar kommer att göras även inom denna kategori för att underlätta och konkretisera arbetet.

Något som kommit starkt de senaste åren är miljöklassade fastigheter. Även om denna uppsats inte ämnar fördjupa sig i detta ämne kan det ses som en viktig del av en mer övergripande klassificering. Väger man idag in en fastighets miljöklass i en mer övergripande klassificering och i så fall hur?

Risken med att aktörer har olika syn på klassificeringen är att kommunikationen kompliceras och analys kan misstolkas och försvåras. Risken är även att aktörer tror att deras syn är den vedertagna och risken för missförstånd ökar då ytterligare.

1.3 Syfte

Att undersöka hur olika företag inom fastighetssektorn inom Göteborgsområdet använder sig av fastighetsklassificering gällande kommersiella kontorsfastigheter samt vad de har för syn på denna. Arbetet ämnar även föra en diskussion kring en mer enhetlig klassificeringsmetod och eventuella effekter av en sådan.

1.4 Frågeställningar

Studien ämnar svara mer konkret på de två inledande frågeställningarna samt föra en diskussion och analys av den tredje frågeställningen.

1. Vilka olika tillvägagångssätt samt riktlinjer finns och används idag för klassificering av kommersiella kontorsfastigheter?
2. Vad upplever aktörer i branschen att det huvudsakliga syftet är med att klassa kommersiella kontorsfastigheter?
3. Vilket värde skulle finnas för aktörer i branschen med en enhetlig klassificeringsmetod för kommersiella kontorsfastigheter och hur skulle en sådan utformas?

1.5 Avgränsningar

Studien undersöker klassificering av kommersiella kontorsfastigheter i Göteborg. Fokus ligger på att kartlägga hur klassificeringen ser ut idag och vilka riktlinjer som finns och praktiseras.

Arbetet ämnar ej ta fram en ny branschstandard för klassificering av kommersiella kontorsfastigheter men kommer däremot föra en diskussion kring en sådan och dess för- och nackdelar. Data insamlas i huvudsak genom intervjuer med personer i fastighetsbranschen. De personer som intervjuas jobbar inom olika sektorer av fastighetsbranschen, det är fastighetsägare, fastighetskonsulter samt branschorganisationer.

Denna studie undersöker enbart kommersiella kontorsfastigheter. Begreppet kommersiella fastigheter definieras i regel som ”allt förutom bostäder”, det vill säga efter användning som kontor, industri, hotell, butiker (inklusive köpcentrum) (Lind Lundström, 2009). Enligt definitionen blir kommersiella fastigheter är ett väldigt brett begrepp. Då det är ovanligt med

renodlade kontorsfastigheter räknas till kommersiella kontorsfastigheter de fastigheter som utgörs av en väsentlig andel kontorslokaler.

1.6 Disposition

Arbetet är indelat i följande sex kapitel:

Inledning: Bakgrundsbeskrivning, problemanalys, syfte och studiens avgränsningar.

Teori: Tidigare forskning och tidigare studier inom området.

Metod: Val av metod som gjorts för rapportens utformning.

Empiri: Resultatorienterat kapitel av studien där insamlad data från de genomförda intervjuerna presenteras.

Analys: Den bearbetade empirin från det tidigare kapitlet diskuteras och analyseras.

Slutsats: I det avslutande kapitlet av studien redogörs för de viktigaste resultaten i relation till de inledande forskningsfrågorna.

2. Litteratur

Teorin är ett av grundelementen i rapportens uppbyggnad, där tidigare forskning inom området presenteras för läsaren. Det är viktigt att olika teorier tas upp, jämförs samt kritisk granskas så att en bred helhetsbild presenteras för läsaren. I studien kommer vi, för begreppet fastighet, hålla oss till den definition som ges av Jordabalkens första och andra kapitel. Fastighetsklassificering utgår i grund och botten ifrån ett fastighetsvärderingsperspektiv. Fastighetsklassificeringen, med sitt helhetstänk, har till uppgift att göra en värdering gemensamt utifrån både läge och själva fastigheten. Däremot skiljer teorin på de två begreppen varför teorikapitlet kommer att vara indelat i olika delar.

2.1 Värdering av fastigheter

Att bara förklara vad *värde* är kan vara en tillräckligt komplicerad uppgift i sig. Enligt Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2013) avses värdeteori ha till uppgift att förklara varför värde uppstår i den allmänna grundläggande ekonomiska teorin. Värdet blir en funktion av en rad faktorer som alla påverkar värdet på fastigheten och faktorerna påverkar olika starkt beroende på situationen. Vidare så kan till värderingssituationen två värdebegrepp anknytas:

1. Marknadsvärdet
2. Avkastningsvärdet

Marknadsvärdet är starkt kopplat till bytesvärdet vid en eventuell överlåtelse mellan två aktörer. International Valuation Standard Committee (2011) har bidragit med nedanstående definition av marknadsvärde:

”Market value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

Avkastningsvärdet definieras som nuvärdet av framtida nettoöverskott och är starkt kopplat till fastigheters förväntade framtida avkastning. Just värdet blir i det fallet väldigt knutet till personen eller företaget som i dagsläget har kontroll över fastigheten och dess kompetens att i framtiden bidra med avkastning. Även aktuella finansierings och beskattningssituationen påverkar avkastningsvärdets storlek (Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, 2013).

Lind och Lundström (2009) pratar om marknadsvärdet och dess centrala del i beslutsfattandet av kommersiella fastigheter. Vad som driver omfördelningen av fastighetsinnehav mellan två aktörer är relationen mellan nuvarande och potentiella innehavares avkastningsvärden och marknadsvärden. Så länge en fastighets innehavare av en aktör antas avkastningsvärdet vara större än marknadsvärdet.

2.1.1 Kommersiella fastigheter

Värdebildningen av kommersiella fastigheter är, likt andra typer av tillgångar, beroende av faktorer som styr utbudet och efterfrågan (Lantmäteriet och Mäklarsamfundet 2013). Faktorer som har störst påverkan är faktorer hänfödda till området samt fastigheten. Den viktigaste värdepåverkningsfaktorn för kommersiella fastigheter är läget, och dess påverkan har olika styrka beroende på vart i landet man befinner sig. Närhet av liknande fastigheter (kluster) kan vara en annan avgörande faktor. Tillgängligheten spelar även den stor roll för lägets påverkan. Fastighetsanknutna faktorer kan också förklara värdevariationer mellan olika kommersiella fastigheter. Tomtens areal, byggrättens storlek, typ av bebyggelse, upplåtelseform är exempel på faktorer som påverkar värdet. Markens påverkan beror till största del av dess användning.

2.2 Värderingsmetoder

Först när man har kartlagt vad syftet bakom sin värdering är – att mäta marknadsvärdet eller avkastningsvärdet – kan valet av värderingsmetod påbörjas. Det finns många redan framtagna metoder för värdering. I de efterföljande styckena 2.2.1, 2.2.2 samt 2.2.3 presenteras de två mest relevanta metoderna från Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2013): Ortsprismetoden och Nuvärdesmetoden.

Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2013) är en vanlig förekommande referens när det kommer till att förklara olika värderingsmetoder. Bland annat används litteraturen av Ceder Ericson (2010) i kandidatarbetet *”Värdering av kommersiella fastigheter med kassaflödesmetoden”*. Gabrielson Sandwall (2004) utgår också från Mäklarsamfundet i sitt arbete *”Hur går fastighetsbolag tillväga vid värdering”*. Med det frekventa användandet av Mäklarsamfundet som referens i tidigare arbeten blir det naturligt att även i denna studie Mäklarsamfundet som referens.

2.2.1 Ortprismetoden

Underlaget för metoden blir olika jämförelseobjekt inom det område där fastigheten man värderar är belägen. Ortprismetoden kan grovt indelas efter hur de priser som noterats vid tidigare köp relateras till olika faktorer. För att skapa en så pass tillförlitlig prisinformation som möjligt jämförs priser för liknande objekt inom området. Man pratar om att det är viktigt att ta fram ett standardiserat mått för att enklare jämföra objekt då en fastighet är ett heterogent tillgångsslag och den ena sällan är den andra lik. Om det existerar bra jämförelseobjekt inom ett område blir ortprismetoden den mest användbara för att uppskatta marknadsvärdet för fastigheten. De vanligaste nyckeltalen när man pratar om gällande ortprismetoden är:

1. Bruttokapitaliseringsfaktorn → Ett medeltal skapas genom kvoten av jämförelseobjektens köpeskillning och bruttohyra, som sen multipliceras med fastighetens bruttohyra för att få fram marknadsvärdet.
2. Nettokapitaliseringsprocenten → Ett medeltal tas fram genom kvoten av jämförelseobjektens köpeskillning och bruttohyra, som sen multipliceras med fastighetens driftnetto för att räkna fram marknadsvärdet.
3. Köpeskillingskoefficienten → Medeltalet från kvoten av jämförelseobjektens köpeskillning och taxeringsvärdet multipliceras med det angivna taxeringsvärdet för fastigheten.
4. Kr/m² bruksarea → Köpeskillningen från jämförelseobjekten summeras för att skapa ett medeltal. Därefter multipliceras fastighetens bruksarea med det framräknade medeltalet för att hitta marknadsvärdet.

Viktigt att tänka på vid användning av ortprismetoden är att metoden utgår från helt identiska jämförelseobjekt. I praktiken existerar nästan aldrig dessa typer av fastigheter utan det är viktigt att hantera egenskapsskillnader mellan de olika objekten samt hur stor betydelse tidsfaktorn har. Vilket av standardiseringsmått ovan som slutligen används vid värderingen styrs till största del av vilken fastighet som ska värderas samt tillgången till data.

2.2.2 Nuvärdesmetoden

Metoden är en värderingsmetod där den framtida nyttan har ett centralt fokus. Metoden bygger till exempel på kassaflöden från fastigheten som värdeberäknas (diskonteras) tillbaka till värderingstidpunkten. Den utgår från att man över kalkylperioden beräknar in och

utbetalningar för hela perioden. Det är viktigt med så korrekta prognostiserade betalningar som möjligt. Varje års netto diskonteras sen tillbaka till värderingstidpunkten. Restvärdet vid kalkylperiodens slut behöver även det diskonteras tillbaka. Metoden är kvalificerad samt väldigt vanlig bland värderare. Den kan användas vid såväl marknadsvärde- som avkastningsvärdebedömningar.

2.2.3 Sammanvägning av ortpirs- och nuvärdetsmetoden

Det är vanligt att använda båda de nämnda metoderna vid värdering av kommersiella fastigheter. Det negativa med det blir att tyvärr visar oftast de båda metoderna väldigt olika resultat. Den diskussionen som efterföljer blir vilken av metoderna som ska användas. Vilken metod blir den betydande eller ska man helt enkel välja ett medelvärde? Om slutresultatet skiljer sig nämnvärt bör man i första hand undersöka varför resultaten visar olika. Beroende på resultatet av frågeställningen bestämmer man sig för vilken av metoderna man använder. För att underlätta finns det enklare frågor att använda. Till exempel:

1. Hur många fastigheter finns i ortsprismaterialet samt hur homogena är dem?
2. Hur säkra är hyresuppgifterna, driftkostnaderna och hur säker är bedömningen av kalkylräntan när nuvärdetsmetoden används?

2.3 Lägesteori

Den enskilt viktigaste egenskapen för en fastighets värde är dess läge. Det kommer av det enkla faktum att läget för en fastighet är bestämt medan en byggnad kan renoveras, anpassas eller rivas om det vid en given tidpunkt är ekonomiskt försvarbart. Förhållandet mellan dessa två kan dock skilja. Hyran för ett hus (eller andra byggnader) är en sammantagen hyra, där ena delen tillhör marken och den andra byggnaden själv (Marshall 1890). Teorin om det urbana lägets värde sträcker sig således långt tillbaka. Marshall redogör för flera grundläggande principer på området i sin bok *Principles of Economics* från 1890. Han konstaterar vidare att den sammantagna hyran för en, för läget, olämplig byggnad ej kan överstiga hyran för läget, med mer än den fulla hyran för byggnaden förutsatt att den varit placerad på en lämplig plats. Med det menat att byggnader kan enbart uppnå sina fulla potential om de är lokaliserade på en lämplig plats.

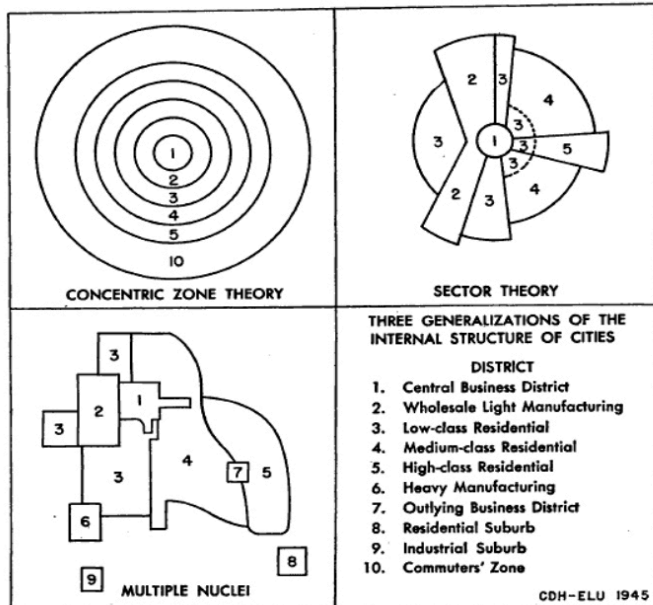
Medans Marshall redogör för de ekonomiska fundamenten bakom avkastning, investering och utbud-efterfrågan finns det ännu tidigare forskning på området ekonomisk lokalisering på

vilken Marshall bygger flera av sina resonemang. Mycket av den tidiga forskningen skedde i Tyskland och hade ett övervägande fokus på jordbruk eller industri med enklare beräkningar för kostnadseffektivisering. En av dessa var Johann Heinrich Von Thunen, i sin bok *Der isolirte staat* (eng. *Isolated State*). Här redogör Von Thunen för hur olika gröders värde och transportkostnad avgör hur långt ifrån stadskärnan de odlas. Von Thunens gör sina beräkningar utifrån en isolerad stat där all mark är lika bördig och inga transporter i form av floder eller tåg existerar. I centrum ligger en stad där all näring förutom jordbruk är centrerad. Även om dessa teorier kan tyckas ligga långt ifrån ämnet för denna uppsats, eller den världen vi lever i, lägger de ändå grunden för ekonomisk lokalisering och den forskning som skall följa.

Vidare visar Von Thunen att det, under hans antaganden, kommer bildas cirkulära områden kring staden där olika jordbruk kommer att ske beroende på dess värde och transportkostnad, dessa kallas ofta för Thunens ringar. Den produktion som har stort värde i förhållande till volym kommer att produceras i de yttre ringarna medan produktion med lågt värde i förhållande till volym kommer att produceras nära staden. Värdet på produkten kommer att vara oförändrad oavsett om den producerats nära eller långt ifrån staden. Detta betyder, allt annat lika, att en produkt producerad långt från staden kommer konkurreras ut av samma produkt om den produceras nära, vilket gör mark nära staden mer attraktiv.

Thunens sätt att se på stadens och dess omnejds framväxt liknar mycket den koncentrisk stadspaneringsmodell, även kallad cirkelmodellen, som Burgess presenterade 1925 (Rodrigue et al, 2013). Även denna byggde på cirkulära zoner som skapas runt stadskärnan som Burgess kallade Central Business District (CBD). Med denna modell var Burgess en av de första att undersöka lokaliseringmönster på en intra-urban nivå. Modellen togs först fram för att undersöka sociala klasser i amerikanska industristäder men har kommit att användas på en bredare nivå för att förklara städers uppbyggnad. De fem zonerna som omgärdar CBD är i ordning från mitten: industrier, äldre bostadsbebyggelse, låginkomst-bostäder, medelinkomst-bostäder och i utkanten av staden höginkomst-bostäder.

För att fånga upp många av de faktorer som översågs av den koncentrisk modellen, vad beträffar transport och knutpunkter för transport, utvecklades nya modeller. Ett exempel på detta är Hoyts sektormodell.



Figur 1. Källa: <http://www.jstor.org/stable/1026055>

Modellen behåller cirkelformationerna från den koncentrisk modellen men menar att homogena zoner kommer bildas där liknande och relaterad verksamhet kommer att ligga nära varandra. Transportmöjligheter från CBD kommer även påverka hur dessa sektorer ser ut och hur långt ifrån CBD de ligger (Harris och Ullman 1945).

En ytterligare utveckling av dessa modeller är flerkärnsmodellen av Chauncy D. Harris och Edward L. Ullman från 1945. Här begränsar man sig inte till en stadskärna kring vilken staden utvecklas utan man pekar på att en stad kan ha flera större eller mindre stadskärnor (Outlying Business Districts, OBD). Dessa kan antingen ha funnits sedan staden anlades eller växt fram i takt med att staden vuxit och ett ökat behov av specialisering uppkommit. I Figur 1 illustreras de tre olika modellerna och dess innehåll. Harris och Ullman presenterar fyra faktorer som gemensamt leder till uppkomsten av OBDs och differentierade distrikt inom en stad.

1. Vissa verksamheter kräver specialiserade lokaler.
2. Liknande verksamheter, med vissa undantag, tjänar på att vara lokaliserade nära varandra.
3. Vissa verksamhetsfrånskilda verksamheter skadas av att vara lokaliserade nära varandra.
4. Vissa verksamheter har inte råd att betala de höga hyror som gäller för de mest eftertraktade lokaliseringarna.

2.4 Referensram

Några tidigare studier inom klassificering av kontorsfastigheter har ej påfunnits men det har gjorts flera intressanta studier på området fastighetsvärdering och lägesteori. Nedan följer en kort sammanfattning av de utvalda arbeten inom dessa områden som utgör referensram för detta arbete.

2.4.1 Fastighetsvärderingsstudier

I arbetet *Utvecklingsmöjligheter inom Due Diligence i fastighetstransaktioner* från KTH berörs användningen och möjligheterna med att göra så kallade Due Diligence vid fastighetsförvärv. Processen avser att granska en tillgång inför en transaktion för att minimera riskerna med förvärvet genom att upptäcka brister och kontrollera tillgångens egenskaper (Strand 2014). Strand för en diskussion kring möjligheterna med en mer standardiserad Due Diligence-process. Arbetet visar på ett visst motstånd mot detta bland de tillfrågade men även på vissa fördelar. Åsikter som presenteras är bl.a. att helt eller delvis standardiserad Due Diligence-process skulle öka jämförbarheten mellan olika projekt och ge mer lättolkade resultat.

Ett annat intressant arbete är *Utveckling av miljöbyggnad - en analys av årgärdsalternativ* från LTH. I arbetet ser man över miljöklassificeringssystemet *Miljöbyggnad* och undersöker dess funktionalitet och eventuella förbättringsområden. Arbetet har ett stort fokus på det aggregerade klassificeringssystem som certifieringen utgår ifrån vid klassning i KLASSAD, BRONS-, SILVER- respektive GULD-nivå. KLASSAD innebär att indikatorn är bedömd men inte uppnår kraven för BRONS. BRONS motsvarar myndighetskrav i den mån det finns, annars branschpraxis. Nivån för GULD motsvarar bästa tillgängliga teknik vad gäller miljömässig hållbarhet som kan anses kommersiellt gångbart. SILVER-nivån ligger däremellan (Ericson Larsen 2013). Dessa nivåer refererades till som D-, C-, B- respektive A-nivå i den forskning som ligger till grund för systemet. En diskussion förs kring för- och nackdelarna med ett sådant system och vilka följder det får för användandet och funktionaliteten. Enligt Ericson Larsen (2013) finns det ett problem med klassificeringen då vissa parametrar är lägesbetingade och då svåra att åtgärda för fastighetsägaren. Metoden är även uppbyggd så att ingen parameter helt kan förbises (se 4.1.3) vilket enligt författarna gör att den kan upplevas som en hård betygssättningsmetod. Vidare konstateras fördelen med att ingen parameter kan förbises helt vilket man kan göra i andra certifieringssystem enligt författarna.

Miljöklassningssystemet Miljöklassad Byggnad, som sedermera blev Miljöbyggnad, utvecklades i samarbete mellan forskare på KTH, Chalmers, Högskolan i Gävle och IVL samt företagen Ramböll och Kemi & Miljö. Arbetet, som resulterade i forskningsrapporten ”Miljöklassningen av byggnader – Slutrapport april 2008 (Glaumann et al., Boverket 2008), finansierades av Formas och en rad företag (Bygga-bo-dialogen 2010).

2.4.2 Lägesstudier

Idag är det ett faktum att värderingen av en fastighet lokaliserad i de centrala delarna av ett samhälle är en helt annan än den för en liknande fastighet utanför stadskärnan, men även mindre avstånd kan vara helt avgörande. Beroende på fastighetens ändamål kan värdet skilja kraftigt från en gata till en annan. Genom åren har flera studier gjorts för att försöka förklara de underliggande ekonomiska avvägningarna för etablering och vilka egenskaper som utgör ett “bra läge”, dels ur ett makroperspektiv men även inom ett snävare geografiskt område, s.k. mikrolägen.

Flera studier som snuddar vid ämnet för denna uppsats har gjorts vid KTH i Stockholm. I arbetet *Områdeseffekter av ett renoveringsprojekt i Stockholm CBD* från 2015 undersöks effekten av ett stort renoveringsprojekt i utkanten av CBD. I arbetet dras bland annat slutsatsen att projektet har lyft hyresnivån i sitt närområde och gjort området mer attraktivt för andra aktörer. Man ger även exempel på de effekter en placering i utkanten av CBD kan ha. Ett exempel ges där en konsult har en kund som, istället för att etablera sig i CBD, söker sig till en fastighet något kvarter längre norrut på Sveavägen (utanför CBD-gränsdragningen) – där lokalerna hade mycket bättre standard och hyran var mycket lägre (Reuteswärd 2015).

I arbetet *Hyresgästers preferenser på kontorslokalshyresmarknaden* från 2012 jämförs de parametrar som kopplas till de traditionella lokaliseringsteorierna med parametrar som berör företags statusbyggande. Resultatet av den jämförande undersökningen visar att parametrar som kopplas samman med de traditionella lokaliseringsteorierna är av stor vikt men för CBD och Kista så är parametrar knutna till statusbyggande överordnade de traditionella lokaliseringsteorierna (Reuteswärd och Sefastsson 2012).

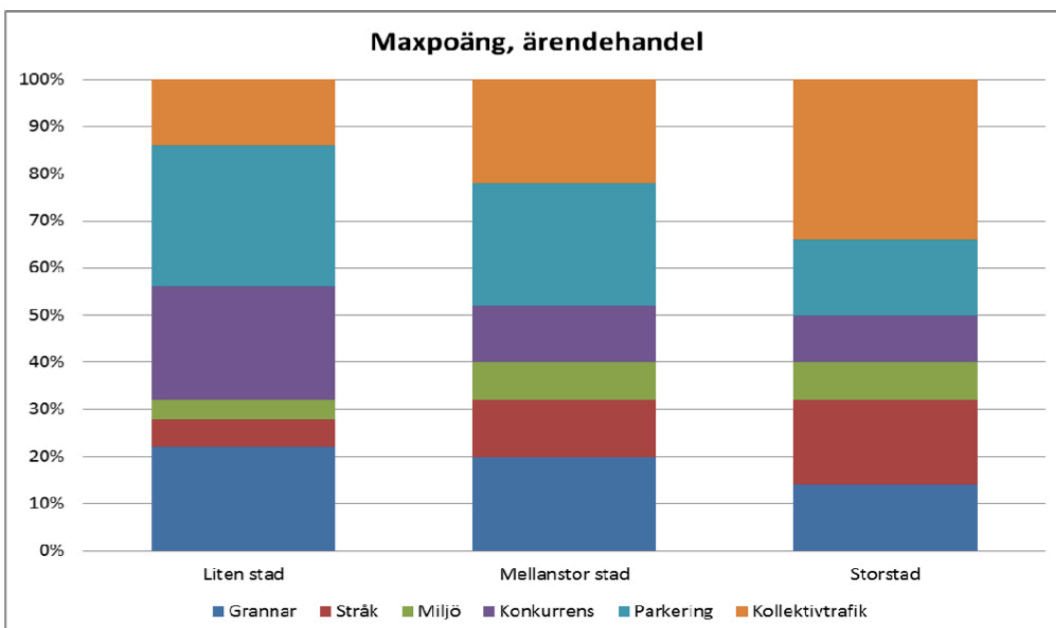
I Göteborg har JLL gjort Omlokaliseringsstudier sedan många år tillbaka. Av dessa studier kan man se vilka trender som råder vad gäller vad som eftertraktas vid lokalisering till nya

kontorslokaler. T.ex. kan man se av dessa att det under de senaste tre undersökningarna varit en nettoflytt till lokaler med kontorslandskap, vilket blivit stadigt populärare under de senaste åren. Arbetet visar även, med viss variation i data, att det företagen efterfrågar vid omlokalisering i huvudsak är: Närhet till allmänna kommunikationer, Högre Lokalstandard, Yteffektivisering och att Attrahera kompetent personal. (Marmefelt och Mattson 2014).

Ett exempel där man har försökt undersöka och prognostisera mikrolägen för butiker är RSDs modell *Kolla läget*. Modellen väger in sex olika parametrar som sammantaget ger en poäng för ett specifikt mikroläges möjligheter att generera omsättning för en butik, där den maximala poängen är 100. Modellen har, enligt RSDs *Handelsutredning Bålsta Centrum* från 8 april 2014, nyttjats vid några hundratal fall med gott resultat. Parametrarna vägs in olika beroende på stadens storlek samt butikens varuslag t.ex. ärendehandel, shopping etc. De parametrar som vägs in är:

1. Goda grannar
2. Konkurrensen
3. God miljö
4. Stråktintensitet
5. Parkering
6. Kollektivtrafik

Figur 2 visar hur stor vikt de olika parametrarna ges beroende på stadens storlek för ärendehandel



Figur 2. Källa: *Handelsutredning Bålsta centrum 8 april 2014, RSD*

Utöver att poängen används för att avgöra ett specifikt mikroläges attraktivitet ger de även en referensram för ett centrums möjlighet att bli framgångsrikt. Enligt modellen krävs en poäng om 50 eller högre för nyetablering. Ett centrums "A-stråk" bör även ha en poäng om 60 eller högre samt att centrumet bör ha minst en eller två lägen med en poäng om 70 eller högre.

2.5 Kritik

Mycket av den forskning som presenteras i detta arbete gällande lägesteori är gjord med andra verksamheter än kontor i åtanke. Den tidiga forskningen hade stort fokus på lantbruk och industri, vilket faller sig naturligt då detta vid den givna tidpunkten var de drivande faktorerna för ekonomin. Då den stora servicesektorn i Sverige vuxit kraftigt först under de senaste årtiondena saknas det en gedigen teori för lokalisering av kontor. I den fortsatta argumentationen används teorierna utifrån deras grundläggande idéer vilka kan anses allmänt applicerbara.

Vad beträffar väderingsteorin kan viss kritik riktas mot det faktum att den inte här fullt applicerbar på ämnesområdet. Även fast fastighetsklassificering i grund och botten utgår från ett fastighetsvärderingsperspektiv ska man vara medveten om hur man ser på värdet av en fastighet inom det teoretiska området. En fastighetsanknuten värderingsparameter kan väldigt specifikt förklara variationer i värdering av olika fastigheter, men behöver inte bli applicerbar på att definiera vad en A-fastighet är.

3. Metod

I detta metodkapitel redogörs för det tillvägagångssätt som använts för att, på bästa sätt, besvara studiens frågeställningar. För att kunna besvara den första frågeställning om vilka tillvägagångssätt och praxis som används idag för klassificeringar är det av stor vikt att samla in så mycket relevant information som möjligt. Att det idag finns få standarder inom branschen ökar ytterligare behovet av att få med så många infallsvinklar som möjligt. Detta för att på bästa sätt kunna belysa och göra en trovärdig kartläggning över hur det ser ut.

3.1 Metodval

3.1.1 Forskningsansats

Bryman och Bell (2007) pratar om två varianter av teorier som man kan utgå från vid skrivandet av en studie. Dessa är deduktiv eller induktiv teori. Deduktiv teori innebär att hypoteser skapas utifrån teorier och induktiv teori innebär att teorier skapas utifrån observationer. Denna rapport utgår inte från några hypoteser och är således ej av deduktiv karaktär. Då arbetet heller inte syftar till att ta fram någon teori utifrån de observationer som görs kan den heller inte helt sägas utgå från induktiv teori. Då studien är av explorativ karaktär där analys och diskussion kommer ske utifrån de observationer som görs vad gäller klassificeringen, kan rapporten ändå anses utgå från en induktiv forskningsansats.

3.1.2 Undersökningsmetoder

För att genomföra sin undersökning behöver studiens undersökningsmetod bestämmas. Då det idag inte finns mycket framtagen forskning inom just fastighetsklassificering behöver arbetet försöka få in så mycket relevant information som möjligt för att skapa en bra grund att stå på. Detta i enlighet med vad Patel och Davidson (2013) säger om *explorativa undersökningar*. Författarna pratar om att det finns "luckor" inom kunskapsområdet som metoden är menad till att täcka. Avsaknaden av forskning kring fastighetsklassificering stämmer bra in på den beskrivningen. Då denna undersökningsmetod innebär att man vill hitta kunskap som ska ligga till grund för vidare studier är det viktigt med idériakedom och kreativitet, samt att man använder flera olika tekniker för att samla in informationen (Patel och Davidson 2013).

3.2 Datainsamling

3.2.1 Intervjuer

När man utgår från att infånga en persons verbala uppfattning om ett problem bör datasamlingen ske genom intervjuer enligt Collis och Hussey (2003). Vidare finns det många fördelar med intervju som insamlingsmetod. En klar fördel är att tillgången till information är av direkt relevans för rapporten. Det ger även en djupare förståelse då man kan anpassa frågorna till varje individuell person. Genom intervjuer ges också möjligheten att tolka respondentens svar genom till exempel kroppsspråk. En negativ aspekt med intervjuer är att det är en tidskrävande insamlingsmetod (Björklund och Paulsson 2012). Det faktum att detta arbete omfattas av en tidsram medför att tidsaspekten kommer utgöra en begränsning vad gäller antalet intervjuer som kan genomföras.

Då syfte är att kartlägga hur aktörer i branschen gör idag kommer dessa data att samlas in genom intervjuer med personer med fastighetsexpertis. Respondenterna får redogöra för deras och eventuellt sitt företagssynsätt. Ett visst fokus kommer även att läggas på kvantitativa bitar för att öka jämförbarheten i den insamlade datan samt öka möjligheten att presentera våra data på ett tydligt sätt.

3.2.2 Kvantitativ & Kvalitativ data

Bryman och Bell (2007) pratar om två större och mer övergripande metoder vad beträffar informationsanskaffning. Den ena är en kvantitativ metod och den andra är en kvalitativ metod. Kvantitativ metod innebär jämförelser mellan olika experiment och kontrollgrupper. Kvalitativ metod inriktar sig mer på ett subjektivt förhållningssätt. Eftersom studien har utformats så att data skall samlas in i form av intervjuer kräver detta ett subjektivt förhållningssätt då syftet blir att identifiera den allmänna verbala uppfattningen om fastighetsklassificering. Informationsanskaffningen för denna rapport kommer således i huvudsak vara av kvalitativ karaktär. Kartläggningen av klassificeringen kommer att göras utifrån de svar som ges vid de olika intervjutillfällerna.

Vid intervjutillfällerna kommer även frågor av kvantitativ karaktär att ställas. Respondenterna genomförde tre olika rankingdelar i intervjun. Detta för att kunna göra några enklare kvantitativa jämförelser mellan de olika aktörerna. Däremot kommer inga statistiska test att genomföras för att testa den insamlade kvantitativa data.

Fokus kommer istället ligga på att undersöka om några tydliga tendenser i respondenternas svar kan identifieras. Huvuddelen av metoden kommer alltså att vara av kvalitativ karaktär med kvantitativa inslag.

3.2.3 Primär- & Sekundärdata

I arbetet kommer primärdata såväl som sekundärdata att användas. Primärdata i form av intervjuer med aktörer inom branschen och sekundärdata i form av litteraturstudier, artiklar, rapporter, tidskrifter och tidigare forskning på området. Primärdata får anses fördelaktigt framför sekundärdata då primär kan anpassas till arbetets syfte och frågeställningar (Björklund och Paulsson 2012). Då insamlingen av data i huvuddel bygger på intervjuer medför det att primärdata får en större vikt än sekundärdata i rapportens uppbyggnad.

3.2.4 Litteraturstudie

Data som hämtas genom litteraturstudier är så kallad sekundärdata, det vill säga att uppgifterna har framtagits i annat syfte än det för denna studie. En litteraturstudie genomfördes för att undersöka vad som tidigare har skrivits inom forskningsområdet. Det blir intressant för rapportens utformning att jämföra hur teorin ser på en högt värderad fastighet och jämföra det med hur klassificeringen går till praktiskt. Det är viktigt att när man genomför en litteraturstudie är medveten om att information kan vara vinklad och att det i mesta fall inte är heltäckande. (Björklund och Paulsson 2012).

3.2.5 Utgångspunkt för analys

I det föregående teorikapitlet presenterades tidigare forskning inom både lägesteori och värdering av kommersiella fastigheter. Även tidigare studier inom relevanta områden introducerades. Längre fram i arbetet kommer empirin att analyseras och diskuteras i analyskapitlet med utgångspunkt i den presenterade teorin. I och med att det inte finns någon tidigare specifik forskning framtagen rörande fastighetsklassificering blir det svårare att skapa de "naturliga" kopplingarna mellan resultatet och teorin. Därav kommer inte all presenterad teori att användas under analysen. Däremot är all framtagen teori i studien av relevans då de ger läsaren en bredare insyn inom området.

3.3 Urval

Respondenterna valdes ut i samråd med Ove Krafft, handledare på Handelshögskolan i Göteborg, och Gustav Lundkvist, kontaktperson på JLL.

Grundvalet utsågs utifrån vilka objekt som ansågs vara relevanta för studien där både Ove och Gustav bidrog med bra kontakter på flera av bolagen inom branschen. Fastighetsbolag, fastighetskonsulter, intresseorganisationer samt akademiker inom fastighetsekonomi kontaktades först via mail och totalt kontaktades 20 olika aktörer. Med de aktörerna som svarade ja bokades en personlig intervju in. Med de vars tid inte räckte till bestämdes att ett frågeformulär skulle konstrueras och skickas över via mail. Totalt genomfördes elva personliga intervjuer med uthyrare, fastighetskonsulter och personer på övergripande positioner. Vidare kontaktades tre respondenter som arbetade på branschorganisationer och konsultbyråer via mail. Mailkontakt togs även med Hans Lind, professor på KTH.

För att få prata med rätt person inom varje företag beskrevs studiens syfte och frågeställning för företaget. Sedan bads om att få prata med den som var ansvarig för uthyrning bland fastighetsägare, analytiker på konsultfirmorna eller någon med övergripande kunskap.

3.4 Utformning av intervjuunderlag

Intervjuunderlaget delades upp i två delar. Eftersom vår grundfrågeställning är att undersöka huruvida aktörer använder fastighetsklassificering var det nödvändigt att skilja på företagets standarder och respondenternas personliga åsikter. I den första delen av intervjun utgår frågorna från att företaget har en standard rörande klassificering av fastigheter. Om företaget inte har tagit fram någon sådan standard genomförs ej den första delen utan respondenten får direkt svara utifrån sina egna åsikter i den andra delen. Frågornas utformning var av liknande karaktär oavsett om respondenten svarade utifrån företaget eller sina egna åsikter.

Respondenterna får även redogöra för om de brukar skilja på läge och byggnad vid klassificering eller om de brukar väga samman dessa till en gemensam klassificering

För att underlätta analysen av kartläggningen av klassificeringen konstruerades tre stycken olika "rankingtest". Dessa gick ut på att respondenten fick ranka olika faktorer som denna ansåg vara viktiga för det totala resultatet vid en klassificering. Den viktigaste parametern enligt respondenten fick rank 1. Om någon parameter ansågs helt orelevant för bedömningen av rankingobjektet angavs ingen siffra. Om parametrar ansågs vara lika viktiga mottog de samma rank. Därigenom bestämdes inte skalan i förhand utan fortsatte uppåt efter hur respondenterna rankade. Testerna innehöll både ranking av delmarknader, ranking om parametrar inom delmarknaden (gatuadress, hyresnivå, parkering etc) och parametrar

relaterade till byggnaden. Den sista delen av intervjun består av mer öppna diskussionsfrågor där respondenten själv reflektera och ge sin subjektiva syn på det hela.

3.5 Intervjustruktur och genomförande

Under skrivandets gång genomfördes en rad intervjuer med utvalda respondenter. Alla utom en av de personliga intervjuerna genomfördes av båda författarna. Detta då intervjuer med två intervjuare har lättare för att fånga upp de viktiga åsikterna från respondenterna (Collis och Hussey 2003). Intervjuerna var av semi-strukturerad karaktär. Detta betyder att frågor hade formulerats på förhand men att det även fanns möjlighet under intervjun att ställa följdfrågor. Då studiens undersökningsmetod är av explorativ karaktär sattes intervjustrukturen till semi-strukturerad då det möjliggör diskussion utifrån vad respondenten svarar samt ger dem som håller i intervjun möjlighet att anpassa frågorna under intervjuns gång. Att kunna ställa följdfrågor samt anpassa frågorna efter intervjuns gång ökar sannolikheten att få in rätt information för studiens syfte (Björklund och Paulsson 2012).

Varje intervjutillfälle inleddes med att syftet med rapporten förklarades, så att inga missförstånd skulle uppstå. Frågorna ställdes en åt gången, men i och med den semi-strukturerade karaktären på intervjun, avbröts aldrig respondenterna utan de fick prata fritt. Det gjorde att vissa av frågorna inte behövdes ställas då de blev svarade på genom andra svar. Om någon fråga hade besvarats till viss del genom en annan fråga ställdes en följdfråga för att på så sätt verkligen försäkra sig om att få ut rätt information från respondenterna. För att underlätta sammanställningen av studiens resultat och den kommande analysen ställdes alltid frågan om att få spela in i början av varje tillfälle. Om respondenten var det minsta tveksam till inspelning respekterades det och istället fördes noggranna anteckningar. Genomförandet tog ungefär 30-60 minuter beroende på vem som intervjuades.

3.6 Intervjuade personer och företag

Genom datainsamlingen har aktörer inom fastighetsbranschen intervjuas. För att få en så pass bred bild som möjligt med flera olika infallsvinklar har respondenter från flera olika kategorier inom branschen valts ut. Respondenterna har delats in i tre olika grupper; uthyrare, analytiker och "personer med övergripande ansvar".

3.6.1 Uthyrare

3.6.1.1 Platzer - Christina Cedérus Olauson

Platzer AB bildades redan 1969 och är idag ett av de ledande fastighetsbolagen inom Göteborgsområdet. Som affärsidé har Platzer att "Från en ledande position skall Platzer effektivt med miljöhänsyn och hög kvalitet utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet till nytta för kunder, medarbetare och ägare". Idag innehar Platzer ett fastighetsbestånd på 415 000 kvm kommersiella lokaler. (Platzer, 2015)

2015-05-07 intervjuades Christina Cedérus Olauson. Christina är Uthyrningschef hos Platzer och har varit det sedan oktober 2014. Innan dess arbetade hon på JLL som Associate Director Leasing. Totalt har Christina över tio års erfarenhet från fastighetskonsultsbranschen och kan därför ge nyttig information från ett fastighetskonsultsperspektiv på fastighetsklassificering överlag. Företaget Platzer är ett intressant företag att intervjua då de enbart specialiserat sig på Göteborgsområdet.

3.6.1.2 JLL - Rickard Lindkvist & Jennie Frost

Jones Lang LaSalle (JLL) är en global fastighetskonsultsfirmas med ursprung i London. JLL erbjuder världen över strategiska tjänster till ägare, investerare och hyresgäster som vill göra bättre affärer på fastighetsmarknaden. Företaget assisterar genom att ge rådgivning inom transaktioner, uthyrning, hyresgästrepresentation, detaljhandelsutveckling, analys och värdering. (JLL, Annual Report 2012)

Rickard och Jennie jobbar som Leasing Agents på JLL i Göteborg. Intervjuerna genomfördes separat på samma dag, 2015-05-10. Båda två har lång erfarenhet från fastighetsbranschen och kan bidra med bred och djupgående information angående kommersiella kontorsfastigheter.

3.6.2 Analytiker

3.6.2.1 Platzer - Marcus Gyllestål

Marcus är fastighetsanalytiker och intervjuades 2015-05-07. Han har arbetat på Platzer sedan ett halvår tillbaka. Han har totalt varit i branschen i 3,5 år.

3.6.2.2 JLL - Gustav Lundkvist

Gustav är analytiker på Göteborgskontoret med inriktning mot marknadsanalys. Han intervjuades samma dag (2015-05-10) som Jennie och Rickard på JLL och har likt de andra respondenterna lång erfarenhet och kan bidra med bra synpunkter.

3.6.2.3 Newsec - Anders Rydstern

Newsec är aktiva inom Analys och Värdering, Transaktionsrådgivning, Corporate solutions, Uthyrning, Förvaltning, Teknisk service & Drift, Rekrytering & Interimslösningar samt Kommunikationsrådgivning. Företaget levererar konsulttjänster till både fastighetsägare, investerare och lokalanvändare. Företaget är ett partnerföretag som grundades 1994 och är en del av Strongholdkoncernen. Idag bedrivs verksamheter inom sex länder i Norra Europa. Årligen genomförs över tusentals uppdrag för kund och företaget förvaltar upp emot 1500 fastigheter inom sina marknader. Företaget strävar efter att genom stora volymer, lokal närvaro samt bredd och djup inom sina verksamheter erhålla stor kunskap om fastighetsmarknaden i norra Europa. (Newsec, 2015)

Anders Rydstern är regionansvarig för värderingsverksamheten i Göteborg och har arbetat på Newsec sedan oktober 2013. Intervjun genomfördes 2015-04-30. Anders har tidigare varit verksam inom Savills, CBRE, Deloitte, Anderson Global Corporate Finance och Catella och har totalt varit i branschen sedan 1985. Med sin gedigna kompetens och långa erfarenhet blir Anders kunskap ett nyttigt tillskott till rapportens datainsamling.

3.6.2.4 NAI Svefa - Hans Hurtig

Företaget Svefa bildades ur Lantmäteriverket som hade svårt att kombinera rollen som myndighet med den då växande konsultverksamheten inom värdering. 1995 stod Svefa Svensk Fastighetsvärdering på egna ben och idag ingår man i det internationella nätverket NAI Global. Svefa har en bred kundkrets och är verksamma på orter runt om i hela Sverige. Idag bedriver man konsultverksamhet inom rådgivning, värdering, analys, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, transaktioner, uthyrning och fastighetsinformation. (NAI Svefa, 2015)

Hans Hurtig jobbar som fastighetsanalytiker inom värdering på Svefa. Han har varit anställd på Svefa sedan 1998. Han har även tidigare jobbat som fastighetsanalytiker och har varit verksam inom branschen i 25 år. Hans intervjuades på Svefas kontor vid Nya Ullevi i Göteborg, 2015-05-05. Hans kan med sitt värderingsperspektiv bidra till nödvändig information för kartläggningen av fastighetsklassificering inom Göteborgsområdet.

3.6.3 Personer med övergripande ansvar

3.6.3.1 Wallenstam - Peder Wahlgren

Affärsidén för Wallenstam är “att utveckla och bygga samt köpa och sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag”. Företaget grundades i

Göteborg år 1944 och äger i dagsläget ungefär 220 fastigheter i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Wallenstam vill erbjuda ett kvalitativt utbud samt strävar efter att fastigheterna ska utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt och på så sätt skapa värdetillväxt. (Wallenstam, 2015)

Wallenstam blir en naturlig del av rapportens datainsamling då företaget valt att koncentrera sitt kommersiella fastighetsbestånd till Göteborgsområdet. I Göteborg är man en av de större aktörerna och utvecklare av lokalmarknaden. Utbudet av fastigheter är koncentrerat till Göteborgs innerstad och närområden. På Wallenstam intervjuades Peder Wahlgren, Ansvarig för företagets kommersiella bestånd i Göteborg. Intervjun ägde rum 2015-13-05 på Wallenstams kontor. Peder började på Wallenstam 1999 och har arbetat både som lokaluthyrare och Regional Manager. Han har varit i branschen sedan 1990.

3.6.3.2 Vasakronan - Torbjörn Hugosson

Vasakronan startade år 1992 och är idag Sveriges största fastighetsföretag. Företaget har ett övervägande fokus mot kommersiella kontors- och butikslokaler. År 2008 gick Vasakronan och AP Fastigheter samman under namnet Vasakronan. Detta efter att AP Fastigheter köpt samtliga aktier i Vasakronan av svenska staten. Idag förvaltar man kommersiella fastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Den 31 mars 2015 förvaltade man 185 fastigheter runt om i Sverige och totalt 2,5 miljoner kvadratmeter. (Vasakronan, 2015)

Med sin position som Sveriges största fastighetsbolag med en tydlig inriktning mot kommersiella fastigheter blir Vasakronan en viktig och intressant aktör för detta arbete. På Vasakronan intervjuades Torbjörn Hugosson, Business Manager sedan april 2012. Intervjun ägde rum 2015-05-07. Torbjörn har flera års erfarenhet från branschen.

3.6.3.3 Hemfosa - Jessica Thornander

Hemfosa är ett relativt ungt fastighetsbolag som grundades 2009. Företaget har som mål att äga, förvalta samt utveckla fastigheter och genom att aktivt delta i transaktionsmarknaden skapa värde. Företaget har valt att inrikta sig mot ett fåtal områden, däribland kommersiella kontorslokaler. Utvecklingen har gått fort och idag har man etablerat ett stabilt bestånd av kommersiella kontorsfastigheter. Den 31 december 2014 uppgick det totala fastighetsvärdet till 27,1 miljarder SEK. (Hemfosa Fastigheter, 2015)

På Hemfosa intervjuades Jessica Thornander, Regionchef Väst, 2015-05-08. På Hemfosa har hon varit Regionchef sedan november 2011 och har varit i branschen sedan 1994. Hemfosa som är en relativt ny aktör på marknaden blir intressant att intervjuas för att få deras bild av dagsläget. Vidare koncentrerar sig företaget på att etablera kommersiella kontorslokaler i tillväxtkommuner vilket gör att det blir intressant att se vilka parametrar de väger in när de klassar fastigheter i dessa typer av ytterområden.

3.6.3.4 GöteborgsLokaler - Anders Wigartz

Företagets vision lyder "GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare". Man förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och kommunal verksamhet. Lokalerna som företaget äger är till största del lokaliserade vid stadsdelstorg inom Göteborgs kommun. Företaget är en del av Lokalklustret som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Göteborgslokaler är en av Göteborgs största fastighetsförvaltare med 485 000 kvm kommersiella ytor. Av den totala ytan är 170 000 kvm förvaltat av Göteborgslokaler, varav resterande 315 000 kvm är externförvaltat med annan ägare. (GöteborgsLokaler, 2015)

Intervjun med Anders genomfördes 2015-04-22 på GöteborgsLokalers kontor i Gårda. Anders jobbar som affärsutvecklare och har varit på företaget sedan februari. Han har varit i branschen i snart 18 år och blir därför intressant för oss att intervjuas då han besitter bred kunskap om ämnet och har lång erfarenhet. Göteborgslokaler som företag blir intressant med tanke på deras koppling till Göteborgs Stad samt att de endast förvaltar kommersiella fastigheter.

3.7 Övriga kontakter

Övriga respondenter hade inte möjlighet att avsätta tid för intervju, varken personlig eller över telefon. Då deras kunskap ändå ansågs viktig för studien genomfördes intervjuer istället via mail. Ett intervjuunderlag skapades och skickades via mail som respondenterna tog del av och skickade tillbaka med ifyllda svar.

3.7.1 KTH - Hans Lind

Hans Lind är Professor på KTH inom fastighetsekonomi och är en av de ledande inom området. Lind har genom åren givit ut flera böcker och publicerat många artiklar på området. Att få med ett akademiskt perspektiv på ämnet ansågs viktigt för en bredare syn på

problemdiskussionen vad beträffar syftet med klassificeringen och vilka positiva/negativa effekter en mer enhetlig syn skulle kunna ha för branschen.

3.7.2 Fastighetsägarna - Rikard Ljunggren

I dagsläget har Fastighetsägarna ungefär 17 000 medlemmar och verkar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Fastighetsägarna, med sin rikstäckande organisation, driver frågor både på riksnivå samt lokal nivå. Organisation är även med och påverkar internationellt, genom delägarskap i *European Property Federation* (EPF) är Fastighetsägarna med och bevakar samt påverkar beslut som tas inom EU. Kontakt togs med Rikard Ljunggren, näringspolitisk ansvarig på kontoret i Göteborg. (Fastighetsägarna, 2015) Fastighetsägarna, som den breda branschorganisationen de är, blir en intressant aktör att intervjua.

3.7.3 Sweden Green Building Council - Catarina Warfvinge

SGBC är en medlemsägd ideell förening öppen för organisationer inom fastighets- och byggsektorn. Föreningen har som mål att vara med och påverka miljön samt hållbarheten inom sektorerna. Föreningen grundades av tretton olika företag från fastighetsrelaterade företag, däribland JLL, DTZ, Akademiska Hus, Fastighetsägarna med flera. Föreningen är sedan oktober 2011 fullständig medlem i World Green Building Council. Genom medlemskapet kan utbyte med andra Green Building Councils samt ett mer intensivt samarbete med styrelsen i World GBC möjliggöras (Sweden Green Building Council, 2014). På SGBC kontaktades Catarina Warfvinge som arbetar som teknikchef.

3.7.4 Samhällsbyggarna, SEPREF - Karin Witalis

Med ungefär 5000 medlemmar utgör Samhällsbyggarna en branschövergripande ideell nätverksorganisation. Organisationen bildades 2013 genom en sammanslagning av dåvarande Lantmätarnas- och Fastighetsekonomernas Riksföreningar (ASPECT) och Väg- och Vattenbyggarnas Riksförbund (SVR). Medlemmarna är civil- och högskoleingenjörer, både studerande och yrkesmän, med samhällsbyggnadsinriktning (Samhällsbyggarna, 2013). Karin Witalis, till vardags Head of Research på DTZ, och ordförande för SEPREF kontaktades. Karin har arbetat i branschen sedan 1996.

3.8 Källkritik

3.8.1 Validitet

Det är viktigt för rapportens uppbyggnad att frågorna är klara och tydligt formulerade. På så vis minskar man risken för missförstånd och graden av validitet ökar. Till exempel kan respondenten vid en kvantitativ metod med enkätfrågor gissa om denne inte vet svaret på en fråga. Genom en kvalitativ metod med intervjuer minskar man risken för missförstånd. Med ett fysiskt möte är det lättare att märka om respondenten är säker på sina svar eller mer trevande. Genom de fysiska intervjuerna kunde de kvantitativa delarna förklaras noggrant så respondenterna inte behövde gissa vad de skulle göra. Inom ramen för en semi-strukturerad intervjuform ges också möjligheten att ställa följdfrågor och be om förtydliganden, vilket ökar validiteten genom att författarna ytterligare kan förkunna sig om exakt vad respondenten menar med ett visst svar (Björklund och Paulsson 2012).

3.8.2 Reliabilitet

Enligt Collis och Hussey (2003) är det viktigt att ha intervjuobjektets eventuella subjektivitet i åtanke. För att öka reliabiliteten i arbetet är det viktigt att skilja på när intervjuobjektet svarar utifrån sina egna tankar och när denna svarar som en representant för sitt företag. Därför strukturerades intervjun utifrån två delar, en del när respondenten svarar utifrån företaget och en när denna svarar utifrån personliga åsikter. Detta för att enklare arbeta med problemet kring intervjuobjektens subjektivitet. Uppdelningen ska tydligt framgå vid intervjutillfället för att inga missförstånd skall uppstå. Även om denna gränsdragning görs tydligt finns det alltid en viss mått av subjektivitet när en person intervjuas (Collis och Hussey, 2003).

De fördelar som finns med att göra intervjuerna vid ett fysiskt möte måste vägas mot den ökade inverkan som intervjuerna kan ha på respondenten, den så kallade intervju-effekten. Det är många saker som kan påverka ett intervjuobjekt vid en intervju, t.ex. parternas personkemi, stämning, kläder osv. Att försöka bemöta samtliga intervjuobjekt på ett liknande sätt är ett sätt att motverka denna inverkan. Ett stort urval av intervjuobjekt inom varje aktörskategori kan även vara bra för att skapa en så pass objektiv bild som möjligt (Björklund och Paulsson 2012).

3.8.3 Möjliga felkällor samt alternativ metod

En viktig punkt vad gäller den källkritiska delen är hur bra källorna är. I och med att en kvalitativ studie genomförs blir inte rapporten bättre än dess källor. Det är därför viktigt att man bedömer kvalitén från källorna man använder sig av, både vad gäller intervjuobjekten samt äldre teorier inom ämnet.

Något som har stor påverkan på datainsamlingen är författarnas egen förmåga att hålla i en intervju. Ju bättre man är på att hålla i en intervju, desto bättre och mer relevant blir data som man får ut (Collis Hussey 2003). Under intervjuernas gång märktes en viss skillnad på de första tillfällena och de sista. Man bör därför ha med i beräkning att data som har samlats in är av olika kvalité beroende på var i processen som intervjun genomfördes. Detta är något som minskar tillförlitligheten för rapportens resultat och är något som bör tas hänsyn till vid resultatanalysen.

Vad gäller rankingen som genomfördes av de olika aktörerna är det en persons egna åsikter om vilka parametrar som är viktigare samt vilka delmarknader som har en viss klassificering. I stort sett alla respondenter i datainsamlingen upplevde det svårt att placera ut rätt ranking för de olika parametrarna och de upplevde att utplacering blev "tagen från höften". Man ska därför vara försiktig med att dra allt för skarpa slutsatser utifrån resultaten från denna datainsamling. Rankingen hade blivit mer tillförlitlig om flera respondenter hade deltagit och resultatet kunnat säkerställas statistiskt. För att göra detta hade mer tid behövt läggas på att identifiera, kontakta samt intervjua flera aktörer inom branschen vilket ej rymdes inom tidsramen för studien.

En alternativ metod hade kunnat vara att i rankingdelen ha en förbestämd skala som respondenterna skulle fått rätta sig efter. Även då respondenterna tyckte det var svårt att genomföra rankingdelen i dess nuvarande form hade en rankingdel med förutbestämd skala också kunnat uppfattas som svår. En variant hade varit att ha en 1-5 skala för de olika testerna. Risken med det systemet blir att respondenterna möjligen måste ge samma rank till två olika faktorer som den vid en flytande skala hade kunnat ranka olika. Risken hade då varit att respondentens åsikter inte hade framställs lika tydligt och att respondenten tvingas att ge ett visst svar. Man hade också kunnat exkludera rankingdelen och endast fånga in den verbala uppfattningen hos respondenterna och låtit dessa tala mer fritt angående ämnet. Man hade då fokuserat på att ha en mer öppen diskussion, möjligt formaterat om intervjustrukturen till en

öppen struktur. Att enbart förlita sig på den verbala uppfattningen hos de olika aktörerna skulle göra rapporten mindre tillförlitlig då det finns många olika parametrar som påverkar vad respondenten svarar vid intervjutillfällena (Björklund Paulsson 2012).

4. Empiri

I denna del av studien presenteras en genomgång av det insamlade intervjumaterialet. Som utgångspunkt kommer den data att presenteras som sen ska utgöra grunden för analysen och diskussionen i senare delar av arbetet. Företag och respondenter finns beskriva i det tidigare metodkapitlet och intervjufrågorna till de olika aktörerna är beskrivna i appendix 8.3.

4.1 Klassificeringar i dagsläget

Vid intervjuerna framkom att inget av de företag vi besökte hade gjort någon nedskrivna sammanställning för hur företaget skulle ta fram sina klassificeringar. I något fall hade företagen en intern klassning men ingen nerskriven definition för denna. Ett exempel är Wallenstam som grovt klassade sitt fastighetsbestånd i A- och B-fastigheter. Vasakronan använde sig indirekt av klassificering genom en matrismodell där fastighetens lägesklassificering jämfördes mot en klassificering för fastighetens standard. Detta gjordes för att identifiera fastigheter där standard och läge inte var i samklang, vilket ansågs önskvärt.

Av de 11 intervjuade personerna svarade 8 att de klassade läge och fastighet helt separat. 2 personer svarade att de dels använder sig av en gemensam klassificering där man väger in både läge och skick men även skiljer på det i vissa sammanhang. Endast en person uppgav att denne i huvudsak använde sig av en gemensam klassificering.

Genomgående noterades att samtliga intervjuade aktörer var bekanta med klassificeringar gällande läge för kommersiella fastigheter. Det mest grundläggande var att man pratar om A-, B- och C-lägen där A i stort motsvarade CBD. Vidare ska också nämnas att det förekom ett antal egna varianter på lägesklassificeringen för att ytterligare specificera vissa områden. Bland annat förekom beteckningar så som AA, AB, B+, D etc. Vad gäller fastigheter var respondenterna inte lika familjära med användandet av klassificeringen, med vissa undantag. När det kommer till fastigheten skiljde användandet hos respondenterna. Alltifrån aktörer som inte alls hört talas om det, till aktörer som hört begreppet nämnas i vissa sammanhang till aktörer som använder det i sitt dagliga arbete. Noterbart var att även om många av aktörerna inte hade erfarenhet av att använda klassificering för fastigheter hade de personliga åsikter om vad en A-fastighet skulle innebära och hade lätt för att föra en diskussion angående ämnet.

4.1.1 CBD och delmarknader

Idag finns branschövergripande definitioner för vad som räknas till CBD respektive Central för Malmö, Göteborg och Stockholm. För Malmö tog man även fram en definition för vad som skall räknas till området Västra Hamnen och för Göteborg gjordes en definition för Norra Älvstranden - Lindholmen. Dessa definitioner togs fram 2011 av *The Swedish Property Research Forum* (SEPREF) i samarbete med bl.a. de stora fastighetskonsulterna. Skälet till att man arbetade fram dessa definitioner var enligt Witalis för att utländska aktörer upplevde den svenska fastighetsmarknaden som svåranalyserad. "Innan SEPREF tog fram en branschstandard använde konsultbolagen olika avgränsningar av de olika delmarknaderna. Detta ledde till förvirring bl.a. vid mätning av vakans. Mäter man över olika områden kan en vakansgrad på 8% vara lika rätt som 13% för samma område. Detta ledde till att den svenska marknaden blev svåranalyserad."

4.1.2 Marknadsrapporter

Idag ges rapporter ut löpandes av de större fastighetskonsulterna och andra aktörer i branschen. Dessa har något olika fokus men ämnar alla att analysera marknaden och ge en bild av hur framtiden ser ut för olika delmarknader (Fastighetsnytt 2015). I dessa rapporter används olika klassificeringar för lägen. Ljunggren på Fastighetsägarna i Göteborg menar på att det kan vara praktiskt att schablonisera marknaden på detta sätt. "Det kan skapa en överblick över ett nuläge och mäta en utveckling över tiden som är intressant att följa – dels vakansgrad och dels hyresutvecklingen. Det speglar ju hur staden växer, var det upplevs vara mest attraktivt att vara lokaliserad för en verksamhet". Som branschorganisation uppger Ljunggren att de inte har någon given linje kring lägesklassificeringen, dock har deras systerorganisation Region MittNord tidigare givit ut rapporter över kontorsmarknaden i deras region. I dessa har man använt sig av A, B, C, respektive externlägen för att dela upp marknaden.

Ett annat exempel på en liknande uppdelning görs av NAI Svefa i sin rapport *Fokus 24 Orter*. Här delas marknaden för kontor in i A-, B- respektive C-lägen. För Stockholm, Malmö och Göteborg har även AA-lägen används för de mest attraktiva områdena.

4.1.3 Miljöcertifieringar

Det finns idag ett flertal miljöcertifieringar på den svenska marknaden. Den organisation som idag samordnar dessa olika certifieringar är Sweden Green Building Council (SGBC). SGBC

har valt ut fem olika certifieringssystem som idag är de mest använda på den svenska marknaden. Dessa är EU GreenBuilding, BEEAM SE, LEED, CEEQUAL och Miljöbyggnad. De olika systemen är utformade på olika sätt och är sprungna ur olika marknader. Av dessa fem är de fyra första internationella certifieringar medan miljöbyggnad är utformad utifrån svenska byggregler och förhållanden (sgbc 2015).

Det faktum att Miljöbyggnad är utformad efter svenska byggregler och har en relativt enkel certifieringsmetod gör den intressant att använda som benchmark vid diskussion kring en mer allmän klassificering. Det är även en relativt ny klassificeringsmetod som blivit allt mer populär och som fortsatt är föremål för forskning och utveckling.

För Miljöbyggnad går klassificeringen till enligt följande.

Indikatorer i 2.0		Aspekter		Områden		Byggnad
1	Energianvändning	BRONS	Energianvändning	BRONS	Energi	BRONS
2	Värmeeffektbehov	BRONS	Effektbehov	BRONS		
3	Solvärmelast	SILVER				
4	Andel av energislag	GULD	Energislag	GULD		
5	Ljudklass	GULD	Ljudkvalitet	GULD	Innemiljö	BRONS
6	Radonhalt	SILVER	Luftkvalitet	BRONS		
7	Ventilationsstandard	SILVER				
8	Kvävedioxid	BRONS	Fukt	GULD		
9	Fuktsäkerhet	GULD				
10	Termiskt klimat vinter	BRONS	Termiskt klimat	BRONS		
11	Termiskt klimat sommar	SILVER				
12	Dagsljus	SILVER	Dagsljus	SILVER		
13	Legionella	SILVER	Legionella	SILVER		
14	Dokumentation av byggvaror	GULD	Dokumentation	GULD	Material	GULD
15	Ufasning av farliga ämnen	SILVER	Utfasning	SILVER		

Figur 3. Källa: www.sgbc.se

Aggrigeringsmodellen ser något olika ut beroende på vilken fastighet som klassas. Man använder sig av delvis olika parametrar för nyproduktion, befintlig fastighet samt ombyggnad. Certifieringen kan alltså göras för såväl befintliga som nyproducerade fastigheter. Enligt Warfinge fungerar aggrigeringsmodellen enligt följande. I det första steget ges varje parameter (indikator) en klassificering. I nästa steg delas dessa in i aspekter, här antar varje aspekt värdet av den lägsta klassificeringen för de indikatorer som ingår i denna. Vidare delas dessa in i områden, även här antar området värdet av den lägsta klassificeringen från de aspekter som ingår. Denna klassificering höjs dock ett snäpp om summan av de högra klassificeringarna är lika eller fler än den/de lägsta. Av detta följer att området "Material"

antar klassificeringen GULD och inte SILVER i exemplet ovan. För den slutgiltiga klassificeringen för byggnaden är det åter den lägsta klassificeringen för områdena som avgör.

4.2 Vad är syftet med klassificeringar idag?

Utifrån respondenternas svar är det upplevda syftet med klassificeringen olika beroende på vad för typ av arbetsuppgifter som respondenterna har. Uthyrarna till exempel diskuterade klassificeringen utifrån ett tydligt hyresgästperspektiv medan analytiker och personer med övergripande ansvar diskuterade utifrån ett mer analytiskt perspektiv. Till exempel använder analytiker klassificeringen vid värderingssituationer eller marknadsanalyser. Uthyrare å andra sidan använder klassificeringen för att klassa in objekt efter kundernas efterfrågan. Bl.a. nämndes, från uthyrarsidan, att man kan använda klassificeringen för att prata mer objektivt om en fastighet med dess fastighetsägare. En fastighetsägare kan ha svårt att se objektivt på delar av sitt eget bestånd, med hjälp av klassificeringen kan man då diskutera fastighetens egenskaper och målgrupp på ett mer objektivt sätt. Bland de personer som hade övergripande ansvar nämndes utvecklingsarbete som en viktig del i klassificeringens syfte.

Vad som var vanligt förekommande under intervjuerna var, från samtliga parter, att man tryckte på vikten av jämförbarhet med en klassificering. Med en klassificering kan olika aktörer inom branschen tala samma språk och på så sätt ha en gemensam verklighetsbild som grund att stå på. Med en ökad jämförbarhet kan arbetet underlättas både utifrån uthyrningssidan och analyssidan.

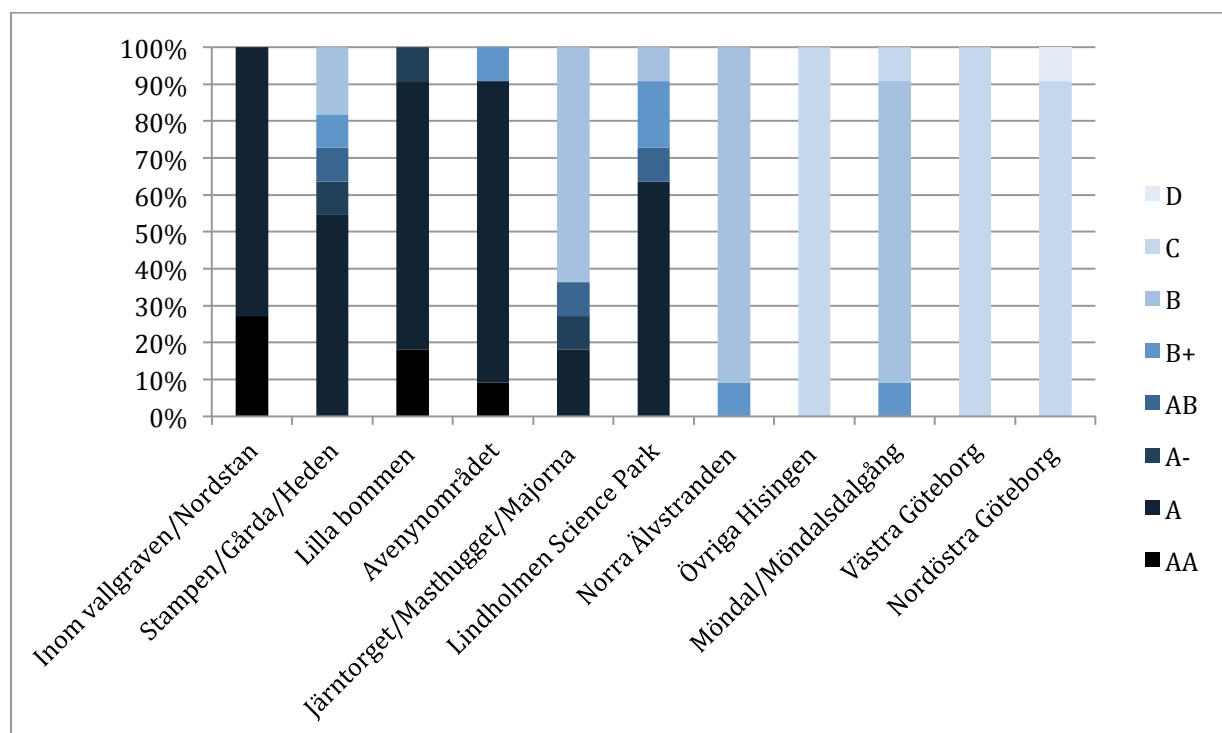
4.3 Avväganden för klassificeringar

Reaktionen från många av respondenterna var att denna del av intervjun, där de aktivt skulle delta och ranka de olika parametrarna, var svår att genomföra på ett tydligt sätt. Många upplevde det svårt att avgöra skillnaden mellan hur viktiga vissa parametrar är jämfört med andra. Respondenterna upplevde att de kunde göra rankingen i grova drag snarare än att de hade en klar åsikt om exakt vilken vikt som lades på olika parametrar. Det blir därför svårt att dra allt för drastiska slutsatser utifrån svaren, däremot ger det en indikation för vad man rankar högt respektive lågt vid en klassificering. Momentet ledde även till en del diskussion där respondenten oftast redogjorde för hur man resonerade vid rankingen. Diskussioner fördes bl.a. kring vilka delmarknader som utvecklas starkt och vilka som tappar i attraktivitet. Även dessa resonemang blir en del i resultatinsamlingen för denna rapport.

4.3.1 Delmarknadsklassificering – Figur 4

Om det var något av klassificeringsmomenten som respondenterna ansåg vara enklare än de andra var de när man skulle klassificera delmarknaderna utifrån deras läge. De fick helt enkelt ange vilken klassificering delmarknaderna skulle ha utifrån hur de själva hade klassificerat dem. De intervjuade ombads att använda deras egna skalor, varför vissa “mellansteg” dök upp som klassificeringar. Däremot var alla respondenterna familjära med begreppen A-, B- och C-lägen.

Resultatet från klassificeringen presenteras nedan i figur 1 och som det visar så är respondenternas svar relativt homogena. De områden där svaren skiljer mest är “Järntorget/Masthugget/Majorna”, “Stampen/Gårda/Heden -” och “Lindholmen Science Park”. Inom dessa områden finns både klassificeringar från A- och B-nivå representerade. Övriga områden är respondenterna ganska eniga om.



4.3.2 Rank inom delmarknaden – Figur 5

Respondenterna fick ranka olika parametrar efter hur viktiga de är vid en eventuell klassificering av delmarknaden. Parametrarna förklarar vad som, inom delmarknaden, gör läget till antingen ett attraktivt eller oattraktivt läge.

Samtliga respondenternas svar på den andra rankingdelen syns i figur 5, se appendix. En viktig detalj är att flera respondenter valde att dela upp rankingen i attraktiva lägen och mindre attraktiva lägen. Detta därför att man upplevde att svaren skiljde beroende på vilket läge man diskuterade. Gatuadress var ett tydligt exempel som gavs stor vikt när man diskuterade CBD men inte ansågs lika relevant när man pratade om ytterområden. Thornander var en av flera respondenter som delade denna uppfattning. ”I ett A-läge kan till exempel gatuadress vara en 1a och i ett B-läge blir parkering och skyltläge bättre”. Överlag anses gatuadress, hyresnivå och närheten till kollektivtrafiken viktiga enligt rankingen. Just hyresnivån var något som både Gyllestål, Whalgren och Lindkvist menade på att man kunde använda för att “gå bakvägen” och klassificera. Helt enkelt låta marknaden styra vad man är beredd att betala och klassificera därefter. En parameter som genomgående får hög rank, alltså ansågs oviktigt, av respondenterna var naturskönt läge. Övriga parametrar har en väldigt stor spridning i sina rank och därför blir det svårt att säga något definitivt utifrån resultatet.

4.3.3 Ranking för fastigheten – Figur 6

Liknande ranking genomfördes för att bedöma vilka parametrar som väger tyngst in vid en klassificering av fastigheten, läge exkluderat.

Detta moment upplevde de flesta som svårast. Utfallet visas i figur 6, se appendix. Överlag svarade respondenterna väldigt olika, och det är inte många slutsatser som kan dras utifrån resultatet. De två parametrarna som fått rakt igenom låg ranking, alltså ansetts som viktigast, är “byggnadens ålder/tid sedan renovering” samt “yteeffektiva lokaler”. Övriga parametrar har en bred skala av svar. Det är heller ingen parameter som genomgående har fått höga rankingar. Utan alla olika parametrar har varit viktiga utifrån hur olika respondenterna valt att tolkat rankingen.

4.4 A- respektive C-fastighet

För att försöka få en tydlig bild av vad som distingerar en A-fastighet från en C-fastighet fick respondenterna svara på följande två frågeställningar. Med A- och C-fastighet åsyftades i detta fall en fastighet av högsta respektive lägsta klassificering. För varje svar listas de punkter som minst en respondent angav som svar på respektive frågeställning.

Vilka egenskaper anser du vara absolut nödvändiga för en A-fastighet?

- Hög standard på installationer
- Välskött/Tilltalande ytterskikt
- Flexibilitet i fastigheten
- Centralt belägen
- Bra kollektivtrafik
- Kontorskluster
- Status

Vilka brister leder till att du klassar en fastighet som en C-fastighet?

- Enkel teknisk standard
- Dåligt område
- Dåligt med liv runtom fastigheten
- Brister i underhåll
- Låg takhöjd
- Dålig kollektivtrafik
- Belägen bland sämre fastigheter

4.5 Miljöcertifiering allt viktigare

En punkt som ingen ansåg som absolut nödvändig för en A-fastighet idag var att fastigheten hade någon form av miljöcertifiering. Huvudparten av respondenterna ansåg dock att detta kunde bli fallet inom en relativt snar framtid. Det som gjorde att man inte ansåg det som en nödvändighet idag var att man, än så länge, i relativt liten omfattning miljöklassar befintliga fastigheter. Det är dock något man är överens om kommer öka i framtiden och en utveckling som vi ser redan idag. Lundkvist och Lindkvist trodde att man inom en 5-10 årsperiod kan se miljöcertifiering som ett krav för en A-fastighet, i takt med att befintliga fastigheter klassas i större omfattning. Även Hugosson är övertygad om att miljöcertifiering kommer vara ett krav i framtiden för en A-fastighet. Han menar på att det är en stor kundgrupp som kräver detta som man tappar ifall man inte kan erbjuda miljöcertifierade fastigheter. Han kopplar även miljöcertifieringen till kvalitet och menar att en miljöcertifiering även innebär en kvalitéstämpel för fastigheten, vilket genererar en högre betalningsvilja hos kunden.

4.6 Gemensam branschstandard

En vattendelare vid intervjuerna var frågan kring genomförbarheten i att implementera en branschstandard för fastighetsklassificering. Några respondenter menade bestämt, av olika skäl, att det inte var möjligt. Det vanligaste argumentet för detta var att marknaden är allt för snabbväxande. Man konstaterar att en geografisk gräns inte kan hålla för evig tid utan är något flytande, det som är ett B-läge idag är kanske ett A-läge ett år senare. Lind varnar även för riskerna med allt för skarpa men godtyckliga geografiska gränsdragningar och åsyftar de negativa effekter det får för de som hamnar utanför gränsdragningen. "I grunden tycker jag det är en dålig och konserverande tanke att bedöma lägen i stort – det hänger ju på vad man söker." Detta är ett synsätt som i viss mån får stöd av de uthyrare som intervjuas. Lindkvist menar att en hyresgäst bestämmer läge utifrån deras subjektiva krav och i det fallet är inte huruvida läget klassas som det ena eller andra av särskilt stor vikt. Han menar då att en klassificering för byggnadens skick skulle vara av större nytta. Hugosson pekar vidare på att det tagit många år för konsultbyråerna att komma till konsensus för definitionen av CBD och är skeptisk till om det är möjligt att komma så mycket längre. Samtliga tillfrågade respondenter anser dock att definitionen av CBD har varit positiv och ökat jämförbarheten och medfört att alla aktörer pratar om samma sak.

Witalis har en mer positiv syn på ytterligare definitioner för klassificering av läge och tror att genomförandet av detta inte skulle vara allt för svårt. Även Lundkvist tror att det skulle vara möjligt att gå vidare med lägesklassificeringen, med avstamp i de delmarknader som man redan kommit överens om. Han ser möjligheten i att vid något tillfälle dela upp de redan definierade områdena i mindre områden och på så sätt även i ett nästa steg kunna definiera vad som utgör ett A-läge respektive B-läge o.s.v.

Även vad beträffar fastighetens skick är åsikterna delade. Flera av respondenterna anser att det hade funnits positiva effekter av en mer enhetlig syn på klassificering efter fastighetens standard, dock påpekar man svårigheten i att göra en rättvis bedömning. För olika hyresgäster och delmarknader efterfrågas olika egenskaper hos en fastighet vilket kan försvåra en allmän bedömning. Wahlgren jämför problematiken med den klassificering som idag används av hotell där vissa krav ställs för att uppnå ett visst antal stjärnor. T.ex. kan en pool vara ett krav för en högre klassificering även om det inte är något som efterfrågas av gästerna. Det finns med andra ord en risk att man anpassar sig efter klassificeringskraven snarare efter den efterfrågan som finns på marknaden. Witalis tror att det skulle vara fullt genomförbart men att

det skulle kräva mycket obetalt jobb som någon knappast skulle vilja ta på sig. Hon menar även att det vore bra om sådana definitioner görs internationellt så att Sverige inte använder definitioner som inte stämmer överens med utländska. En annan åsikt som förts fram är det faktum att det skulle krävas kontinuerlig uppdatering. "För varje år som går så blir fastigheterna ett år äldre" som en av respondenterna valde att formulera det.

Huvuddelen av respondenterna menar på att det överlag hade varit positivt med en mer enhetlig syn på klassificeringen. Med ökad samsyn ökar jämförbarheten mellan fastighetsbestånd och olika prestationsmått på marknaden. Wigartz konstaterar dock att fastighetsbranschen, och i synnerhet i Göteborg, idag är väldigt homogen och hade mått bra av fler personer som vågar tänka nytt och annorlunda. Han menar att ytterligare gemensamma definitioner kanske inte är rätt sätt att gå för att uppnå detta.

4.7 Skillnader mellan Göteborg, Malmö och Stockholm

Vid intervjuerna har frågorna haft fokus på Göteborg. För att bredda perspektivet något har respondenterna fått redogöra ifall det upplever att svaret på någon fråga hade varit annorlunda om man istället diskuterat Malmö eller Stockholm. Överlag anser respondenterna att det inte hade varit någon större skillnad. Deras syn är att man använder sig av klassificeringen på ett liknande sätt och av samma syfte. Några punkter lyftes dock som är hänförliga till skillnader som finns mellan de olika marknaderna och hur de ser ut. Bl.a. hävdade en respondent att Stockholms storlek gör att det skiljer något då man har fler delmarknader. Att förändringar sker snabbare i Stockholm var också en sak som lyftes fram, samt att mikrolägen kan vara av ännu större vikt i Stockholm jämfört med Göteborg eller Malmö.

5. Analys

I detta avsnitt kommer intressanta resultat från empirin att lyftas fram och diskuteras. Från empirin följer att ingen av de aktörer vi pratat med hade någon intern sammanställning för hur man skulle göra eventuell klassificering. Respondenterna har därav, i huvudsak, intervjuats utifrån sina egna personliga åsikter. Av intervjuerna framgick även att man sällan gjorde en sammanvägd klassificering för en fastighet utan oftast skiljde på lägesklassificeringen och fastighetsklassificeringen, likt teorin. Man ansåg till exempel att man kunde ha en A-fastighet i ett B-läge o.s.v. Av detta följer att analysen kommer att behandla lägesklassificering och fastighetsklassificering separat.

5.1 Lägesklassificering

5.1.1 Delmarknader

För lägesklassificering finns idag redan några satta definitioner. Som nämnts tidigare i rapporten, har t.ex. organisationen SEPREF tagit fram definitioner för CBD i Göteborg. CBD kan i stor utsträckning rakt översättas till ett A-läge utifrån de svar som givits i denna studie. Vidare så gav alla respondenter under intervjuerna intrycket att de var väl bekanta med A-, B- respektive C-lägen och kunde föra tydliga argumentationer och diskussioner om hur de olika delmarknaderna skulle klassificeras. Vilket även syntes i utfallet, där svaren var relativt homogena. Detta trots att respondenterna enbart utgick från personliga åsikter. Just att CBD är definierat sedan tidigare kan vara en av orsakerna till responsgruppen tyckte relativt lika om vilka områden i Göteborg som skulle bedömas som A-lägen. Självklart fanns det områden där man tyckte olika, framförallt vad gäller utvecklingen av områdena. Det var alla aktörer tydliga med att poängtera, staden Göteborg växer och fokus flyttas.

Om man ser till de generaliserande stadsplaneringsteorierna finns det paralleller man kan göra till den lägesklassificering som gjorts i denna studie. Om man ser till sektorteorin säger den att homogena zoner skall bildas där likande verksamhet ligger nära varandra längs de större transportvägarna ut från CBD. Exempel på områden där respondenterna anser att man ser ett skifte vad gäller attraktionskraften för kontor är Gårda och Mölndals dalgång. Flera respondenter förklarar denna utveckling med marknadernas fördelaktiga placering längs leden vilket gör områdena lättillgängliga med bil såväl som kollektivt.

Ett annat område som pekades ut som ett område som gjort resan till/var på väg emot att bli ett A-läge var Lindholmen SP. Detta är ett läge som bättre förklaras av flerkärnsmodellen vilken hävdar att mindre stadskärnor kan växa fram i takt med ett ökat specialiseringsbehov. Lindholmen SPs funktion som ett teknikkluster i Göteborg stämmer väl med denna teori. Vad som gör Lindholmen SP till ett bra läge är starkt kopplat till den kompetens som sitter där. En styrka och en svaghet som Hugosson nämner när den fortsatta attraktiviteten i mångt och mycket hänger på ett fortsatt intresse från stora viktiga hyresgäster. Faktumet att detta anges som en viktig faktor vid intervjuerna är en intressant aspekt för lägesklassificeringen. Det visar ytterligare på att ett A-läge för en intressent kan vara ett sämre läge för någon annan. Modellen ger även utrymme för att städer redan från början kan byggas runt mer än en stadskärna. Mölndals relation till Göteborg kan ses ur detta perspektiv vilket i allra högsta grad är en viktig del av Göteborgs kontorsmarknad idag.

Det finns även viktiga parametrar som inte fångas upp av dessa modeller. Te.x. är en sådan sak som förhållandet mellan var man bor och var man arbetar exogen för dessa lokaliseringsmodeller. Vid diskussion kring området Järntorget/Masthugget/Majorerna är det en sak som nämns av respondenterna, att dessa områden blir mer attraktiva ur kontorssynpunkt i takt med att fler vill bo där.

Som tidigare presenterades i studien fanns områden med ett bredare spann av svar, till exempel Lindholmen Science Park, Järntorget/Masthugget/Majorerna och Stampen/Gårda/Heden. Just Lindholmen SP är ett område där många olika projekt är igång och området utvecklas ständigt. Att klassificeringen skiftade här kan bero på att olika aktörer upplever att utvecklingen har kommit olika långt, men överlag var de överens om att Lindholmen växer mot ett A-läge. I ljuset av att attraktiviteten för området ligger i dess roll som ett teknikkluster såg man tidigare en risk när många av de initiala långa hyreskontrakten gick ut samtidigt, om flera viktiga spelare hade valt att flytta hade det påverkat utvecklingen i området mycket negativt. Man ansåg nu att man hade tagit sig förbi den risken och man hade därför en positiv syn på att området går mot ett A-läge. JMM- och SGH-området utvecklas även dessa snabbt, men där kan spridningen i svaren även bero på att det är tre delområden som ska vägas tillsammans. Inom området finns det säkert både A- och B-lägen och därför kan det vara svårt att sätta en klassificering överlag.

5.1.2 Läge inom delmarknad

Som framgår från Empiri-delen så valde flera respondenter att svara dels för ett centralt läge och dels för ett mer perifert läge. Man ansåg att man lade olika vikt på olika parametrar beroende på vilken marknad man kollar på. Detta stämmer väl med utgångspunkten för Kolla Läget-modellen som presenteras i teorikapitlet. Ett exempel var parkering som man hade olika syn på beroende på läget. I ett centralt läge ställer man, enligt respondenterna, mindre krav på parkering och högre krav på tillgänglighet med kollektivtrafik och det motsatta i mindre centrala lägen. Viktningen i Kolla läget-modellen gör liknande antaganden om än för förhållandet liten stad kontra storstad. Resonemangen är dock med all sannolikhet desamma, att efterfrågan skiljer beroende på vilken marknad man befinner sig.

Då denna modell visat sig väldigt effektiv på att projektera attraktiviteten för ett mikro-läge för butik kan man tänka att en likande modell skulle kunna skapas för mikro-lägen för kontor. En sådan skulle i sådana fall kunna användas för att klassificera områden inom en delmarknad där en viss poäng krävs för en viss klassificering.

5.2 Lägesexkluderande fastighetsklassificering

I empiriavsnittet 4.4 redovisas faktorer aktörerna ansåg vara nödvändiga för att en fastighet skall klassas som en A-fastighet. Tidigare i rapporten under teorikapitlet 2.1.1 presenterades även vad litteraturen ansåg vara faktorer som höjer värdet för kommersiella fastigheter. När man jämför respondenternas och den teoretiska utgångspunkten hittar man både likheter och skillnader. Lantmäteriet & Mäklarsamfundet (2013) pratar om att läget är den viktigaste förklaringsvariabel till värdet av en fastighet. Att i stort sett alla respondenter valt att särskilja läge och byggnad när de analyserar fastigheter är ett exempel på hur pass stor påverkan läget har för aktörer inom fastighetsbranschen. Klusterbildning och lägets tillgänglighet är två andra faktorer som respondenterna och litteraturen båda fäster stor vikt vid för att avgöra fastighetens värde respektive klass.

Som diskuterades i avsnitt 2.5 under kritik finns vissa skillnader mellan teorin och studiens valda område. Ett exempel på detta är fastighetens yta. En större fastighet kommer med största sannolikhet värderas högre än en mindre i ett liknande geografiskt läge, men storleken behöver inte vara avgörande för en kontorsfastighet när man beslutar om dess eventuella klassificering. Där handlar det snarare om yteffektiviteten för ytan än dess storlek vilket framkom vid rankingen.

Om svaren var homogena angående delmarknadsklassificeringen var det raka motsatsen när det kom till att ranka de olika parametrarna vid en klassificering av fastigheten. Alla aktörer upplevde det svårt att avgöra vad som väger tyngst. "Allt är ju viktigt" som en av respondenterna sa under genomförandet. En av anledningarna till att detta upplevdes svårt kan vara att det inte finns några definitioner sedan tidigare att utgå ifrån, så som det gjorde för delmarknadsklassificeringen.

I empirin klargjordes att byggnadens ålder + yteffektiva lokaler var de två parametrarna som genomgående fick låg ranking. Alla de övriga parametrarna hade en blandning av både höga och låga rankingpoäng. Detta kan ha flera orsaker, bland annat hur respondenten tolkar uppgiften. Självklara saker som en fastighet måste ha kan en respondent ange som rank 1 medan en annan kan ge denna parameter högre rank just för att det är en självklarhet. Flexibiliteten i fastigheten kan också ha påverkat hur respondenten värderar betygsättningen. Till exempel kan något som är viktigt, fast lätt att åtgärda, få en högre rank av en respondent medan en annan kan sätta en lägre. Tillexempel slitna fasader, installationer och ytskikt är exempel på parametrar som är relativt enkla att åtgärda. Arkitektoniska egenskaper, yteffektiva lokaler och takhöjd är exempel på parametrar som är svåra att ändra på.

Vidare kan spridningen, liksom klassificeringen inom delmarknad, bero på vad företaget som sitter i fastigheten efterfrågar. För vissa företag som vill förmedla ett budskap och jobba med sitt varumärke kan fastighetens utsida vara extremt viktigt, då detta är det första intrycket som en kund får av företaget. Som Reuteswärd och Sefastsson (2012) kommer fram till ges dessa parametrar en allt större vikt. De gamla lokaliseringsprinciperna som i huvudsak fokuserar på kostnadseffektivisering är inte fullt ut relevanta idag då andra parametrar spelar in. Enligt Reuteswärd och Sefastsson (2012) var hyreskostnaden sekundär till statusbyggande bland de flesta hyresgästerna. Konferensanläggning, butik och restauranger kan också vara av största vikt för vissa kommersiella aktörer, men också vara helt oväsentligt för andra. För att sammanfatta kan alltså spridningen till stor del bestå av hur kundorienterade respondenterna är i sina svar.

5.3 Miljöcertifieringens roll

Ett intressant svar från empirin är att respondenterna så enhetligt ansåg att en miljöcertifiering kommer att ses som ett krav för en A-fastighet i framtiden. Även kopplingen som görs mellan

miljöcertifiering och en mer allmän “kvalitetsstämpel” är intressant. Det var i huvudsak två skäl att inkludera miljöcertifieringar i detta arbete. Dels för att se hur man idag ser på en eventuell miljöcertifiering när man klassar en fastighet och även för att undersöka vilken funktion det kan komma att ha i framtiden.

Från svaren kan man urskilja att åsikterna skiljer kraftigt. Flera anger att en eventuell miljöcertifiering väger tungt och rankar den som en 1a. Samtidigt är det flera respondenter som ger parametern en klart högre rank och läger mindre vikt vid detta. Vid diskussion framkom det att det viktigaste skälet för detta var att befintliga fastigheter klassas i för liten utsträckning för att man ska kunna lägga för stor vikt vid det. Det är rimligt att anta att i takt med att fler befintliga fastigheter miljöklassas kommer synen på densamma att ändras.

Från intervjuerna framkom att de allra flesta respondenter skiljde på läge och byggnad vid klassificering. Precis som Ericson och Larsen (2013) påpekar kring Miljöbyggnad kan det vara problematiskt att klassa dessa tillsammans då läget är givet medan fastighetens skick går att åtgärda. Vidare pekar författarna på andra problem som även flera respondenter gjorde gällande. Dels, som Wahlgren nämner, att det finns risk att man anpassar sig efter klassificeringsmetoden. Författarna pekar då på vikten av att betygskriterierna är rimliga och ligger på en jämn nivå. Även svårigheten i att hitta ett rättvist klassificeringssystem är något som författarna diskuterar. Här konstaterar man att Miljöbyggnad idag är ett fungerande klassificeringssystem men att det alltid går att göra förbättringar. Man pekar även på riskerna med att systemet kan bli allt för komplicerat om man försöker fånga alla tänkbara parametrar.

Intressant att notera är att ett par av de parametrar som idag finns med i betygssättningen är sådana som vi undersöker för fastighetens skick. Det tyder på att det faktiskt finns en tydlig koppling mellan vad hyresgäster efterfrågar och miljö. Dessa är “ventilation” och “dagsljus”. Det är därför inte otroligt att se en likande modell där ytterligare egenskaper kan vägas in och klassificeras.

5.4 Branschstandard

Möjligheten att helt utgå från hyresnivån som grund för klassificeringen var något som lyftes fram av respondenterna. Istället för att klassificera en fastighet utifrån olika parametrar kan man med hjälp av hyresnivån undersöka betalningsviljan hos kunderna för en viss fastighet och på så sätt indirekt testa för fastighetens attraktivitet. Nackdelen med att enbart se till

hyresnivån är att den kanske inte speglar hela verkligheten. Lind (2014) diskuterar detta synsätt och risken med att dra för skarpa slutsatser av betalningsvilja i en artikel om bostadspriser och attraktivitet. Lind påpekar att betalningsviljan styrs av både utbud och efterfrågan och kan således inte ses som en direkt spegelbild av vad marknaden efterfrågar. Om utbudet av kontorsfastigheter skulle öka kraftigt i ett attraktivt område så pass att hyresnivåerna sjunker, betyder det då att området blivit mindre attraktivt? Betalningsviljan är alltså lika mycket ett uttryck för utbud som efterfrågan och synsättet kan därför bli något snävt. Att direkt jämföra hyresnivåer kan även detta i vissa fall vara komplicerat då det kräver information kring hyran och vad som ingår denna. Om det är frågan om kallhyra, varmhyra och vilken grad av service som ingår påverkar också hyresnivån.

Syftet med klassificeringen var huvuddelen av de intervjuade överens om. Jämförbarheten var väldigt viktig när man diskuterade olika fastighetsobjekt. Genom att förtydliga jämförbarheten hos olika objekt kan man skapa en gemensam verklighetsbild att utgå ifrån. Just att ha en tydligare verklighetsbild var många av respondenterna positivt inställda till. Att öka tillförlitligheten i jämförelser mellan olika kommersiella fastigheter landar i stora drag inom ortprismetoden (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet 2013). Med tydligare jämförelseobjekt skulle resultaten vara mer lättolkade och tillförlitliga. En respondent anger att han vid värdering använder sig av klassificeringarna för just detta, att sortera och strukturera fastigheter som är jämförbara med värderingsobjektet.

Åsikterna kring genomförbarheten samt effekterna av en branschstandard för klassificeringen var som sagt vitt skilda. En orsak till detta kan vara det faktum att företagen i väldigt liten utsträckning hade interna definitioner. Vid samtliga intervjutillfällen utfrågades respondenten utifrån dennes personliga uppfattning då företaget inte hade någon given linje. Flera av de vi pratat med hade även arbetat hos flera olika aktörer i branschen, vilket gör att en persons uppfattning inte i alla fall är direkt hänförlig till personens aktuella arbetsplats och uppdrag utan kan komma av tidigare erfarenheter. Den bilden som respondenterna har av klassificeringen beror således även på personens tidigare yrkeserfarenheter.

Att det var såpass ovanligt bland respondenterna att göra en sammanvägning av läge och fastighetens standard till en enskild klassificering gör att en branschstandard för en sammanvägd klassificering får ses som svårgenomförd. Detta får även stöd av de konstateranden som Ericson och Larsen (2013) gör beträffande Miljöbyggnad, att det kan

vara problematiskt att väga samman dessa två i en gemensam klassificering. En sådan klassificering skulle antagligen även behöva flera steg än enbart A, B, och C. Detta märks då flera respondenter använder sig av ”mellansteg” vid klassificering för att särskilja olika lägen och objekt. Av intervjuerna framkom även att man använder klassificeringen på många olika sätt beroende på befattning. Detta bör försvåra sammanställningen av en branschstandard då det är svårt att anpassa den efter dessa olika behov. Ytterligare definitioner för lägen samt en branschstandard för klassificering av fastighetens standard är dock mer tänkbart utifrån de svar vi har erhållit.

Bland de intervjupersoner vi frågat om den relativt nya definitionen för CBD så är alla dessa positiva till denna. Man tycker att den har ökat transparensen och att det är positivt att man vet vad man pratar om vid användandet av olika begrepp. Med tanke på det bör även ytterligare definitioner mottas väl. Från empiri och teori följer dock att tydligt definierade lägesklassificeringar kan vara problematiskt. Andra områden än CBD kan möjligen bli svårare att definiera på ett tydligt sätt som marknaden kan komma överens om. CBD har idag många naturliga gränsdragningar som inte alltid finns på andra marknader.

Vad gäller en branschstandard för en lägesexkluderande fastighetsklassificering blir det resonemanget som förs i 5.4 kring Miljöbyggnad intressant. Framtagandet av en klassificeringsmodell är säkert möjlig i stil med den som gjorts för Miljöbyggnad. Vissa parametrar är redan liknande och ytterligare parametrar hade kunnat föras in. I arbetet bakom Miljöbyggnad ligger ett gediget arbete med att testa vilka parametrar som skall vara med. Flera parametrar har testats som sedan ej kommit med i den slutgiltiga modellen. Från resultatet av denna studie kan inga utlåtanden kring vilka parametrar som bör och inte bör finnas med att göras. Resultatet tyder dock på att ”byggnadens ålder/tid sedan renovering” samt ”yteffektiva lokaler” kan vara intressanta parametrar. En allmän klassificering av denna typ har även ett helt annat omfång än Miljöbyggnad som är klart smalare i vad den mäter. Detta kan utgöra ett problem och försvåra framställandet av en bra och rättvis klassificeringsmetod.

Studien har inte på ett tydligt sätt kunnat fastställa vilka effekter en branschstandard av denna typ hade kunnat få. Flera respondenter är positiva men dess slutgiltiga användningsområde har ej framkommit. Troligt är att olika yrkesgrupper skulle ha olika användningsområden likt dagens marknad.

6. Slutsats

6.1 Forskningsfrågan besvaras

Denna studie visar att det är ovanligt bland företag i branschen att ha nedskrivna riktlinjer för hur en klassificering ska gå till. Bland de företag som intervjuats var det enbart JLL som hade nedskrivna riktlinjer för klassificeringen och dessa var klart daterade. Två av företagen uppgav att de klassade delar eller hela sitt fastighetsbestånd men i dessa fall gjordes klassificeringen grovt och utifrån erfarenhet för att användas internt inom företaget. Vidare visar studien på att en sammanvägd klassificering för läge och fastighet var ovanlig. Man väljer att skilja på läge och fastighet då man anser att dessa är frångående varandra. Man anser att man kan ha en A-fastighet i ett B-läge och vice versa. Vad beträffar klassificeringsskalor används i dag flera olika varianter. Alla bottenar dock i en A, B, C-skala. Man använder sig dock av mellansteg för att ytterligare kunna särskilja objekt och benämna marknader som man upplever ligger emellan två steg och är på väg åt ena eller andra hållet.

Av studien framkommer att det upplevda syftet skiljer beroende på vilken yrkesroll man har. Detta då man använder sig av klassificeringarna på olika sätt inom olika yrkesroller. Uthyrare svarar utifrån ett tydligt hyresgästperspektiv och pekar på användningen vid diskussion med kund. De intervjuade personer som arbetade med analys menade snarare på att det huvudsakliga syftet var ökad jämförbarhet vid analys och värdering. Man menar även att det underlättar marknadsanalys och gör det enklare att förhålla sig till marknaden och dess beståndsdelar. Bland de som hade mer övergripande ansvar lyftes utvecklingsarbete fram och klassificeringens roll för att identifiera utvecklingspotential som dess huvudsakliga syfte. Den övergripande synen, som gäller för samtliga yrkesroller, är dock att den syftar till att ge ökad jämförbarhet och samsyn. Man pekar på de fördelar de olika klassificeringarna har för att bidra till en gemensam verklighetsbild.

Synen på en enhetlig klassificeringsmetod har varit vitt skild bland respondenterna i denna studie. Det kan finnas flera orsaker till detta. Då studien visar att det idag i väldigt liten utsträckning finns interna riktlinjer för klassificeringen är steget troligtvis mycket långt till en mer enhetlig sådan. Att man även väljer att skilja på läge och fastighet gör att genomförbarheten av en branschstandard för en sammanvägd klassificering får ses som högst tveksam. Att en sammanvägd klassificeringsmetod skulle vara problematisk får även visst

stöd av den forskning som gjorts kring Miljöbyggnad och dess aggregerade klassificeringsmetod.

Vad gäller ytterligare lägesklassificeringar samt lägesexkluderande fastighetsklassificeringar kan studien inte säga något bestämt. Både teori samt empiri pekar på såväl fördelar som nackdelar. De positiva effekter som har kommit av definitionen av CBD, som denna studie bekräftar, pekar på att ytterligare lägesklassificering hade varit av godo, samtidigt pekar tidigare studier samt respondenter i denna studie på riskerna. För tydligt definierade gränser kan leda till ensidighet och negativa effekter för de som hamnar utanför dessa gränsdragningar. Vad beträffar lägesexkluderade klassificeringar av fastigheter är det idag olika miljöklassificeringar som är på frammarsch. Enligt studien har man en positiv syn på dessa men ser även utvecklingspotential. Åsikter lyfts för att dessa kan komma att få en bredare användning i framtiden där de kan anta rollen som måttstock på en fastighets kvalitet och egenskaper, dock kan de många olika klassificeringarna försvåra jämförbarheten mellan de olika fastigheterna. En diskussion har förts kring möjligheten att ta fram en lägesexkluderande fastighetsklassificering med den forskning och efterföljande klassificeringsmetoder som används för Miljöbyggnad som utgångspunkt. Denna typ av klassificering har mötts av både positiv och negativ respons vid intervjuerna, där de negativa i huvudsak tror att det skulle vara svårt att ta fram en klassificeringsmetod som är bra nog och upplevs rättvis. Risken att man anpassar sig efter klassificeringsmetoden snarare än efterfrågan på marknaden lyftes och får stöd av teorin.

6.2 Förslag till fortsatt forskning

Då denna studie var av explorativ karaktär var utgångspunkten för arbetet att kartlägga synen hos aktörer i branschen och användandet av klassificeringar. Genom arbetes gång har en tydligare bild av användandet framträtt där vissa utgångspunkter visat sig tveksamma. Med denna studie som grund kan den fortsatta forskningen använda sig av mer specifika frågeställningar och en tydligare utgångspunkt. Nedan följer några exempel på områden som kan vara intressanta för fortsatta studier:

- Vilken roll kan miljöklassificeringar ha i framtiden för synen på en fastighets kvalitet?
- Vilka effekter skulle ytterliga lägesklassificeringar få, positiva samt negativa?
- Hur skulle en lägesexkluderande fastighetsklassificering kunna utformas och finns det ett behov av en sådan?

7. Källförteckning

7.1 Litteratur

Böcker

1. Björklund, Maria & Paulsson, Ulf (2012). *Seminarieboken: att skriva, presentera och opponera*. 2. uppl. Lund: Studentlitteratur
2. Bryman, Alan & Bell, Emma (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 2., [rev.] uppl. Stockholm: Liber
3. Collis, Jill & Hussey, Roger (2003). *Business research: a practical guide for undergraduate and postgraduate students*. 2 ed. Basingstoke: Palgrave Macmillan
4. Lind, Hans & Lundström, Stellan (2009). *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*. 1. uppl. Stockholm: SNS förlag
5. Marshall, Alfred (1997[1961]). *Principles of economics: an introductory volume*. Reprint of 9. (Variorum) ed. Bristol: Overstone
6. Patel, Runa & Davidson, Bo (2011). *Forskningsmetodikens grunder: att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. 4., [uppdaterade] uppl. Lund: Studentlitteratur
7. Thünen, Johann Heinrich von (1966). *Von Thünen's isolated state: An English edition of Der Isolierte Staat*. 1. ed. Oxford: Pergamon
8. *Fastighetsvärdering: grundläggande teori och praktisk värdering*. (2013). Gävle: Lantmäteriverket

Artiklar

9. Chauncy D. Harris and Edward L. Ullman
Annals of the American Academy of Political and Social Science
Vol. 242, Building the Future City (Nov., 1945), pp. 7-17
10. International Valuation Standards 2001, IVSC London

11. Lind Hans, 2014. *Bostadspriser, attraktivitet och bostadsbyggande*. Fastighetsnytt nr 4

12. Nordlund, Bo och Lundström, Stellan 2011. *Kommersiella fastigheter och finansiell stabilitet*. Riksbanken

Uppsatser

13. Ceder Henrik och Cecilia Ericson 2010. *Värdering av kommersiella fastigheter med kassaflödesmetoden*. Diss, Institutionen för Fastigheter och Byggnad och Centrum för Bank och Finans, KTH

14. Ericson, Johnny och Larsen Kristian. 2013. *Utveckling av Miljöbyggnad - En analys av åtgärdsalternativ*. Diss., Avdelningen för installationsteknik Institutionen för bygg- och miljöteknologi Lunds tekniska högskola

15. Gabrielson, Stefan och Sandwall, Joel 2004. "*Hur går fastighetsbolag tillväga vid värdering? En undersökning av fem fastighetsbolag i Göteborg*". Diss, Institutionen för Industriell och Finansiell ekonomi och Logistik, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

16. Marmefelt, Elin och Mattsson, Beatrice. 2014. *Koll på läget? Efterfrågan på kontorslokaler i Göteborgsområdet 2011-2014*. Diss., Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn Institutionen för arkitektur Chalmers Tekniska Högskola.

17. Reuterswärd, Agnes 2015. *Områdeseffekter av ett renoveringsprojekt i Stockholm CBD - Fallstudie av Diligentias fastighet Sveavägen 44*. Diss., School of Architecture and the Built Environment, KTH

18. Reuterswärd, Agnes och Sefastsson, Anna-Klara. 2012. *Hyresgästers preferenser på kontorslokalhyresmarknaden – jämförelse mellan Stockholms CBD och Kista*. Diss., Institutionen för Fastigheter och Byggnad, KTH

19. Strand, John. 2014. *Utvecklingsmöjligheter inom Due Diligence i fastighetstransaktioner*. Diss., Institutionen för Fastigheter och Byggnad, KTH

20. Boverket. Miljöklassad byggnad Manual för ny/projekterad byggnad Utgåva version 2.0 2010. Intresseföreningen Miljöklassad Byggnads Tekniska råd

7.2 Muntliga källor

1. Cedérus Olauson, Christina; Uthyrningschef, 2015-05-07
2. Frost, Jennie; Leasing Agent, 2015-05-10
3. Gyllestål, Marcus; Fastighetsanalytiker, 2015-05-07
4. Hugosson, Torbjörn; Business Manager, 2015-05-07
5. Hurtig, Hans; Fastighetsanalytiker, 2015-05-05
6. Ljunggren, Rikard; näringspolitisk ansvarig, via mail
7. Lind, Hans; Professor, via mail
8. Lindkvist, Rickard; Leasing Agent, 2015-05-10
9. Lundkvist, Gutsav; Analytiker, 2015-05-10
10. Rydstern, Anders; ansvarig för värdering i Göteborg, 2015-04-30
11. Thornander, Jessica; Regionchef Väst, 2015-05-08
12. Wahlgren, Peder; ansvarig för företagets kommersiella bestånd i Göteborg, 2015-05-13
13. Warfvinge, Catarina, Teknikchef, via telefon
14. Wigartz, Anders; affärsutvecklare, 2015-04-22
15. Witalis, Karin; ordförande, via mail

7.3 Elektroniska källor

1. fastighetsagarna.se, 2015-05-05
<http://www.fastighetsagarna.se/om-oss-se>
2. fastighetsnytt.se, 2015-05-10
<http://fastighetsnytt.se/utgivna-rapporter/>
3. hemfosa.se, 2015-05-05
http://hemfosa.se/SV/Om_Hemfosa/Om_Hemfosa
4. jllsweden.se, 2015-05-05
http://www.jllsweden.se/InvestorPDFs/JLL_2012_Annual_Report.pdf
5. naisvefa.se, 2015-05-05
<http://www.naisvefa.se/om-oss/>

6. newsec.se, 2015-05-05

<http://www.newsec.se/om-oss/>

7. platzer.se, 2015-05-05

http://www.platzer.se/Om_Platzer

http://www.platzer.se/Om_Platzer/Historik

8. samhallsbyggarna.org, 2015-05-05

<http://www.samhallsbyggarna.org/om-oss/>

9. sgbc.se, 2015-05-15

<https://www.sgbc.se/dokument-och-manualer> (betygsverktyget.xlsx)

<https://www.sgbc.se/om-oss>

10. vasakronan.se, 2015-05-05

<http://vasakronan.se/om-vasakronan/foretagsfakta/historik>

<http://vasakronan.se/om-vasakronan/foretagsfakta/fastighetsbestandet>

<http://vasakronan.se/om-vasakronan/foretagsfakta/mal-och-strategier-2>

11. wallenstam.se, 2015-05-05

<https://www.wallenstam.se/sv/wallenstam/om-oss/>

<https://www.wallenstam.se/sv/wallenstam/om-oss/var-historia/>

8. Appendix

8.1 Figur 5 – läge inom delmarknad

PERSON	1	2	3	4 A-läge	4 B/C-läge	5	6	7 A-läge	7 B/C-läge	8	9 A-läge	9 B/C-läge	10	11
Gatuadress	1	2	1	1	2	2	1	1	3	1	1	8	1	1
Hyresnivå	1	1	2	1	1	1	2	2	1	-	5	1	1	1,2
Närhet till kollektivtrafik	1	1	5	1	1	1	1	1	1	2	3	2	2	3
Natursköntiläge	3	4	8	3	3	4	6	3	2	3	8	7	3	6
Närhet till service	2	2	3	1	2	2	1	2	1	2	2	4	2	2
Parkering	2	2	6	2	1	3	3	1	1	2	4	3	3	4
Skyttiläge	3	3	4	1	1	4	4	2	2	1	7	5	2	5
Klustersynpunkt	2	3	7	2	1	3	5	2	2	2	6	6	2	5
Annat:														
Hyresgäst						2								
Prisvärt									1					
Placering i byggnad										2				

8.2 Figur 6 – Byggnaden

Person	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Byggnadens ålder	1	1	1	2	-	3	1	1	3	1	1
Installationer	1	1	5	2	4	1	1	2	8	1	3
Slitna fasader	2	1	5	2	3	6	2	3	7	2	1
Ovård	3	1	5	2	3	7	2	3	6	2	1
Slitet tak	3	2	5	2	5	7	3	3	7	3	1
Reception	2	2	6	1	2	4	2	3	8	2	-
Konferensanläggning	2	2	6	1	2	4	1	3	3	2	-
Butik	3	4	6	1	2	-	2	4	6	2	-
Resturang	2	3	6	1	2	-	1	4	4	2	4
Ytskikt	2	1	2	2	3	3	1	2	1	2	-
Storlek på ytor, takhöjd	1	2	4	1	4	5	1	2	2	2	3
Atrium	3	3	8	3	-	-	2		7	3	-
Ljusinsläpp	1	2	7	2	5	4	1	2	1	2	4
Övriga arkitektoniska faktorer	2	3	6	3	5	4	1	3	2	3	2
Miljöklassificering	1	2	4	2	6	1	1	2	5	1	3
Yteffektiva lokaler	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	3
Tillgänglighet/handikapsanpassning	2	2	9	2	3	2	2	3	8	2	-
Annat											

8.3 Intervjufrågor

Frågorna utformades initialt i två delar där en gällde företagets eventuella sammanställning för klassificering och den andra respondentens personliga syn. Då inget företag har svarat på den första delen exkluderas den ur Appendix.

Namn:

Företagsnamn:

Hur länge har du arbetat hos X?

Titel?

År i branschen?

1. Vilka klassificeringar känner du till på marknaden idag

2. Gör ni, som företag, idag någon klassificering för era/andras kommersiella fastigheter?

Ja Nej

3. Brukar du skilja på läge och byggnad, eller göra en gemensam klassificering för fastigheten?

Separat Gemensam

Om gemensam:

Hur väger du in läget i klassificeringen?

4. Vilken graderingsskala använder du för klassificering av fastigheter?

1. Bokstavsskala A-B-C
2. Variant av bokstavsskala A-B-C
3. Annan skala

5. Vilka parametrar väger du in vid klassificering?

Läge:

Delmarknad (Vilken klassificering får följande delmarknader?)

Göteborg

- Inom vallgraven/Nordstan
- Stampen/Gårda/Heden
- Lilla bommen
- Avenyområdet
- Järntorget/Masthugget/Majorna
- Lindholmen Science Park
- Norra Älvstranden övrigt
- Övriga Hisingen
- Mölndal/Mölndalsdalgång
- Västra Göteborg
- Nordöstra Göteborg

Inom delmarknad

(Ranka följande parametrar efter hur viktiga de är vid klassificering, 1 för den som ges störst vikt. Flera parametrar kan ges samma siffra om de anses lika viktiga.)

- Gatuadress, grannskap med hög status
- Hyresnivå
- Närhet till kollektivtrafik
- Naturskönt läge
- Närhet till service, affärer, restauranger
- Parkering
- Skyltläge
- Bra läge ur "Klustersynpunkt"
- Annat:

Byggnad:

(Ranka följande parametrar efter hur viktiga de är vid klassificering, 1 för den som ges störst vikt. Flera parametrar kan ges samma siffra o de anses lika viktiga.)

___ Byggnadens ålder/Tid sedan renovering

___ Installationer

Eftersatt underhåll

___ Slitna fasader

___ Ogräs/ovårdad tomt

___ Slitet tak

Bekvämlighetsinrättningar

___ Reception

___ Konferensanläggning

___ Butik

___ Restaurang

___ Ytskikt

___ Storlek på ytor, takhöjd osv...

___ Atrium

___ Ljusinsläpp, stora fönster

___ Övriga arkitektoniska egenskaper

___ Ev. Miljöklassificering

___ Yteffektiva lokaler

___ Tillgänglighet/Handikappanpassningar

___ Annat:

6. Hur avgör du vilken vikt som bör läggas på de olika parametrarna?

7. På vilket sätt använder du dig av klassificeringen?

8. Vilka egenskaper anser du vara absolut nödvändiga för en A-fastighet?

Läge:

Byggnad:

9. Vilka brister leder till att du klassar en fastighet som en C-fastighet?

Läge:

Byggnad:

10. Vad anser du vara det huvudsakliga syftet med klassificeringen?

11. Skulle något svar skilja om vi istället diskuterade Stockholm eller Malmö?

12. Vad tror du om genomförbarheten kring en gemensam branschstandard angående klassificering och tror marknaden har något att tjäna på att en sådan införs?

Övrigt: