



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

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



Privatägda hyresfastigheter — likviditet, soliditet och lönsamhet

Stellan Lundström
Mikael Forsberg
Leif Garph

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION

Accnr	Plac	Ser
-------	------	-----

R
AMe

R139:1983

**PRIVATÄGDA HYRESFASTIGHETER - LIKVIDITET,
SOLIDITET OCH LÖNSAMHET**

**Stellan Lundström
Mikael Forsberg
Leif Garph**

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
811292-8 från Statens råd för byggnadsforskning
till Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholm**

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

R139:1983

ISBN 91-540-4029-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1983

FÖRORD

I forskningsarbetet har deltagit tekn dr Stellan Lundström som projektledare samt civilingenjörerna Mikael Forsberg och Leif Garph som utredningsmän. Lundström svarar för projektplanen och projektets vetenskapliga uppläggning. Forsberg och Garph har bidragit till projektuppläggnngen och dessutom självständigt utfört fältarbetet; intervjuerna med fastighetsägarna och insamlingen av ekonomiska uppgifter. De har också utfört de analyser som ligger till grund för kapitel 4-10 och därtill skrivit det första utkastet till dessa kapitel. Lundström svarar för kapitel 1-3 och 11 samt en överbearbetning av övriga kapitel.

Vi vill rikta ett särskilt tack till de 182 fastighetsägare som var för sig lämnat ett omfattande material till oss. Och inte minst ett tack till fastighetsägareföreningarna i Örebro, Sundsvall, Norrköping och Helsingborg som tagit emot oss och bistått med den information vi behövt.

Tre röda rosor ger vi till Christina Röhman som alltid ställt upp och med fart skrivit ut våra manus. Därtill har vi haft stor hjälp av Åsa Lundgren som ritat alla våra figurer. Ett tack också till byggforskningsrådet som genom anslag till Fastighetsägareförbundet möjliggjort projektet.

Stockholm i juni 1983

Mikael Forsberg

Leif Garph

Stellan Lundström

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>		sid
	FÖRORD	1
	INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
	BEGREPPSFÖRKLARINGAR	6
	TABELLER	9
	FIGURER	11
	SAMMANFATTNING	15
1	INLEDNING	21
1.1	Syfte och bakgrundsmaterial	21
1.2	Bakgrund och kunskapsbehov	22
1.3	Övergripande avgränsning av problemområdet - forskningsfrågor	23
1.4	Närmare avgränsning av problemområdet	25
1.5	Pilotprojektet - syfte och erfarenheter	26
1.6	Vetenskaplig ambition	27
1.7	Rapportens utformning och innehåll	28
2	METODFRÅGOR OCH GENOMFÖRANDEPROBLEM	29
2.1	Inledning	29
2.2	Tillvägagångssätt	29
2.2.1	Inledning	29
2.2.2	Så här gjorde vi	30
2.2.3	Datakällor	32
2.3	Representativitet, tillförlitlighet och relevans	32
2.3.1	Representativitet	32
2.3.2	Tillförlitlighet och relevans	33
2.4	Genomförandeproblem	34
3	BESKRIVNING AV 264 FASTIGHETER	35
3.1	Inledning	35
3.2	Fastigheterna i sammandrag	35
3.3	Fastigheternas ålder och standard	36
3.4	Fastighetsstorlek	38
3.5	Lägenhetsstorlek	40
3.6	Samband värdeår - medellägenhetsyta och fastighetsstorlek	40
4	FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS ORGANISATION OCH GENOMFÖRANDE	42
4.1	Inledning	42
4.2	Frågor, svar och kommentarer	42
4.3	Summering av resultaten	51

		sid
5	IN- OCH UTBETALNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	53
5.1	Inledning	53
5.2	Hyra	53
5.2.1	Inledning	53
5.2.2	Resultat	54
5.2.3	Kommentarer och jämförelser	58
5.3	Driftkostnader	59
5.3.1	Inledning	59
5.3.2	Totala driftkostnader	59
5.3.3	Kommentarer och jämförelser	63
5.3.4	Värmekostnader	63
5.4	Underhåll	67
5.4.1	Inledning	67
5.4.2	Resultat - totalsiffror	67
5.4.3	Underhållsutbetalningar för fastigheter med skilda värdeår	68
5.4.4	Underhållsutbetalningar för fastigheter med skilda lägenhetsstorlekar	70
5.4.5	Underhållskostnadernas fördelning på yttre och inre underhåll	70
5.4.6	Kommentarer och jämförelser	71
5.5	Räntor på lånat kapital	72
5.5.1	Inledning	72
5.5.2	Resultat	72
5.5.3	Kommentarer	75
5.6	Sammanställning av in- och utbetalningar i fastighetsförvaltningen	75
5.7	Summering	79
6	MARKNADSPRISER	80
6.1	Inledning	80
6.2	Prispåverkande faktorer	80
6.3	Prisanalys	84
6.3.1	Priser i relation till taxeringsvärdet	84
6.3.2	Priserna i relation till lägenhetsytan	85
6.3.3	Priserna i relation till hyrorna	87
6.3.4	Priserna i relation till driftnettona	88
6.4	Jämförelser och konstateranden	89
7	FINANSIERING OCH RÄNTENIVA	90
7.1	Inledning	90
7.2	Belåning	90
7.3	Belåningsgrad	94
7.4	Genomsnittlig låneränta	97
7.5	Kommentarer och slutsatser	98
8	FÖRVALTNINGSRESULTAT	99
8.1	Inledning	99
8.2	Driftnetto	99
8.3	Driftkostnadsnivå	104
8.4	Räntetäckningsgrad	105

	sid	
8.5	Betalningsnetto före skatt	107
8.5.1	Inledning	107
8.5.2	Betalningsnettots variationer och utveckling	109
8.6	Likviditet	114
8.6.1	Likviditeten över tiden	114
8.6.2	Dålig likviditet - tänkbara förklaringar och effekter	115
8.7	Kommentarer	116
9	FÖRRÄNTNING AV EGET OCH TOTALT KAPITAL	117
9.1	Inledning	117
9.2	Direktavkastning	118
9.2.1	Inledning	118
9.2.2	Direktavkastning på totalt kapital	118
9.2.3	Direktavkastning på eget kapital	121
9.3	Totalavkastning	124
9.3.1	Inledning	124
9.3.2	Totalavkastning på totalt kapital	124
9.3.3	Totalavkastning på eget kapital	127
9.4	Sammanställning av direkt- och totalavkastning	129
9.5	Innehavstidens betydelse för förräntningen på eget kapital	130
9.6	Lönsamheten i ett flerårsperspektiv - internränta	132
9.6.1	Inledning	132
9.6.2	Internränteberäkningar för perioden 1976-1980 i Örebro	132
9.7	Finansieringens betydelse för förräntningen på eget kapital - hävstångseffekter	134
9.8	Kommentarer	136
10	SKATTEEFFEKTER	137
10.1	Inledning	137
10.2	Nettointäkt	137
10.3	Garantibeskattningen och dess effektivitet	140
10.4	Fördelningen av reparationsavdrag	143
10.5	Relationen mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar	144
10.6	Betalningsnetto efter skatt	146
10.7	Kommentarer	149
11	SLUTSUMMERING	150
11.1	Inledning	150
11.2	Forskningsfråga 1	150
11.3	Forskningsfråga 2	151
11.4	Forskningsfråga 3	152
11.5	Forskningsfråga 4	154
11.6	Forskningsfråga 5	156
11.7	Forskningsfråga 6	156
11.8	Forskningsfråga 7	157

	sid	
11.9	De väsentligaste resultaten	159
11.10	Tolkning och effekter av lönsamhetsresultaten	159
11.11	Små förvaltningsenheter i framtiden	160
11.12	Fortsatt forskning	161
LITTERATUR		162
Bilaga 1	GENOMFÖRANDEPROBLEM	164
Bilaga 2	FEM FASTIGHETER "UNDER LUPPEN"	172

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Här redovisas förklaringar till och definitioner av ett antal begrepp. Begreppen återkommer i varierande omfattning i texten. Vissa definitioner är "produkten av egna funderingar".

Amortering; avbetalning av lån.

Avskrivning; fördelning på flera redovisningsperioder av anskaffningsvärdet av en anläggningstillgång varigenom resursförbrukningen kommer till uttryck. Vid beräkning av den skattepliktiga inkomsten gäller bestämda regler för avskrivningarnas storlek.

Belåningsgrad; lånebeloppet i relation till marknadsvärdet.

Betalningsnetto; uttrycker de årliga löpande likviditetstillskott som tillfaller fastighetsägaren. Definieras som driftnetto plus nyupptagna lån minskat med räntor, amorteringar och investeringar.

Bruksvärdehyra; hyresnivå som grundas på hyran i lägenheter med samma bruksvärde. (Utgångspunkt är hyresnivån i det allmännyttiga bostadsbeståndet)

Bruttoavkastning; här lika med årets totala hyresinbetalningar dividerat med fastighetens totala lägenhetsyta.

Bruttokapitaliseringsfaktor; ("kronor per hyreskrona") kvoten mellan fastighetens marknadsvärde och den totala hyresintäkten ett visst år. Används vid marknadsvärdering av hyresfastigheter. Inversen benämns bruttokapitaliseringsprocent eller direktavkastning på totalt kapital.

Capital leverage; den hävstångseffekt som erhålls på förräntningen av det egna i fastigheten bundna kapitalet, vid kombination av lånefinansiering och marknadsprisökningar. Genom att det egna kapitalet utgör "toppkapital" påverkar fastighetsprisförändringar i första hand i det egna kapitalet.

Cash-flow teknik; beräkningar av betalningsöverskott som uppkommer genom in- och utbetalningar i förvaltningen och på marknaden.

Driftkostnadsnivå; driftkostnaderna i relation till bruttohyran.

Driftnetto; hyresinbetalningar minskat med utbetalningar för drift och underhåll, kallas också fastighetsränta eller förräntningsutrymme.

Direktavkastning;

på totalt kapital: Driftnettot i relation till totalt kapital i fastigheten.

på eget kapital: Betalningsnettot i relation till det egna kapitalet i fastigheten (kallas också likviditetsgrad).

Driftkostnad; följande poster ingår: teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, värme, vatten och avlopp, el och gas, renhållning, försäkringar och garantiskatt samt övrig drift. Kan definieras som; "Åtgärder som regelbundet erfordras för att hålla ett system i funktion eller utnyttja ett systems funktioner (egenskaper)".

Eget kapital; fastighetens marknadsvärde minus befintliga lån i fastigheten.

Ekonomisk förvaltning; avser de ekonomiska handhavanden som är knutna till fastighetsinnehavet. Här ingår hyresuppbörd, fakturering, indrivning, bokföring och redovisning samt inkomstdeklaration. Kostnader för kontor och kontorsmaterial redovisas under rubriken ekonomisk förvaltning.

Fast penningvärde; betalningar över tiden omräknade med konsumentprisindex till ett visst års penningvärde.

Fastighetslängd; redovisar beslut vid fastighetstaxeringen och uppgifterna till grund för beslutet.

Financial leverage; den hävstångseffekt som erhålls på förräntningen av det egna kapitalet genom att fastigheten är finansierad med en blandning av eget och lånat kapital. Då direktavkastningen på totalt kapital är högre (lägre) än räntesatsen på lånat kapital, ökar (minskar) förräntningen på det egna kapitalet när belåningsgraden höjs.

Finansiell utbetalning; avser utbetalningar för räntor och amorteringar.

Förmånsvärde; då lägenhet används av fastighetens ägare för ändamål som inte inbringat hyra, ska som skattemässig intäkt upptagas ett belopp motsvarande lägenhetens hyresvärde.

Förvaltningsenhet; en eller flera fastigheter som står under gemensam ledning, förvaltning och drift.

Förvärvskälla; i varje inkomstslag ska inkomsten av varje förvärvskälla redovisas för sig. För att bestämma vad som är särskild förvärvskälla finns i varje inkomstslag bestämda regler. När det gäller inkomst av annan fastighet utgår man i regel från förvaltningsenheten.

Garantiskatt; beräknas vid den kommunala beskattningen för fastigheten ingående i inkomstlagen annan fastighet, rörelse och jordbruksfastighet. Den garanterar kommunen en lägsta inkomst från en fastighet, belägen i kommunen. Oberoende av verklig inkomst från fastigheten ska den skattskyldige minst betala skatt på 1,5 % av taxeringsvärdet.

Hävstångseffekt; den relativt höga förräntningen av det egna kapitalet som kan erhållas genom att fastigheten är finansierad med en blandning av eget och lånat kapital. Hävstångseffekterna kan vara såväl positiva som negativa och förekommer i två former, "capital leverage" och "financial leverage".

Inbetalning; ökning av en verksamhets likvida tillgångar, uppstår vid betalningstillfället.

Inkomst; uppkommer då affärstransaktionen (prestationen) sker, oberoende av inbetalningstillfället.

Internränta; mäter investeringens genomsnittliga förräntning under en tidsperiod. Detta innebär att internräntan är den ränta (ränta på ränta) en investering ger vid givna investeringskostnader, årliga överskott och restvärde.

Intäkt; periodiserad inkomst. Intäkten avser sålunda en tidsperiod.

Investering; framåtsyftande resursinsats. Här i betydelsen; åtgärd som inte är omedelbart avdragsgill vid beskattningen utan ska föras upp på plan och avskrivnas.

Kostnad; periodiserad utgift. Kostnad hänförs sålunda till en tidsperiod.

Köpeskillingskoefficient; köpeskillingen satt i relation till fastighetens taxeringsvärde.

Likviditet; betalningsberedskap på kort sikt eller förmåga att i tid fullgöra betalningsförpliktelser.

Lägenhet; definieras enligt hyreslagen som bostadslägenhet eller lokal.

Lönsamhet; förmågan att ge avkastning. Brukar mätas med relationen mellan ett vinstmätt och ett kapitalmätt.

Löpande penningvärde; betalningar över tiden uttryckta i respektive års penningvärde.

Marknadsvärde; det pris som sannolikt skulle betalas om fastigheten bjöds ut till försäljning på en fri och öppen marknad.

Medellägenhetsyta; fastighetens totalyta dividerad med antalet lägenheter.

Medelvärde (aritmatiskt); centraltendensen i ett material beräknat som summan av de ingående delvärdena dividerat med antalet.

Median; centraltendensen i ett material uttryckt som det mittersta värdet.

Nettointäkt; skattemässigt begrepp. Beräknas för privatägda hyresfastigheter som hyra minus drift, underhåll, räntor och avskrivningar.

Nominell; löpande penningvärde. Motsats real.

Ortsprismetod; värdeminskningmetod som innebär att man värderar en fastighet med utgångspunkt från köpeskillingar för likartade fastigheter.

Real; fast penningvärde. Motsats nominell.

Taxeberoende kostnader; kostnader som är beroende av kommunala taxor och avgifter.

Teknisk förvaltning; fastighetsskötsel och tillsyn, inklusiver småreparationer.

Totalavkastning; lönsamhetsmått som förutom direktavkastningen även inkluderar värdeförändringar på fastighetskapitalet.

Totalyta; summan av en fastighets bostadslägenhetsyta och lokalyta.

Underhåll; åtgärder som syftar till att bevara fastighetens funktion och tekniska standard, dvs hålla ett system i funktionsdugligt skick eller bibehålla ett objekts funktioner.

Utbetalning; minskning av en verksamhets likvida tillgångar, uppstår vid betalningstillfället.

Utgift; uppkommer då affärstransaktion sker, oberoende av utbetalningstillfället.

Värdeår; begrepp som används vid AFT-81, och som innebär åldersklassificering av en byggnad med hänsyn till nybyggnadsår och eventuella om- eller tillbyggnader.

Övrig drift; restpost som innefattar en rad småposter som inte inryms under andra driftposter t ex avgifter till fastighetsägareförening.

TABELLER

- 3.1 Sammanställning av fastigheterna
- 3.2 Antalet fastigheter på respektive ort för olika år
- 3.3 Undersökningsfastigheternas procentuella fördelning på olika värdeårsklasser
- 3.4 Antalet fastigheter på de olika orterna för olika undersökningsår uppdelat efter värdeårsklasser
- 3.5 Fastigheternas procentuella fördelning på olika storleksklasser
- 3.6 Antalet fastigheter av olika storlek på de fyra orterna för skilda undersökningsår
- 3.7 Antalet fastigheter på de fyra orterna fördelade efter medellägenhetsyta och undersökningsår
- 5.1 Genomsnittlig hyresutveckling per år (procent på procent) för olika tidsperioder
- 5.2 Genomsnittlig driftkostnadsutveckling per år (procent på procent) för olika tidsperioder
- 5.3 Genomsnittliga värmekostnadsutvecklingen per år (procent på procent) för olika tidsperioder
- 5.4 Genomsnittliga underhållskostnadsutvecklingen per år (procent på procent) för olika tidsperioder
- 5.5 Genomsnittliga räntekostnadsutvecklingen per år (procent på procent) för olika tidsperioder
- 5.6 Fastighetsförvaltningens löpande in- och utbetalningar åren 1976 och 1981 i 1981 års penningvärde (medianvärden, kr/m² ly år). Örebro avser betalningsposter åren 1975 och 1980, i 1981 års penningvärde
- 5.7 Betalningsposternas genomsnittliga årliga reala utveckling (procent på procent) för undersökningsperioden
- 6.1 Ortsprismaterialets procentuella fördelning på olika värdeårsklasser
- 6.2 Ortsprismaterialet för respektive ort fördelat på olika undersökningsår
- 6.3 Genomsnittliga marknadsprisutvecklingen per år (procent på procent) för bostadshyresfastigheter på de fyra orterna
- 6.4 Nettokapitaliseringsfaktorernas storlek och utveckling
- 7.1 Genomsnittlig belåningsutveckling per år (procent på procent) för olika tidsperioder

- 8.1 Genomsnittliga driftnettoutvecklingen per år (procent på procent) för olika tidsperioder
- 8.2 Genomsnittliga betalningsnettot före skatt 1981 i absoluta belopp för de olika orterna
- 8.3 Utvecklingen för betalningsnettot före skatt (procent på procent) för olika tidsperioder
- 8.4 Andelen fastigheter som respektive år haft negativa betalningsnetton före skatt
- 9.1 Real och nominell direktavkastning på totalt kapital 1976-81 (procent)
- 9.2 Real och nominell direktavkastning på eget kapital 1976-81 (procent)
- 9.3 Real och nominell totalavkastning på totalt kapital 1976-81 (procent)
- 9.4 Genomsnittlig nominell direkt- och totalavkastning på totalt kapital 1976-81 (procent)
- 9.5 Real och nominell totalavkastning på eget kapital 1976-81 (procent)
- 9.6 Genomsnittlig nominell direkt- och totalavkastning på eget kapital 1976-81 (procent)
- 9.7 Sammanställning av fyra lönsamhetsmått och genomsnittliga låneräntan för undersökningsorterna 1976-81
- 9.8 Förräntning (ränta på ränta) på totalt och eget kapital (procent), kalkylperiod 1976-80
- 10.1 Nettointäktens genomsnittliga utveckling per år (procent på procent) för olika tidsperioder
- 10.2 Genomsnittliga nettointäkten 1981 i absoluta belopp
- 10.3 Garantibeskattningsens effektivitet 1976-81 för fastigheter i Norrköping
- 10.4 Antalet fastigheter (taxeringsenheter) i Norrköping uppdelade efter om underhållet skattemässigt fördelats
- 10.5 Genomsnittliga amorteringen kr/m² ly år för Norrköpings- och Sundsvallsfastigheterna 1976-81
- 10.6 Nominella betalningsnetton (kr/m² ly) efter skatt 1970-81 för medianfastigheten i Sundsvall. Marginalskatt 52-59 procent
- 10.7 Nominella betalningsnetton (kr/m² ly) efter skatt 1970-81 för medianfastigheten i Norrköping. Marginalskatt 53-62 procent
- 10.8 Nominella betalningsnetton (kr/m² ly) efter skatt 1970-81 för medianfastigheten i Helsingborg. Marginalskatt 52-59 procent

FIGURER

- 2.1 Undersökningspopulationen i jämförelse med totala fastighetsbeståndet (antal fastigheter) på respektive ort samt fysiska personers andel av totala beståndet (Källa AFT 1975)
- 3.1 Fastighetsstorleken i skilda värdeårsklasser på de olika orterna
- 3.2 Lägenhetsstorlekar (medellägenhetsyta) för fastigheter i olika åldersklasser på de olika orterna
- 5.1 Hyresutvecklingen (totalhyror) 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna
- 5.2 Hyresutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde i Norrköping för fastigheter med olika värdeår
- 5.3 Hyresutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde i Norrköping för fastigheter med olika lägenhetsstorlekar
- 5.4 Driftkostnadsutvecklingen 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna
- 5.5 Driftkostnadsutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika värdeår
- 5.6 Driftkostnadsutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika medellägenhetsytor
- 5.7 Värmekostnadsutvecklingen 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna
- 5.8 Värmekostnadsutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika värdeår
- 5.9 Värmekostnadsutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika medellägenhetsytor
- 5.10 Underhållskostnadernas utveckling 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna
- 5.11 Underhållskostnadernas utveckling 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika värdeår (glidande 3-årsmedeltal)
- 5.12 Underhållskostnadernas spridning 1971-81 i 2-årsintervall för fastigheter i Helsingborg med olika värdeår samt åldersinverkan
- 5.13 Underhållskostnadernas utveckling 1970-80 i löpande penningvärde för fastigheter i Örebro med olika medellägenhetsytor (glidande 2-årsmedeltal)
- 5.14 Underhållskostnadernas uppdelning på inre och totalt underhåll 1970-80 för fastigheter i Örebro

- 5.15 Ränteutbetalningarnas utveckling 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna
- 5.16 Räntekostnadsutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika värdeår
- 6.1 Köpeskillingar (medianvärden) i kr/m² ly och löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika storlek
- 6.2 Marknadsprisutvecklingen i löpande penningvärde för undersökningsorterna 1975-81. (Priserna relaterade till 1975 års taxeringsvärde)
- 6.3 Marknadsprisutvecklingen för undersökningsorterna 1975-81. (Priserna relaterade till lägenhetsytorna)
- 6.4 Bruttokapitaliseringsfaktorernas storlek och utveckling (årsvisa medianvärden)
- 7.1 Belåningens utveckling 1970-81 i löpande penningvärde på de olika orterna
- 7.2 Belåningen år 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid
- 7.3 Belåningens utveckling 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika värdeår
- 7.4 Belåningens utveckling 1970-80 i löpande penningvärde för fastigheter i Örebro med olika storlek
- 7.5 Belåningsgradens utveckling 1976-81 på de fyra orterna
- 7.6 Belåningsgraden 1976-80 för fastigheter i Örebro med olika värdeår
- 7.7 Belåningsgraden år 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid
- 7.8 Genomsnittliga låneräntan på de fyra orterna och diskontot 1970-81
- 8.1 Driftnettoutvecklingen 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna
- 8.2 Driftnettoutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika värdeår
- 8.3 Driftnettoutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika medellägenhetsytor
- 8.4 Driftnettoutvecklingen 1970-80 i löpande penningvärde för fastigheter i Örebro med olika storlek
- 8.5 Driftkostnadsnivån 1970-81 på de fyra orterna
- 8.6 Driftkostnadsnivån 1970-80 för fastigheter i Örebro med olika värdeår

- 8.7 Räntetäckningsgraden 1970-81 på de fyra orterna
- 8.8 Betalningsnettots utveckling 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna (flytande 2-årsmedeltal)
- 8.9 Betalningsnettots spridning 1981 för fastigheter i Norrköping efter värdeår
- 8.10 Betalningsnettots utveckling 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika värdeår
- 8.11 Betalningsnettot 1981 för fastigheter i Norrköping med olika belåning
- 8.12 Betalningsnettot 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid
- 8.13 Relationen mellan nyupptagna lån och utbetalningar för underhåll och investeringar i Örebro 1970-80
- 9.1 Direktavkastningen på totalt kapital 1976-81 för fastigheter på de olika orterna
- 9.2 Direktavkastningen på totalt kapital 1976-80 för fastigheter i Örebro med olika värdeår
- 9.3 Direktavkastningen på totalt kapital 1976-80 för fastigheter i Örebro med olika storlek
- 9.4 Direktavkastningen på eget kapital 1976-81 för fastigheter på de olika orterna
- 9.5 Direktavkastningen på eget kapital 1976-80 för fastigheter i Örebro med olika värdeår
- 9.6 Direktavkastningen på eget kapital 1976-80 för fastigheter i Örebro med olika storlek
- 9.7 Totalavkastningen på totalt kapital 1976-81 för fastigheter på de olika orterna (glidande 2-årsmedeltal)
- 9.8 Totalavkastningen på eget kapital 1976-81 för fastigheter på de olika orterna (glidande 2-årsmedeltal)
- 9.9 Direktavkastningen på eget kapital 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid
- 9.10 Totalavkastningen på eget kapital 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid
- 9.11 Direktavkastningen på eget kapital 1981 för fastigheter i Norrköping med olika belåningsgrad
- 9.12 Totalavkastningen på eget kapital 1981 för fastigheter i Helsingborg med olika belåningsgrad
- 9.13 Internräntan på eget kapital för fastigheter i Örebro med olika belåningsgrad, kalkylperiod 1976-80

- 10.1 Nettointäktens utveckling 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna (glidande 2-årsmedeltal)
- 10.2 Nettointäkten 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid
- 10.3 Principerna för garantiskattesystemets funktion
- 10.4 Garantibeskattningsens effektivitet 1976-81 för fastigheter i Norrköping (kvoten mellan nettointäkt och garantibelopp)
- 10.5 Procentuella andelen fastigheter (taxeringsenheter) i Norrköping där underhållsutbetalningen respektive år skattemässigt fördelats
- 10.6 Kvoten mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar 1976-81 för fastigheter i Sundsvall och Norrköping
- 10.7 Betalningsnetto efter skatt 1970-81, i 1981 års penningvärde, på de olika orterna (glidande 2-årsmedeltal)

SAMMANFATTNING

Syfte, metod och bakgrundsmaterial

Syftet med rapporten är att beskriva och analysera in- och utbetalningarna i små - och för privat hyresförvaltning - typiska förvaltningsenheter. Analyserna syftar bl a till att "ställa diagnos" på ekonomin i förvaltningen.

Undersökningen baseras på intervjuer med samt bokförings- och deklarationsmaterial från 182 ägare med 264 bostadshyresfastigheter. Fastigheterna - av olika ålder och storlek - är belägna i Örebro, Sundsvall, Norrköping och Helsingborg. Undersökningen baseras på ett antal forskningsfrågor som successivt belyses. Svaren på frågorna summeras i ett slutkapitel.

Organisatoriska förhållanden

(Uppgifterna i detta avsnitt baseras på intervjuer med 100 av de 182 ägarna)

De undersökta ägarna har i regel en eller två fastigheter. Ca 2/3 av ägarna bor i den egna hyresfastigheten. Och de sköter i stor utsträckning fastighetsskötsel och administration själva. Graden av egenverksamhet framgår av nedanstående uppställning.

<u>% av ägarna</u>	<u>sköter själva</u>
86	Hyresgästkontakter
87	Administration
54	Fastighetsskötsel
(40)	Periodiskt underhåll (tillsammans med entreprenör)

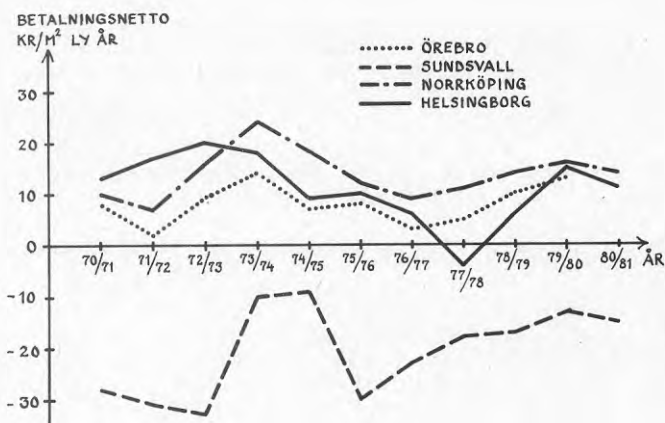
Av 100 ägare är det sex som har skriftliga planer för periodiskt underhåll. Alla uppger dock att de har en planering; ofta med framförhållningen 1-5 år (60 procent). 85 procent av ägarna säger antingen att nollresultat eller t o m underskott kan accepteras eller eftersträvas vid större underhållsinsatser. Det framgår också att man har en flexibel underhållspolicy. Åtgärder utförs successivt och efter behov.

Förvaltningsresultat

Realt sett har driftnettona - hyra minus drift och underhåll - varit oförändrade under perioden 1970-1981. Totalhyrorna har Realt ökat med ca 3 procent per år och ökningen är likartad för orterna. Driftkostnaderna har ökat något snabbare än hyrorna. Bränslekostnaderna står för merparten av den ökningen. Underhållsutgifterna ökade Realt fram till mitten av 1970-talet. Därefter är de konstanta.

Likviditet

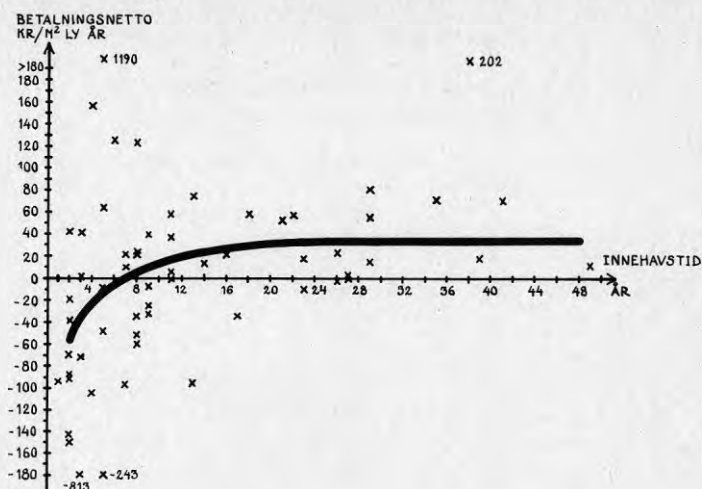
Likviditeten mäts genom betalningsnettot (hyra minus drift, underhåll, räntor, amorteringar, investeringar och plus nyupptagna lån). Likviditeten över tiden på de fyra orterna framgår av figur I.



Figur I Betalningsnettots utveckling 1970-1981 i 1981 års penningvärde på de olika orterna (flytande 2-års-medeltal)

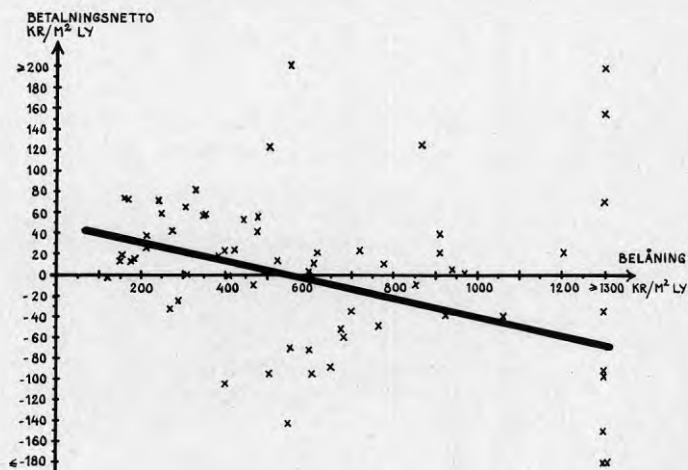
Nettot i Örebro, Norrköping och Helsingborg är i storleksordningen 10 kr/m²ly. I Sundsvall är däremot nettona ca -20 kr/m²ly. Resultaten från Sundsvall förklaras främst av de förhållandevis små fastigheterna som ofta köps med motivet att bereda ägaren bostad.

Likviditeten varierar över innehavsperioden, se figur II.



Figur II Betalningsnettot 1981 för fastigheter med olika innehavstid (Norrköping)

Figuren visar att likviditeten i regel är ansträngd i början av innehavet. Detta resultat gäller för alla orter. Och särskilt för Sundsvall. Orsaken är initialt hög belåning i förhållande till förräntningsförmågan. Med förekommande driftnetton och räntenivåer ger fastighetsförvaltningen likviditetsunderskott vid en belåning på i storleksordningen 500-600 kr per kvm, se figur III.

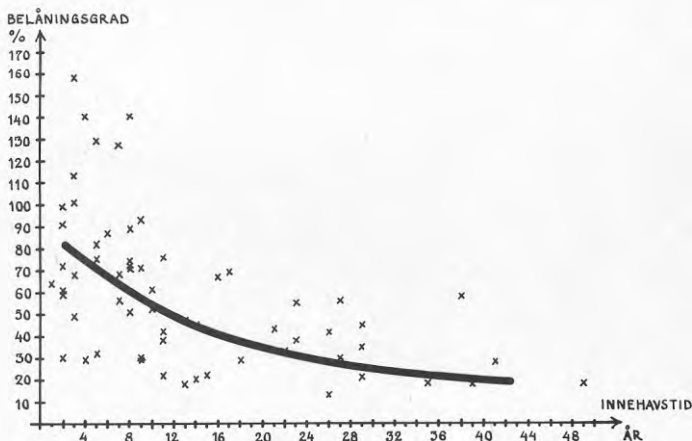


Figur III Betalningsnettots variation med belåningen år 1981. (Norrköping)

Likviditeten kan vara god även vid hög beläning ifall statliga lån med garanterad ränta utgår. Dessutom kan god likviditet erhållas enskilda år ifall lån tas för konsumtion.

Soliditet

Liksom likviditeten är soliditeten - andelen eget kapital - starkt beroende av innehavstidens längd. I figur IV framgår hur beläningsgraden (skuld dividerat med marknadsvärde) varierar för fastigheter med olika innehavstid.



Figur IV Beläningsgraden år 1981 för fastigheter med olika innehavstid i Norrköping

Av figuren framgår också att ett antal fastigheter har lån som överstiger marknadsvärdet, d v s negativt eget kapital. Dessa fastigheter är i de flesta fall ombyggda med statliga lån.

Lönsamhet

Lönsamheten mäts i undersökningen med olika räntabilitetsmått; direktavkastning och totalavkastning på totalt och eget kapital. Dessutom beräknas internräntan, d v s ränta på ränta på det insatta kapitalet.

Direktavkastningen på totalt kapital har 1976-1981 varit ca 6 procent, d v s reallt -5 procent. Sundsvall har en lägre direktavkastning beroende på en relativt hög marknadsprisnivå.

Direktavkastningen på det egna kapitalet har i snitt varit ca 2,5 procent (Sundsvall oräknat som har -2,5 procent). Den låga direktavkastningen på eget kapital förklaras av att låneräntorna (%) överstiger direktavkastningen på totalt kapital. En ökad belåning ger sålunda successivt sämre förräntning på det egna kapitalet.

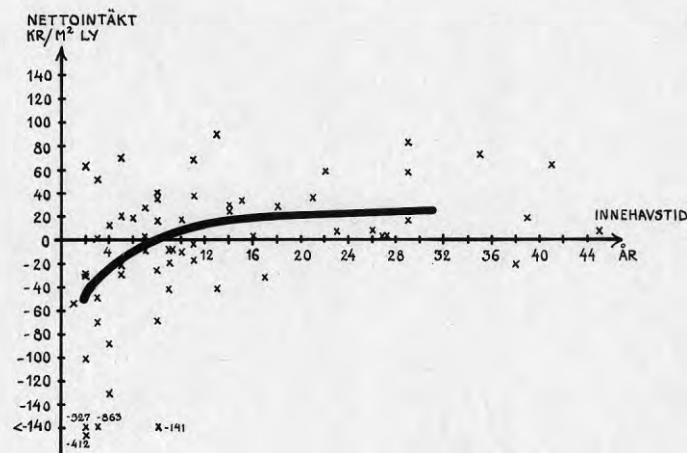
Om man till direktavkastningen på totalt kapital adderar värdestegringen erhålles en totalavkastning (effektiv avkastning). För Örebro, Norrköping och Helsingborg har totalavkastningen i snitt varit reallt ca 2,8 procent. För Sundsvall gäller siffran -1,5 procent.

När man även beaktar att fastigheterna är belånade och att all värdestegring tillfaller det egna kapitalet fås en totalavkastning på eget kapital. Den varierar från reallt 3,6 procent i Sundsvall till 11,6 procent i Norrköping. För enskilda fastigheter finns naturligtvis förräntningstal som starkt avviker från dessa snittsiffror.

Skatteeffekter

Nettointäkten till statlig skatt i Norrköping och Helsingborg har successivt sjunkit under undersökningsperioden och år 1981 i snitt 3 respektive 1,5 kr/m². Detta innebär också att garanti-beskattningen blivit allt mer effektiv, d v s den ger en merbeskattning.

Nettointäkten till statlig inkomstskatt varierar liksom betalningsnettot med innehavstiden, se figur V.



Figur V Nettointäkten 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid

Beskattningen har en likviditetsutjämnande effekt. De initialt relativt stora skattemässiga underskotten medför - om kvittningsmöjligheter finns - att de tidigare redovisade negativa betalningsnettona förbättras något om man beaktar skatteeffekterna.

De väsentligaste resultaten

Enligt vår uppfattning kan de väsentligaste resultaten av undersökningen formuleras som i nedanstående punkter:

- o Avkastningen från fastighetsförvaltningen uttryckt som driftnettot har varit reallt konstant eller t o m ökat något över tiden.
- o De små fastighetsägarna framstår som likviditetsplanerare och agerandet i förvaltningen och på marknaden styrs i väsentlig utsträckning av motiv som inte rör förräntning av kapital - främst då boendemotiv. Möjligheterna till egna arbetsinsatser spelar också en väsentlig roll.
- o Över en innehavsperiod finns i normalfallet ett entydigt mönster hur likviditet, soliditet och lönsamhet utvecklas. Främst bör man uppmärksamma de initiala likviditetsproblemen och den successiva uppbyggnaden av eget kapital i fastigheten.

1 INLEDNING

1.1 Syfte och bakgrundsmaterial

Syftet med rapporten är att beskriva och analysera in- och utbetalningarna i små - och för privat hyresförvaltning - typiska förvaltningsenheter.

Beskrivning sker av utvecklingen 1970-1981 för olika betalningsposter; hyra, drift, underhåll, räntor, amorteringar och skatter. Beskrivningarna sker med uppdelningar efter byggnadsbeståndets ålder, lägenhetsstorlek, innehavstid m m.

Analyserna syftar dels till att belysa förekomsten av samband mellan olika betalningsposter i förvaltningen och dels till att med ett företagsekonomiskt synsätt "ställa diagnos" på ekonomin i förvaltningen. Här för analyseras likviditet, soliditet, lönsamhet och finansiering. Jämförelser sker också med andra undersökningar.

Slutsatserna av analyserna formuleras i ett antal hypoteser. Dessa ska ses som utgångspunkter för diskussion och fortsatt forskning.

Undersökningen baseras på bokförings- och deklarationsuppgifter från 182 ägare med 264 fastigheter. Uppgifterna har samlats in i samband med personliga intervjuer med fastighetsägare på fyra orter; Örebro, Sundsvall, Norrköping och Helsingborg. Vid intervjuerna har frågor ställts om fastighetsförvaltningens organisation. Uppgifterna om ekonomi och organisation har på varje ort kompletterats med prisnoteringar från försäljningar av hyresfastigheter 1976-1981.

Inom ramen för projektet har det inte varit möjligt att studera service- och skötselnivå. Sålunda kan inga mer djupgående analyser göras av förvaltningens effektivitet och t ex vilken underhållsstatus de noterade underhållsutgifterna representerar. Projektet har gett ett stort siffermaterial som kan bli föremål för statistiska beräkningar, jfr t ex SABO-statistiken. Dessa bearbetningar redovisas dock inte här utan i samband med en fortsättningsstudie under andra halvåret 1984.

Projektet har föregåtts av en pilotstudie i Örebro; Forsberg - Garph (1982). Resultaten från pilotprojektet har inarbetats i denna rapport.

1.2 Bakgrund och kunskapsbehov ¹⁾

Utmärkande för privat hyresförvaltning är att:

- o Ägandet - enligt Westman (1981 och 1983) - är fördelat på ett stort antal personer, främst fysiska men även juridiska, som med olika motiv och förutsättningar förvaltar lägenhetsbestånd av mycket varierande storlek. Ca 90 procent av ägarna - främst fysiska personer - har endast en eller två fastigheter. Dessa äger dock bara 1/3 av lägenhetsbeståndet om 700 000 lägenheter. En annan tredjedel av lägenhetsbeståndet innehas av stora ägare (nio fastigheter eller fler) som utgör en procent av ägarna.
- o Fastigheterna och lägenheterna är till stor del från 1930- och 1940-talen. Dessa fastigheter - ofta med få lägenheter - ägs till övervägande del av fysiska personer. En icke obetydlig andel av beståndet är dock uppfört efter 1950 och ägs till stor del av juridiska personer - byggmästare, fastighetsförvaltande företag, kapitalplacerande institut etc.
- o Förvaltningen i de många små förvaltningsenheterna sköts ofta av ägaren själv. I stor utsträckning bor också ägaren i den egna hyresfastigheten. De stora ägarnas bestånd förvaltas av externa professionella förvaltare eller av en intern förvaltningsorganisation. Mellanformer förekommer också.
- o Fastigheterna omsätts på en marknad. Främst omsätts äldre fastigheter där byggnader och anläggningar är i slutet av livscykeln.
- o Få lägenheter tillförs beståndet genom nybyggnad. Mindre än 2 000 lägenheter per år. Samtidigt är avgången genom rivning mycket liten. Ombyggnadsbehovet och ombyggnadsverksamheten är dock väsentligt större; 5-10 000 lägenheter byggs om per år i enskild regi.

Westman (1981) och data från de allmänna fastighetstaxeringarna, bearbetade av Carlegrim - Skoog (1978) och Carlegrim et al (1981), visar fastighetsbeståndets struktur och ger en grov bild av ägarsammansättningen. Westman (1981) och SCB:s intäkt- och kostnadsundersökningar ger tillsammans en bild av förvaltningsorganisationen och lönsamheten. Lönsamhetsaspekten tas också upp av Berglund (1982) som bearbetat offentlig statistik. I övrigt finns mindre detaljundersökningar av lönsamheten utförda av Arvidsson - Hellström (1982), Berggren et al (1980), Gustavsson - Hag (1975), Ljung (1983) och Lundström (1980).

För allmännyttigt ägda flerbostadshus finns ekonomisk statistik från SABO-företagen som utkommer årligen. För flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt finns specialundersökningar. Senning (1982) redovisar intäkter och kostnader i Riksbyggen medan Mogård-Sandberg (1983) studerar HSB.

1) Se även Fastighetsägareförbundet (1982):
HYRESFASTIGHETER - UTVECKLINGSPROGRAM FÖR
ENSKILT ÄGANDE OCH FÖRVALTNING

Behovet av mer kunnande om enskild fastighetsförvaltning finns för förhållanden som inte direkt, eller mindre bra, belysts av offentlig statistik, utredningar och forskningsprojekt. Främst åsyftas ett mera detaljerat kunnande om ekonomiska och organisatoriska förhållanden.

Kunnandet om ekonomin måste öka vad avser;

- o storleksordningar för olika kostnadsdelposter
- o trender i relationen mellan olika kostnadsdelposter (relativprisförändringar)
- o dynamiska samband mellan olika poster i förvaltningen samt mellan utfallet i förvaltningen och marknadsprisbildningen.
- o likviditet, soliditet och lönsamhet

Genom ett ökat kunnande enligt ovan kan åtgärder sättas in för effektivitetsförbättringar i förvaltningen. Projektet ska förhoppningsvis ge förvaltarna ett referensmaterial. Och dessutom exempel på utvärderingsmetoder för förvaltningen. Viktigt är också ett kunnande om hur ägarna/förvaltarna kan förväntas agera i förvaltningen vid ändringar i institutionella regler som rör hyressättning, finansiering och beskattning.

Ett ökat kunnande om ekonomin är också viktigt med hänsyn till att en stor del av byggnadsbeståndet är i slutet av livscykeln. Vilket kapital genererar den nuvarande förvaltningen och vilka ekonomiska förutsättningar finns för en omfattande ombyggnads- och stadsförnyelseverksamhet?

1.3 Övergripande avgränsning av problemområdet - forskningsfrågor

I följande avsnitt formuleras ett antal forskningsfrågor. Dessa har vuxit fram ur projektplanen och pilotprojektet. Svaren på forskningsfrågorna sammanfattas i kapitel 11.

Likviditet, soliditet, lönsamhet och finansiering är centrala begrepp för privat fastighetsförvaltning. Ekonomiska frågor betonas då byggnadsbeståndet är i kostnadsintensiva och kapitalkrävande stadier av livscykeln. Byggnaderna från tiden före 1950 måste byggas om eller bli föremål för ett fortsatt omfattande underhåll. Även lägenheterna från miljonprogrammet och tiden där före kräver nu omfattande underhållsåtgärder.

Forskningsfråga 1

Hur är ekonomin i fastighetsförvaltningen - likviditet, soliditet, lönsamhet och finansiering - för fastigheter där byggnaderna är i olika stadier av livscykeln?

Den typiska förvaltningsenheten består av en fastighet bebyggd 1930-1950 med 3-20 lägenheter. Ägaren - en fysisk person - bor i det egna huset och sköter hela eller delar av förvaltningen; fastighetsskötsel, administration, ekonomi samt mindre underhållsåtgärder. En övervägande del av dessa ägare har även andra motiv än förräntning på insatt kapital för sina fastighetsintehav, jmf Lundström-Gustafsson (1983) och Westman (1983), men även Krohn et al (1977) som beskriver små förvaltningsenheter i Canada.

Forskningsfråga 2 och 3

- o Hur påverkar det egna arbetet i förvaltningen redovisade kostnader och lönsamheten i förvaltningen?
- o Hur påverkar motiven för fastighetsinnehavet - och främst då boendemotivet - prisbildningen på fastighetsmarknaden och ekonomin i fastighetsförvaltningen?

Ägarna är i olika stadier av sin livscykel. Därtill i olika faser av innehavsperioden. Den kan vara allt från någon dag till nära livslång. 10-15 år är enligt Lundström-Gustafsson (1983) en vanlig tidsrymd från förvärv till avyttring.

För juridiska personer kan innehavet sträcka sig över byggnadens hela livscykel. Och man kan inte utan vidare påstå att juridiska personer har en livscykel som påverkar agerandet i fastighetsförvaltningen. Ägandet omfattar ofta relativt stora lägenhetsbestånd och de ekonomiska motiven för ägandet kan antas dominera. Riskspridning och sysselsättningsaspekter är väsentliga delar av motivbilden för dessa ägare.

I anslutning till livscykelresonemangen ovan och med tonvikt på den antalsmässigt stora gruppen fysiska personer kan följande forskningsfrågor formuleras:

Forskningsfråga 4 och 5

- o Hur utvecklas likviditet, soliditet och lönsamhet under en innehavsperiod?
- o Kan man utifrån resultat avseende likviditet, soliditet och lönsamhet urskilja olika typer av ägare/förvaltare?

Ett fastighetsinnehav kan - oberoende av om motiven primärt är ekonomiska - ses som en investering. Initiala satsningar av kapital - lånat och eget - ger upphov till fortlöpande in- och utbetalningar i ett perspektiv till dess fastigheten avyttras. Betalningarna kan antingen vara fortlöpande eller av engångskaraktär.

Fortlöpande betalningar avseende;

- o hyra
- o drift (uppdelat på delposter)
- o underhåll
- o räntor
- o amorteringar
- o skatter (inkomst och förmögenhet)

Engångsbetalningar avseende;

- o satsningar av eget kapital vid förvärv eller under löpande förvaltning
- o övertagande av gamla och upptagande av nya lån
- o investeringar
- o fastighetsförsäljning, avveckling av lån samt skatt på realisationsvinst

Varje betalningsdelpost påverkas av specifika faktorer - dels interna för fastigheten och dels externa. T ex påverkas en bostadsfastighets hyresnivå av läget, ålder/standard, skick, lägenhetsfördelning m m. Och dessutom övergripande via bruksvärdesystemet och hyresnivån i de allmännyttiga bostadsföretagen. Liknande interna och externa beroendeförhållanden finns för drift och underhåll jmf Mogård-Sandberg (1983).

Betalningarna för räntor, amorteringar och skatter påverkas övergripande av institutionella regler och samhällsekonomiska förhållanden. I en enskild fastighet inverkar bl a kapitalstrukturen och ägarens skattesituation.

I ett längre perspektiv bör det finnas ett visst samband mellan marknadspriserna för hyresfastigheter och det ekonomiska utfallet i förvaltningen, se t ex Lundström (1980) eller Ratcliff (1972). Sambanden kan vara mer eller mindre tydliga beroende på hur tungt de renodlade förräntningsmotiven väger vid agerandet på marknaden.

I anslutning till den ovan gjorda beskrivningen kan två - delvis sammanhängande - forskningsfrågor formuleras.

Forskningsfråga 6 och 7

- o Finns det över tiden några samband mellan hyra, drift, underhåll och fastighetspriser?
- o Hur påverkar ränteutvecklingen och skattesystemet fastighetsägarnas agerande i förvaltningen och på marknaden?

1.4 Närmare avgränsning av problemområdet

Forskningsfrågorna kan i sammandrag skrivas som;

- o Hur har väsentliga ekonomiska förhållanden utvecklats i ett längre tidsperspektiv i små förvaltningsenheter?

Ovan har vi talat om vad vi vill göra och antytt en målsättning med undersökningen. Ytterligare avgränsningar - d v s att vissa variabler hålls konstanta - är dock nödvändigt för att projektet ska vara praktiskt genomförbart och resultaten tillförlitliga.

- o Undersökningen begränsas till små förvaltningsenheter.
- o Undersökningen begränsas till bostadshyreshus. Det innebär att fastigheter där lokaler är en väsentlig del utgår.
- o Undersökningens tidsperspektiv begränsas till 12 år. Det är en naturlig följd av svårigheten att få data för längre tidsperioder.
- o Undersökningen begränsas till fyra orter; Örebro, Sundsvall, Norrköping och Helsingborg. Valet av orter motiveras närmare i avsnitt 2.3.1.



*Det finns även små privatägda hyresfastigheter i Helsingborg. De ekonomiska förutsättningarna för dessa kan vara väsentligt skilda från stora cityfastigheter.
(Byggnaden på bilden har inget samband med undersökningen)*

1.5 Pilotprojektet - syfte och erfarenheter

De forskningsfrågor som formulerats avspeglar en relativt hög ambitionsnivå - främst kvantitativt men även kvalitativt. Ambitionsnivån och det medföljande databehovet har styrt metodvalet och projektets uppläggning.

I pilotprojektet studerades likviditet och lönsamhet i ett elvaårs-perspektiv för bostadshyresfastigheter i Örebro. Syftet med pilotstudien var främst att;

- o utvärdera förfarandet med personliga intervjuer och hembesök för insamling av redovisningsmaterial
- o bedöma lämplig omfattning av den empiriska undersökningen. En avvägning mellan tidsåtgång och möjligheterna att hitta stabila trender och samband
- o pröva olika sätt för presentation av resultaten.

Pilotstudien ledde till att omfattningen av projektet bantades från fem till fyra orter. Datainsamlingen - träffarna med fastighetsägarna - visade sig nämligen vara mycket tidskrävande. Därtill gav fastighetsägarna mer information än förväntat, särskilt beträffande skatteförhållanden. Ambitionen ökade därför vad avser kartläggningen av skatteaspekterna.

Genom pilotprojektet varseblev vi också ett stort antal undersökningsproblem. Det största är att varje förvaltningsenhet är unik. Och det är främst på aggregerad nivå som några mer långtgående slutsatser är möjliga att dra.

1.6 Vetenskaplig ambition

Projektet syftar till att beskriva verkligheten och ge förklaringar till händelser, förlopp och tillstånd. I detta fall en beskrivning av ekonomin i små privatägda förvaltningsenheter.

För att en forskningsrapport ska ha ett långsiktigt värde måste den ha tillkommit på visst sätt; jmf t ex Rosengren (1975):

- 1) I botten bör finnas ett eller flera klart formulerade problem och en beprövad metod att lösa dessa med. Dessutom bör det finnas en teori om hur "saker och ting" hänger ihop.
- 2) Framställningen bör bygga på tidigare erfarenheter. Det tar sig enklast uttryck i att litteraturen inom området går igenom eller synpunkter direkt avhämtas från inom området kunniga personer.
- 3) För att öka kunnandet om verkligheten bör man undersöka verkligheten, dvs en empirisk undersökning bör ingå.
- 4) Innehållet bör så långt som möjligt vara fritt från värderingar.

Hur kan då denna rapport beskrivas utifrån de ovan ställda kraven?

För det första kan man påstå att det saknas mer utvecklade teorier för hur samspelet människa - fastighet resulterar i ekonomiskt utfall i fastighetsförvaltningen, se dock Krohn et al (1977). Mera teorier finns dock om samspelet mellan människa och fastighet på fastighetsmarknaden, se t ex Ratcliff (1972).

Frånvaron av teori har lett till att resultaten från pilotprojektet tillsammans med "annat kunnande" utmynnat i ett antal forskningsfrågor. Det innebär bl a också att projektet till sin karaktär främst är beskrivande. Analyser ska dock ge underlag för övergripande slutsatser och formulering av ett antal hypoteser. Dessa utgör utgångspunkt för fortsatt forskning och diskussion.

För det andra finns få undersökningar som i modern tid behandlat likartade frågeställningar. De i Sverige kända projekten refereras och jämförelser sker i vissa fall med deras resultat.

För det tredje är tyngdpunkten i projektet empirin. Obesvarat är dock frågan om någon annan metod än den här tillämpade med samma eller mindre resursinsats skulle ha gett bättre resultat? Metodfrågan diskuteras vidare i kapitel tre.

För det fjärde är frågan om värderingsfrihet särskilt kontroversiell när projektet utförs vid en intresseorganisation. Valet av ämne och problemformuleringarna är helt klart påverkat av forskningsmiljön. Analyserna har dock - enligt vår uppfattning - utförts oberoende av vem som är huvudman för projektet. För att utomstående ska kunna ifrågasätta beskrivningarna och analyserna görs en relativt detaljrik beskrivning av underlagsmaterialet, metoden och de metodproblem som funnits.

1.7 Rapportens utformning och innehåll

De olika kapitlen är ordnade i den följd de bör läsas. Inget hindrar dock att rapporten läses bakvägen. Problemet kan då vara att förstå innebörden i de begrepp som successivt förs in.

Beskrivningarna och analyserna sker för varje betalningspost eller resultatvariabel. Det innebär främst att det inte sker någon sammanhållen beskrivning av resultaten från varje ort.

För varje kapitel sker fortlöpande kommentarer och jämförelser med andra undersökningar. Klara markeringar eftersträvas mellan vad som är observerade förhållanden och egna analyser/kommentarer.

I det andra kapitlet sker en redogörelse för olika typer av problem som förekommit under genomförandet av undersökningen. Problemen diskuteras och valda handlingssätt motiveras.

Det tredje kapitlet beskriver de 264 fastigheter som analyserats. Denna beskrivning följs upp i kapitel fyra med en beskrivning av fastighetsförvaltningens organisation. Kapitel tre och fyra ska främst ses som bakgrund till de följande kapitlen. Men särskilt kapitel fyra har ett självständigt värde. Där återges intervjuer med 100 fastighetsägare om deras fastighetsförvaltning.

Det femte kapitlet innehåller översiktliga beskrivningar, analyser och kommentarer till observerade in- och utbetalningar i fastighetsförvaltningen. Avsnittet följs av två kapitel som behandlar marknadspriser och belåningsförhållanden.

I det åttonde kapitlet diskuteras olika resultatmått kopplat till fastighetsförvaltningen. Därvid behandlas också likviditetsfrågor. Det nionde kapitlet innehåller analyser av lönsamheten; direktavkastning, totalavkastning, internränta m m.

I det tionde kapitlet sker en fördjupning i skattefrågor.

I kapitel 11 görs slutligen ett försök att svara på de ställda forskningsfrågorna. Och en summering sker av resultaten genom att ett antal hypoteser ställs upp för fortsatt forskning.

2 METODFRÅGOR OCH GENOMFÖRANDEPROBLEM

2.1 Inledning

Vi presenterar här den metod vi använt oss av, dvs talar om hur vi gått till väga. Förekommande problem av olika karaktär under projektets genomförande diskuteras. Likaså de ställningstaganden vi gjort när alternativa lösningar funnits på problemen.

Tillvägagångssättet utvärderas. Har vi använt oss av relevant metod? Hur pass långtgående slutsatser kan man dra av projektets resultat? Frågan om relevans, tillförlitlighet och representativitet diskuteras. Denna diskussion fortsätter delvis i kapitel tre där de undersökta fastigheterna presenteras.

En målsättning med detta kapitel är bl a att till gagn för andra forskare visa den mängd detaljproblem som dyker upp när man utför empiriska studier, och därvid vill analysera och jämföra det ekonomiska utfallet från olika förvaltningsenheter i ett längre tidsperspektiv.

Den som är intresserad av resultaten som sådana kan börja läsningen i kapitel fyra eller fem.

2.2 Tillvägagångssätt

2.2.1 Inledning

För genomförandet av projektet fanns principiellt tre olika metoder att välja på;

- o bearbetning av offentlig statistik, jmf Berglund (1982)
- o enkätförfarande
- o intervju förfarande

Vi valde det sist nämnda alternativet. Detta ställningstagande motiveras av att vi;

- o ville lära känna varje uppgiftslämnare personligen
- o ville få en visuell bild av de fastigheter undersökningen avser
- o ville få en enhetlig uppgiftsinsamling, dvs att vi själva skulle göra alla avskrifter av redovisnings- och deklarationsmaterial
- o ville själva - vid källan - bedöma tillförlitligheten av insamlade uppgifter
- o bedömde att bortfallet skulle bli mycket stort om fastighetsägarna skulle skriva av eller kopiera tio års bokföring
- o ansåg den offentliga statistiken allt för anonym och därtill grov. Möjligheterna till djupare analyser skulle saknas.

2.2.2 Så här gjorde vi

Utifrån projektplanen avgränsades först närmare vilken typ av förvaltningsenheter som skulle undersökas. Därefter valdes de orter som skulle ingå i undersökningen. Små enheter för bostadsförvaltning eftersträvades. Någon strikt definition gjordes inte av begreppen små och bostadsförvaltning. "Små" syftar dock på en förvaltningsenhet om en till två fastigheter. Någon storleksklassificering efter antalet lägenheter gjordes inte. Med "bostadsförvaltning" avsågs initialt att fastigheternas huvudsakliga utnyttjande skulle vara för bostadsändamål. I de undersökta 264 fastigheterna har ett fåtal en lokalyta som överstiger 10 procent av totalytan.

Insikt i betydelsen av begreppen "små" och "bostadsförvaltning" vanns av pilotprojektet. Antalet fastigheter eller lägenheter har naturligtvis betydelse för det ekonomiska utfallet. Men större betydelse har kanske motiven för innehavet och då särskilt boendemotivet. Om man håller sig utanför centrumområdena har dessutom förekomsten av lokaler ingen större betydelse för det ekonomiska utfallet. Lokalhyrorna skiljer sig inte nämnvärt från bruksvärdehyrorna och sättet för förvaltning är detsamma.

Fastighetsägarna för undersökningen valdes ur Fastighetsägareföreningens register. Förfarandet vid urvalet kan närmast beskrivas som ett systematiskt urval. Beroende på antalet medlemmar i föreningen valdes systematiskt t ex var femte medlem i en förteckning där medlemmarna står i bokstavsordning. Efter att ett visst antal ägare listats gjordes en koll av att fastigheter med byggnader av olika ålder fanns representerade. Fanns t ex "underskott" i någon värdeårsklass bläddrades registret igenom från början och fastigheter av önskad ålder plockades med allt eftersom de dök upp. Även ett antal "reserver" plockades ut för att fylla ut eventuellt bortfall.

Efter urvalet skickades ett introduktionsbrev till fastighetsägarna där vi presenterade undersökningens syfte. Därefter kontaktades fastighetsägarna per telefon och en tid för intervju bestämdes.

Kan man göra så här? Användningen av Fastighetsägareföreningarnas register och urvals förfarandet väcker vissa frågetecken.

Enligt uppgift från föreningarna är medlemsanslutningen 80-90 procent. Och det finns enligt deras uppfattning inga systematiska skillnader i väsentliga avseenden mellan medlemmar och icke medlemmar.

Det systematiska urvalet vi gjort är likvärdigt med ett slumpmässigt urval om bokstavsordningen i registret inte ger några systematiska strukturskillnader.

Av 202 tillfrågade fastighetsägare ställde 182 upp på undersökningen. Många dock efter lång övertalning. Det innebär ett bortfall på ca 10 procent. Anledningen till vägran var många gånger åldersskäl. Men även en allmän ovilja mot denna typ av undersökning.

Vissa typer av fastigheter fanns i mindre utsträckning i registren. Framför allt då nyare fastigheter. I Sundsvall saknas också stora fastigheter.

Vid hembesöken ställdes först frågor om förvaltningens organisation - se kapitel 4. Därefter fördes uppgifterna från kassabok och deklarationsbilagorna över till en förtryckt blankett.

Hembesöken visade sig vara mycket tidskrävande - 1½ till 5 timmar. Vi tvingades därför successivt banta ambitionen att intervjua samtliga ägare om förvaltningens organisation. Av 182 ägare har 100 intervjuats. Dessutom har vi inte träffat ett femtontal ägare som främst på grund av tidsbrist tillhandahöll kopior av önskat material per post eller lämnade originalhandlingarna till Fastighetsägareföreningen där vi kunde ta del av dessa.

Vår bedömning är att de 100 intervjuade är representativa även för de 82 som inte intervjuats. Mönstret i svaren var nämligen i stor utsträckning givet på förhand. Alder, om de bodde i den egna fastigheten, förvaltningsenhetens storlek och innehavstiden styrde i hög grad svaren.

I ca nio fall av tio var vi två intervjuare vid varje hembesök. Det visade sig också vara en klar fördel. Samtalet kunde hela tiden hållas igång och en person kunde relativt "ostört" föra över uppgifter till blanketten. Samtidigt erhöles också förklaringar till oklara sifferuppgifter.

Erfarenheterna från hembesöken kan sammanfattas med "väl innanför dörren höll vi inte på att komma därifrån". Träffarna med fastighetsägarna - unga och gamla, kunniga och okunniga, vältaliga och fåordiga, konservativa och radikala m m - kunde i sig återberättas på flera hundra sidor. Den människokännedom vi har fått genom intervjuerna är dock svår att ågerge på ett systematiskt sätt. Den har dock betydelse när vi utvärderar det ekonomiska utfallet

De insamlade ekonomiska uppgifterna har manuellt behandlats stad för stad. Genom pilotprojektet framkom intressanta analysmöjligheter utöver projektplanen. Dessa har också till viss del fullföljts.

En miss i projektet var att vi inte plockade in alla uppgifter i en dator. Sannolikt skulle vi inte ha tjänat någon tid på ett sådant förfarande, men möjligheterna till analyser och uppföljningar skulle avsevärt ha förbättrats. Genom att det mesta av beräkningsarbetet nu utförts av annan arbetskraft har det ändå funnits stor flexibilitet i projektets genomförande. Möjligheterna att utföra statistiska beräkningar är dock minimalt.

2.2.3 Datakällor

För undersökningen har uppgifter hämtats från:

- Fastighetsägareföreningarnas register
- Offentliga register (fastighetslängd, lagfartsband)
- Fastighetsägarnas bokföring och deklaration
- Intervjuer med fastighetsägarna

Fastighetsägareföreningarnas register användes för identifiering av fastigheterna och ägarna.

Från fastighetslängderna hämtades uppgifter om fastigheternas fysiska beskaffenhet vid AFT-81. Lagfartsbanden - med uppgifter om bl a priser och data från fastighetstaxeringen - användes som underlag vid marknadsvärderingen.

Ekonomiska uppgifter har hämtats från bokföringen och fastighetsbilagan till deklarationen. När fastighetsägaren vid beskattningen tillämpar kontantprincipen har kassaboken och blankett F 2 legat till grund för våra uppgifter. Vissa fastighetsägare har övergått till bokföringsmässiga grunder. För dessa hämtades uppgifterna från kassaboken, balans- och resultaträkningen samt från F 5 eller F 6 blanketterna.

2.3 Representativitet, tillförlitlighet och relevans

2.3.1 Representativitet

Vår målsättning har varit att spegla ekonomin i små och för privat ägande typiska förvaltningsenheter. Ekonomin ska beskrivas och analyseras dels över tiden och dels för ett tvärsnitt av fastigheter. Med den ambitionen har vi på varje ort valt fastigheter

- o där ägarna har en mindre förvaltningsenhet (i regel en eller två fastigheter)
- o som i huvudsak inrymmer bostadslägenheter
- o med olika värdeår enligt AFT-81

Med de urvalsgrunderna har vi fått en population fastigheter, ägare och förvaltningar som framgår av kapitel tre och fyra.

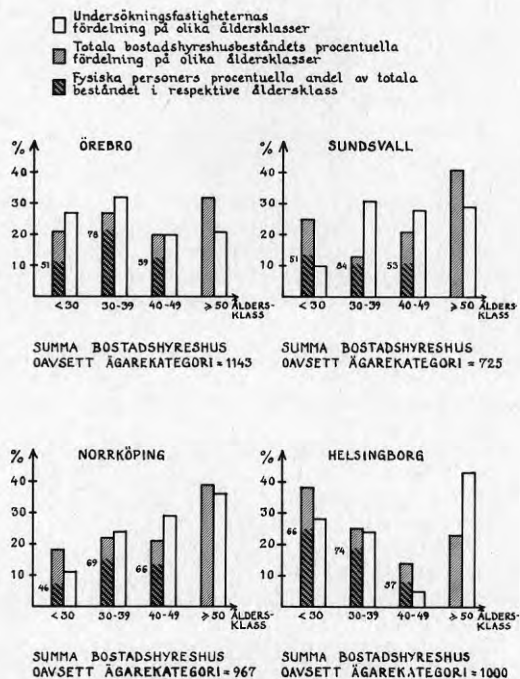
Urvalet gav bl a att ca 2/3 av ägarna bor i den egna hyresfastigheten och att huvuddelen av fastigheterna är från tiden före 1950. Detta stämmer väl överens med den beskrivning av de små förvaltningsenheterna som ges av Westman (1981).

Vår ambition har inte primärt varit att spegla strukturen för den privata hyressektorn på respektive ort. Utifrån de presenterade siffrorna kan man sålunda inte utan vidare t ex säga "så här är det i Sundsvall". De skillnader som finns i populationen fastigheter vad avser storlek och ålder mellan de olika orterna torde dock rätt väl spegla skillnaden i fastighetsstruktur, se figur 2.1 som dock visar att det i vissa fall finns betydande skillnader mellan undersökningspopulationen och beståndets åldersfördelning på respektive ort.

Orterna har valts efter följande kriterier;

- o fastigheter av olika ålder och storlek ska finnas representerade på varje ort
- o orten ska vara tillräckligt stor för att ett visst urval ska vara möjligt
- o storstadsregionerna uteslöts på grund av deras särpräglade förhållanden
- o liknande undersökningar ska inte tidigare ha belastat fastighetsägareföreningen på orten samtidigt som föreningen ska ha ett aktivt intresse att hjälpa till
- o utredningsmännen ska ha viss ortskännedom.

Vid urvalet av fastigheter uteslöts alla fastigheter mindre än 400 m². Detta motiveras av att vi ville undvika hyresfastigheter av ren "villakarakär". I Sundsvall accepterades dock fastigheter mindre än 400 m² då fastighetsstrukturen är sådan att större fastigheter förekommer mycket sparsamt.



Figur 2.1 Undersökningspopulationen i jämförelse med totala fastighetsbeståndet (antal fastigheter) på respektive ort samt fysiska personers andel av totala beståndet. (Källa AFT 1975)

2.3.2 Tillförlitlighet och relevans

Är resultaten tillförlitliga? Och "fångar vi med undersökningen in" ekonomin i de små förvaltningsenheterna? Svaren på dessa frågor är kopplade till

- o urval och bortfall
- o kvalitén i och omfattningen av bakgrundsmaterialet
- o om relevant metod använts.

Urval och bortfall har diskuterats tidigare. Vår bedömning är att bortfallet på 10 procent är så litet att någon egentlig bortfallsundersökning inte behövs. Kvalitén i bakgrundsmaterialet diskuteras bl a i kapitel 2.4. Medan omfattningen framgår av kapitel 3.

Den väsentligaste tillförlitlighetsfrågan är hur populationsvariationerna över tiden enligt kapitel 3 påverkar de olika årens resultat. Generellt kan man säga att tillförlitligheten är relativt låg för resultaten från början av 1970-talet. Det beror på få observationer. Populationsproblemet försöker vi beakta i samtliga analyser genom diskussion av bakgrundsmaterialet.

Vår målsättning har varit att spegla ekonomin. Därför har vi valt att återge in- och utbetalningarna i förvaltningen. Förfarandet ger upphov till många metodproblem. Och dessutom svårigheter i ett kortsiktigt perspektiv att få grepp om resursförbrukning och resultat. Ägarna antas dock fästa primärt intresse vid betalningarna - både på kort och lång sikt. Genom betalningsanalyser kan man också anlägga ett investeringsperspektiv på fastighetsinnehaven, se t ex Lundström (1983 a).

2.4 Genomförandeproblem

I bilaga 1 diskuteras olika typer av svårigheter och problem som dykt upp vid projektets genomförande. Det handlar dels om rena metodproblem vid insamlingen av källmaterialet och dels om mera principiella problem i anknytning till projektets målsättning. Problemen beskrivs och kommenteras. Vissa rubriker nedan inrymmer dock inga egentliga problem utan pekar mera på gjorda "vägval" och avgränsningar. Följande "problem" tas upp

- o bevarad bokföring
- o redovisningsprinciper vid beskattningen
- o brutet räkenskapsår
- o redovisningsenhet
- o ändrad fastighetsbilaga
- o värdet av "fri bostad"
- o insamlingsperiodens längd
- o förvärvssätt
- o populationsvariationer
- o jämförelser vid "konstant kvalitet"
- o ägarnas arbete i förvaltningen
- o olika hyressättningsystem
- o gränser mellan kostnadslag
- o separering av lägenhetsunderhåll
- o amortering - vad är det?
- o bidrag - hur behandla?
- o "mörkertal" i redovisningen
- o median, medelvärde eller typvärde?
- o normeringsgrund
- o åldersklassificering

3 BESKRIVNING AV 264 FASTIGHETER

3.1 Inledning

I det följande kapitlet beskrivs de undersökta fastigheterna i Örebro, Sundsvall, Norrköping och Helsingborg. Beskrivningen sker utifrån uppgifter från fastighetslängder och fastighetsägareföreningarnas register. Dessa uppgifter har i vissa fall kompletterats med uppgifter från ägarna. Den följande presentationen är anpassad till de beskrivningar och analyser som sker i följande kapitel.

Först beskrivs och kommenteras fastigheterna i sammandrag. Därefter görs mera detaljerade beskrivningar efter olika indelningsgrunder.

3.2 Fastigheterna i sammandrag

I tabell 3.1 nedan görs en sammanställning av fastigheterna på de fyra orterna.

Tabell 3.1 Sammanställning av fastigheterna

	<u>Örebro</u>	<u>Sundsvall</u>	<u>Norrköping</u>	<u>Helsingborg</u>	<u>Summa</u>
Antal fastigheter	60	51	75	78	264
Antal fastighetsägare	45	37	52	48	182
Fastighetsstorlek, m ² (min-max)	400-2630	355-1230	400-5800	400-5630	
<u>MEDIANFASTIGHETEN:</u>					
Lägenhetsyta, m ²	700	514	1070	1445	
Lägenhetsstorlek, m ²	65	65	60	70	
Antal lägenheter	11	8	18	21	
Lokalandel, procent	5	7	0	0	
Värdeår	1938	1946	1946	1940	
Förvärvsår (innehavstid)	1970 (11 år)	1974 (7 år)	1972 (9 år)	1973 (8 år)	
Andel fastigheter med värdeår 1940 eller tidigare, procent	59	41	35	52	

Av tabellen framgår att väsentliga skillnader finns mellan orterna vad avser fastigheternas storlek - lägenhetsyta och antalet lägenheter - samt ålder. I Sundsvall är t ex fastigheterna i snitt en tredjedel så stora som i Helsingborg men i gengäld är de byggda något senare. Innehavstiden skiljer sig också.

Antalet fastigheter varierar för skilda år och för de olika undersökningsorterna. I tabell 3.2 anges antalet fastigheter per år för en central resultatvariabel; driftnettot. Tabellen ger en bild av undersökningsmaterialets omfattning.

Tabell 3.2 Antalet fastigheter på respektive ort för olika år

	1970	-71	-72	-73	-74	-75	-76	-77	-78	-79	-80	-81
Örebro	29	32	35	38	39	42	44	49	55	56	60	-
Sundsvall	7	8	12	12	20	23	28	35	40	44	49	39
Norrköping	19	26	31	35	40	44	48	52	54	60	72	70
Helsingborg	23	25	29	33	35	42	47	55	63	60	66	64
Totalt	78	91	107	118	134	151	167	191	212	220	247	173

Av tabellen framgår att undersökningsmaterialet successivt växer över tiden. För- och nackdelarna med en över tiden varierande undersökningspopulation diskuteras i bilaga 3. Variationerna för de olika orterna framgår av följande beskrivning.

3.3 Fastigheternas ålder och standard

Åldersklassindelningen följer de principer som tillämpas vid AFT 1981 för indelning i värdeår. Detta bestäms som hyreshusets nybyggnadsår plus ett eventuellt ombyggnadstillägg. Med ombyggnadstillägg avses den ökning i hyreshusets återstående livslängd som en om- eller tillbyggnad ger.

Tabell 3.3 Undersökningsfastigheternas procentuella fördelning på olika värdeårsklasser

Värdeårsklass	Örebro	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg
I : 1930 el tidigare	27 %	10 %	11 %	28 %
II : 1931-40	32	31	24	24
III : 1941-50	20	28	29	5
IV : 1951-60	13	27	21	21
V : efter 1960	<u>8</u>	<u>4</u>	<u>15</u>	<u>22</u>
	100 % (=60 st)	100 % (=51 st)	100 % (=75 st)	100 % (78 st)
Genomsnittsfastighetens värdeår:	1938	1946	1946	1940

En närmare beskrivning av fastighetsbestånden på de olika orterna med hänsyn till ålder ges i följande tabell.

Tabell 3.4 Antalet fastigheter på de olika orterna för olika undersökningsår uppdelat efter värdeårsklasser

	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81
Örebro:												
<u>Värdeår</u>												
- 30	6	7	7	8	8	9	10	12	15	15	16	-
31 - 40	8	9	11	12	14	16	16	17	18	18	18	-
41 - 50	6	7	7	8	7	7	7	9	11	12	12	-
51 - 60	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	9	-
60 -	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	5	-
Sundsvall:												
<u>Värdeår</u>												
- 30	-	-	1	1	1	1	3	3	3	4	5	4
31 - 40	3	4	4	5	7	9	10	12	13	14	16	10
41 - 50	2	2	2	2	4	6	6	8	11	12	12	13
51 - 60	2	2	5	4	8	7	9	11	12	13	14	11
60 - -	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	1
Norrköping:												
<u>Värdeår</u>												
- 30	4	6	6	7	8	6	6	4	6	6	7	8
31 - 40	7	8	8	9	10	11	12	13	13	15	17	17
41 - 50	3	6	10	11	13	14	15	16	16	17	21	20
51 - 60	4	5	6	7	8	10	10	12	12	12	16	15
60 -	1	1	1	1	1	3	5	7	7	10	11	10
Helsingborg:												
<u>Värdeår</u>												
- 30	6	6	10	13	15	17	18	16	18	17	17	14
31 - 40	7	8	8	8	8	9	10	14	16	15	17	16
41 - 50	-	1	1	1	1	1	1	1	2	2	4	4
51 - 60	6	6	6	7	7	11	12	16	16	15	16	15
60 -	4	4	4	4	4	4	6	8	11	11	12	15

De äldsta fastigheterna finns i Örebro och Helsingborg. Över hälften av fastigheterna återfinns här i de två första värdeårsklasserna. Helsingborg har samtidigt relativt många fastigheter som tillhör den yngsta åldersklassen, nämligen 22 procent. I denna åldersklass finns många äldre totalsanerade fastigheter, som genom saneringen erhållit nytt värdeår.

Sundsvall och Norrköping har i genomsnitt något yngre fastigheter. Genomsnittsfastigheten återfinns här i värdeårsklassen 1941-50. Över hälften av Sundsvalls- och Norrköpingsfastigheterna finns i klasserna II och III.

Uppmärksamma bör den svaga representationen av fastigheter bebyggda efter 1960. Resultaten för 1960-talsfastigheterna bör därför tolkas försiktigt. Och det är egentligen endast Norrköping och Helsingborg som under senare delen av 1970-talet har 1960-talsfastigheter i någon större utsträckning.

Fastigheterna har i regel modern standard. Endast i undantagsfall förekommer halvmodern standard. Omoderna fastigheter har inte tagits med. Standarden bestäms med hänsyn till hyreshusets byggnadsmaterial och utrustning, men säger ingenting om dess skick.



*I Uppsala finns fastigheter med särpräglad arkitektur. Och vid restaurering är det viktigt att exteriören så långt som möjligt bevaras.
(Byggnaden på bilden har inget samband med undersökningen)*

3.4 Fastighetsstorlek

Fastigheterna har delats in i storleksklasser enligt tabell 3.5 nedan. Indelningen används som utgångspunkt för olika typer av analyser.

Tabell 3.5 Fastigheternas procentuella fördelning på olika storleksklasser

Storleksklass	Örebro	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg
I: < 800 m ²	62 %	96 %	36 %	22 %
II: 801 - 1200	20	2	21	19
III: > 1200	<u>18</u>	<u>2</u>	<u>43</u>	<u>59</u>
	100 % (=60 st)	100 % (=51 st)	100 % (=75 st)	100 % (=78 st)
Genomsnittsfastighetens storlek:	700 m ²	514	1070	1445

En närmare beskrivning av fastighetsbestånden på de olika orterna med hänsyn till fastighetsstorlek ges i tabell 3.6 nedan.

Tabell 3.6 Antalet fastigheter av olika storlek på de fyra orterna för skilda undersökningsår

	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81
Örebro:												
<u>Storlek m²</u>												
400 - 800	17	17	20	21	25	28	28	31	35	35	37	-
801 - 1200	4	8	7	8	6	6	8	10	10	10	11	-
1200 -	8	7	8	8	8	8	8	8	10	11	11	-
Sundsvall												
<u>Storlek</u>												
350 - 800	7	8	12	12	20	23	28	35	38	42	47	38
801 - 1200	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-
1200 -	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
Norrköping												
<u>Storlek</u>												
400 - 800	6	9	11	11	13	15	17	18	19	21	26	26
801 - 1200	4	6	6	7	7	8	9	11	11	13	15	14
1200 -	9	11	14	17	20	21	22	23	24	26	31	30
Helsingborg												
<u>Storlek</u>												
400 - 800	6	6	8	8	9	9	11	11	13	13	13	12
801 - 1200	2	2	4	5	5	5	6	7	12	11	12	12
1200 -	15	17	17	20	21	28	30	37	38	36	41	40

Sundsvall avviker från övriga orter. Endast två fastigheter har en total lägenhetsyta överstigande 800 m². Örebro intar en mellanställning med relativt många små fastigheter. Medan storleken är mera jämn fördelad i Norrköping. I Helsingborg dominerar fastigheter större än 1 200 m². Genomsnittsfastigheten i Helsingborg är sålunda nära tre gånger så stor som i Sundsvall. I Sundsvall finns också fastigheter med en totalarea mindre än 400 m².

3.5 Lägenhetsstorlek

I tabell 3.7 nedan framgår lägenhetsstorleken på de olika orterna.

Tabell 3.7 Antalet fastigheter på de fyra orterna fördelade efter medellägenhetsyta och undersökningsår

	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81
Örebro:												
<u>Medellägen-</u> <u>hetsyta</u>												
- 50	6	6	6	6	8	10	9	9	9	9	9	-
51 - 75	13	17	19	20	19	20	21	24	29	29	29	-
76 - 100	7	6	7	7	7	7	9	10	11	12	13	-
100 -	3	3	3	5	5	5	5	6	6	6	9	-
Sundsvall												
<u>Medellägen-</u> <u>hetsyta</u>												
- 50	1	1	1	1	2	1	2	3	4	4	5	5
51 - 75	2	2	5	5	11	12	13	18	22	23	27	20
76 - 100	3	4	5	5	6	9	11	11	10	12	13	10
100 -	1	1	1	1	1	1	2	3	4	5	4	4
Norrköping												
<u>Medellägen-</u> <u>hetsyta</u>												
- 50	3	7	8	9	10	13	16	17	17	20	22	22
51 - 75	9	11	13	14	18	19	20	23	24	26	35	33
76 - 100	6	7	9	10	10	10	10	11	11	12	12	12
100 -	1	1	1	2	2	2	2	1	2	2	3	3
Helsingborg												
<u>Medellägen-</u> <u>hetsyta</u>												
- 50	6	8	9	9	10	10	10	10	12	12	11	9
51 - 75	9	8	9	12	12	17	18	25	28	26	29	30
76 - 100	8	8	8	9	9	11	13	15	16	15	16	14
100 -	-	1	3	3	4	4	6	5	7	7	10	11

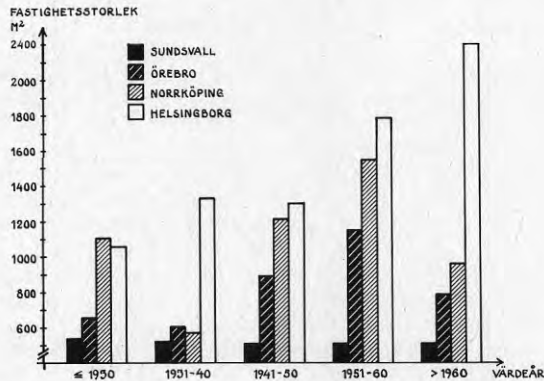
Andelen små lägenheter är störst i Norrköping. Där saknas också i stor utsträckning stora lägenheter. Sundsvall och Örebro har den mest samlade lägenhetsstrukturen.

3.6 Samband värdeår - medellägenhetsyta och fastighetsstorlek

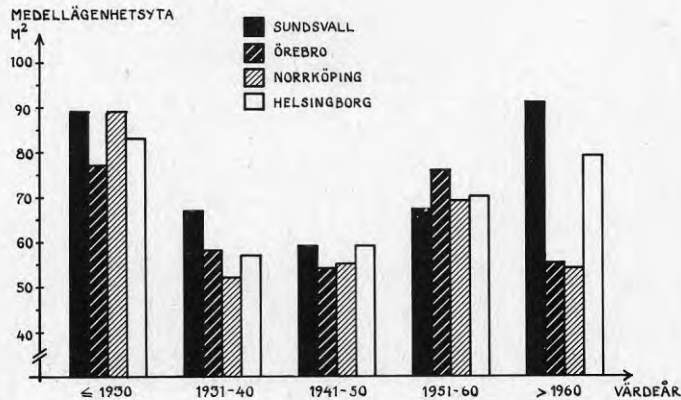
Framförallt åldern och medellägenhetsytorna kan förväntas ha betydelse för de siffror (kr/m²ly) som presenteras. Därför återges i figurerna 3.1 och 3.2 vilken samvariation som finns mellan variablerna

- o ålder - fastighetsstorlek
- o ålder - medellägenhetsyta

Av figurerna framgår att Helsingborg i nästan alla åldersklasser har de avgjort största fastigheterna. Särskilt de nyare fastigheterna är avgjort större än de på övriga orter. Figur 3.2 visar också att stora lägenheter främst finns i gamla fastigheter med värdeår före 1930.



Figur 3.1 Fastighetsstorleken i skilda värdeårsklasser på de olika orterna



Figur 3.2 Lägenhetsstorlekar (medellägenhetsyta) för fastigheter i olika åldersklasser på de olika orterna

4 FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS ORGANISATION OCH GENOMFÖRANDE

4.1 Inledning

För att få en bild av fastighetsförvaltningen, men även av fastighetsägarna har vi studerat fastighetsförvaltningens organisation och genomförande. Denna bild utgör bakgrund för de beskrivningar och analyser som utförs i härpå följande kapitel.

Undersökningen har genomförts hösten 1981 och under 1982. Intervjuerna avser förhållandena i förvaltningen fram till intervjutidpunkten. Fullständiga intervjuer har gjorts med 100 av de 182 fastighetsägarna. Antalet intervjuer står i ungefärlig proportion till antalet undersökta fastighetsägare på varje ort. Intervjusvaren avser ägarens totala fastighetsbestånd. Detta kan bestå av fler fastigheter än de vi undersökt.

Nedan följer redovisningen av frågorna en och en. Eftersom de svar vi fått många gånger är mångtydiga har vi gjort tolkningar. Och de exakta sifferangivelser som ges ska därför i vissa fall ses som storleksordningar. Först redovisas och kommenteras ställda frågor och erhållna svar. Avslutningsvis förs en kort diskussion kring resultaten.

4.2 Frågor, svar och kommentarer

1 Vem vänder sig hyresgästen till beträffande förvaltningsfrågor?

a	Ägaren själv	86 st
b	Direkt till fastighetsskötare	11
c	Direkt till servicebolag/jour	-
d	Förvaltningsbolag	3
e	Fastighetsägareföreningens servicebolag	-
f	Annan	-

Frågan belyser kommunikationsvägen mellan hyresgäster och ägare/förvaltare. Svaren visar att hyresgästerna i små förvaltningsobjekt ofta vänder sig direkt till fastighetsägaren med felanmälan och önskemål. Hos vissa fastighetsägare finns en portvakt som hyresgästerna alternativt kan vända sig till om hyresvärden inte är anträffbar.

Ett mindre antal fastighetsägare, med fler än tre registerfastigheter, har fastighetsskötare som självständigt handhar kontakten med hyresgästerna; tar emot felanmälan etc. Bara tre av fastighetsägarna har förvaltningsbolag som svarar för kontakten med hyresgästerna. Förvaltningsbolagen har då fullständig förvaltning.

2 Vem utför den löpande fastighetsskötseln?

a	Ägaren själv	54 st
b	Heltidsanställd fastighetsskötare	2
c	Deltidsanställd fastighetsskötare	19
d	Servicebolag	3
e	Förvaltningsbolag	3
f	Fastighetsägareföreningens servicebolag	-
g	Annan	19

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

Femtiofyra av ägarna utför själva den löpande fastighetsskötseln. Dessa bor då i regel i den egna fastigheten. Deltidsanställda fastighetsskötare förekommer hos nitton ägare. Lika många ägare uppgav att fastighetsskötseln utförs av dem själva i samarbete med portvakt, som ofta är hyresgäst, eller någon närstående. Heltidsanställda fastighetsskötare, förvaltningsbolag och servicebolag svarar tillsammans för fastighetsskötseln hos 8 av ägarna.

Den svarsfördelning vi erhållit stämmer väl med de tendenser som visas av Westman (1981). Av Westman framgår bl a att 85 procent av ägarna med mindre än 19 lägenheter sköter hela förvaltningsarbetet själva.

3 Vem utför fastighetens periodiska underhåll?

a	Ägaren själv	4 st
b	Fastighetsskötare	-
c	Speciellt anlitad entreprenör	51
d	Servicebolaget	1
e	Fastighetsägareföreningens servicebolag	-
f	Annan	4
ac	Ägaren tillsammans med entreprenör	40

Med periodiskt underhåll avses förutsebara underhållsåtgärder som uppträder flera gånger (periodiskt) under en byggnads brukstid. Härigenom kan denna underhållstyp planläggas och kallas ibland också planerat underhåll.

Femtioen ägare anlidade i huvudsak entreprenörer för det periodiska underhållet. Fyrtio av ägarna deltog dessutom i underhållsarbetet som "hantlangare eller arbetsledare" till entreprenören. Ett flertal påpekade att el- och vvs-arbeten fordrar behörighet. Flera av ägarna är hantverkare och har i vissa fall sådan behörighet. Detta förklarar att fyra av ägarna utförde det periodiska underhållet själva.

Myrsten (1982) tar också upp frågan om vem som utför reparationsarbeten. Han finner också att man i de små förvaltningarna har hög grad av egenverksamhet. Beroende på typ av arbete varierade egenverksamheten enligt Myrsten från 24 till 58 procent.



Entreprenörerna utför ett omfattande och kvalificerat arbete inom ROT-sektorn. Ofta sker arbetet tillsammans med fastighetsägaren.

(Byggnaden på bilden har inget samband med undersökningen)

4 Vem handhar den ekonomiska (kamerala) förvaltningen?

Ekonomisk (kameralt) förvaltning avser de ekonomiska handhavanden som är knutna till fastighetsinnehavet. I begreppet ingår här hyresuppbörd, fakturering, bokföring och redovisning, budgetering samt hyresindrivning och kreditupplysning. I nära samband med den ekonomiska förvaltningen står också hyresförhandlingarna.

Attiosju av ägarna sköter själva den ekonomiska förvaltningen. Endast **tretton** anlitar andra för att utföra hela eller delar av den ekonomiska förvaltningen. De vanligaste uppdragstagarna är redovisningsbyråer, förvaltningsbolag och banker. Vissa redovisningsbyråer och banker erbjuder tjänster som upprättande av deklARATIONER och fullständig ekonomisk förvaltning.

Fastighetsägareföreningarna sköter hyresförhandlingarna för åttioåtta av ägarna. Endast åtta ägare uppgav att de förhandlar på egen hand.

De siffror som framkommit här är svåra att jämföra med Westman. Men tendensen i undersökningarna är desamma; i små förvaltningar sköter ägaren själv administrationen.

5 Fastighetsägarens ålder?

Fastighetsägarnas ålder varierar mellan 26 och 84 år. Genomsnittsågaren är 50 år. D v s något yngre än vad som framkommer av Westman (1981) och Lundström-Gustafsson (1983).

6 Hur sker er planering av periodiskt underhåll?

- a Skriftliga planer med tidshorizonten
- | | |
|-----------|------|
| < 1 år | 1 st |
| 1 - 5 år | 5 |
| 6 - 10 år | |
- b Ej skriftliga planer med tidshorizonten
- | | |
|-----------|-------|
| < 1 år | 32 st |
| 1 - 5 år | 60 |
| 6 - 10 år | 2 |
- c Ingen underhållsplanering 0

Fastighetsägare med små förvaltningsenheter har endast i undantagsfall skriftliga underhållsplaner. Avsaknaden av dokumentation innebär dock inte att man saknar planering. Planerna finns "i huvudet" och avser oftast ett till fem år.

Trettiotvå av ägarna uppgav att framförhållningen var mindre än ett år. Denna underhållsfilosofi innebär vanligen att underhållsåtgärderna om möjligt genomförs inom den ram som hyrorerna ger sedan övriga utgifter erlagts.

Ingen ägare uppgav att underhållsplanering helt saknades.

Resultaten är samstämmiga med Myrsten (1982). Små ägare har i liten utsträckning dokumenterade underhållsplaner. Initieringen av underhåll sker till stor del efter kontakter med och påpekanden från hyresgäster samt i samband med avflyttningar. Resultaten stämmer också med Westman som finner att 7 procent av ägarna har skriftliga planer.

7 Vilka delar har varit mest underhållskrävande ur kostnadssynpunkt?

- | | |
|------------------------------------|-------|
| a Yttre underhåll | 11 st |
| b Underhåll av installationer | 4 |
| c Underhåll av uthyrda utrymmen | 85 |
| d Underhåll av gemensamma utrymmen | - |

Underhåll av uthyrda utrymmen avser invändiga arbeten; målning, tapetsering, snickeri, utbyte av köksutrustning m m. De flesta ägarna anser att underhållet av lägenheterna är mest kostnadskrävande. Detta stämmer också med Ljung, P (1983).

Yttre underhåll avser grundmurar, entrédörrar, fasader, balkonger, fönster och tak. I begreppet ingår också anläggningsarbeten på delar av fastigheten som är fristående från byggnaden. Exempel på sådant arbete är asfaltering av gårdsplan. Elva av fastighetsägarna ansåg att yttre underhållsåtgärder varit mest kostnadskrävande.

De intervjuade fastighetsägarna förvaltar vanligtvis fastigheter bebyggda före 1960. Dessa har inte lika tekniskt komplicerade installationer som nyproducerade fastigheter. Detta är förmodligen en anledning till att endast fyra av ägarna uppgav att underhåll av installationer varit den mest kostnadskrävande underhållstypen.

Svaren på frågan stämmer med observationerna i pilotprojektet. Där framkom att utgiftsmässigt är det inre underhållet i ett stort bestånd mer än 3/4 av det totala underhållet.

8 Hur påverkar årets verksamhetsresultat er underhållsvilja (förmåga)?

- | | | |
|---|--|-------|
| a | Positivt resultat efter kalkylerade underhållsåtgärder är en förutsättning för att underhållet ska utföras | 15 st |
| b | Nollresultat efter kalkylerade underhållsåtgärder kan accepteras (eftersträvas) | 43 |
| c | Underskott efter kalkylerade underhållsåtgärder kan accepteras (eftersträvas) | 42 |

Fastighetsunderhållet är den förvaltningspost som ägaren lättast kan reglera för att kortsiktigt styra det ekonomiska resultatet från förvaltningen. Underhållsviljan (-förmågan) är bl a beroende av det utrymme för underhåll som uppkommer sedan drift- och kapitalutbetalningar dragits från hyresinbetalningarna. Även ägarens inkomster från andra förvärvskällor inverkar.

Femton ägare tyckte att alternativ a passade bäst in på deras underhållsstrategi. Denna grupp är till största delen pensionärer. De har i slutet av sin yrkesverksamma tid förvärvat en fastighet för att trygga sin försörjning på äldre dagar. De är således ekonomiskt beroende av fastighetsinkomster.

Fyrtiotre ägare kan i undantagsfall tänka sig ta underskott i förvaltningen. Fastighetsinnehavet är för dessa ofta en kapitalplacering som på lång sikt ska inflationsskydda det insatta kapitalet.

Underskott från förvaltningen accepteras eller t o m eftersträvas av fyrtyotvå ägare. Dessa har också en medveten skatteplanering. Syftet med fastighetsinnehavet är ofta tvåfallt. Man vill realvärdesäkra det egna i fastigheten insatta kapitalet men kan också tänka sig skapa underskott som kan kvittas mot överskott i andra förvärvskällor. Denna grupp ägare har till synes en omfattande underhållsverksamhet. Jämför också med Lundström-Gustafsson (1983) som finner att kapitalstyrkan vid sidan om fastighetsförvaltningen spelar en väsentlig roll för underhållsförmågan i anslutning till köp.

**9 Har skattereglernas utformning (avdrags-
möjligheterna) vad gäller ombyggnad
respektive underhåll och reparationer
påverkat inriktningen på era åtgärder?**

Ja 9 st

Nej 91

Vid beskattningen är kostnader för ombyggnads-, tillbyggnads- och förbättringsarbeten inte omedelbart avdragsgilla. De ska aktiveras och avskrivs enligt plan. Reparationer erhåller man däremot omedelbart avdrag för vid beskattningen och frågan ska belysa om åtgärdernas tekniska utformning styrs mot reparationer.

Nittioen av ägarna uppger att man inte låter avdragsreglerna styra åtgärderna. Man menar att behovet i första hand styr underhållet. Samtidigt nämnde en del fastighetsägare att man i samband med större renoveringar haft diskussioner med skattemyndigheterna om fördelningen mellan reparationer och investeringar. Nio ägare uppgav att man försöker styra åtgärderna mot omedelbart avdragsgilla reparationer.

10 Vad styr i övrigt er underhållsförmåga?

Frågan är avsedd som komplettering till övriga underhållsfrågor. Frågan är dessutom öppen och därför har vi fått mycket varierande svar. Dessa går ej att gruppera utan finns på en glidande skala med variationer på teman av ansvarstänkande. Detta kan grovt indelas i följande fyra kategorier.

- Lönsamhetsansvar: Exempel på svar under denna rubrik är att "klara likviditeten och få en rimlig avkastning på det insatta kapitalet".
- Realvärdeansvar: Ett uttryck för relativvärdeansvaret ges i följande citat; "kåken skall vara i bästa skick för framtiden".
- Socialt ansvar: Ett svar som faller under denna punkt lyder så här; "att efter bästa förmåga uppfylla hyresgästernas krav och hålla det trevligt för både hyresgäster och mig själv".
- Rättsligt ansvar: "Jag måste ju, annars straffas jag".

11 Upphandlingsform beträffande underhåll och ombyggnadsåtgärder?

Underhåll: Löpande räkning	39 st	Ombyggnad: Löpande räkning	8 st
Fast pris	19	Fast pris	19
Löp./fast pris	30	Löp./fast pris	10
<hr/> Summa	88 st	<hr/> Summa	37 st

Fast pris innebär att entreprenören för arbeten som ingår i hans åtagande erhåller ersättning med ett avtalat belopp. Löpande räkning innebär att entreprenören får betalt för verifierade självkostnader. Därutöver erhåller entreprenören ett entreprenörsarvode, som inbegriper kostnader för central administration och räntor. Entreprenörsarvodet utgörs vanligen av ett procentuellt pålägg på självkostnaderna men kan även utgöra ett på förhand bestämt belopp.

Trettionio ägare uppgav att löpande räkning var den vanligaste ersättningsformen för underhåll. Många ägare menade att underhållets omfattning styr ersättningsformen. Detta är anledningen till att trettio ägare uppgav att båda ersättningsformerna tillämpades. Endast nitton svarade att fast pris var ersättningsform för underhållsåtgärder.

Ombyggnad har genomförts av trettiosju fastighetsägare. Av dessa hade nitton fast pris som ersättningsform. Fast pris eller löpande räkning hade vid olika ombyggnadstillfällen tillämpats av tio ägare. Ombyggnad på löpande räkning hade genomförts av åtta ägare.

Många fastighetsägare hade principiella synpunkter på vilken ersättningsform som var mest ekonomisk vid underhåll respektive ombyggnad. Antalet ägare som hävdade fast pris som mest ekonomiskt - oberoende av åtgärd - var ungefär lika många som hävdade motsatsen.

Myrsten (1982) hävdar att små förvaltare ofta tillämpar löpande räkning och då i huvudsak för mindre arbeten. Där framgår också att den "lille" förvaltaren har bristfälliga referensramar om vad som är högt respektive lågt pris. Dessutom sägs att förvaltaren i regel över tiden håller fast vid samma entreprenör.

12 Vilken skattemässig redovisningsprincip tillämpas?

a Kontantprincipen	85 st
b Bokföringsmässiga grunder	15

Inkomst av konventionellt beskattade hyresfastighet får beräknas enligt kontantprincipen eller bokföringsmässiga grunder. Den som valt att tillämpa bokföringsmässiga grunder för en viss fastighet har inte rätt att gå tillbaka till kontantprincipen.

De flesta fastighetsägarna - 85 st - använder kontantprincipen och motiverar det ofta med att den är enkel och att resultatregleringsmöjligheterna är likvärdiga som vid bokföringsmässiga grunder. Endast 15 ägare tillämpar bokföringsmässiga grunder (Bgr). Det är oftast större ägare (hyresintäkter större än 20 gånger basbeloppet) som tillämpar Bgr. Dessa är ändå skyldiga att upprätta årsbokslut med bl a resultat- och balansräkning.

13 Används kontoplan i bokföringen (redovisningen)?

a	Fastighetsägareförbundets kontoplan	6 st
b	Annan kontoplan	88
c	Ingen kontoplan användes	6

Fastighetsägare som stadigvarande hyr ut mer än två lägenheter är bokföringsskyldig enligt bokföringslagen. Överstiger hyresintäkterna 20 gånger basbeloppet är fastighetsägaren dessutom skyldig att upprätta resultat- och balansräkning. Bokföringsskyldigheten innefattar att "kronologiskt och systematiskt löpande bokföra uppkomna affärshändelser" och att dessutom arkivera verifikationer och annat räkenskapsmaterial. Bokföringslagen anger inte närmare vad som avses med att "systematiskt" bokföra affärshändelser.

Av 100 ägare ansåg 6 att de uppfyllde bokföringslagens krav utan att använda bokföringsböcker med tillhörande kontoplaner. Det vanligaste är dock att man använder någon av de speciella dagböcker som finns för fastighetsägare. Fastighetsägareförbundets dagbok med kontoplan användes bara av 6 ägare. Förbundets dagbok har dock styrt utformningen av de dagböcker som tagits fram av lokala fastighetsägareföreningar och banker. Hela 88 fastighetsägare använde sig av bankernas eller den lokala fastighetsägareföreningens dagbok.

Ordningen i bokföringen var överraskande god. Det var endast i undantagsfall vi träffade på något liknande en "skokartong". Att sex av ägarna saknar kontoplan ska jämföras med Westmans resultat som säger att minst 38 procent saknar kontoplan. Slutatsen är kanske att vi träffat en "bättre halva" av ägarna eller att ägarna i Westmans undersökning inte hade helt klart för sig vad som menas med kontoplan.

14 Hur sker redovisningen?

a	Manuell registrering	93 st
b	ADB-baserad registrering	7

De flesta - 93 av 100 - ägare har manuell bokföring. Sju får ADB-baserad bokföringshjälp från redovisningsbyrå eller förvaltningsföretag. Och av 100 ägare var det endast en som utnyttjade egen dator i förvaltningsarbetet.

Fastighetsägarna har endast i undantagsfall mer än två fastigheter. Detta är också förklaringen till att användandet av datorer är mycket ovanligt i fastighetsförvaltningen.

Andelen som använder ADB i förvaltningsarbetet stämmer rätt bra med Westman (13 procent). Han anger också att graden av datorutnyttjande ökar med förvaltningsstorleken.

15 Har ni eller någon i er familj, under ert innehav (perioden 1970-81) utnyttjat någon lägenhet i fastigheten?

- a Nej 33 st
- b Ja 67 st

För att bli få en uppfattning om motivet för ägandet har vi frågat ägaren om han/hon bor eller har bott i den egna fastigheten.

Många fastighetsägare har hävdade att det egna boendet i fastigheten är en ekonomisk förutsättning för fastighetsinnehavet - kostnaderna minimeras genom det egna arbetet i förvaltningen. Andra fastighetsägare har tvärtom menat att det är en fördel att inte bo i den egna fastigheten, såväl ekonomiskt som administrativt. Endast en tredjedel av fastighetsägarna har inte bott i den egna fastigheten under den studerade perioden.

Att i storleksordningen 2/3 av ägarna bor i den egna fastigheten stämmer rätt väl med Westman. Att ordna den egna boendefrågan är också ett väsentligt köpmotiv, jämför med Lundström-Gustafsson (1983).

16 Har ni under ert innehav (perioden 1970-81) haft outhyrda lägenheter i er fastighet?

- Nej 59 st
- Ja 41 st

För att erhålla en uppfattning om hyresbortfallet har vi frågat fastighetsägarna om outhyrda lägenheter.

Fyrtioen av fastighetsägarna uppgav att de haft outhyrda lägenheter. Orsaken är oftast reparationer och ombyggnader. Några fastighetsägare påtalade att myndigheternas handläggning ibland fördröjer arbetet och därmed ökar hyresbortfallet. En annan vanlig orsak är att fastighetsägaren inte finner en ersättningshyresgäst. Det kan i sin tur bero på en mättad bostadsmarknad eller på att fastighetsägaren ställer speciella krav på hyresgästen. En del fastighetsägare påpekar att man mycket omsorgsfullt väljer nya hyresgäster för att undvika ytterligare hyresförluster. Någon fastighetsägare påpekade att hyresbortfall för lokaler, genom kombinationen av en mättad lokalmarknad och ett mindre

attraktivt marknadsläge, många gånger är vanligare än för bostadslägenheter.

Det är endast i undantagsfall som fastighetsägaren har outhyr under längre tid än 3 månader, och då är orsaken oftast genomgripande underhållsåtgärder. De i undersökningen deltagande fastighetsägarna har till övervägande del endast en eller två fastigheter som därtill är små. Härigenom kan även relativt kortvariga hyresbortfall eller hyresförluster vara påfrestande för likviditeten.

17 Vad har ni för avsikter (planer) för fastigheten i framtiden?

a	Försäljning	25 st
b	Ombyggnad, större reparation	12
c	Utökning av fastighetsbeståndet	19
d	Inga konkreta planer, fortsatt innehav	47

(3 fastighetsägare har angett både alternativ a, b och c)

En fjärdedel av fastighetsägarna hade för avsikt att sälja fastigheten (-erna). Två av dessa planerade att sälja till en bostadsrättsförening. Detta är betydligt färre än vad som framkommer av Westman (1983). Anledningen till säljplanerna är ofta åldersskäl eller att man uppfattar förvaltningsarbetet som betungande. Det sistnämnda gäller framför allt fastighetsägare som bor i den egna fastigheten. Dålig lönsamhet och låg ersättning för det egna arbetet i förvaltningen var andra orsaker som angavs.

Ungefär en tredjedel av ägarna har planer på att köpa ytterligare en fastighet eller att genomföra ombyggnad alternativt omfattande reparationer inom den nuvarande förvaltningen. Nästan hälften av de intervjuade, 47 procent, uppger att de inte har några konkreta planer utöver fortsatt innehav. (Fastighetsägarna hade i genomsnitt innehaft fastigheterna i knappt 10 år.)

4.3 Summering av resultaten

Av 182 ägare har 100 intervjuats. Med ytterligare drygt 60 har vi haft personliga samtal som berört många av frågeställningarna ovan. Med resterande ägare har vi endast haft samtal per telefon. De 100 intervjuerna är inte gjorda med slumpmässigt utvalda personer. Omständigheterna runt varje hembesök har styrt vilka som intervjuats. Brist på tid - vår egen eller fastighetsägarens - samt ägarens "pratvilja" har styrt valet.

Om vi jämför våra resultat med Westman (1981) och beaktar att vi - till skillnad från Westman - endast koncentrerat oss på små förvaltningsenheter är svarsfördelningen ungefär som förväntat. Det gäller framför allt om man bor i den egna fastigheten och till största delen själv sköter fastighetsförvaltningen.

Påtagligt är att varje förvaltningsenhet vid närmare betraktande framstår som unik. Kombinationen människa - fastighet ger upphov till ett komplext förvaltningsmönster. Motiven för ägandet, innehavstiden, kunnandet, kapitalstyrkan, fastighetens standard och skick, hyresgästsammansättningen etc bildar för varje förvaltningsenhet utgångspunkter för förvaltningens genomförande. Dessa utgångspunkter är sammantaget unika för varje förvaltningsenhet.

Karakteristiskt för förvaltningsenheterna är det personliga engagemanget. Det innebär nära kontakt med brukarna men även att andra motiv än renodlat ekonomiska styr ägandet, jfr Lundström-Gustafsson (1983) och Westman (1983) men också Krohn et al (1977) som beskriver förhållandena i små privata förvaltningar i Canada. Krohn påpekar särskilt i sin bok "The other economy" att andra motiv än renodlat ekonomiska styr ägarnas agerande. Ägarna - vilket också framkommer i denna undersökning - arbetar själva i förvaltningen, bor i fastigheten och har en informell planering med begränsad tidshorisont. De administrativa rutinerna är enkla och ofta produkten av "hemsmide".

Projektet har bedrivits under en tidsperiod då flera offentliga utredningar och lagförslag av intresse för fastighetsägarna remissbehandlats, t ex underhållsfondsutredningen, hyreslagen, bostadsrättskommittén, stadsförnyelsekommittén, "avdragsbegränsningen" m fl. Utom hos ett fåtal är kunnandet lågt om vilka konsekvenser eventuell lagstiftning får för den egna fastighetsförvaltningen.

I enskilda frågeställningar, t ex om beskattning, varierar kunnandet inom vida gränser. Vi har ett brett spektrum av ägare. Allt från den genuine skatteminimeraren till "skatten blir vad den blir, det bryr jag mig inte om". Genomsnittsågaren kan dock sägas ha "husbehovskunskaper" om beskattning. Denna typ av kunskapspektrum finns för nästan varje område av förvaltningen.

5 IN- OCH UTBETALNINGAR I FASTIGHETS- FÖRVALTNINGEN

5.1 Inledning

I detta kapitel redovisas, analyseras och kommenteras olika betalningsposters nivåer och utveckling 1970-1981. Örebro-materialet avser dock 1970-1980.

Beskrivningen avser årsvisa in- och utbetalningar. Språkmässigt kommer dock begreppsparet intäkter och kostnader att användas tillsammans med in- och utbetalningar.

Nivåer, utveckling och tvärsnittsanalyser redovisas för:

- o Hyra
- o Totala driftkostnader
 - värmekostnader
- o Underhållskostnader
- o Räntor

Jämförelser görs med offentlig statistik och andra undersökningar.

Avslutningsvis ges en sammanställning av samtliga betalningsposters utveckling under perioden och nivå 1981, med en specificering av de totala driftkostnaderna.

5.2 Hyra

5.2.1 Inledning

Med hyra avses den intäkt som för en viss tidsperiod erhålls per uthyrd enhet. Här redovisas hyran som den totala årliga hyresinbetalningen per kvm lägenhetsyta. Med lägenhet avses här en byggnadsteknisk enhet.

Eftersom undersökningen avser inbetalningar framgår inte eventuella hyresförluster (= obetald hyra för uthyrd lägenhet). Likaså framgår inte eventuellt hyresbortfall (= ej uthyrd lägenhetsyta). Bl a därför ligger de redovisade hyrorna ibland något lägre än den hyresnivå som framkommit vid förhandlingar.

Hyran redovisas inklusive alla typer av tillägg. Den skall motsvara hela det belopp hyresgästerna normalt har att erlægga till hyresvärden. Således är hyran inklusive;

- bränsletillägg
- VA-tillägg

men exklusive;

- avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet
- avgifter för hushållsförbrukning av gas
- mervärdeskatt (för lokaler)

Det totala hyresbeloppet inkluderar dessutom värdet av hyresfri bostad som ägaren använt för personlig räkning.

Före 1975 tillämpades vid hyressättning hyresregleringslagen. Kortfattat innebar denna att fastighetsägaren på en s k grundhyra (från 1 oktober 1972 s k bashyra) vid ökade förvaltningskostnader fick ett generellt procentpåslag. Vidare kunde ersättning tas ut via hyran för värdehöjande reparationer och ombyggnader. Förhandlingsskyldighet infördes år 1972 för nämnda ersättningar.

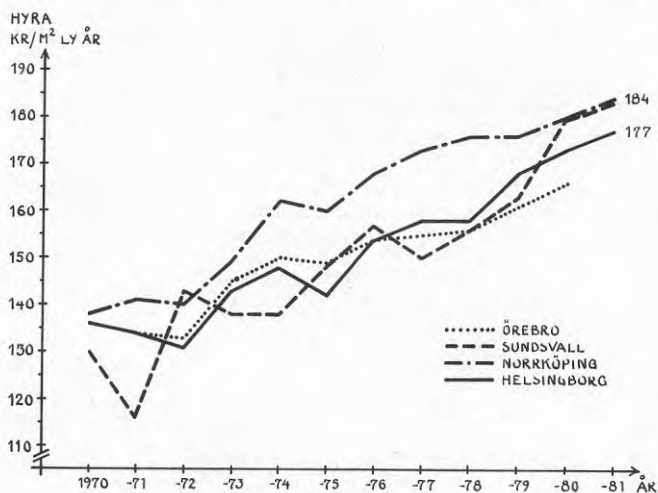
Spridningen i hyrorna före 1975 kan delvis förklaras med att hyresnivån var beroende av vilken grundhyra en lägenhet hade från början. Procentpåslagen medförde dessutom att skillnaden i hyresnivå vidgades mellan lägenheter med låg respektive hög grundhyra. Vidare medförde reparations- och ombyggnadstillägg variationer i utgående hyra.

Hyrorna för bostadslägenheter styrs idag av bruksvärdereglerna. Dessa började tillämpas 1975 på bostadslägenheter i privatägda hyresfastigheter. Under perioden 1975-78 gällde övergångsregler innan bruksvärdereglerna 1979-01-01 började användas fullt ut.

Bruksvärdereglerna innebär att hyrorna skall relateras till hyresnivån för likvärdiga lägenheter i främst allmännyttiga bostadsföretag på samma ort. Detta system medför att hyresnivån kan variera mellan lika stora lägenheter på grund av t ex lägesskillnader, standard och skick.

5.2.2 Resultat

I figur 5.1 redovisas den reala hyresutvecklingen för perioden 1970-81. Örebro materialet avser dock 1970-80. Hyresutvecklingen anges i 1981 års penningvärde. Detta gäller även för Örebro.



Figur 5.1 Hyresutvecklingen (totalhyror) 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna

Tabell 5.1 ger i sammandrag den genomsnittliga hyresutvecklingen per år för olika tidsperioder. Vi har studerat tidsperioderna 1970-81 och 1976-81, Örebromaterialet har studerats för perioderna 1970-80 respektive 1975-80. I tabellen anges utvecklingen både nominellt och i 1981 års penningvärde.

Tabell 5.1 Genomsnittlig hyresutveckling per år (procent på procent) för olika tidsperioder

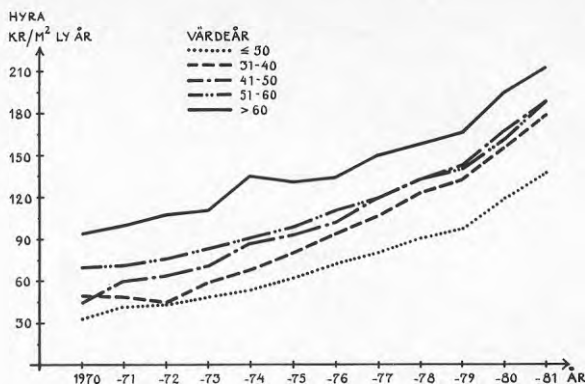
	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro
		1970-81		1970-80
Nominellt	13,0	12,4	12,2	11,5
Realt	3,2	2,6	2,4	2,0
		1976-81		1975-80
Nominellt	14,4	13,0	14,0	12,9
Realt	3,2	1,8	2,8	2,2

Den stigande hyresnivån i Sundsvall åren 1979-80, förklaras till stor del av saneringsåtgärder i många fastigheter. Frånsett den något högre nivån i Norrköping finns inga systematiska variationer mellan orterna över tiden. De genomsnittliga hyresinbetalningarna 1981 var i Sundsvall och Norrköping 184 och i Helsingborg 177 kr/m² ly år.

Norrköping har den genomgående högsta hyresnivån per kvm. Norrköpingsfastigheterna är också något yngre än fastigheterna i de övriga tätorterna. Dessutom har dessa fastigheter de minsta lägenheterna. Hyrans samband med byggnadsbeståndets ålder och lägenhetsstorleken redovisas nedan.

Eftersom drift- och underhållskostnaderna ökat snabbare än konsumentprisindex (KPI) har kostnadsanpassningen i hyressättningsystemet bidragit till att hyrorna Realt sett ökat för alla fyra undersökningsorterna. En annan bidragande faktor till hyresutvecklingen kan vara den hyresutjämning som de allmännyttiga bostadsföretagen eftersträvar mellan gamla och nya fastigheter. Denna utjämning förs genom hyressättningsystemet över till det äldre privatägda beståndet.

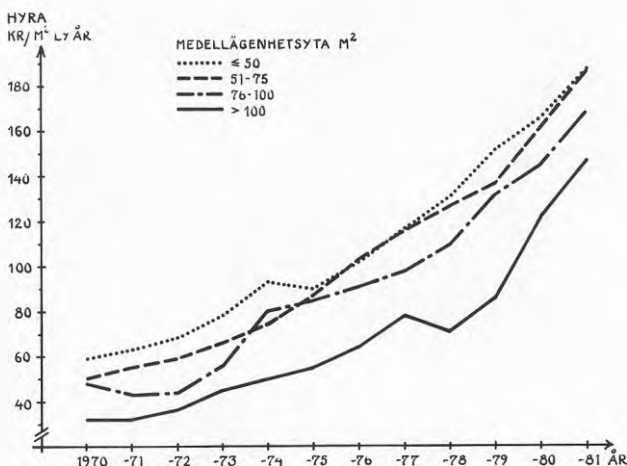
För att redovisa hur hyresnivån varierar för fastigheter med olika ålder, har materialet indelats i fem värdeårsklasser enligt figur 5.2. Här redovisas endast Norrköpingsmaterialet.



Figur 5.2 Hyresutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde i Norrköping för fastigheter med olika värdeår

Figur 5.2 visar på ett tydligt samband mellan värdeår och hyresnivå. Under senare delen av undersökningsperioden tenderar hyresskillnaden mellan 40- och 50-talshusen att utjämnas. Denna tendens är dock inte generell för alla undersökningsorter. Däremot gäller generellt att de yngsta fastigheterna (>1960) har de markant högsta hyrorna för hela undersökningsperioden, och de äldsta fastigheterna (<1930) har de lägsta hyrorna.

Den förhållandevis låga hyresnivån för 50-talsfastigheterna i Norrköping, eller omvänt den relativt höga hyresnivån för 30- och 40-talsfastigheterna, kan troligen delvis förklaras av lägenhetsstorlekarna. Enligt figur 3.2 har 30- och 40-talsfastigheterna mindre lägenheter än 50-talsfastigheterna i Norrköping. Vi konstaterar nämligen att hyresnivån avtar med ökande lägenhetsstorlek.



Figur 5.3 Hyresutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde i Norrköping för fastigheter med olika lägenhetsstorlekar



För fastigheter med små lägenheter fås en hög hyresnivå per kvm. Leder detta också till god lönsamhet? (Byggnaden på bilden har inget samband med undersökningen)

I figur 5.3 har Norrköpingsfastigheterna indelats i fyra storleksklasser med avseende på medellägenhetsytan. Vi kan här konstatera att den högsta hyresnivån per kvm finns i fastigheter med små lägenheter. Hyresnivån avtar sedan med ökande lägenhetsytorna, för att vara lägst i fastigheter med de största medellägenhetsytorna ($>100 \text{ m}^2$). De övriga undersökningsorterna visar samma tendenser i förhållandet mellan hyresnivå och lägenhetsstorlek. Den markant lägre hyresnivån i de största lägenheterna ($>100 \text{ m}^2$) förklaras till viss del av att de största lägenheterna ofta finns i de äldre fastigheterna (<1930), se figur 3.2.

Av både figur 5.2 och 5.3 framgår att de relativa hyresskillnaderna mellan fastigheter med olika medellägenhetsytorna eller olika ålder blir mindre och mindre. I det nuvarande hyressättningsystemet bestäms nämligen de årliga hyresförändringarna genom kronotalpslag. Därigenom utjämnas de relativa hyresskillnaderna. Denna tendens till "enhetshyror" indikeras på alla fyra orterna, jfr även Lundström (1980) som bl a redovisar hyresutvecklingen 1965-1979 för ca 80 bostadshyresfastigheter bebyggda före 1950 i Stockholms innerstad.

Genom den låga andelen lokaler i undersökningsfastigheterna har lokalhyresnivåerna endast marginell betydelse för totalhyran i en enskild fastighet och för snitthyror avseende hela materialet. Förutom de få lokalerna grundas detta påståendet på att det i undersökningsmaterialet, med några få undantag, är små skillnader mellan bruksvärde- och lokalhyresnivåerna.

5.2.3 Kommentarer och jämförelser

De tendenser för hyrorna som redovisas är genomgående för alla fyra orterna. Det indikerar att eventuella populationsvariationer är små och saknar betydelse för utfallet. Eller att variationerna är stora och inverkan från flera faktorer tar ut varandra.

De samband som hittats är de som förväntats. Sambanden med ålder och lägenhetsstorlek är välkända. Mindre bekant är kanske hur starka sambanden är.

Påtaglig - och kanske något överraskande - är den reall positiva utvecklingen av bruttointäkterna. En näraliggande fråga är då; hur ser utvecklingen ut i de allmännyttiga bostadsföretagen och vilka nivåer har man? Vi har dock inte utsträckt undersökningen till denna intressanta fråga.

Jämförelser görs dock med Lundström (1980) som med identisk redovisningsteknik visar hyror för bostadshyresfastigheter - 1930- och 40-talsfastigheter - i Stockholm. Lundström sid 106 - figur 5 och 6 - visar att hyresnivån per 1979 är ca 35 kr/m²ly högre i Stockholm jämfört med Norrköping. År 1970 är nivåskillnaden 20 kr. Den reala hyresutvecklingen är på samma nivå - ca 3 procent i Stockholm. Lägenhetsstorlekens inverkan på hyresnivåerna per kvm är också till största delen likartad.

Jämförelser med SCB:s intäcks- och kostnadsundersökningar visar att de här funna nivåerna för privata fastighetsägare i regel ligger något under SCB:s siffror för dito ägare. De små skillnader det rör sig om kan förklaras av att

- o vi redovisar inbetalningar i stället för intäkter
- o vi använder medianen som centraltendens i stället för medelvärde
- o areadefinitionen är något olika

samt vad vi inte har något belegg för

- o hyresnivån på undersökningsorterna är lägre än på andra orter.

De kvadratmetersiffror som anges bör också ses i absoluta tal. I Sundsvall är omsättningen år 1981 för typfastigheten ca 100 000 kr och i Helsingborg drygt 200 000 kr.

5.3 Driftkostnader

5.3.1 Inledning

I detta avsnitt redovisas och kommenteras först de samlade driftkostnaderna. Därefter redovisas driftkostnadernas beroende av fastigheternas medellägenhetsyta och ålder.

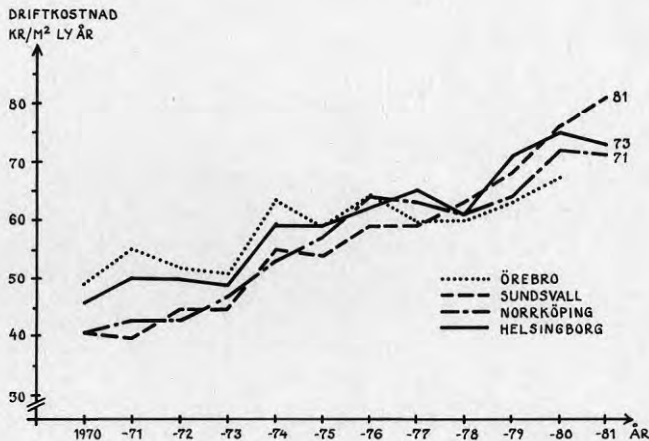
I de totala driftkostnaderna ingår följande kostnadsposter:

- o Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel)
- o Värme
- o Vatten och avlopp
- o El och gas
- o Renhållning
- o Försäkringar
- o Garantiskatt
- o Övrig drift

Inom ramen för projektet ges ej utrymme att studera trender och samband för varje ingående kostnadspost. Förutom de totala driftkostnaderna studeras dock även värmekostnaderna. Avslutningsvis redovisas och kommenteras i avsnitt 5.6 en sammanställning av samtliga betalningsposter år 1976 och 1981. Där anges kostnadsposterna specificerade enligt ovan och en diskussion förs om relativprisförändringar mellan 1976 och 1981.

5.3.2 Totala driftkostnader

Utvecklingen av de totala driftkostnaderna 1970-81 redovisas i 1981 års penningvärde i figur 5.4.



Figur 5.4 Driftkostnadsutvecklingen 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna

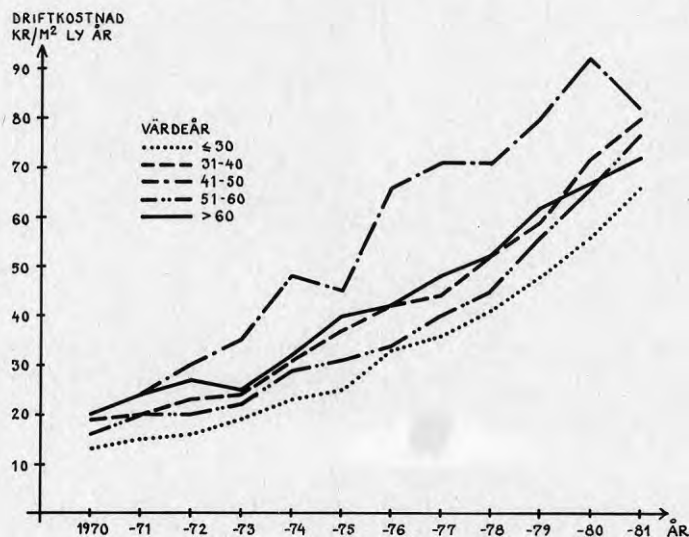
Orterna uppvisar inga större skillnader i driftkostnader över tiden. Däremot kan vi se att Sundsvall har relativt snabb driftkostnadsstegring. Detta framgår också av tabell 5.3, där utvecklingen redovisas för olika tidsperioder. Driftkostnaderna i Sundsvall har ökat reallt med ungefär 6,5 procent per år, för såväl tidsperioden 1970-81 som 1976-81. Förklaringen torde vara att en stor andel av driftkostnaderna utgörs av värmekostnader som stigit mycket kraftigt under 1970-talet.

Gemensamt för alla orter är, oavsett tidsperiod, en tydlig real driftkostnadsökning. Detta förklaras av att flertalet av de ingående kostnadsposterna, med undantag för enstaka år, var för sig ökat i takt med inflationen eller därutöver. En annan gemensam tendens är att driftkostnaderna ökat måttligt fram till 1973. Efter denna tidpunkt noteras betydande kostnadsökningar 1974, 1976 och 1979 samt 1980. Dessa ökningarna kan förklaras genom värmekostnadernas ökning motsvarande år, se avsnitt 5.3.3. Av Lundström (1980) framgår också att driftkostnaderna i tidigare nämnda Stockholmsfastigheter i snitt ligger 0-10 kr/m² högre än vad som framkommer här. Till bilden hör då att den genomsnittliga Stockholmsfastigheten har en storlek på drygt 2 000 m² och att värmekostnaderna är förhållandevis låga. Jämförelser med SABO:s ekonomiska statistik för 1981 visar att de här redovisade driftsutgifterna ligger 20-30 kr/m² under SABO-företagens. Sannolikt inverkar här det egna arbetet, se också under avsnitt 5.3.3.

Tabell 5.2 Genomsnittlig driftkostnadsutveckling per år (procent på procent) för olika tidsperioder

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro
		1970-81		1970-80
Nominellt	16,6	15,2	14,2	12,8
Reallt	6,4	5,1	4,3	3,2
		1976-81		1975-80
Nominellt	18,3	13,3	14,6	13,4
Reallt	6,5	2,1	3,3	2,6

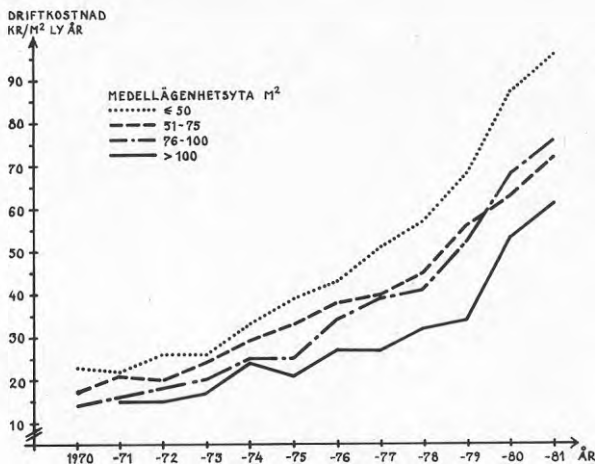
För samtliga orter har sambandet mellan driftkostnader och fastighetens ålder studerats, se också t ex Mogård-Sandberg (1982) eller Senning (1982). Vi redovisar Helsingborg som ger en representativ bild av undersökningsmaterialet i stort. Samtliga orter har de lägsta driftkostnaderna per kvm i de äldsta fastigheterna. Jämför figur 5.5, där de äldsta fastigheterna (<1930) uppvisar de lägsta driftkostnaderna. Här framgår också att 40-talsfastigheterna uppvisar de högsta driftkostnaderna.



Figur 5.5 Driftkostnadsutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika värdeår

Förklaringen kan i första hand sökas i värmekostnaderna, se figur 5.8. Värmekostnaderna är högst för 40-talshusen. Detta förklaras i sin tur av låg byggnadsteknisk standard i dessa hus.

Figuren visar också att de äldsta husen (värdeår <1930) har lägre värmekostnad än genomsnittet. En förklaring till detta finns bl a i medellägenhetsytan, jämför figur 3.2. Där framgår att 40-talshusen har små lägenheter medan de äldsta husen (<1930) har relativt stora lägenheter. I figur 5.6 redovisas hur driftkostnaderna per kvm påverkas av medellägenhetsytan i fastigheten, jämför också med Lundström (1980) figur 12, sid 116.



Figur 5.6 Driftkostnadsutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika medellägenhetsytor

Figuren visar Helsingborgsfastigheterna som är representativa för hela undersökningsmaterialet. De relativa nivåskillnaderna över tiden är stabila. Vi kan konstatera ett klart samband; små lägenheter ger relativt höga driftkostnader per areaenhet. Detta förklaras bl a av större antal våtenheter per areaenhet. Att fastigheter med små medellägenhetsytor har de högsta driftkostnaderna per kvm indikeras också om man studerar värmekostnaderna för fastigheter med olika medellägenhetsytor, se figur 5.9.

Norrköping avviker från de tre övriga orterna vad gäller driftkostnaderna. Norrköpingsfastigheterna har, liksom det övriga undersökningsmaterialet, de lägsta driftkostnaderna för de äldsta fastigheterna (<1930) men de högsta kostnaderna återfinns i 60- och 70-talsfastigheterna. Det annars så vanliga egna arbetet i förvaltningen har för dessa fastigheter ersatts av köpta tjänster för teknisk och kameral förvaltning. Härigenom erhålls också totalt sett högre utbetalningar för drift.

De redovisade årsvisa utbetalningarna varierar mellan olika fastigheter beroende på bl a fastigheternas skick, ålder, storlek, lägenhetsfördelning, konstruktion och hyresgäster. Dessutom beror variationerna på betalningsförskjutningar mellan åren. Även graden av eget arbete inverkar. Härigenom uppstår också en stor spridning kring varje angivet genomsnittsvärde. Spridningen i de årsvisa driftutbetalningarna framgår av nedanstående uppställning. Där anges för 1981 högsta och lägsta värde med medianvärdet inom parentes.

<u>Norrköping</u>	<u>Helsingborg</u>	<u>Sundsvall</u>
48-115 (71)	46-130 (73)	56-125 (81)

5.3.3 Kommentarer och jämförelser

Påtagligt är den snabba reala driftkostnadsutvecklingen. Den överstiger på samtliga orter hyresutvecklingen. Spridningen i kostnadsutvecklingen är också relativt större än för hyresutvecklingen. Sundsvall har t ex tre procents snabbare utveckling än Örebro.

De siffror som redovisas är utbetalningar. Det egna arbetet med administration och fastighetsskötsel ryms inte i redovisningen. Det egna arbetets betydelse framgår bl a av att nya och externförvaldade Norrköpingsfastigheter har höga redovisade utgifter för drift.

Görs jämförelser med SABO:s ekonomiska statistik för 1981 framgår att de allmännyttiga bostadsföretagens kostnader (medianvärde) för fastighetsskötsel, städning och administration är ca 30 kr per kvm. Det är i storleksordningen 20-25 kr över den nivå som framkommer här. Förklaringen till skillnaden är främst eget arbete. Dessutom kan naturligtvis skötsel- och servicenivån inverka, men knappast med några större belopp. I IK-undersökningen för samma år ligger de privata förvaltarna ca 10 kr per kvm under allmännyttan för de aktuella kostnadsposterna. Då är också stora privata förvaltare, med samma organisatoriska uppbyggnad som SABO-företagen, medräknade.

Sambandet med medellägenhetsytan var förväntad. Däremot var det i förväg inte lika uppenbart att de äldsta fastigheterna skulle ha de lägsta och 40-talsfastigheterna de högsta driftkostnaderna. Förutom att lägenhetsstorleken inverkar så är det uppenbart att byggnadstekniken spelar stor roll. Framför allt för uppvärmningskostnaderna.

5.3.4 Värmekostnader

Kostnader för bränsle avser olja till egen panna eller avgifter för fjärrvärme. Kostnader för sotning ingår inte utan förs till renhållningskontot.

Många faktorer påverkar en fastighets bränslekostnader;

- energipris
- fastighetens läge; geografiskt läge och läge inom kvarter
- fastighetens ålder och konstruktion
- ventilation och rumstemperatur
- utnyttjande
- lägenhetsstorlekar
- pannans verkningsgrad m m

I figur 5.7 redovisas värmekostnaderna för de fyra undersökningsorterna. Värmekostnadernas ökning "oljeprisären" 1974, 1976, 1979 och 1980 samt i viss mån även 1981 återspeglas i driftkostnadsökningar samma år. Driftkostnaden har blivit känsligare för stigande värmekostnader i takt med att värmekostnadens andel av driftkostnaderna ökat. I början på 1970-talet var värmekost-

nadens andel av de totala driftkostnaderna i genomsnitt drygt 40 procent. Motsvarande andel i början på 1980-talet är ungefär 60 procent. Den högsta värmekostnadsandelen år 1981 uppvisar Sundsvall med 65 procent. Det motsvarar en uppvärmningskostnad på 53 kr/m² ly år.



Figur 5.7 Värmekostnadsutvecklingen 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna

Kostnaderna för värme följer samma tendenser som driftkostnadsutvecklingen (eller vice versa!). Det finns inga markanta skillnader i värmekostnadsnivån mellan de fyra orterna. Helsingborg har dock en tendens till relativt låga kostnader. Det kan förklaras av det geografiska läget och av den låga andelen 1940-talshus i Helsingborg, jämför tabell 2.2. Generellt uppvisar nämligen 1940-talshusen de högsta uppvärmningskostnaderna, se figur 5.8 samt Mogård-Sandberg (1983) sid 85.

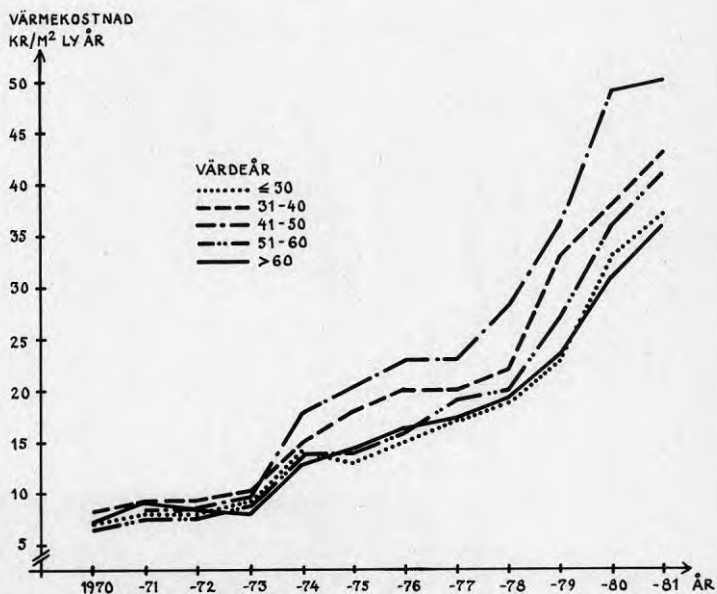
Med hänsyn till det geografiska läget borde Sundsvall ha relativt höga uppvärmningskostnader. Så är inte fallet om vi bortser från de sista åren. Detta kan eventuellt förklaras av den omfattande energisparverksamheten. Sundsvall uppvisar dock en tydlig ökning de tre sista åren. Ökningen kan inte utan vidare förklaras. Efter studium av bakgrundsmaterialet avskriver vi misstankar om att populationsvariationer skulle inverka. Återstående förklaringar kan vara relativt kalla vintrar och övergångar till fjärrvärme.

Gemensamt för orterna är att värmekostnaderna för 1970-talet mer än fördubblats i fast penningvärde. Sundsvallsfastigheterna uppvisar till och med en årlig två-siffrig real värmekostnadsutveckling.

Tabell 5.3 Genomsnittliga värmekostnadsutvecklingen per år (procent på procent) för olika tidsperioder

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro
		1970-81		1970-80
Nominellt	21,9	17,9	17,4	15,2
Realt	11,5	7,7	7,2	5,3
		1976-81		1975-80
Nominellt	25,5	16,5	19,3	17,1
Realt	13,6	4,8	7,9	5,7

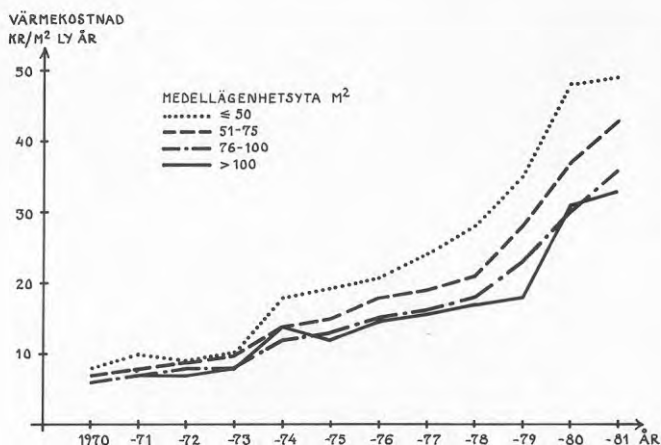
Att fastigheternas ålder påverkar värmekostnaderna per kvm visas i figur 5.8.



Figur 5.8 Värmekostnadsutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika värdeår

Gemensamt för undersökningsorterna är de låga uppvärmningskostnaderna per kvm för de äldsta fastigheterna (<1930). Förklaringen torde vara en kombination av god byggnadsteknik och förhållandevis stora lägenheter i de äldsta fastigheterna (jämför figur 3.2). Påtagligt är den höga uppvärmningskostnaden i 1940-talshusen. Detta återspeglas tydligt i tre av orterna, men även i viss mån i SCB:s IK-undersökningar. För Norrköping är tendensen inte lika markant, även om 1940-talshusen har höga kostnader. Uppvärmningskostnaden per kvm i 30-, 50- samt 60- och 70-talshusen avtar i nu nämnd ordning, se också Mogård-Sandberg (1983) som visar samma tendens för fastigheter upplåttna med bostadsrätt (HSB). Detta torde kunna förklaras genom en kombination av succesivt förbättrad byggnadsteknik och större lägenheter. Av figur 3.2 framgår att 30- och 40-talshusen har de genomsnittligt minsta lägenheterna. Nivån på ca 40 kr förefaller "normal" jämfört med SABO:s siffror och resultat från bostadsrättsföreningar. Sundsvalls 53 kr per kvm framstår dock som anmärkningsvärda. Av figur 5.8 framgår också att värmekostnaderna i kronor räknat sexfaldigats under 1970-talet.

Av figur 5.9 framgår hur lägenhetsstorleken påverkar uppvärmningskostnaden per kvm. Tydligast visas detta förhållande i Helsingborg men tendenserna är desamma på övriga orter. Speciellt tydligt framstår de relativt höga värmekostnaderna per m^2ly i fastigheter med små lägenheter. Uppvärmningskostnaden per m^2ly avtar med ökande lägenhetsstorlek, för att vara lägst i fastigheter med de största lägenheterna ($>100 m^2$). Förklaringen är antalet vätenheter per area och intensiteten i lägenhetsutnyttjandet.



Figur 5.9 Värmekostnadsutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika medellägenhetsytor

Spridningen i värmekostnaderna (-utbetalningarna) år 1981 redovisas i uppställningen nedan. Där anges högsta och lägsta uppvärmningskostnad, medianvärdet redovisas inom parentes.

Norrköping	Helsingborg	Sundsvall
27-61 (43)	30-59 (41)	28-74 (53)

Extremvärdena kan, utöver tidigare nämnda faktorer, förklaras av betalningsförskjutningar mellan åren.

5.4 Underhåll

5.4.1 Inledning

Med underhåll avses här sådana åtgärder som omedelbart avdrags vid beskattningen. I underhållskostnaderna ingår således inte kostnader för ny-, till- och ombyggnad.

Här redovisas utbetalningar oavsett skattemässig uppdelning. Underhållets skattemässiga fördelning - fördelade reparationsavdrag - redovisas i kapitel tio.

I detta avsnitt redovisas:

- Den nominella och reala underhållskostnadsutvecklingen, för perioden 1970-81.
- Underhållskostnadernas nivå, utveckling och spridning för fastigheter med olika värdeår.
- Underhållskostnadernas fördelning på yttre och inre underhåll för 30 Örebrofastigheter.

5.4.2 Resultat - totalsiffror

Underhållsutgifternas utveckling i 1981 års penningvärde redovisas i figur 5.10.



Figur 5.10 Underhållskostnadernas utveckling 1970-1981 i 1981 års penningvärde på de olika orterna

Av figuren framgår att underhållsutgifterna 1970-1981 reallt ökat från ca 20 till ca 35 kr/m² ly. Ökningen inträffar nästan uteslutande under första hälften av perioden.

Sundsvall har i genomsnitt de för perioden högsta underhållskostnaderna per kvm. Förklaringen kan delvis erhållas av tabell 3.2. Undersökningsmaterialet består av relativt få äldre fastigheter. Detta beror på att stor del av det äldre fastighetsbeståndet i Sundsvall under början av 1970-talet genomgick större ombyggnader och reparationer som "föryngrat" fastigheterna enligt fastighetstaxeringens normer. De genomsnittliga kostnaderna för övriga orter avviker inte från varandra. Nivån i 1981 års penningvärde ligger under slutet av 1970-talet och början av 80-talet mellan 30-45 kr/m² ly år. I tabell 5.4 återges ränta på ränta utvecklingen för underhållsutgifterna.

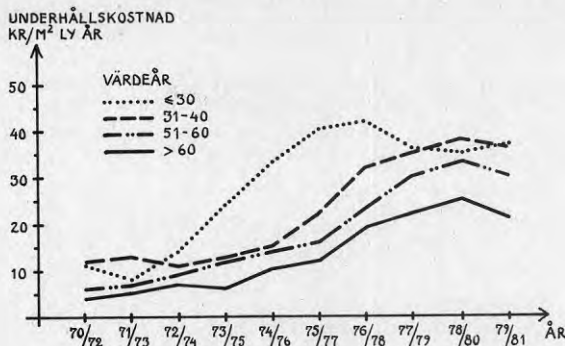
Tabell 5.4 Genomsnittliga underhållskostnadsutvecklingen per år (procent på procent) för olika tidsperioder

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro
		1970-81		1970-80
Nominellt	14,4	16,9	14,1	18,9
Realt	4,3	6,8	4,2	9,0
		1976-81		1975-80
Nominellt	10,7	13,2	5,4	12,3
Realt	0,0	2,2	- 5,1	1,7

Tabell 5.4 visar att underhållskostnaderna ökat mest under början av perioden. Under slutet av perioden har underhållskostnaderna i det närmaste varit reallt oförändrade samt t o m sjunkit i Helsingborg.

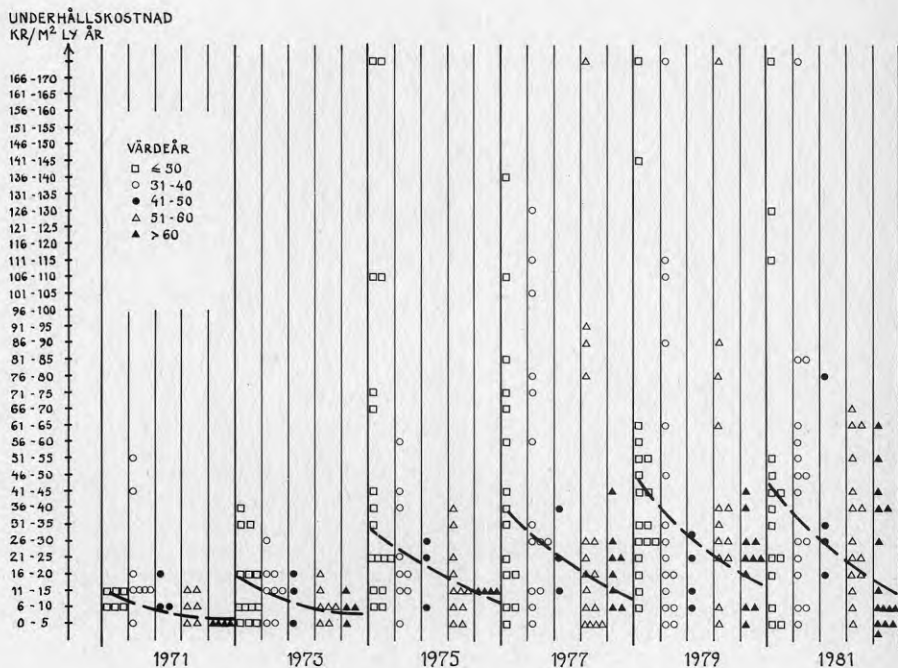
5.4.3 Underhållsutbetalningar för fastigheter med skilda värdeår.

Av figur 5.11 framgår att yngre fastigheter över tiden har relativt låga underhållsutbetalningar. Svängningarna i materialet förklaras dels av att hela betalningen förts till utbetalningsåret dels av underhållets periodicitet.



Figur 5.11 Underhållskostnadernas utveckling 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika värdeår (glidande 3-årsmedeltal)

En tendens som inte återspeglas av Helsingborgsmaterialet är att underhållsutgifterna per kvm för de äldsta fastigheterna (<1930) är lägre än för 30- och 40-talshusen. Detta framgår tydligt i Örebro. En förklaring kan vara att underhållet skjuts upp i de äldsta fastigheterna i väntan på genomgripande förbättringar.

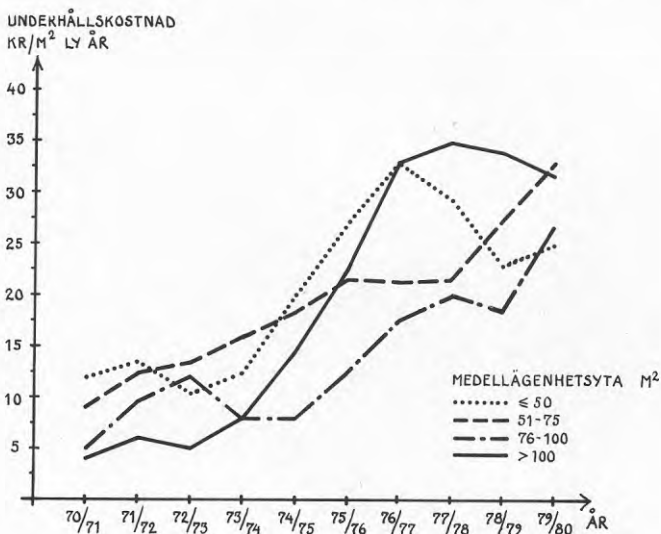


Figur 5.12 Underhållskostnadernas spridning 1971-81, i 2-års intervall för fastigheter i Helsingborg med olika värdeår samt åldersinverkan

Figur 5.12 visar underhållsutbetalningarnas spridning. Denna har relativt sett över tiden ökat. Detta förklaras av den allmänna nivåhöjningen samt av att det undersökta fastighetsbeståndet förändrats. Yngre fastigheter har tillkommit under senare delen av undersökningsperioden. Samtidigt har övriga fastigheter blivit äldre och mer underhållskrävande. I figuren är också approximativa samband inlagda mellan värdeår och underhållskostnader.

5.4.4 Underhållsutbetalningar för fastigheter med skilda lägenhetsstorlekar.

Små lägenheter borde ha högre underhållskostnader per areaenhet då inredning och installationer förbrukas i minst samma omfattning i en liten som i en stor lägenhet. Dessutom bör slitaget (intensiteten i lägenhetsutnyttjandet) per areaenhet i en liten lägenhet (genomgångsbostad) bli högre än i en stor lägenhet.



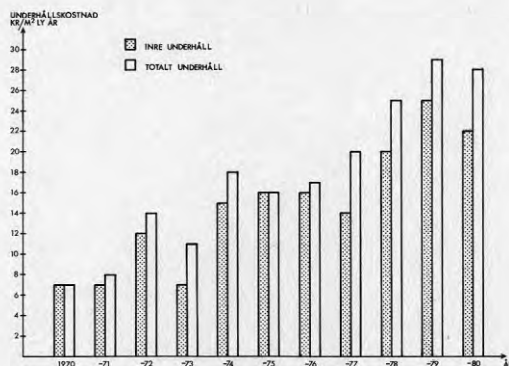
Figur 5.13 Underhållskostnadernas utveckling 1970-80 i löpande penningvärde för fastigheter i Örebro med olika medellägenhetsstorlekar (glidande 2-årsmedeltal)

Något direkt samband mellan lägenhetsstorleken och underhållskostnaderna har dock inte konstaterats, se figur 5.14. Möjligen kan en tendens skönjas att mindre lägenheter har högre underhållskostnader. En förklaring kan vara undersökningsmaterialets sammansättning. Gamla lägenheter är stora och nya lägenheter små.

5.4.5 Underhållskostnadernas fördelning på yttre och inre underhåll.

Ett av undersökningens ursprungliga syften var att belysa hur underhållskostnaderna fördelats på yttre och inre underhåll.

Denna målsättning har inte varit praktiskt möjlig att uppfylla. Endast ett fåtal fastighetsägare för reparationsregister som återger åtgärd. Inte ens på verifikationsnivå har det ibland varit möjligt att specificera utbetalningen på olika typer av underhåll. Den här redovisade uppdelningen på inre och yttre underhåll baseras på uppgifter från 30 fastigheter i Örebro.



Figur 5.14 Underhållskostnadernas uppdelning på inre och totalt underhåll 1970-80 för fastigheter i Örebro

Det inre underhållet svarar för merparten av fastighetens totala underhåll. Detta stämmer också med resultaten från intervjuerna som redovisades i kapitel 4. Något direkt samband mellan lägenhetsstorleken och utgifterna för inre underhåll har inte kunnat konstateras. De yngre fastigheterna har dessutom lägre inre underhåll än de äldre. Se också Ljung, P (1983) som gör en detaljerad uppdelning på inre och yttre underhåll.

5.4.6 Kommentarer och jämförelser

Det påtagligaste resultatet är att underhållsutbetalningarna reellt sett varit oförändrade eller sjunkit under senare delen av undersökningsperioden. Tendensen är genomgående för alla orter och inte betingad av populationsvariationer. Nya och gamla fastigheter har tillkommit undersökningen samtidigt som hela beståndet åldrats. Underhållsutgifterna "borde" därför öka. Eller är förhållandet så att underhållet sedan mitten av 1970-talet ligger på en tillräcklig nivå!?

Utgiftsnivån på 35-40 kr per kvm för 1981 kan jämföras med t ex SABOs ekonomiska statistik för 1981. Där uppgår medianen för underhåll av äldre bostäder till 43 kr per kvm. Medelvärdena i den här gjorda undersökningen ligger i storleksordningen 10 kr per kvm högre. Och medelvärdena jämförda med SCB:s IK-undersökningar för privata fastighetsägare ligger i regel någon krona lägre. Det kan sannolikt förklaras av att ägarna i undersökningen själva utför underhållsarbeten. Dessutom utför sannolikt hyresgästerna ett visst mått av underhåll, jfr Westman (1983) men även Beijrum (1983).

Närmast jämförbara undersökning är Lundström (1980) som tar sina uppgifter om underhåll från större förvaltningenheter. Nivån för underhållsutgifterna är påfallande lika. Dessutom är utgiftsutvecklingen i fast penningvärde tämligen samstämmig. Dock med en mera markerad kostnadsökning för Stockholmsfastigheterna.

Mogård-Sandberg (1983) undersöker kostnadsstrukturen i HSB och finner bl a att underhållsutgifterna (exklusive inre underhåll) ökat markant sedan mitten av 1970-talet. Både absolut och relativt. De finner också att underhållsutgifterna starkt varierar med byggnadsbeståndets ålder.

5.5 Räntor på lånat kapital

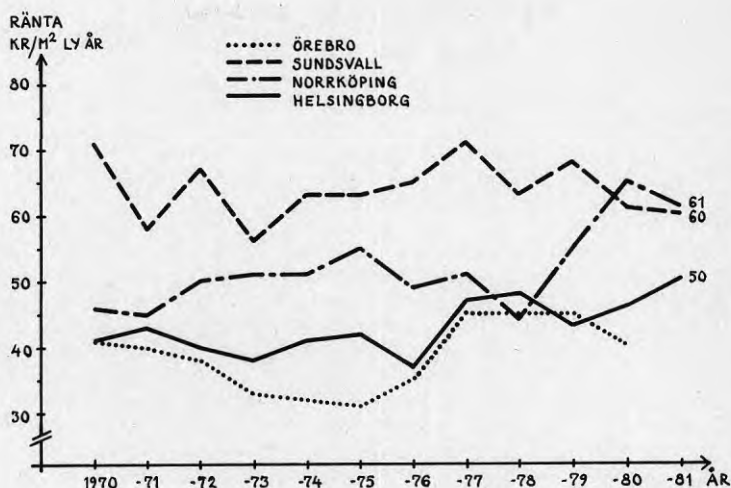
5.5.1 Inledning

Här redovisas en samlad bild för ränteutbetalningarnas nivå och utveckling. Specifikt för räntorna, jämfört med hyra, drift och underhåll är knytningen till innehavaren och innehavsperioden. Kapitalstrukturen i varje förvaltningenshet är unik beroende på ägarens kapitalstyrka, bankkontakter, motiv för innehavet etc. Dessutom ändras kapitalstrukturen över tiden. Det egna kapitalet förändras genom fastighetsprisutveckling och amorteringar. Lån konverteras och räntesatser marknadsanpassas. Det innebär att även räntebetalningarna har en "livscykel".

Mot bakgrund av ovanstående är det klart att studium av ränteutbetalningarna är svårt. Dels på grund av interna omvandlingar i kapitalstrukturen och dels med anledning av att vår undersökningspopulation förändras över tiden. Detta måste beaktas när resultaten analyseras.

5.5.2 Resultat

I figur 5.5 redovisas genomsnittliga ränteutbetalningar i 1981 års penningvärde. Sundsvall har de högsta ränteutbetalningarna. De lägsta ränteutbetalningarna återfinns i Helsingborg och Örebro. De genomsnittliga ränteutbetalningarna för undersökningsperioden är i Helsingborg och Örebro ungefär 40 samt i Sundsvall närmare 65 kr/m² ly. Motsvarande siffra i Norrköping är ungefär 50 kr/m² ly. Förklaringen till de olika nivåerna är främst varierande marknadsvärdenivåer och därmed olika belåning. Nivåförändringen 1980 i Norrköping förklaras främst av att ett flertal fastigheter med kort innehavstid tillfördes undersökningspopulationen.



Figur 5.15 Ränteutbetalningarnas utveckling 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna

I tabell 5.5 visas ränteutbetalningarnas storlek över tiden reallt och nominellt. För perioden 1970-81 som helhet har ränteutbetalningarna i stort sett varit reallt oförändrade. Den senare delen av 1970-talet har dock ränteutbetalningarna i genomsnitt ökat något snabbare än inflationen.

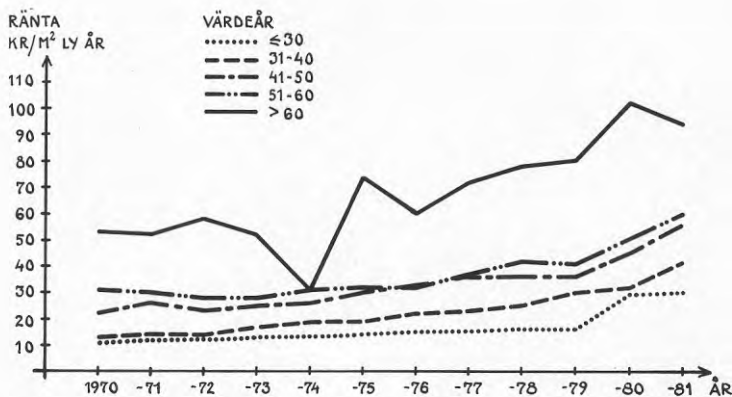
Tabell 5.5 Genomsnittliga räntekostnadsutvecklingen per år (procent på procent) för olika tidsperioder

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro
		1970-81		1970-80
Nominellt	7,9	12,3	11,6	9,1
Reallt (1981)	- 1,5	2,6	1,8	- 0,2
		1976-81		1975-80
Nominellt	9,0	16,0	17,8	16,2
Reallt (1981)	- 1,6	4,5	6,2	5,2

Ränteutbetalningarnas utveckling förklaras av reallt avtagande belåning (tabell 7.1) och stigande diskonto. Nominellt har dock ränteutbetalningarna mer än fördubblats. Detta förklaras av det stigande diskontot och den ökade belåning som sker då fastigheter byter ägare eller upprustas. Ytterligare en förklaring är att vissa fastighetsägare realiserar värdestegringen genom att förlöpande öka belåningen.

Ränteutbetalningarnas variation med fastigheternas värdeår visas i figur 5.16 för Norrköping. Det finns ett klart samband mellan ränteutbetalningarna och fastighetens värdeår. Ränteutbetalningarna är lägst i de äldsta fastigheterna och stiger sedan med avtagande ålder.

Den skilda räntebelastningen förklaras av skillnaden i belåning mellan äldre och yngre fastigheter, vilket i sin tur förklaras av skilda marknadsvärden. För övriga orter har vi dock noterat några från Norrköping avvikande tendenser. För det första ligger 30-talshusen på en högre räntekostnadsnivå. Det gäller framförallt i Sundsvall och Örebro. Det förklaras sannolikt av att 30-talshusen på dessa orter omsatts relativt ofta på marknaden. Då fastigheter byter ägare ökar ofta belåningen och därmed också ränteutgifterna. Dessutom marknadsanpassas ofta ränte- och amorteringsvillkoren när nya låntagare inträder. En annan avvikande tendens är räntekostnadernas utvecklingstakt i de äldsta fastigheterna. Framför allt fastigheter med värdeår före 1930 men även 1930-talshusen uppvisar under den senare delen av undersökningsperioden en relativ ökning av räntekostnaderna. Detta torde förklaras av att en stor del av de äldre fastigheterna varit föremål för betydande underhållsåtgärder under denna period. Dessa arbeten har i viss utsträckning finansierats genom ökad belåning.



Figur 5.16 Räntekostnadsutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika värdeår

5.5.3 Kommentarer

Påtagligt är de stabila nivåerna. Örebro, Norrköping och Helsingborg har, bortsett från 1979-1981, reallt konstanta ränteutbetalningar på ungefär samma nivå - 40-50 kr/m²ly. Sundsvall ligger däremot på en nivå 20 kr högre. Orsakerna till detta ska närmare analyseras i avsnittet om marknadspriser och förvaltningsresultat. Intressant är då att ränteutbetalningarna i Sundsvall de senaste åren minskat något reallt sett. Och att de i motsvarande grad ökat på andra orter.

Väntat var att ränteutbetalningarnas nivå skulle vara kopplad till nybyggnadsår. Att ränteutbetalningarna skulle vara så avsevärt större i nya hus (byggda efter 1960) än i äldre hus var dock överraskande. Man kunde förvänta sig att förekomsten av statliga lån med garanterad ränta skulle hålla nere räntekostnaderna vid ny- och ombyggnad. Men sannolikt är det skillnaderna i lånebelopp som slår igenom.

5.6 Sammanställning av in- och utbetalningar i fastighetsförvaltningen

I detta avsnitt sammanfattas in- och utbetalningarna i fastighetsförvaltningen. Samtliga betalningsposters medianvärde redovisas för de fyra undersökningsorterna år 1976 och 1981. Vi redovisar även betalningsposternas genomsnittliga procentuella utveckling för undersökningsperioden.

Tabell 5.6 Fastighetsförvaltningens löpande in- och utbetalningar åren 1976 och 1981 i 1981 års penningvärde (medianvärden, kr/m²ly år). Örebro avser betalningsposter åren 1975 och 1980 i 1981 års penningvärde

	Sundsvall		Norrköping		Helsingborg		Örebro	
	1976	1981	1976	1981	1976	1981	1975	1980
Hyra	157	184	168	184	154	177	149	167
Totala driftkostnader	59	81	64	71	62	73	59	67
teknisk förvaltning	0	0	3	7	10	7	4	6
värme	28	53	34	43	27	41	28	37
va	7	6	8	7	7	6	9	8
el	3	4	2	2	2	2	2	2
renhållning	3	4	3	3	3	2	2	2
försäkring	7	6	3	3	3	3	4	4
garantiskatt	4	3	3	3	3	3	4	3
övrig drift	2	2	2	2	2	3	2	6
Underhåll	35	35	35	39	39	30	35	38
Räntor	65	60	49	61	37	50	31	40
Amortering		15		7		13		7

Tabell 5.7 Betalningsposternas genomsnittliga årliga reala utveckling (procent på procent) för undersökningsperioden

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro
		1970-81		1970-80
Hyra	3,2 %	2,6	2,4	2,0
Totala driftkostnader	6,4	5,1	4,3	3,2
teknisk förvaltning	*	*	-1,3	0,0
värme	11,5	7,7	7,2	5,3
va	0,9	1,9	0,9	1,3
el	3,6	2,0	-2,7	3,5
renhållning	-2,7	0,9	-2,7	1,0
försäkring	3,5	2,0	0,9	5,5
garantiskatt	-5,2	-5,2	-5,2	-6,9
övrig drift	*	0,5	*	10,8
Underhåll	4,3	6,8	4,2	9,0
Räntor	-1,5	2,6	1,8	-0,2

* Medianvärdet år 1970 var 0 kr/m²ly år.

De olika betalningsposterna i tabell 5.6 kan ej invändningsfritt adderas eller subtraheras, ty då uppstår det fel som man erhåller då man adderar eller subtraherar medianvärden. T ex kan ej resultatmättet driftnetto d v s hyra minus drift och underhåll, erhållas ur ovanstående tabell. Däremot visar tabellen de enskilda betalningsposternas nivåer och inbördes relationer. Resultatmättet driftnetto och andra kombinationer av betalningsposterna återkommer vi till i kapitel 8.

Här följer kommentarer till de olika betalningsposterna i tabellerna 5.6 och 5.7 som inte tidigare redovisats i detta kapitel.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning avser utgifter för fastighetsskötsel; anställd personal eller uppdragstagare, inklusive sociala kostnader. Kostnader för entreprenörer; förvaltare, snöskottning, skötsel av pannor m m sorterar också under begreppet teknisk förvaltning.

Av redovisningen i kapitel 4 framgår att drygt hälften av fastighetsägarna utför den tekniska förvaltningen på egen hand. Endast i undantagsfall deltar fastighetsägaren inte i fastighetsskötseln. Det är mot denna bakgrund man ska se de relativt låga snittkostnaderna för teknisk förvaltning. Mediankostnaderna är 0-7 kr/m²ly

år 1981 och utvecklingstakten understiger inflationen för perioden 1970-81.

Sundsvall karaktäriseras av små fastigheter och ägarna innehar oftast bara en fastighet. Endast ca 10 procent av fastighetsägarna i Sundsvall hade år 1981 utgifter för fastighetsskötsel.

Teknisk förvaltning är för den undersökta kategorin ägare en intressant delpost i förvaltningen. Den ger nämligen möjlighet till eget arbete och därigenom också möjlighet till resultatreglering. I de avslutande analyserna ska vi sätta utbetalningarna för teknisk förvaltning i relation till övriga utbetalningar i förvaltningen. Därigenom kan möjligen bli ett beteendemönster urskiljas i förvaltningen i valet mellan köpta tjänster och eget arbete.

VA, EI och Renhållning

Utbetalningarna för va, el och renhållning är beroende av kommunala taxor och förbrukning. Då den fasta avgiften är relativt liten är kostnaden för vatten och avlopp direkt avhängig vattenförbrukningen. VA-kostnaden är den största av de tre posterna, ungefär 7 kr/m²ly år.

Avgiften för el består av abonnemangsavgift och förbrukningsavgift. Elkostnaderna avser elförbrukning för fastigheten; belysning i trapphus, hiss och eventuell allmän ventilation. Den genomsnittliga elkostnaden ligger på ungefär 3 kr/m²ly år.

Med renhållningskostnader avses den kommunala debiteringen för renhållning som normalt ej åligger fastighetsskötaren samt kostnader för sotning. Den genomsnittliga renhållningskostnaden ligger på ungefär samma nivå som elkostnaden, dvs ca 3 kr/m²ly år.

Det mest påtagliga resultatet är att de taxeberoende utgifterna i stort sett ökat i takt med inflationen. VA-utgifterna har t o m minskat på samtliga orter mellan 1976 och 1981.

De kommunala taxorna sätts efter en självkostnadsprincip. Vad som menas med självkostnad varierar dock mellan olika kommuner. Om det allmänekonomiska läget i framtiden kommer att vara kärvt, ligger det nära till hands att anta en relativt sett ökad avgiftsfinansiering inom den kommunala sektorn. Det kan i sin tur leda till ökade utbetalningar för va, el och renhållning i fastighetsförvaltningen.

Försäkring

I Helsingborg och Norrköping ligger den genomsnittliga försäkringskostnaden på 3 kr/m²ly år. Motsvarande kostnader för Sundsvall och Örebro är 6 respektive 4 kr/m²ly. Den högre försäkringskostnaden i Sundsvall förklaras av relativt små trähus. Påtagligt är också att försäkringspremierna varit konstanta i fast penningvärde.

Utbetalningarna för försäkringar påverkas av försäkringsbolagens premiesättningsystem som baseras på fastighetens åldersklass,

byggnadsklass och belägenhet. Åldersklassindelningen sker efter byggnadsår och vatten- och avloppssystemets ålder. Byggnadsklassen avgörs av konstruktion och material. Landet indelas i byggkostnadsområden och därigenom påverkar det geografiska läget. Belägenheten påverkar premiesättningen genom högre premier vid "låg brandstationstäthet".

Försäkringskostnadernas utveckling påverkas indirekt av byggkostnadsutvecklingen. Återanskaffningskostnaderna ligger nämligen till grund för premiesättningen.

Skatt på garantibelopp

Skatt på garantibelopp är en "obligatorisk" skatt och kan därför ses som en driftkostnad. Garantiskatten utgör endast en del av fastighetsägarens totala skattekostnader med anledning av fastighetsinnehavet. Den är mera knuten till fastigheten än till ägaren. Garantiskatten uppgår i genomsnitt till 3 kr/m²ly år, och har minskat reellt sett. Minskningen långivare och fastighetsägare.

Följande resultatmått, se också Lundström (1983) b) beskrivs, analyseras och kommenteras

- o driftnetto
- o driftkostnadsnivå
- o räntetäckningsgrad
- o betalningsnetto före skatt

Därtill diskuteras likviditetsaspekter. Skatteeffekter tas upp i kapitel 10.

"Övrig drift"

Restposten "övrig drift" innefattar en rad småposter. Till exempel kostnader för förbrukningsmaterial, administrationskostnader, kostnader för hyresförhandlingar - som nästan uteslutande sköts av de lokala fastighetsägareföreningarna - etc. I undantagsfall har fastighetsägarna anlitat extern hjälp för den ekonomiska förvaltningen, d v s hyresuppbörd, fakturering, indrivning, bokföring och redovisning samt inkomstdeklaration. Dessa kostnader förs också till "övrig drift". Restposten "övrig drift" ligger i genomsnitt på ungefär samma nivå som el, renhållning, försäkring och garantiskatt, d v s ca 3 kr/m²ly år 1981.

Amorteringar

Den genomsnittliga amorteringen var år 1981 drygt 10 kr/m²ly år. De högsta amorteringarna har Sundsvall med 15 kr/m²ly (tabell 5.6). Lån med sämre säkerhet har vanligtvis kortare amorteringstid. De relativt högt belånade Sundsvallsfastigheterna får därigenom hög amortering. Även Helsingborg har relativt hög amortering. Belåningen i de under 1970-talet relativt lågt belånade Helsingborgsfastigheterna ökade från 435 kr/m²ly 1980 till 560 kr/m²ly 1981. Den kraftiga belåningsökningen medför också höjd amortering.

5.7 Summering

I det följande görs en summering och ett första försök att svara på forskningsfråga sex; "hur har olika betalningsposter utvecklats över tiden - centraltendenser och spridning". Försök till svar ges i ett antal attsatser. De viktigaste resultaten är;

- att de generella tendenserna i varje kostnadsposts utveckling är likartad för de fyra orterna
- att hyran (inklusive bränsle) ökat realt med ca 3 procent per år
- att de relativa hyresskillnaderna i kr per kvm - med hänsyn till ålder och lägenhetsstorlek - blir allt mindre över tiden
- att lägenhetsstorlek och byggnadsålder i varierande utsträckning slår igenom i inkomsterna och utgifterna
- att utgifterna för drift ökat realt med 3-6 procent per år och att ökningen nästan helt beror på ökade värmekostnader
- att hyrorna exklusive bränsle sannolikt sjunkit något realt sett
- att utgifterna för underhåll varit realt oförändrade under senare delen av 1970-talet
- att utgifterna för räntor i fast penningvärde varit stabila över tiden
- att räntebelastningen per kvm i snitt varit ca 20 kr högre i Sundsvall än övriga orter
- att den enda väsentliga relativprisförändringen står värmekostnaderna för.

6 MARKNADSPRISER

6.1 Inledning

I detta kapitel beskrivs och kommenteras marknadsprisutvecklingen för de 264 undersökningsfastigheterna. Prisnivåerna och utvecklingen används vid lönsamhetsbedömningen i kapitel nio. Fastighetsprisutvecklingen för åren 1975-81 baseras på köp av jämförbara fastigheter på respektive ort. Uppgifter om köpeskillingar och fastigheter har hämtats från lagfartsbanden.

Värderingsobjekten, 264 st, är belägna inom tätorterna i Helsingborg, Norrköping, Sundsvall och Örebro. Värdeåren varierar mellan 1909 och 1979. Fastigheternas totala lägenhetsyta ligger mellan 355 och 5 800 m². Samtliga fastigheter har karaktären av bostadshyresfastigheter, lokalandelen är mycket låg. En närmare beskrivning av fastigheterna ges i kapitel tre.

Syftet med värderingen är att för olika år - 1975-1981 - uppskatta fastigheternas marknadsvärde. Detta kan definieras som "det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten(-rna) i fråga".

Ortsprismetoden tillämpas för marknadsvärdebedömningen. Priser jämförs för fastigheter som egenskapsmässigt liknar värderingsobjektet. Genom att relatera noterade priser till en eller flera prispåverkande faktorer, erhålls efter beräkning av centraltendens ett relationstal mellan delmarknadens prisnivå och en parameter (här taxeringsvärde eller m² lägenhetsyta). Relationstalet (normerad köpeskilling) överförs sedan på värderingsobjektet, se t ex Lundström (1983).

Till ortsprisområde har valts ett relativt stort område inom respektive tätort. Av material som inte redovisas framgår att läget saknar värdepåverkan. Detta förklaras av att undersökningsfastigheterna är bostadshyreshus. För denna fastighetstyp slår läget inte påtagligt igenom på hyrorna och därmed inte på marknadspriserna.

Till grund för värderingen har samtliga köp studerats inom ortsprisområdena under perioden januari 1975 till och med december 1981. Värdetidpunkt är den 31/12 varje år.

6.2 Prispåverkande faktorer

Vid tillämpningen av ortsprismetoder bör jämförelseobjekten vara så lika värderingsobjekten som möjligt beträffande prispåverkande faktorer, t ex ålder och storlek. Analyserna har därför skett med följande utgångspunkter.

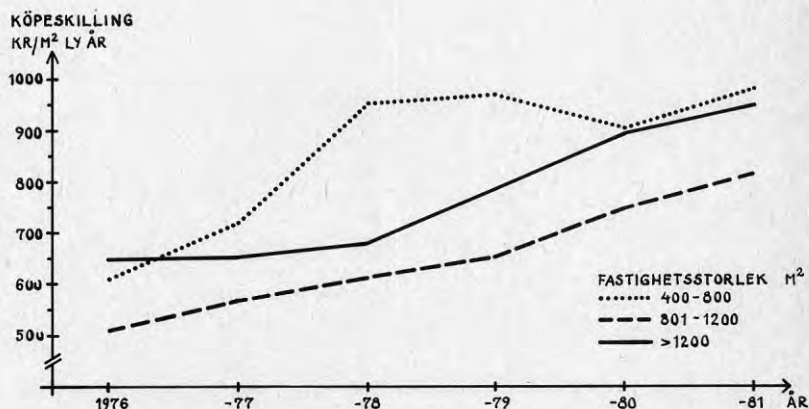
Storlek

För små fastigheter betalas ofta ett högre m²-pris. Boendemotiv, små kontantinsatser och beloppsmässigt små underskott i förvaltningen gör att antalet potentiella köpare till mindre fastigheter

är flera än till större fastigheter. Detta leder till en stor efterfrågan i relation till ett begränsat utbud. Effekten blir relativt höga marknadspriser. I vissa fall kan man utkristallisera en egen delmarknad för mindre fastigheter, jfr SCB (1982) sid 165 som klart visar att små fastigheter betingar ett relativt högt pris.

För att erhålla ett med undersökningsfastigheterna likvärdigt ortsprismaterial har fastigheter med en total lägenhetsyta understigande 400 m² utgallrats. I Sundsvall har dock ett fåtal fastigheter med en total lägenhetsyta mindre än 400 m² accepterats i ortsprismaterialet. Detta motiveras av att ett antal undersökningsfastigheter i Sundsvall är mindre än 400 m².

I figur 6.1 redovisas köpeskillingar för fastigheter med olika storlek i Norrköping.



Figur 6.1 Köpeskillingar (medianvärden) i kr/m² ly och löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika storlek

Figur 6.1 visar en tendens till att mindre fastigheter i Norrköping betalas högre per kvm än framför allt medelstora fastigheter (801-1 200 m²). De minsta fastigheterna i Norrköping finns bland 1930-talshusen, d v s relativt gamla fastigheter. De största fastigheterna i Norrköping finns bland de yngre 50-talshusen. Detta förklarar att den största storleksklassen uppvisar en nästan lika hög prisnivå som de minsta fastigheterna. Yngre fastigheter - allt annat lika - betingar ett högre pris än äldre fastigheter.



Att marknadsvärdera nyare och större fastigheter är svårt då det ofta saknas prisnoteringar att jämföra med. (Byggnaden på bilden har inget samband med undersökningen)

I Örebro slår storleksfaktorn igenom på ett likartat sätt som i Norrköping. I Sundsvall har 94 procent av ortsprismaterialet en storlek mellan 350 och 800 m². Uppdelning av köpeskillingarna på olika fastighetsstorlekar har därför inte varit möjlig. Den relativt höga prisnivån för små fastigheter i Sundsvall framgår dock av figurerna 6.2 och 6.3.

Fastighetsstorleken betydelse för prisnivån i Helsingborg visar sig vara motsatt förhållandet i Norrköping och Örebro. De minsta och medelstora fastigheterna har låga marknadspriser per kvm. Under slutet av undersökningsperioden stiger dock marknadspriset för de minsta fastigheterna mycket kraftigt. Och år 1981 har de minsta fastigheterna de högsta priserna. Förklaringen till detta torde främst vara att de små fastigheter som ingår i ortsprismaterialet är äldre och saneringsmogna. De är i mycket dåligt skick och belägna framförallt i de södra delarna av staden. En genomgående sanering har under senare år företagits av fastighetsbeståndet i Helsingborg. Detta återspeglas även i marknadspriserna, se figur 6.3 och tabell 6.3.

Värdeår

Begreppet värdeår används vid AFT-81 och utgör grunden för hänsynstagandet till åldersfaktorn i denna undersökning. Ortsprismaterial som avser tiden före 1981 har värdeårsindelats med hjälp av åldersklassindelningen som används vid AFT-75.

Fastighetens värdeår är en värdepåverkande faktor. Generellt kan sägas att äldre fastigheter har lägre marknadspris än yngre. Hänsyn till detta förhållande har tagits vid värderingen.

Standard

Undersökningsfastigheterna är till största delen moderna. Jämförelsefastigheterna är därför inte i något fall omoderna.

Andel lokaler

Hyresnivån för lokaler i denna typ av hyresfastigheter avviker ej väsentligt från bostadslägenhetshyrorna. Det finns inte heller anledning att anta att marknadspriserna för fastigheter med lokalandelar upp till 30 procent avviker väsentligt från rena bostadshyresfastigheter. Detta framgår bl a av en undersökning i Västerås, Gustavsson (1983). Motsvarande lokalandel har därför även godtagits för jämförelsefastigheterna.

Köparekategori

De prispåverkande faktorerna för fastigheter som förvärvas för ombildning till bostadsrätt eller andelsägande är ofta avvikande från den "normala" handeln med fastigheter, se t ex Ljung (1981) eller Nyberg-Linde (1980). Därför har många överlåtelser där bostadsrättsföreningar eller "bostadshandelsbolag" figurerat som köpare gällrats bort. Även överlåtelser mellan "närliggande" bolag har uteslutits.

Läge

Genom att välja förhållandevis stora ortsprisområden har liten vikt lagts vid lägesfaktorn.

Genom hänsynstagande till prispåverkande faktorer enligt ovan avser ortsprismaterialet köp av bostadshyresfastigheter där det huvudsakliga syftet med förvärvet antas vara fortsatt hyreshusförvaltning. De redovisade priserna förutsätts avse fastigheter av samma typ som de undersökta förvaltningsobjekten. Tabell 6.1 nedan visar ortsprismaterialets omfattning och fördelningen på olika värdeårsklasser. Tabellen kan jämföras med tabell 3.2 som visar undersökningsmaterialets fördelning på olika värdeårsklasser.

Tabell 6.1 Ortsprismaterialets procentuella fördelning på olika värdeårsklasser

Värdeårsklass	<u>Örebro</u>	<u>Sundsvall</u>	<u>Norrköping</u>	<u>Helsingborg</u>
< 1930	17 %	32 %	20 %	28 %
1931-40	44	38	33	35
1941-50	24	22	24	16
1951-60	14	4	16	11
> 1960	1	4	7	10
	100%(=160 st)	100%(=78 st)	100%(=244 st)	100%(=189 st)

Ortsprismaterialet jämfört med undersökningsobjekten består av stor del äldre fastigheter. Mest påfallande är detta i Helsingborg och Sundsvall. Ortsprismaterialet för Norrköping och Örebro överensstämmer bättre med undersökningsfastigheterna. En viss övervikt finns dock för äldre fastigheter. En effekt av ålderskillnaden kan vara att marknadspriserna för framförallt yngre fastigheter underskattas.

Den höga omsättningen av äldre fastigheter kan bero på att dessa är i slutet av livscykeln. Och för fortsatt långsiktig förvaltning krävs omfattande ombyggnads- och underhållsåtgärder. Dessa kräver i regel ägareskiten, jfr Gustafsson (1983).

Tabell 6.2 Ortsprismaterialet för respektive ort fördelat på olika undersökningsår

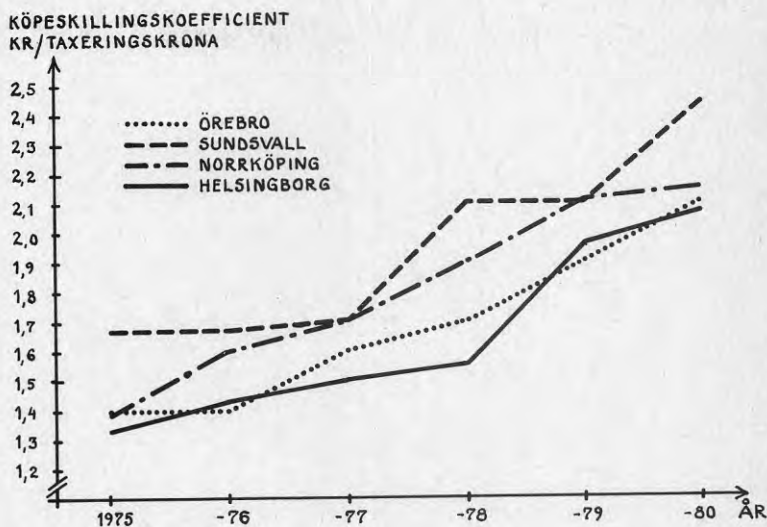
	1975	-76	-77	-78	-79	-80	-81
Örebro	20	28	23	33	32	24	-
Sundsvall	13	10	13	12	13	7	10
Norrköping	43	38	41	34	25	28	35
Helsingborg	40	27	31	29	21	15	26
Totalt	116	103	108	108	91	74	71

Av tabell 6.2 framgår antalet prisnoteringar som varje år ligger till grund för marknadsprisbedömningen på respektive ort. Noteras bör att få köp ligger till grund för prisbedömningen i Sundsvall. Prisbedömningen för Sundsvall får därför betraktas som relativt osäker. Dessutom framgår av tabellen att omsättningen av "jämförbara" fastigheter sjunkit något över tiden.

6.3 Prisanalys

6.3.1 Priser i relation till taxeringsvärdet

Köpeskillingskoefficienter har beräknats som kvoten mellan köpeskilling och taxeringsvärde (K/T). Resultaten redovisas i figur 6.2.



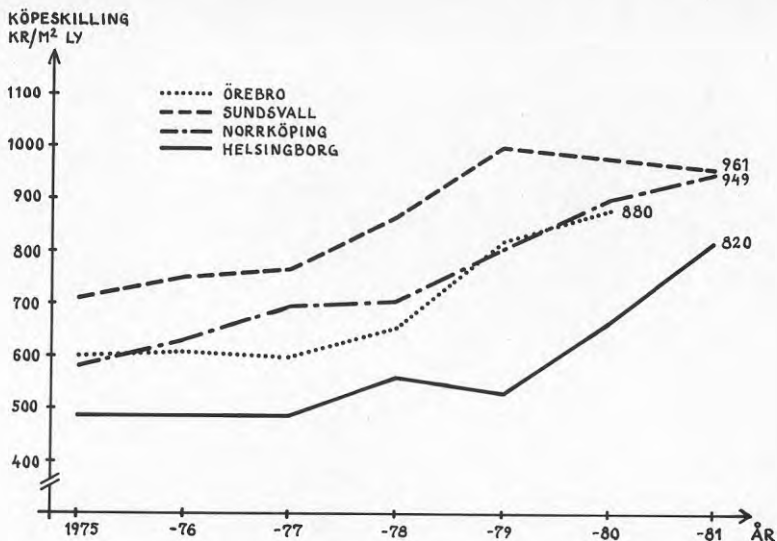
Figur 6.2 Marknadsprisutvecklingen i löpande penningvärde för undersökningsorterna 1975-80. (Priserna relaterade till 1975 års taxeringsvärde)

Figur 6.2 speglar den nominella prisutvecklingen baserad på årsvisa medianvärden. Figuren visar också köpeskillingskoefficienternas ökning mellan två fastighetstaxeringar.

Figuren visar att Sundsvallsfastigheterna i genomsnitt betalas relativt högt i kr per taxeringskrona. Förklaringen kan vara att fastigheterna "undertaxerats" vid AFT-75. Påtagligt är också att prisutvecklingen varit tämligen likartad på de fyra orterna. Att nivån på köpeskillingskoefficienterna skiljer sig säger inget om prisnivån som sådan. Dock mera om hur man "lyckats" vid taxeringen av hyreshusfastigheter på de fyra orterna år 1975.

6.3.2 Priserna i relation till lägenhetsytan

Priserna har även räknats om till lägenhetsytan. Priserna uttrycks därvid i kr/m²ly. Priserna har även studerats för skilda värdeårs- och storleksklasser. Denna uppdelning motiveras av att fastighetens storlek och ålder sannolikt är prispåverkande faktorer. Marknadsprisutvecklingen för bostadshyresfastigheter på respektive ort redovisas i figur 6.3 nedan.



Figur 6.3 Marknadsprisutvecklingen i löpande penningvärde för undersökningsorterna, 1975-81. (Priserna relaterade till lägenhetsytorna)

Av figur 6.3 framgår att marknadspriserna i $\text{kr/m}^2\text{ly}$ ökat relativt snabbt nominellt sett under slutet av perioden. Prisutvecklingen i Sundsvall stagnerar 1980-81. Förklaringen till detta kan vara att det är frågan om mindre fastigheter, där motivet till förvärvet i första hand är att skaffa bostad. Höga räntekostnader, minskad disponibel inkomst och lägre förväntningar på nominell värdestegring kan vara orsaker till att denna kategori fastigheter "följer småhusmarknaden".

I 1981 års penningvärde har fastighetspriserna i genomsnitt sjunkit närmare 3 procent per år under perioden 1975-81. Nominellt har däremot fastigheterna ökat med ca 8 procent. I tabell 6.3 redovisas den genomsnittliga nominella och reala (1981 års penningvärde) marknadsprisutvecklingen för bostadshyresfastigheter på respektive undersökningsort 1975-81.

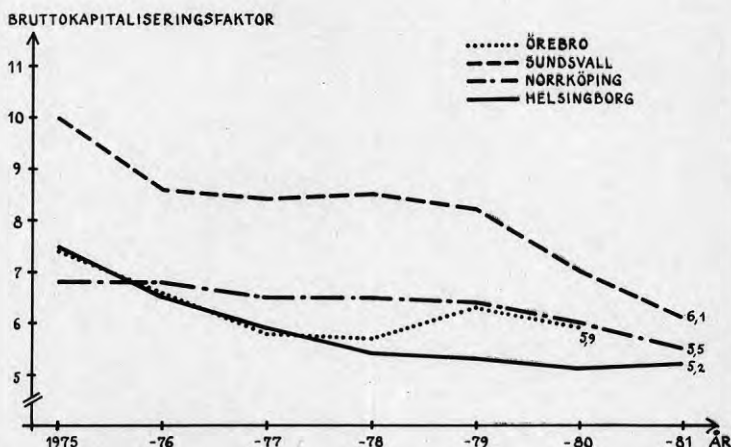
Tabell 6.3 Genomsnittliga marknadsprisutvecklingen per år (procent på procent) för bostadshyresfastigheter på de fyra orterna

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro
Tidsperiod	1975-81			1975-80
Nominell	5,2	8,6	9,1	8,0
Real	-5,0	-2,0	-1,4	-2,3

När vi längre fram redovisar lönsamhetsbedömningar baseras dessa på att var och en av de 264 fastigheterna värderats vid olika tidpunkter utifrån den prisinformation ortsprismaterialet givit. I vissa fall har justeringar av fastighetsvärden gjorts beroende på större investeringar eller att fastigheterna ansetts vara avsevärt bättre eller sämre än genomsnittet. Dessa justeringar redovisas ej särskilt.

6.3.3 Priserna i relation till hyrorna

Bruttokapitaliseringsfaktorn har beräknats för undersökningsfastigheterna. Syftet med beräkningen har främst varit att kontrollera marknadsvärdenas relevans. Bruttokapitaliseringsfaktorernas storlek och utveckling redovisas i figur 6.4.



Figur 6.4 Bruttokapitaliseringsfaktorernas storlek och utveckling (årsvisa medianvärden)

Figuren visar att bruttokapitaliseringsfaktorerna är avtagande över tiden. Detta är en följd av att hyrorna reallt sett stigit medan fastighetspriserna sjunkit.

Figuren visar att Sundsvallsfastigheterna betalas högst även per hyreskrona. Nivån förklaras av att det är små fastigheter som betalas högt i relation till den totala hyresinkomsten. En annan förklaring kan vara att hyresnivån i många Sundsvallsfastigheter ligger under den potentiella hyresnivån.

Bruttokapitaliseringsfaktorernas storlek och utveckling för Norrköping, Helsingborg och Örebro är påtagligt samstämmig. Noteras kan att Norrköping har den jämnaste nivån över tiden. Det beror på svagt sjunkande marknadspriser i kombination med svagt stigande hyror. I Sundsvall minskar bruttokapitaliseringsfaktorn snabbt efter 1979. Förklaringen är kraftigt sjunkande reala fastighetspriser (- 5 procent per år) och reallt stigande

hyror (+ 3 procent per år). Bruttokapitaliseringsfaktorerna i Sundsvall är dock högre än på Östermalm i Stockholm, se Lundström (1980).

6.3.4 Priserna i relation till driftnettona

Nettokapitaliseringsfaktorn (Nkf) är ett relationstal som används vid värdering av hyresfastigheter. Detta nyckeltal erhålls såsom kvoten mellan fastighetspriset och driftnettot. Nettokapitaliseringsfaktorn uttrycker sålunda fastighetens värde som en multipel av driftnettot. Omvändningen av Nkf är nettokapitaliseringsprocenten. Också kallad direktavkastningen på totalt kapital, omedelbar förräntning eller första årets ränta.

Ju högre nettokapitaliseringsfaktor desto lägre blir den omedelbara förräntningen från förvaltningen.

Tabell 6.4 Nettokapitaliseringsfaktorernas storlek och utveckling

	1975	76	77	78	79	80	81
Örebro	19,4	20,3	17,1	16,1	20,5	17,6	-
Sundsvall	25,3	25,0	21,9	21,6	22,8	19,5	15,3
Norrköping	13,2	13,1	13,1	12,8	13,2	12,5	13,4
Helsingborg	21,1	18,0	15,2	18,7	12,9	15,9	12,6
Medelv resp år	19,8	19,1	16,8	17,3	17,3	16,4	13,8
Stockholm (Östermalm)	20,1	20,4	18,5	15,4	16,4	-	-

Nettokapitaliseringsfaktorerna har avtagit över tiden. Detta beror på en kombination av reallt stigande driftnetton och reallt sjunkande marknadspriser.

Nettokapitaliseringsfaktorn är över hela perioden störst i Sundsvall. Det beror på relativt höga marknadspriser och låga driftnetton. Helsingborgs- och Örebrofastigheterna uppvisar en likartad nivå och utveckling. Gemensamt för orterna är att faktorn avtar över tiden.

Nettokapitaliseringsfaktorer för hyresfastigheter på Östermalm 1975-79 har hämtats från Lundström (1980). Av jämförelser framgår att man inte generellt kan hävda att en Östermalmsfastighet betalas högt per driftnettokrona. Då ska man också betänka att prisnivån i övriga Stockholm är avsevärt lägre (ca 200 kr/kvm BRA) än på Östermalm.

6.4 Jämförelser och konstateranden

Den prisutveckling som konstateras stämmer bra överens med den som redovisas i SCB:s Bostads- och byggnadsstatistiska årsbok för 1982, sidan 163 och 165. Där redovisas ett realprisfall av samma storleksordning som på de aktuella orterna.

Av Lundström (1980) framgår att priserna på Östermalm i Stockholm är i storleksordningen 300 kr per kvm högre än på de här undersökta orterna. Priserna på Söder- och Västermalm är av samma storleksordning som i Norrköping. Jämför man relationen pris - hyra (bruttokapitaliseringsfaktorer) fås en annan bild. Priserna per hyreskrona är högst i Sundsvall, jfr figur 6.4. Och t o m högre än på Östermalm i Stockholm. Lägst är priserna relativt sett i Helsingborg.

De viktigaste slutsatserna av prisstudien är;

- att prisutvecklingen i ett längre tidsperspektiv (1975-1981) är likartad på de fyra orterna
- att marknadsvärdena ligger på samma nivå räknat i kr per kvm och kr per hyreskrona
- att storleksfaktorn - jfr Sundsvall - slår igenom i prisbilden

Forskningsfrågorna i kapitel 1 - nr sju och åtta - som bl a syftar på prisbildningen kommer att besvaras längre fram sedan förvaltningsresultaten analyserats.

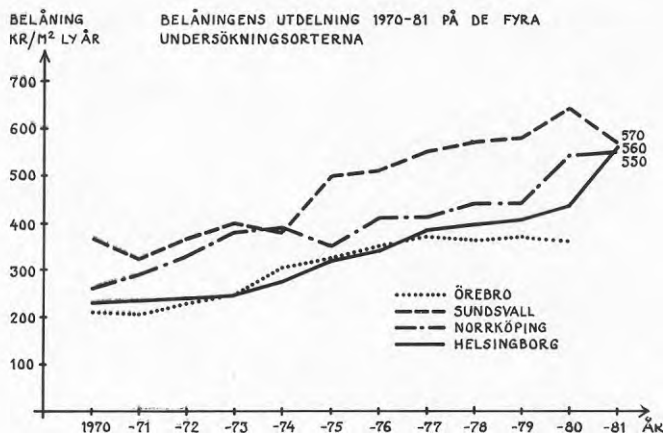
7 FINANSIERING OCH RÄNTENIVÅ

7.1 Inledning

Finansieringen är betydelsefull för det ekonomiska utfallet i förvaltningen. Hög beläning kan ge likviditetsproblem, men samtidigt hög förräntning på det i fastigheten bundna kapitalet. En hög andel eget kapital (god soliditet) kan vara nödvändig för finansieringen av kapitalkrävande underhålls- och ombyggnadsåtgärder. Vi redovisar därför såväl beläning som beläningsgrad (lån/uppskattat marknadsvärde). En redogörelse sker också av innehavstidens betydelse för beläning och beläningsgrad. Avslutningsvis redovisar vi hur den genomsnittliga låneräntan (total ränteutbetalning/totalt skuldbelopp) utvecklats. Jämförelser görs därvid med offentlig statistik.

7.2 Beläning

Av figur 7.1 framgår beläningen per kvm i löpande penningvärde. Det undersökta fastighetsbeståndet har en svag nominell beläningsökning och realt sett; en minskad beläning. Den genomsnittliga utvecklingen för olika tidsperioder redovisas i tabell 7.1.



Figur 7.1 Beläningens utveckling 1970-81 i löpande penningvärde på de olika orterna

Tabell 7.1 Genomsnittlig belåningsutveckling per år (procent på procent) för olika tidsperioder

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro
		1970-81		1970-80
Nominellt	4,0	7,0	8,4	5,6
Realt	-5,0	-2,2	-1,0	-3,4
		1976-81		1975-80
Nominellt	2,2	6,0	10,5	1,8
Realt	-7,8	-4,4	-0,4	-7,8

Realt sett minskar belåningen ca 3 procent per år perioden 1970-81. Det motsvarar i löpande penningvärde en låneökning på drygt 6 procent per år. Det är troligt att summan av nyupptagna lån har ökat snabbare eftersom amorteringar fortlöpande sker på äldre lån.

Bortsett från Helsingborg sjunker belåningen i fast penningvärde något snabbare än fastighetspriserna. Det innebär en över tiden förbättrad soliditet.

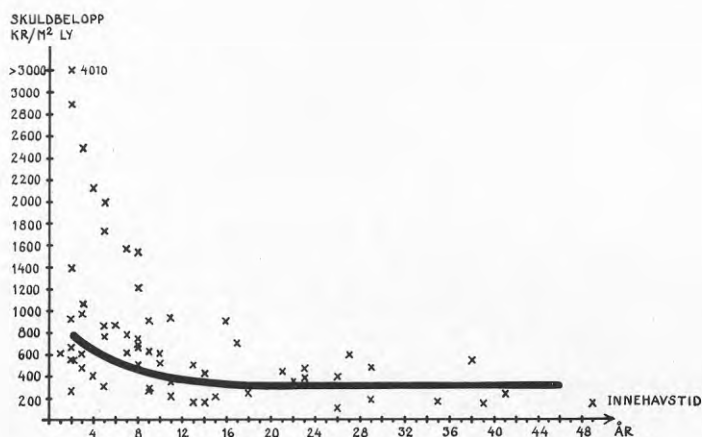
Den ökade nominella belåningen och variationer enskilda år förklaras av;

- nyförvärvade och därmed högre belånade fastigheter tillkommer i undersökningsmaterialet
- fastigheter med lång innehavstid och därmed låg belåning avyttras och faller ur undersökningsmaterialet
- underhåll och ombyggnad finansieras genom ökad belåning
- ett mindre antal fastighetsägare realiserar värdestegringen genom att öka belåningen
- dålig likviditet tvingar vissa ägare att öka belåningen för att klara de löpande betalningarna.

Betydelsen av varje enskild faktor ovan har inte undersökts närmare. Vi redovisar dock längre fram belåningen som funktion av innehavstiden och dessutom belåningsgraden för olika år i beståndet. Sammantaget torde dock figur 7.1 väl spegla utvecklingen över tiden i beståndet totalt.

Belåningens storlek påverkas sannolikt av prisnivån och innehavstiden. Den relativt höga belåningen i Sundsvall förklaras av hög prisnivå och relativt kort innehavstid, jämför figur 6.3 och tabell 3.1. Belåningen i Sundsvall är i genomsnitt ca 50 procent högre än i Örebro och Helsingborg. Detta borde bli återspeglad då likviditeten studeras i kapitel 8.

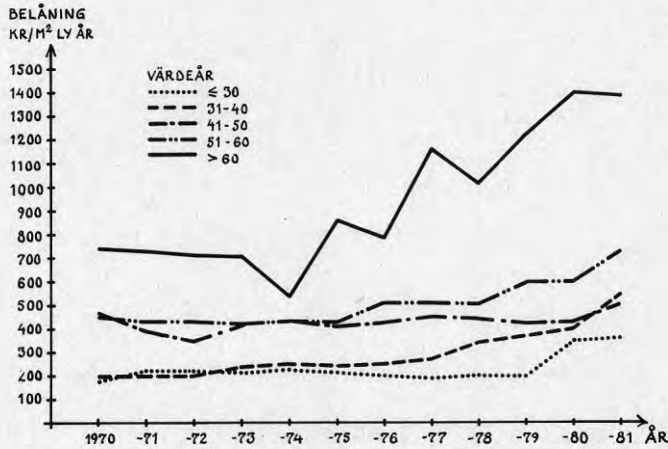
Figur 7.2 visar belåningen 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstider.



Figur 7.2 Belåningen år 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid

Vi ser att belåningen är högst i början av innehavstiden. Efter 10-15 års innehav stabiliseras lånenivån. Den stabila nivån vid längre innehavstider förklaras främst av att topplånen är återbetalda. Kvar finns bottenlån med lång löptid. Variationer i belåningen vid längre innehavstider förekommer dock, bl a orsakade av lånefinansierade underhålls- och ombyggnadsåtgärder. De flesta större åtgärder sker dock i samband med förvärvet. Denna bild är generell för alla fyra orterna. Och gemensamt är att den genomsnittliga belåningen i beståndet uppnås efter ca 10 års innehav.

Ett tiotal fastigheter som ägts en kortare tid har lån som till synes överstiger marknadsvärdet. Dessa fastigheter har till största delen byggts om med statliga lån. Och motivet för fastighetsförvärvet har varit ombyggnad. Att fastigheter som ombyggts har högre belåning framgår också av figur 7.3. Där redovisas belåningen i Norrköping, uppdelat på värdeårsklasser.



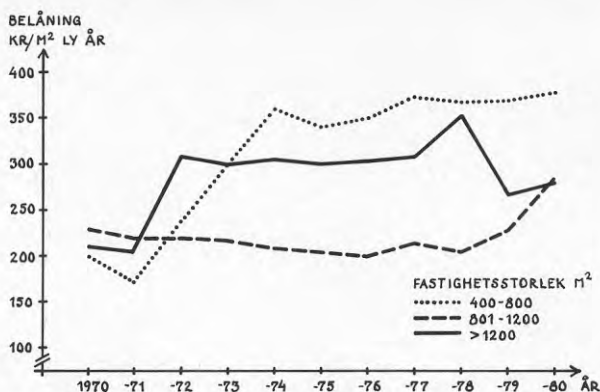
Figur 7.3 Belåningens utveckling 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika värdeår

Äldre fastigheter har klart lägre belåning i kr/m²ly än yngre fastigheter. Detta förklaras av relativt låga marknadspriser och långa innehavstider. De yngre fastigheterna har genomgående högre belåning. Och högst belåning har fastigheterna från tiden efter 1960 med statliga lån.

Den ökade belåningen under slutet av 1970-talet i 1930-talshusen är mer markant och sker tidigare under 70-talet på övriga orter. I övrigt stämmer förhållandena i Norrköping med det övriga undersökningsmaterialet.

Figur 7.3 visar en starkt stigande belåning för 60- och 70-talshusen. Detta gäller även övriga orter. Populationsvariationer ger förklaringen. Under de sista åren av undersökningsperioden tillkom fastigheter med mycket hög belåning i undersökningsmaterialet. Den höga belåningen förklaras av att nyproduktionen alternativt ombyggnaden till övervägande del finansierats med lånat kapital och företrädesvis med statliga lån.

Figur 6.1 visade att det finns en tendens till att mindre fastigheter betingar ett relativt högt pris. Då kan man också förmoda att de mindre fastigheterna har högre belåning per kvadratmeter än övriga fastigheter. Detta förhållande har studerats för Örebro, se figur 7.4.

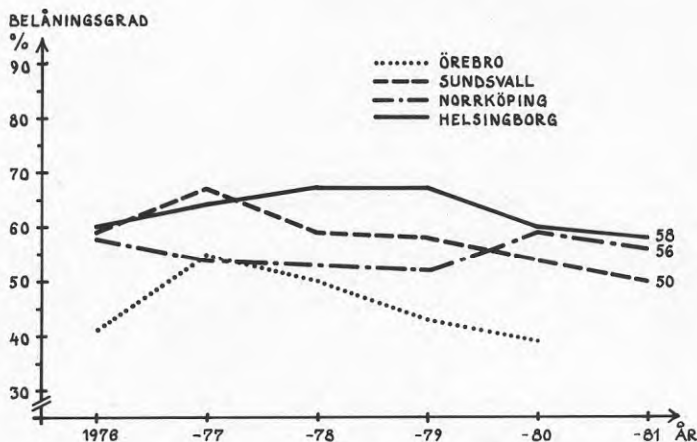


Figur 7.4 Belåningens utveckling 1970-80 i löpande penningvärde för fastigheter i Örebro med olika storlek

Figuren visar att de minsta fastigheterna har hög belåning. Den relativt låga belåningen för mellanklassen 801-1 200 m² kan förklaras genom en kombination av förhållandevis låga köpeskillningar (jfr kapitel 6) och ålderssammansättningen. Storleksklassen innehåller liten andel 1930-talshus (jfr figur 3.1), dvs fastigheter som omsatts ofta och rustats upp.

7.3 Belåningsgrad

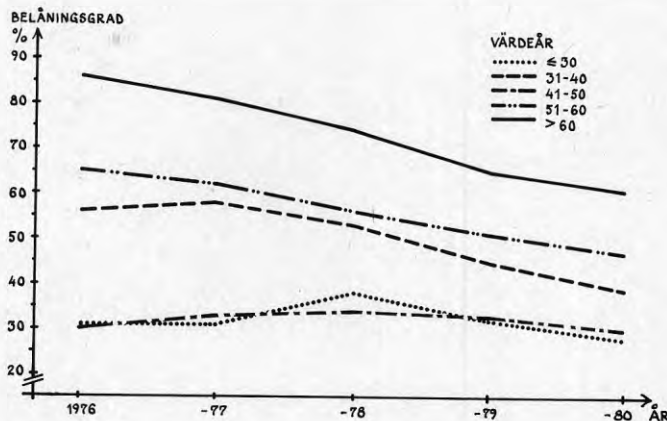
I fastighetsekonomiska sammanhang beskrivs den finansiella strukturen vanligen genom belåningsgraden som är ett soliditetsmått. Belåningsgraden anger andelen främmande kapital i relation till det totala kapitalet. Med totalt kapital avses här fastighetersnas marknadsvärden. I figur 7.5 redovisas den genomsnittliga belåningsgraden på de fyra undersökningsorterna.



Figur 7.5 Belåningsgradens utveckling 1976-81 på de fyra orterna

Helsingborg har den högsta belåningsgraden - i snitt 60 procent för perioden 1976-81 medan den endast var 45 procent i Örebro. Örebro har många äldre fastigheter och den genomsnittliga innehavstiden är förhållandevis lång (jfr tabell 3.1). I Sundsvall och Norrköping är den genomsnittliga belåningsgraden drygt 55 procent. Den genomsnittliga belåningsgraden har sjunkit något. Det är en följd av att fastigheternas marknadsvärden ökat något snabbare än belåningen. Orsakerna därtill diskuteras längre fram.

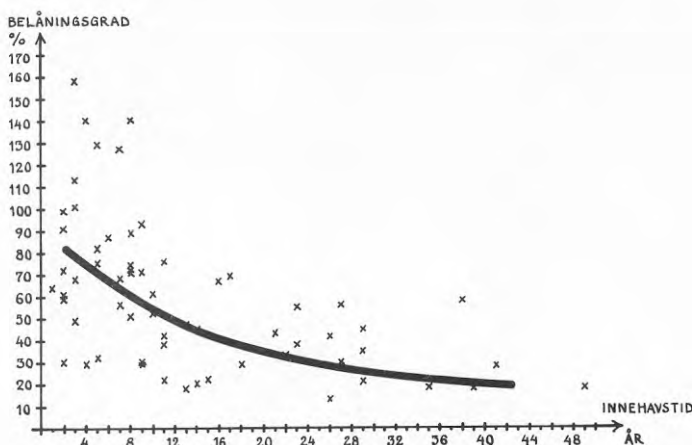
När belåningsgraden studeras för fastigheter med olika ålder fås varierande resultat för de olika orterna. I figur 7.6 redovisas Örebro. Resultatet är inte helt representativt för hela undersökningsmaterialet men ger den bästa genomsnittsbilden.



Figur 7.6 Belåningsgraden 1976-80 för fastigheter i Örebro med olika värdeår

De yngsta fastigheterna, värdeår efter 1960, har de högsta belåningsgraderna. Nyproduktion och ombyggnad finansieras huvudsakligen med lånat kapital. En generell tendens är också den låga belåningsgraden i de äldre fastigheterna. Det finns dock avvikelser. 1930-talsfastigheterna i Örebro har relativt hög belåningsgrad. Förklaringen är att dessa fastigheter ofta omsatts på marknaden (jfr tabell 6.1). Därigenom har belåningen ökats.

Figur 7.2 visade att belåningens storlek är starkt beroende av innehavstiden. På motsvarande sätt visas förhållandet mellan belåningsgrad och innehavstid i figur 7.7. Det redovisade sambandet i Norrköping avviker inte från resultaten på de övriga orterna.



Figur 7.7 Belåningsgraden år 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid

Den genomsnittliga belåningsgraden i Norrköping år 1981 var 56 procent. Denna belåningsgrad erhålls vid en genomsnittlig innehavstid på ca 10 år.

Vi noterar en hög belåningsgrad - t o m över 100 procent - i början av innehavstiden. Belåningsgraden avtar för att därefter stabiliseras efter 10-15 år. Variationer i belåningen vid längre innehavstider förekommer, bl a orsakade av lånefinansierade underhålls- och ombyggnadsåtgärder.

Den genomsnittliga belåningsgraden var 84 procent vid fastighetsförvärv i Göteborg, Örebro, Katrineholm och Östersund, jfr Westman (1983). Belåningsgraden var högre än 75 procent vid 2/3 av fastighetsförvärven i Västerås, jfr Gustafsson (1983). Fastighetsöverlåtelser finansieras sålunda med stor andel lånat kapital.

Kombinationen av amorteringar och nominella fastighetsvärdeökningar gör att belåningsgraden snabbt sjunker. Ett fastighetsförvärv år 1971 som finansierades med enbart lånat kapital, dvs belåningsgrad 100 procent, har år 1981 en belåningsgrad på ca 50 procent. Då har endast de nominella fastighetsvärdeökningarna beaktats (7 procent/år, jfr avsnitt 6.3). Beaktas även amorteringarna fås en belåningsgrad på ca 38 procent vid rak amortering på 40 år.

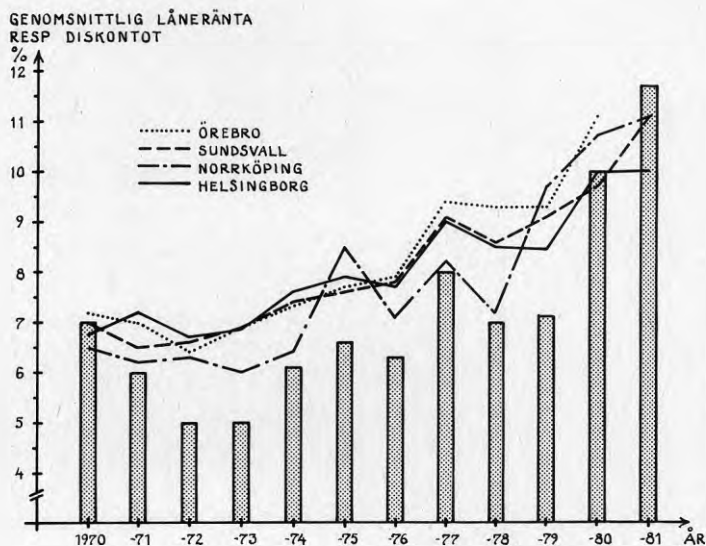
Figur 7.7 återspeglar också belåningsgradens spridning år 1981. Vi kan konstatera att det inte finns någon normal belåningsgrad. Vid t ex en totalsanering finansierad med statliga lån erhålls en mycket hög belåning i kr/m²ly. En ombyggnadskostnad på 3 000 kr/m²ly är inte ovanlig. Utöver den godkända ombyggnadskostnaden kan ägaren erhålla statliga lån för värdet, eller del av värdet, på fastigheten före ombyggnaden. Prisnoteringarna på fastighetsmarknaden ger dock inget stöd för att marknadsvärdena skulle överstiga länen - snarare tvärtom.

7.4 Genomsnittlig låneränta

Fastighetslånen är antingen "bundna", dvs löper med fast ränta ett antal år eller är av typen uppsägningslån där räntan följer diskontot. Räntan för ett lån beror på lånetypen, löptiden, låneobjektet samt den säkerhet som finns för lånet. Generellt gäller att sämre säkerhet för lånet ger sämre ränte- och amorteringsvillkor.

Här redovisas den genomsnittliga låneräntan som kvoten mellan total räntekostnad och totalt främmande kapital. Måttet ger en information om den genomsnittliga ersättning fastighetsägaren betalar för lånat kapital. Den genomsnittliga låneräntan påverkar även förräntningen på eget kapital, vilket diskuteras längre fram.

I figur 7.8 redovisas den genomsnittliga låneräntans utveckling på de fyra orterna. I figuren redovisas även diskontot, för perioden 1970-81.



Figur 7.8 Genomsnittliga låneräntan på de fyra orterna och diskontot 1970-81

Från år 1973 ökar den genomsnittliga låneräntan. Förklaringen är i första hand diskontots utveckling. Diskontot har mer än fördubblats mellan 1973 och 1981. En ökning från 5 till nästan 12 procent. Under samma period ökade den genomsnittliga låneräntan från 6-7 procent till 10-11 procent. Speciellt markanta var ökningarna mellan åren 1976 och 1977 respektive åren 1979 och 1980. Då ökade nämligen diskontot med nära 2 respektive 3 procentenheter.

Snittsiffrorna för riket ligger hela tiden i underkant jämfört med de fyra orterna. I SCB:s statistik ingår dock relativt stor andel fastigheter som aldrig omsätts på marknaden eller belastas med lån, t ex fastigheter ägda av försäkringsanstalter och pensionsstiftelser.

Det redovisade resultatet är inte representativt för fastigheter från 1960- och 1970-talen. Detta förklaras av statliga lån och tillhörande räntebidrag. Dessa fastigheter berörs i lägre grad av diskontots förändringar. Kombinationen av bundna lån och uppsägningsslån gör dessutom att en diskontohöjning inte slår igenom direkt på det totala lånade kapitalet. Detta är bl a förklaringen till att genomsnittliga låneräntan är lika med eller lägre än diskontot åren 1970, 1980 och 1981, då vi hade kraftiga diskontohöjningar.

Inledningsvis anfördes att den genomsnittliga låneräntan borde bero på hur högt ett objekt är belånat. Den genomsnittliga låneräntan borde stiga ju högre en fastighet är belånad eftersom förmånsläget blir sämre. Dessa påståenden har inte verifierats. Tvärtom redovisas i figur 7.8 en över tiden relativt enhetlig låneränta trots varierande belåningsgrad på de fyra orterna, jfr figur 7.5. Belåningen är förmodligen för låg för att variationerna ska påverka den genomsnittliga låneräntan.

7.5 Kommentarer och slutsatser

Vissa resultat i detta kapitel ska tolkas med försiktighet. Belåningen är nämligen mera knuten till ägaren och innehavsperioden än fastigheten som sådan.

De viktigaste slutsatserna är;

- att belåningen och därmed kapitalstrukturen för varje objekt är mer eller mindre unik
- att nyligen bebyggda och ombyggda fastigheter sannolikt har marknadsvärden som understiger lånen, d v s negativt eget kapital
- att det framför allt i de äldre fastigheterna som innehafts en längre tid finns ett stort eget kapital
- att räntenivån framgent kommer att öka då äldre bundna lån konverteras och den garanterade räntesatsen vid statlig belåning ökar.

8 FÖRVALTNINGSRESULTAT

8.1 Inledning

I detta kapitel studeras först olika kombinationer av hyra, drift och underhåll. På så sätt fås ett grepp om förvaltningens effektivitet och fastigheternas avkastningsförmåga. Och om det över tiden förekommer trenderbrott och relativprisförändringar.

I den senare delen av kapitlet belyses finansieringseffekter. En bild fås av hur de driftnetton förvaltningen ger fördelas mellan långivare och fastighetsägare.

Följande resultatmått, se också Lundström (1983 b), beskrivs, analyseras och kommenteras

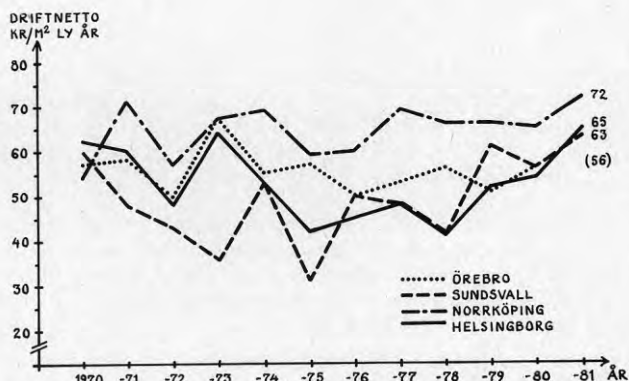
- o driftnetto
- o driftkostnadsnivå
- o räntetäckningsgrad
- o betalningsnetto före skatt

Därtill diskuteras likviditetsaspekter. Skatteeffekter tas upp i kapitel 10.

8.2 Driftnetto

Driftnetto, som också benämns fastighetsränta eller förräntningsutrymme, utgör en restpost. Den erhålls sedan man från hyra dragit kostnader för drift och underhåll. Driftnettot anger i den här utförda studien betalningsutrymme för;

- räntor och amorteringar på lånat kapital
- ersättning för eget arbete
- förräntning av eget kapital
- skatteutbetalningar utöver skatt på garantibelopp



Figur 8.1 Driftnettoutvecklingen 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna

Av figur 8.1 framgår att driftnettot, mätt i 1981 års penningvärde, varit i det närmaste oförändrat under perioden 1970-81. Norrköping har över tiden ett högre driftnetto än övriga orter. Förklaringen finns delvis i figur 5.1. Där framgår att den genomsnittliga hyresnivån varit högst i Norrköping. Drift- och underhållskostnaderna skiljer sig dock inte nämnvärt från de andra orterna. Norrköping har också det yngsta fastighetsbeståndet.

Fastigheterna i Sundsvall har reallt sjunkande driftnetto under början av 1970-talet. Från 1978 och framåt stiger dock driftnettot så att utvecklingen för hela perioden blir i det närmaste reallt oförändrad. Driftnettots låga nivå i början av 1970-talet förklaras främst av höga underhållskostnader, se figur 5.11.

Örebro- och Helsingborg har, sett över hela perioden, likartad real driftnettoutveckling. Nivån ligger i genomsnitt lägre än i Norrköping. Under senare delen av 1970-talet har driftnettona i Helsingborg stigit snabbt. De ska ses mot bakgrund av att stor del av fastighetsbeståndet sanerats.

En sammanställning av driftnettots utveckling på de fyra orterna ges i tabell 8.1

Tabell 8.1 Genomsnittliga driftnettoutvecklingen per år (procent på procent) för olika tidsperioder

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro
		1970-81		1970-80
Nominellt	10,0	12,3	9,9	9,1
Reallt	0,4	2,6	0,4	-0,2
		1976-81		1975-80
Nominellt	16,0	14,9	19,2	10,0
Reallt	4,7	3,7	7,6	2,3

Av tabellen framgår att driftnettot 1970-81 ökat nominellt med i genomsnitt ca 10 procent per år. Detta medför att driftnettot i fast penningvärde varit i det närmaste oförändrat. Driftnettona har, efter en nedgång i början av 1970-talet, ökat reallt under perioden 1976-81.

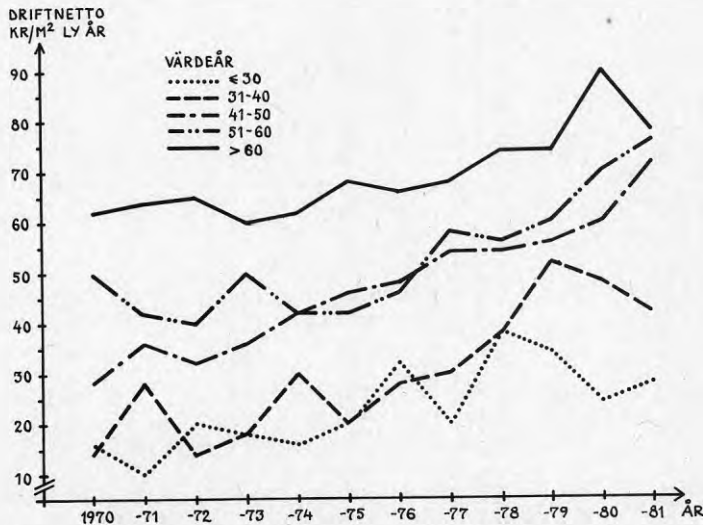
Genom att driftnettot är en restpost blir dess storlek för den enskilda fastigheten starkt beroende av bl a underhållskostnadernas storlek. Driftnettona uppvisar också stor spridning. År 1981 varierar driftnettona mellan -442 och +310 kr/m²ly.

Driftnettots komponenter hyra, drift, och underhåll har alla varit för sig ökat reallt. Driftnettot har dock varit i det närmaste reallt oförändrat eller t o m ökat något. Detta innebär att fastighetsägarna kompenseras för de ökade drift- och underhålls-utbetalningarna. Det betyder dock inte automatiskt att

- o underhållsvolymen varit oförändrad
- o hyresnivån varit så hög som möjligt
- o förvaltningen effektivt mött ökande driftkostnader

Denna typ av frågeställningar diskuteras dock inte vidare här.

Driftnettots beroende av byggnadens värdeår i Norrköping redovisas i figur 8.2.

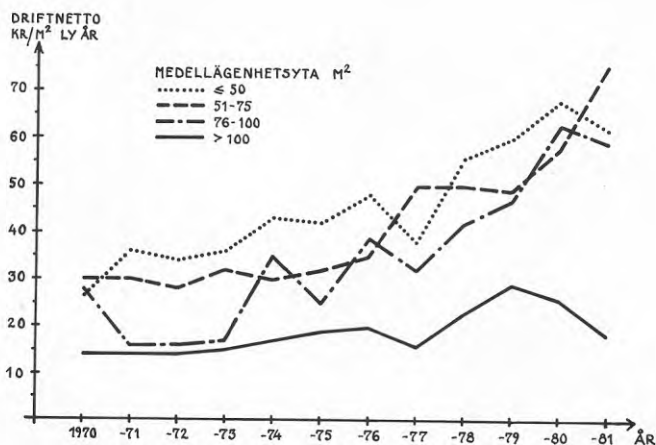


Figur 8.2 Driftnettotutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika värdeår

Norrköping är representativt för förhållandet mellan ålder och driftnetto. Figuren illustrerar att det finns ett klart samband mellan fastighetens ålder och driftnettots nivå. Yngre fastigheter har högre och äldre fastigheter lägre driftnetto. Det högre nettot ger utrymme för högre kapitalkostnader. För enskilda fastigheter kan driftnettona vissa år vara negativa. De äldre fastigheterna i Sundsvall uppvisar t o m negativa driftnetton under flera år. Figur 8.2 visar också att driftnettona haft en likartad utveckling i olika värdeårsklasser.

Driftnettona i Stockholm är, enligt Lundström (1980), lika med eller högre än de i Norrköping. År 1979 är skillnaden för 1930-talsfastigheter i storleksordningen 20 kr/m²ly.

Medellägenhetsytans betydelse för driftnettot visas i figur 8.3.

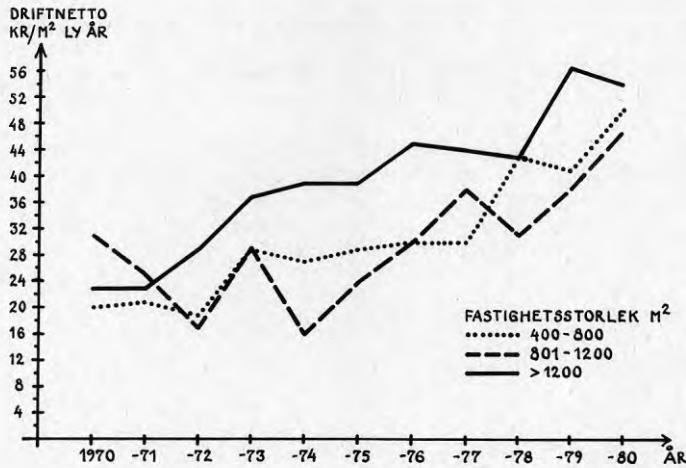


Figur 8.3 Driftnettotutvecklingen 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika medellägenhetsytor

Figur 8.3 visar att större lägenheter ger lägre driftnetton per kvadratmeter. Detta förklaras i första hand av att de största lägenheterna även har den lägsta hyresnivån, se figur 5.3.

De minsta lägenheterna visar en tendens till relativt höga driftnetton. Sambandet är dock inte så uppenbart de senaste åren. De minsta lägenheterna ger höga hyror men också höga driftkostnader. Den relativa hyresskillnaden mellan små lägenheter och övriga är dock större än skillnaden i driftkostnader. Dessutom finns i regel de minsta lägenheterna i yngre fastigheter vilket leder till relativt låga underhållskostnader. Totalt sett ger därför de minsta lägenheterna relativt höga driftnetton.

Fastighetsstorlekens betydelse för driftnettots nivå illustreras av figur 8.4. Resultaten från Örebro är härvid representativt för övriga orter.



Figur 8.4 Driftnettoutvecklingen 1970-80 i löpande penningvärde för fastigheter i Örebro med olika storlek

Av figuren och övrigt undersökningsmaterial framgår att de största fastigheterna (> 1200 m²) har högst driftnettonivå. Genomgående för hela undersökningsmaterialet är också att den mellersta storleksklassen uppvisar låga driftnetton.

Det högre driftnettet i större fastigheter förklaras i första hand av stordriftsfördelar. De fasta kostnaderna i kr per m² lägenhetsyta blir låga. De minsta fastigheternas relativt höga driftnetton kan troligen förklaras av stor andel eget arbete i förvaltningen. Det egna arbetet och underhållet är betalningsposter som den "lille" fastighetsägaren kan påverka. De medelstora fastigheterna kan vara för stora för att den genomsnittlige fastighetsägaren ska klara dem med eget arbete och för små för att ge väsentliga stordriftsfördelar.

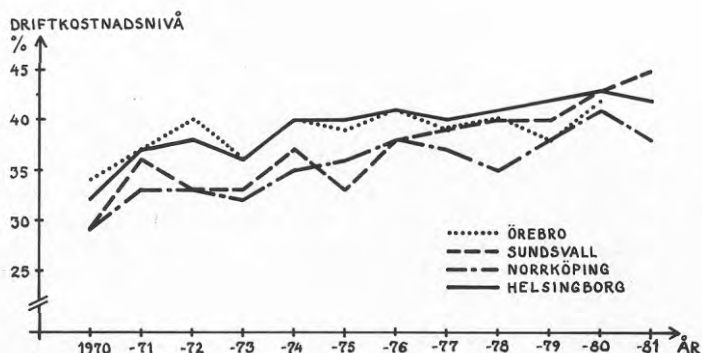
En annan och kanske avgörande förklaring till skillnaden i driftnetto finns i undersökningsmaterialets sammansättning, jfr figur 3.1. Där framgår att de största fastigheterna i Örebro finns bland 50-talshusen. De yngsta fastigheterna har också de högsta driftnettona (figur 8.2).

Varje fastighet har i regel en unik driftnettonivå. Nivån är svår att fastlägga då underhållsutgifterna varierar kraftigt över tiden. Detta kan "tacklas" som av Arvidsson-Hellström (1982). De redovisar medelvärden av fem års (reala) driftnetton. Deras sammanställning visar att bostadshyresfastigheter under samma förvaltning kan ha väsentligt olika driftnetton. Skillnader som i förekommande fall är svåra att förklara.

8.3 Driftkostnadsnivå

Ett annat mått på effektiviteten i fastighetsförvaltningen är driftkostnadsnivån. Driftkostnaderna dividerat med bruttohyran. Driftkostnadsnivån - ett kvotantal - är ett "inflationsrensat" mått och därför användbart vid jämförelser över tiden. Varaktiga förändringar i nivån ger information om relativprisförändringar. Måttet innehåller till skillnad från driftnettot inga underhållskostnader och är därför relativt stabilt även för en viss fastighet.

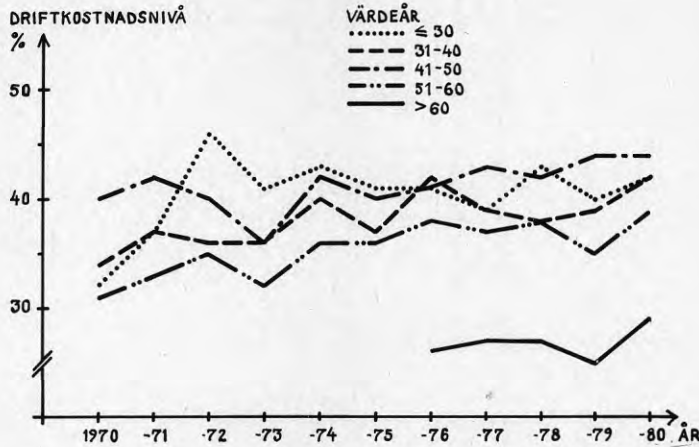
Driftkostnaderna och därmed driftkostnadsnivån är fastighetsanknutna. Fastighetens byggnadstekniska konstruktion, läge inom kvarter, värmeisolering, standard och skick i kombination med intensiteten i lägenhetsutnyttjandet ger varje fastighet en specifik driftkostnadsnivå, se t ex Arvidsson-Hellström (1982).



Figur 8.5 Driftkostnadsnivån 1970-81 på de fyra orterna

Figur 8.5 visar att driftkostnadsnivån för genomsnittsfastigheterna på respektive ort och år ej nämnvärt avviker från varandra. Om vi bortser från de första åren av 1970-talet, då undersökningsmaterialet är relativt svagt, har driftkostnadsnivån ökat med i storleksordningen fem procentenheter till drygt 40 procent år 1981. Ökningen förklaras av att driftkostnaderna i genomsnitt stigit reallt med i storleksordningen 5 procent per år medan hyrorna ökat med 3 procent. En kraftig ökning av driftkostnadsnivån kan konstateras "oljeprisåren" 1974 och 1979-80.

För en enskild fastighet kan driftkostnadsnivån avvika avsevärt från snittvärdena. Variationer inom intervallet 30-55 procent är inte ovanliga, jfr Arvidsson-Hellström (1982). Resultaten från Lundström (1980) avser 1930- och 1940-talsfastigheter i Stockholm. Han visar att driftkostnadsnivån i Stockholm är i underkant av de fyra orterna trots att snittåldern för byggnadsbeståndet i Stockholm är relativt hög, jfr figur 8.6. I figur 8.6 redovisas driftkostnadsnivån för fastigheter med olika ålder i Örebro.



Figur 8.6 Driftkostnadsnivån 1970-80 för fastigheter i Örebro med olika värdeår

Värme är den driftkostnadspost som främst påverkar driftkostnadsnivån. Undersökningen visar att 1940-talshusen har relativt höga uppvärmningskostnader, jämför figur 5.8. Speciellt klart framgår detta i Örebro och Helsingborg. Av denna anledning har 1940-talsfastigheterna i Örebro och Helsingborg även de högsta driftkostnadsnivåerna.

Den näst högsta driftkostnadsnivån på övriga orter finns hos 1930-talsfastigheterna. Förklaringen är en kombination av relativt höga uppvärmningskostnader och låga hyror. De äldsta fastigheterna har också en förhållandevis hög driftkostnadsnivå, trots låga uppvärmningskostnader. Hyresnivån i de äldsta fastigheterna (< 1930) är emellertid låg. Det resulterar i hög driftkostnadsnivå. Fastigheter bebyggda på 1950-talet och senare har relativt höga hyror och genomsnittliga driftkostnader, se figur 5.5. Detta medför en låg driftkostnadsnivå för yngre fastigheter, jämför figur 8.6. Nämnas bör att nivån för fastigheterna bebyggda efter 1960 endast är baserad på tre fastigheter.

8.4 Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uttrycker fastighetens förmåga att bära räntekostnader. Resultatet före räntekostnader - driftnetto - i relation till räntekostnaderna anger räntetäckningsgraden.

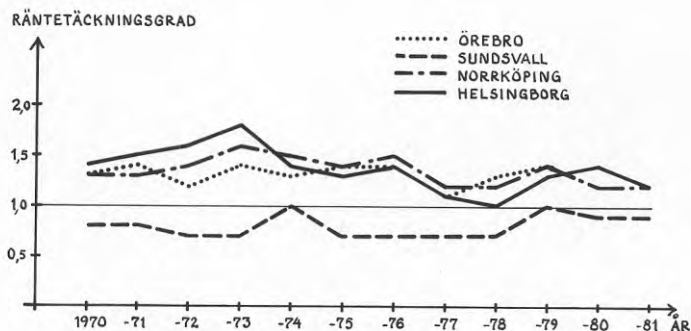
$$\text{Räntetäckningsgrad} = \frac{\text{driftnetto}}{\text{ränteutbetalningar}}$$

Räntetäckningsgraden kan dels anges för en enskild fastighet och dels för ett bestånd av fastigheter. Jämförelser över tiden är också intressanta. Kvotuttrycket är "närbesläktat" med betalningsnettot, se avsnitt 8.5. Samma variabler ingår så när som amorteringarna. Ett annat närbesläktat mått är skuldtäckningsgraden. Där tar man även hänsyn till att driftnettot ska täcka amorteringarna på lån.

I avsnitt 7.3 redovisade vi ett uttryck för soliditeten - belåningsgraden. Men även räntetäckningsgraden kan ses som ett soliditetsuttryck. Belåningsgraden beräknas utifrån balansräkningen medan räntetäckningsgraden beräknas med utgångspunkt från resultatet. En hög räntetäckningsgrad ger goda förutsättningar att klara ytterligare lån.

Räntetäckningsgraden har en fördel framför traditionella soliditetsmått (belåningsgrad m fl). Den beaktar att vissa lån, t ex statliga lån, är mindre räntekrävande. I t ex en situation med försämrad lönsamhet och likviditet innebär dessa lån mindre belastning än lån med hög ränta. Å andra sidan är även belåningsgraden av betydelse för möjligheten att få ytterligare lån.

I figur 8.7 redovisas räntetäckningsgradens utveckling på undersökningsorterna.



Figur 8.7 Räntetäckningsgraden 1970-81 på de fyra orterna

Räntetäckningsgraden är relativt enhetlig. Norrköpings relativt höga driftnettot (figur 8.1) leder inte till hög räntetäckningsgrad eftersom även räntekostnaderna är förhållandevis höga (figur 5.15). Fastigheterna i Sundsvall har avvikande räntetäckningsgrad; ca 0,8. Det innebär att driftnettot inte täcker räntekostnaderna. Sundsvall har i genomsnitt det lägsta driftnettot och högsta räntekostnaderna. Siffrorna för räntetäckningsgraden kan jämföras med betalningsnettot på respektive ort.

Undersökningsmaterialet, obeaktat Sundsvall, har en genomsnittlig räntetäckningsgrad på drygt 1,3. Vi kan konstatera en svag

tendens till sjunkande räntetäckningsgrad. Det förklaras av att räntebetalningarna i genomsnitt ökat snabbare än driftnettot på dessa orter (jfr tabellerna 5.5 och 8.1). För Sundsvall konstateras det omvända förhållandet. Räntetäckningsgraden har förbättrats men räntorna överstiger alltså driftnettot.

Sjunkande räntetäckningsgrad kan erhållas utan att soliditeten mätt med traditionella soliditetsmått försämrats. Ett försämrat driftnetto ger t ex lägre räntetäckningsgrad vid oförändrad belåningsgrad och räntevillkor.

Den genomsnittliga räntetäckningsgraden på alla fyra orterna för perioden 1970-81 var 1,2. Enligt en undersökning av Rolf Rundfelt, (SvD 11 september 1979) avseende 15 verkstadsföretag var räntetäckningsgraden 1977 i genomsnitt 2,0. En minskning från 6,6 tio år tidigare. Andra undersökningar av soliditeten i svenska företag bekräftar att soliditeten har sjunkit och var låg i slutet av 1970-talet. Några studier av räntetäckningsgraden i fastighetsförvaltningen känner vi inte till.

Byggnads- och anläggningskapitalet i fastighetsförvaltningen har avsevärd livslängd och representerar stora kapitalbelopp. Därför krävs i regel stor andel främmande kapital. Denna andel måste successivt anpassas till byggnadernas förslitning och sjunkande produktivitet (driftnetto). Med hänsyn till livslängd, kapitalbelopp och riskstruktur kan det också vara rimligt med lägre räntetäckningsgrad i fastighetsförvaltningen jämfört med industrin.

8.5 Betalningsnetto före skatt

8.5.1 Inledning

Betalningsnettot före skatt visar det likviditetstillskott fastighetsförvaltningen ger ägaren innan inkomst- och förmögenhetsskatt har betalats. Betalningsnettot är både ett resultatmått och ett uttryck för likviditeten. I avsnitt 8.6 diskuteras särskilt likviditetsfrågor.

De betalningsnetton som tillfaller fastighetsägaren är beroende av följande faktorer;

- fastighetens driftnetto
- fastighetens finansiering
- investeringar i fastigheten

Betalningsnettot erhålls som driftnettot plus nyupptagna lån minskat med räntor, amorteringar och investeringar. Nedanstående uttryck erhålls för betalningsnettot (N_t) respektive år.

$$N_t = (H_t - D_t - U_t) + \text{Nya lån}_t - R_t - A_t - \text{Inv}_t$$

N = årligt löpande likviditetstillskott som tillfaller fastighetsägaren på grund av fastighetsinnehavet

H = hyresinbetalningar

D = utbetalningar för drift

U = utbetalningar för underhåll

Nya lån = nya lån i fastigheten

R = räntor

A = amorteringar

Inv = investeringar i fastigheten

t = tidsindex

Ett positivt betalningsnetto innebär att det egna likvida kapitalet ökar genom fastighetsinnehavet. Om betalningsnettot är negativt måste kapital tillföras fastighetsförvaltningen. Betalningsnettot ligger till grund för olika lönsamhetsmått som redovisas i kapitel 9.

Betalningsnettot - en restpost - anger utrymmet för;

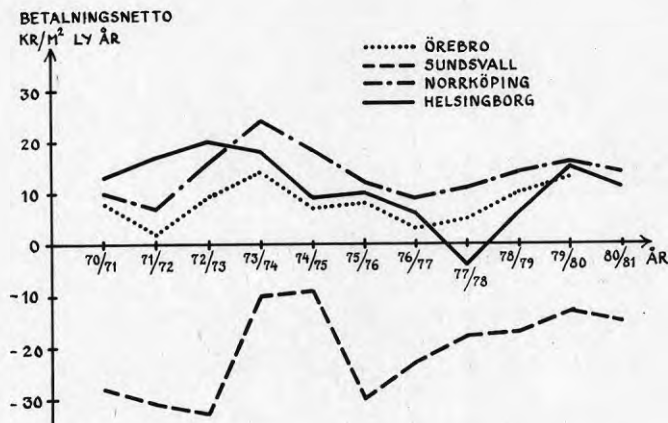
- förräntning av eget kapital
- ersättning för eget arbete
- skatteutbetalningar som fastighetsinnehavet ger upphov till utöver skatt på garantibelopp

För en enskild fastighet måste betalningsnettona ses i ett flerårs-perspektiv - helst över hela innehavsperioden. Betalningsnettona bör dessutom inte jämföras mellan olika fastigheter då kapitalstrukturen i varje fastighet är unik och individrelaterad. De meningsfulla studier som kan göras är;

- o för aggregat av fastigheter över tiden
- o som funktion av innehavstiden
- o för en enskild fastighet över hela innehavsperioden.

Betalningsnettot är sammansatt av flera betalningsposter som var och en uppvisar stora variationer. Detta medför att även det genomsnittliga betalningsnettot varierar kraftigt. Vi har därför utjämnat materialet genom att beräkna flytande tvåårs-medeltal. En konsekvens härav är att redovisningsperioden förkortas med ett år.

8.5.2 Betalningsnettots variationer och utveckling



Figur 8.8 Betalningsnettots utveckling 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna (flytande 2-årsmedeltal) ¹⁾

Snittfastigheten i Örebro, Norrköping och Helsingborg har ett lågt men positivt betalningsnetto. Mediannettot under hela perioden är ca 10 kr/m²ly och nivån mätt i 1981 års penningvärde varierar mellan -4 och 24 kr/m²ly år.

I Norrköping är den relativt höga hyresnivån den främsta förklaringen till betalningsnettot. Fastigheterna i Helsingborg uppvisar ett genomsnittligt betalningsnetto som är något lägre än i Norrköping. Det negativa nettot 1978 beror på höga underhållskostnader. Medianfastigheten i Örebro har, så när som på ett år, lägre betalningsnetto än snittfastigheten i Helsingborg.

I Sundsvall har betalningsnettot varit negativt under hela perioden. Den höga marknadsprisnivån och fastighetsbeståndets struktur leder till höga kapital- och underhållsutbetalningar. Detta i kombination med en "normal" hyresnivå medför ett negativt netto.

Medianfastigheternas betalningsnetto år 1981 redovisas i absoluta belopp i tabell 8.2

- 1) Observeras bör att snittsiffrorna - liksom i alla andra figurer - baseras på medianvärden. Om i stället medelvärden räknas ut sjunker den redovisade nivån, jfr figur 10, sid 34 i Fastighetsägareförbundets utvecklingsprogram från 1982.

Tabell 8.2 Genomsnittliga betalningsnettot före skatt 1981 i absoluta belopp för de olika orterna

	BETALNINGSNETTO ÅR 1981 kr/m ² ly	MEDIANFASTIGHETENS LÄGENHETSRYTA m ² ly	BETALNINGSNETTO I ABSOLUTA BELOPP kr
Örebro	19 *	700	13 000
Sundsvall	-27	514	-14 000
Norrköping	12	1 070	13 000
Helsingborg	10	1 445	14 000

* Avser år 1980 i 1981 års penningvärde.

Tabellen visar att det genomsnittliga betalningsnettot är tämligen likartat i Örebro, Norrköping och Helsingborg medan Sundsvall har en klart avvikande nivå. Bakom dessa snittsiffror finns en betydande variation som ska belysas längre fram.

Tabellen nedan ger en siffermässig sammanställning av betalningsnettonas utveckling över tiden. De redovisade utvecklingstakterna ska tolkas mycket försiktigt. De återger förändringar i små absoluta belopp. Och dessutom är mätpunkterna instabila.

Tabell 8.3 Utvecklingen för betalningsnettot före skatt (procent på procent) för olika tidsperioder

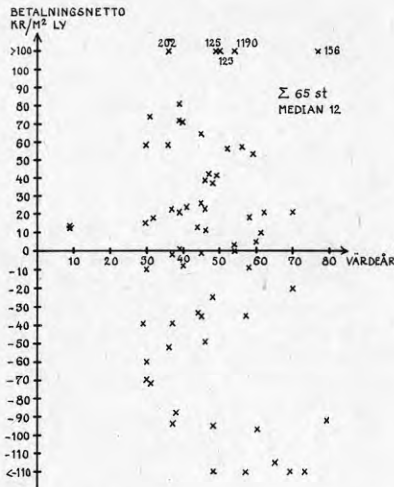
	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro
	1970/71-80/81			1970/71-79/80
Nominellt	(-3,2%) ¹⁾	13,3	8,2	16,7 %
Realt	(6,0)	3,4	-1,7	5,5
	1975/76-80/81			1974/75-79/80
Nominellt	(3,6)	14,9	12,9	24,6
Realt	(13,0)	3,6	1,8	13,2

1) I Sundsvall uppstår den till synes märkliga situationen att den reala förbättringen av betalningsnettot är större än den nominella. Det beror på att vi jämför negativa värden. Utvecklingen i Sundsvall bör därför tolkas med försiktighet, se även figur 8.8.

Tabellen visar att betalningsnettot förbättrats såväl nominellt som reall. Den största ökningen har skett de sista sex åren. Utvecklingen har i fast penningvärde varit positiv för samtliga orter. Procenttalen ska dock tolkas försiktigt eftersom de baseras på små förändringar av små belopp.

Om Sundsvall ej beaktas har betalningsnettot under 1970-talet i genomsnitt ökat med ca 2 procent per år. Helsingborg drar ner snittet eftersom nettoförändringen årligen släpat efter inflationen med 1,7 procent.

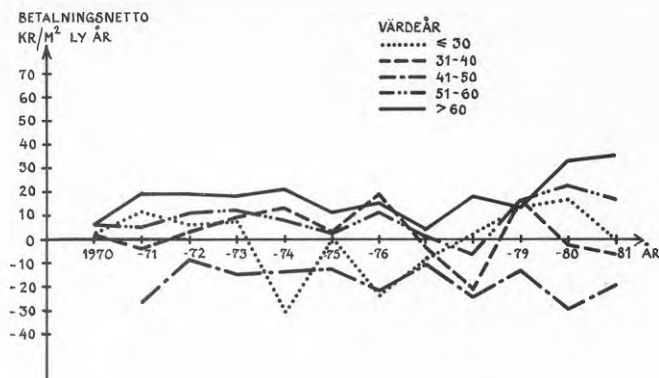
Betalningsnettots spridning år 1981 redovisas för Norrköping. Spridningsbilden för Norrköping är även representativ för Örebro och Helsingborg. I Sundsvall finns motsvarande spridning men på en lägre nivå.



Figur 8.9 Betalningsnettots spridning 1981 för fastigheter i Norrköping efter värdeår

År 1981 hade 27 av 65 fastigheter i Norrköping negativa betalningsnetton. Spridningen samma år varierade mellan -813 och 1 190 kr/m²ly. Höga betalningsnetton erhålls då ägaren tagit upp nya lån som överstiger utbetalningarna för ombyggnad och underhåll. Orsakerna kan också vara betalningsförskjutningar mellan åren. De lägsta betalningsnettona uppkommer då utbetalningarna för ombyggnad och underhåll helt finansieras med eget kapital.

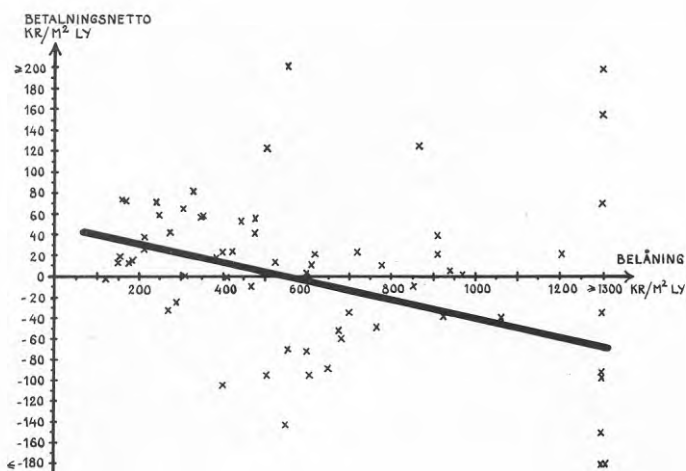
Inget klart samband kan påvisas mellan betalningsnetto och värdeår. Lån, räntor och investeringar är mer knutna till ägaren och dennes ekonomi än till fastighetens ålder. Det finns dock en tendens till att yngre fastigheter har relativt höga betalningsnetton. Detta illustreras av figur 8.10.



Figur 8.10 Betalningsnettots utveckling 1970-81 i löpande penningvärde för fastigheter i Helsingborg med olika värdeår

Betalningsnettot för olika åldersklasser i Helsingborg varierar relativt lite jämfört med övriga orter. De yngsta fastigheternas höga betalningsnetto beror sannolikt på att dessa fastigheter är relativt stora. Stora fastigheter tenderar nämligen att ha höga betalningsnetton per kvm.

Den heldragna linjen i figur 8.11 illustrerar sambandet mellan betalningsnetto och belåning år 1981 i Norrköping. Linjen är konstruerad utifrån snittvärden för 200-kronorsintervall. Vi kan se att skärningen med nollaxeln sker vid en belåning på ca 550 kr/m²ly. Detta innebär att medianfastigheten ger likviditetsproblem vid en belåning överstigande ca 550 kr/m²ly. Det motsvarar en belåningsgrad på ca 60 procent. År 1981 var den genomsnittliga belåningen i Norrköping 550 kr/m² ly.



Figur 8.11 Betalningsnettot 1981 för fastigheter i Norrköping med olika belåning

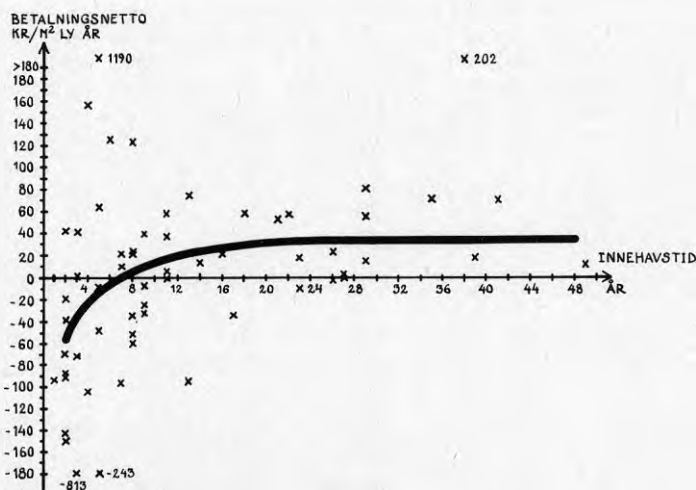
En anledning till att fastigheter med hög belåning uppvisar höga betalningsnetton är att fastighetsägaren tagit upp nya lån under året. Dessa fastigheter får sannolikt negativa netton påföljande år genom ökande räntebetalningar och amorteringar. Dessutom kan statliga lån med låg och garanterad ränta ge samma effekt.

Snittfastigheterna i Helsingborg och Sundsvall gav 1981 negativa betalningsnetton vid belåning på 550 respektive 450 kr/m²ly. Det motsvarar en belåningsgrad på 65 respektive 45 procent. Den genomsnittliga belåningsgraden samma år är 58 procent i Helsingborg och 50 procent i Sundsvall. Det innebär bl a att utrymmet för nya lån i Helsingborg - med hänsyn till likviditeten - är begränsat och att medianfastigheten i Sundsvall ger negativa netton vid befintlig belåning.

I Örebro ger år 1980 en belåning på 400 kr/m²ly negativa netton. Denna belåning ger en belåningsgrad på 45 procent. Den genomsnittliga belåningsgraden samma år var 40 procent. Utrymmet för nya lån i Örebro var således också begränsat.

Figur 8.12 visar att betalningsnettot är beroende av innehavstiden. Linjen är konstruerad utifrån genomsnittet för fyra års innehavstid och visar hur betalningnettot förbättras vid ökad innehavstid.

Figuren visar att det inte är ovanligt med betalningsunderskott i förvaltningen de första tio åren efter förvärvet.



Figur 8.12 Betalningsnettot 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid

Kurvan skär nollaxeln vid en innehavstid på ca sju år. Det innebär att den genomsnittlige fastighetsägaren i Norrköping - bortsett från skatteeffekter - tillfört förvaltningen kapital de sex första

åren. Medianfastigheten i Norrköping 1981 har ägts nio år och har ett betalningsnetto på 12 kr/m²ly.

Lånen amorteras och driftnettot stiger i nominella termer. Därför förbättras också betalningsnettot succesivt. Beroende på var fastigheten befinner sig i livscykeln återkommer dock likviditetspåfrestningar vid större investerings- och underhålls-åtgärder. Det gör att betalningsnettot över tiden för en viss fastighet uppvisar stora variationer.

Fastigheterna i Helsingborg uppvisar positiva betalningsnetton efter en innehavstid på 5-6 år. Motsvarande tidsperiod för Sundsvall är ca 10 år. Den längre tidsperioden förklaras av relativt höga drifts- och ränteutbetalningar. Tabell 5.6 visar dock att Sundsvallsfastigheterna år 1981 inte har avsevärt högre ränteutbetalningar än övriga orter. Denna nivå är dock något tveksam beroende på populationsförändringar. Sannolikt har Sundsvall den högsta räntenivån även 1981. Detta styrks bl a av figur 5.15 där Sundsvall över tiden har de högsta räntorna.

Betalningsnettot som funktion av innehavstiden har inte analyserats i pilotundersökningen. Därför kan inga jämförelser göras med Örebro.

8.6 Likviditet

8.6.1 Likviditeten över tiden

På kort och lång sikt bör inbetalningarna överstiga utbetalningarna. Om så inte är fallet uppstår likviditets-, men även lönsamhetsproblem. Täcker inte hyresinbetalningarna ett visst år utbetalningarna måste externt kapital tillföras. Detta kan antingen ske genom upptagande av lån eller genom överförande av fritt eget kapital till förvaltningen. Nya lån löser likviditetsproblemet på kort sikt. Påföljande perioder ökar räntekostnaden på grund av de nya lånen och likviditeten kan bli alltmer ansträngd. På lång sikt kan det därför vara svårt att klara likviditetsproblem med lån.

Tabell 8.4 Andelen fastigheter som respektive år haft negativa betalningsnetton före skatt

	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	m
Örebro	55 %	38	53	26	39	43	39	53	42	42	43	-	43
Sundsvall	86	63	67	83	45	65	64	63	58	64	61	72	65
Norrköping	35	46	33	30	32	45	45	40	40	42	39	42	39
Helsingborg	27	38	33	34	36	46	42	52	57	34	38	60	41
Totalt	42	42	47	36	37	48	46	51	49	44	44	56	45
Antal fastigheter	57 st	85	102	112	129	146	161	189	208	217	239	168	
m = medelvärde													

Varje år har 45 procent (medelvärde) av alla fastigheter negativa betalningsnetton. Denna snittsiffra speglar rätt bra förhållandena under hela 1970-talet. Varje år tillförs kapital till många fastigheter. Och framför allt till nyligen förvärvade fastigheter.

Störst likviditetsproblem finns i Sundsvall. Varje år har 65 procent av fastigheterna negativa betalningsnetton. Motsvarande nivå i Helsingborg, Norrköping och Örebro är ca 40 procent.

8.6.2 Dålig likviditet - tänkbara förklaringar och effekter

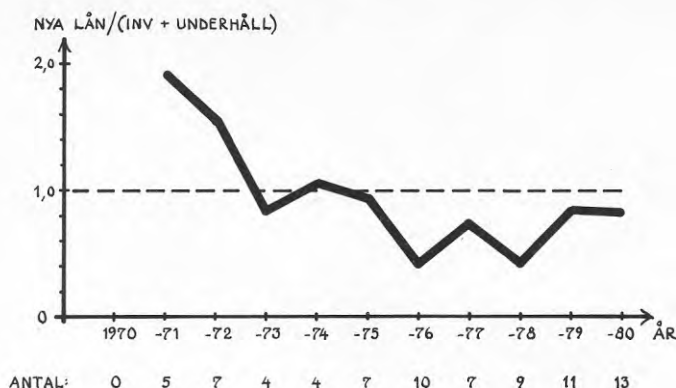
Likviditeten i undersökningsfastigheterna har varit ansträngd under 1970-talet. Framför allt beror detta på höga ränteutbetalningar. Dessa genereras främst av höga marknadspriser. Fastighetsägarna tenderar att "överbelåna" fastigheterna i förhållande till det utrymme för räntor som förvaltningen ger. Denna "överbelåning" är till största delen medvetet kalkylerad. Men också frukten av bristande planering, jämför Gustafsson (1983). Av nämnda studie framgår också att ett ägarskifte i många fall är en förutsättning för att större underhålls- och ombyggnadsåtgärder ska utföras.

Blir betalningssvårigheterna långvariga finns risk att förvaltningen inte kan fullföljas i behövlig omfattning. Och särskilt då underhållet. Antingen måste nytt ägarkapital tillskjutas eller belåningen av fastigheten ökas. Båda förfaringssätten ställer krav på fastighetsägaren. I det första fallet måste fastighetsägaren vara likvid och ha privata medel att tillföra förvaltningen.

Utmärkande för förvärv och förvaltning av bostadshyresfastigheter är således att det krävs god betalningsberedskap (jfr figur 8.12). Speciellt gäller detta de första innehavsåren då likviditeten kan vara ansträngd.

Det är oftast endast i samband med större underhållsinsatser som fastighetsägarna ökat belåningen. Finansieringen av underhållsåtgärderna kan ofta inte klaras på annat sätt. I figur 8.13 återspeglas relationen mellan nyupptagna lån och utbetalningar för underhåll och investeringar i Örebro. Uppgifterna är framtagna för pilotundersökningen och avser därför enbart Örebro. Här bör poängteras att det är ett litet antal fastigheter till grund för figuren. Det beror på att endast ett fåtal ägare rebelånar sina fastigheter. På sikt kan dock likviditetssituationen förbättras genom underhållsåtgärder - ökade hyresinbetalningar och minskade utbetalningar för framtida drift och underhåll.

Speciellt i de fastigheter där investeringar och underhåll finansierats med statliga lån har en gynnsam likviditetsutveckling erhållits. Dessa fastigheter har dock inte studerats över en längre period.



Figur 8.13 Relationen mellan nyupptagna lån och utbetalningar för underhåll och investeringar i Örebro 1970-80

Figuren visar att nya lån inte är vanligt i Örebro. År 1980 hade belåningen ökats i 13 av 60 undersökta fastigheter. Och totalt för perioden i 77 fastigheter. Vidare framgår att storleken på de nyupptagna lånen under större delen av 1970-talet understiger beloppen för investeringar och underhåll. Detta förhållande, i kombination med tidigare redovisade relativt låga betalningsnetton, indikerar att fastighetsägarna i Örebro i huvudsak belånar värdestegringen för reinvesteringar.

8.7 Kommentarer

De viktigaste reflexionerna är;

- att driftnettot i fast penningvärde i stort sett varit reellt oförändrat - eller t o m ökat under perioden
- att driftkostnadsnivån ökat något över tiden - från 35 till 40 procent
- att likviditeten är ansträngd - framför allt åren efter ett förvärv (köp)
- att fastigheterna likviditetsmässigt går plus minus noll vid en belåningsgrad på ca 50 procent
- att resultaten från Sundsvall i flera avseenden är avvikande från övriga orter.

Resultaten enligt ovan ger ledtrådar till svar på ett flertal av de inledningsvis ställda forskningsfrågorna. Slutsatserna och svaren utvecklas vidare i kapitel 11.

9 FÖRRÄNTNING AV EGET OCH TOTALT KAPITAL

9.1 Inledning

Lönsamheten kan mätas i absoluta eller relativa termer. I absoluta termer talar man ofta om vinst; skillnaden mellan intäkter och kostnader under en period. I relativa termer talas om förräntning, d v s vinsten/överskottet satt i relation till ett kapitalbelopp. Förräntningen (räntabiliteten) kan avse eget eller totalt kapital och dessutom även beakta förändringarna av det i fastigheten bundna kapitalet, jämför Berglund (1982).

Det resultat fastighetsägaren sannolikt fäster störst vikt vid är betalningsnettot, d v s betalningsflödena, på kort och lång sikt. Dessutom spelar troligen också kapitaltillväxten en betydelsefull roll. Våra lönsamhetsbedömningar har därför baserats på likviditetsberäkningarna i kapitel 8.

Då ett likviditetsuttryck sätts i relation till ett kapitalmätt erhålls ett mått som kan benämnas likviditetsgrad. De lönsamhetsmått som redovisas här är därför i traditionell företagsekonomisk mening inte vedertagna. Främst för att vi räknar med amorteringar i stället för avskrivningar. Vid beräkningar över längre tidsperioder har dock denna distinktion endast marginell betydelse för resultaten.

De faktorer som direkt påverkar ett fastighetsinnehavs lönsamhet är;

- hyror, drift och underhåll
- belåning
- fastighetsprisernas förändring
- skattereglerna
- fastighetsägarens personliga ekonomi

Dessutom påverkas lönsamheten av ägarens egna arbete i förvaltningen och av om han/hon bor i den egna fastigheten.

Lönsamhetsbedömningarna har här gjorts med tre lönsamhetsmått;

- direktavkastning på totalt och eget kapital (1-årsmått)
- totalavkastning på totalt och eget kapital (1-årsmått)
- internränta avseende totalt och eget kapital (flerårsmått)

Samtliga beräkningar i detta kapitel görs utan beaktande av skattekonsekvenser. De kapitalbelopp som avses är för varje år beräknat marknadsvärde eller den del därav som utgör eget kapital.

De här använda lönsamhetsmått ger igen upplysning om resultatets absoluta storlek. En fastighet kan ge hög avkastning, men i absoluta mått kan resultatet motsvaras av ett litet belopp. Det motsatta förhållande kan också gälla. Dessutom beaktas inte likviditeten. En fastighet kan t ex ge hög internränta men vissa år ge stora underskott.

9.2 Direktavkastning

9.2.1 Inledning

Direktavkastningen - den omedelbara förräntningen - kan beräknas på totalt eller eget kapital. I första fallet beräknas direktavkastningen som driftnettot dividerat med fastighetens marknadsvärde. Avkastningen på eget kapital, d v s med hänsyn till lån, erhålls som kvoten mellan betalningsnetto och eget kapital. Direktavkastningen är ett enkelt och ofta använt lönsamhetsmått. Användbart vid jämförelser över tiden men främst med andra fastigheter och med andra investeringsformer.

9.2.2 Direktavkastning på totalt kapital

Formelmässigt kan direktavkastningen på totalt kapital (DAT) beräknas som;

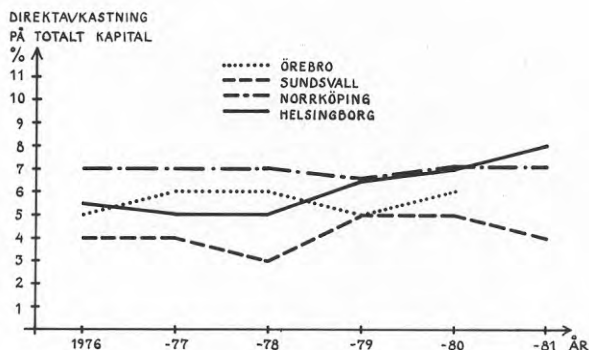
$$\text{DAT} = \frac{(\text{H-D-U})_t}{F_{t-1}}$$

$(\text{H-D-U})_t$ = fastighetens driftnetto år t

F_t = fastighetens marknadsvärde år t-1

Förräntningskalkylerna år t baseras på marknadsvärdet vid utgången av år (t-1), d v s kapitalet vid ingången av år t.

Direktavkastningen på totalt kapital är ett fastighetsanknutet effektivitetsmått utan direkt hänsyn till lån och skatter. Det anger fastighetens produktivitet. Förhållandet mellan direktavkastningen och räntesatsen för det lånade kapitalet ger en uppfattning om fastighetens möjligheter att "tåla" belåning. Direktavkastningen på totalt kapital kallas också nettokapitaliseringsprocent när sambandet tillämpas för marknadsprisbedömningar. Omvändningen av direktavkastningen/nettokapitaliseringsprocenten kallas nettokapitaliseringsfaktorn.



Figur 9.1 Direktavkastningen på totalt kapital 1976-81 för fastigheter på de olika orterna

Av figur 9.1 framgår att direktavkastningen varit förhållandevis stabil på respektive ort. Däremot kan vi konstatera nivåskillnader mellan orterna. Norrköping har den över tiden högsta avkastningen. I genomsnitt närmare 7 procent per år. Motsvarande siffra i Sundsvall är 4 procent.

Direktavkastningens nivå i Norrköping förklaras i första hand av de relativt höga driftnettona (jfr figur 8.1). Den låga avkastningen i Sundsvall är ett resultat av förhållandevis höga köpeskillingar (jfr figur 6.3). Man betalar mer för varje "förräntningskrona" i Sundsvall. Detta i sin tur kan sannolikt förklaras av annorlunda förvärvsmotiv.

I tabell 9.1 sammanfattas figur 9.1. Dessutom framgår direktavkastningen uttryckt i reala termer.

Tabell 9.1 Real och nominell direktavkastning på totalt kapital 1976-81 (procent)

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	m
DAT/DAT-real							
Örebro	5,0/-5,1	6,0/-5,5	6,0/-4,1	5,0/-2,0	6,0/-7,7	-	5,6/-4,9
Sundsvall	4,0/-6,1	4,0/-7,5	3,0/-7,1	5,0/-2,0	5,0/-8,7	4,0/-8,1	4,2/-6,6
Norrköping	7,0/-3,1	7,0/-4,5	7,0/-3,1	6,5/-0,5	7,0/-6,7	7,0/-5,1	6,9/-3,8
Helsingborg	5,5/-4,6	5,0/-6,5	5,0/-5,1	6,5/-0,5	7,0/-6,7	8,0/-4,1	6,2/-4,6
Samtliga orter	5,4/-4,7	5,5/-6,0	5,3/-4,8	5,8/-1,2	6,3/-7,4	6,3/-5,8	5,8/-5,0
Årlig inflation	10,1	11,5	10,1	7,0	13,7	12,1	10,8

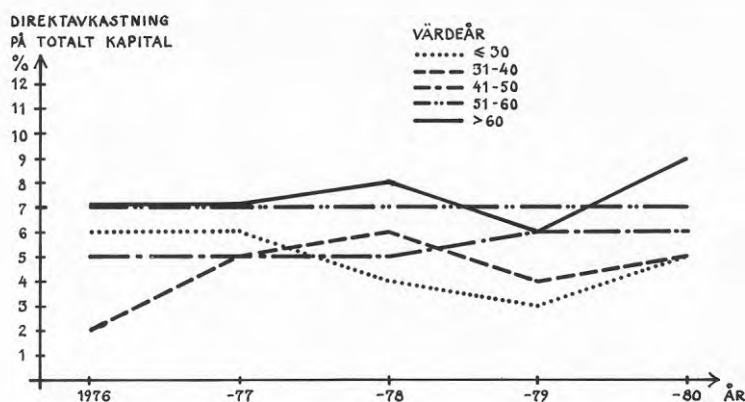
DAT = nominell direktavkastning på totalt kapital

DAT-real = real direktavkastning på totalt kapital

m = medelvärde för perioden

Tabell 9.1 visar att direktavkastningen på totalt kapital understiger inflationen. I genomsnitt är den nominella direktavkastningen 5-6 procent medan den reala är av samma storleksordning - men negativ. En fastighetsägare med enbart eget kapital i fastigheten har sålunda inte haft en realvärdesäker omedelbar förräntning före skatt.

Den genomsnittliga direktavkastningen har ökat något under perioden 1976-81, från drygt 5 procent till drygt 6 procent. Det följer av reallt stabila driftnetton och reallt sjunkande marknadsvärden.

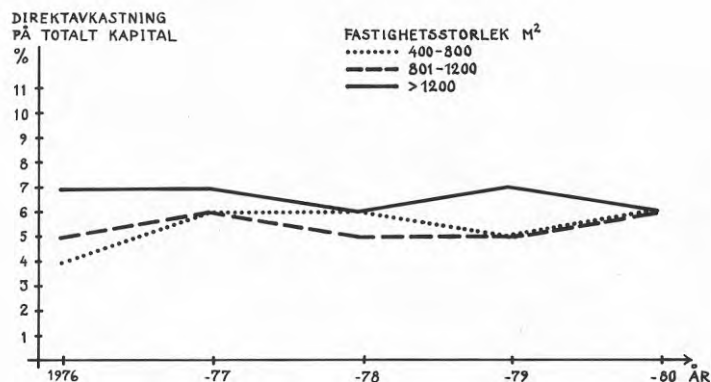


Figur 9.2 Direktavkastningen på totalt kapital 1976-80 för fastigheter i Örebro med olika värdeår

Uppdelningen av Örebrofastigheterna i olika värdeårsklasser, figur 9.2, ger en representativ bild av undersökningsmaterialet och visar att direktavkastningen på totalt kapital är högre för yngre fastigheter. Driftnettot är högre för yngre fastigheter (figur 8.2) och det uppväger att yngre fastigheter även har högre marknadsvärde.

Genom ökade saneringsåtgärder (underhåll) och inflationseffekter har direktavkastningens variationsbredd ökat över tiden. År 1980 varierade direktavkastningen mellan 12 och -20 procent. Motsvarande värden 1976 var 11 respektive -5 procent.

Direktavkastningen för fastigheter i Örebro med olika storlek redovisas i figur 9.3.



Figur 9.3 Direktavkastningen på totalt kapital 1976-80 för fastigheter i Örebro med olika storlek

Figuren antyder ett samband mellan direktavkastning och fastighetsstorlek. Någon direkt skillnad mellan de två minsta storleksklasserna kan dock inte observeras. Däremot konstateras en tendens till att större fastigheter ($> 1200 \text{ m}^2$) har högre direktavkastning än mindre fastigheter. Detta framgår även av resultatet från övriga orter. Figur 8.4 visar att driftnettot varit högre i stora än i små och medelstora fastigheter. Av figur 6.1 framgår dessutom att stora fastigheter inte betingar ett högre marknadspris per kvm än genomsnittet.

9.2.3 Direktavkastning på eget kapital

Direktavkastningen på det egna kapitalet (DAE) utan hänsyn till skatt uttrycks formelmässigt som

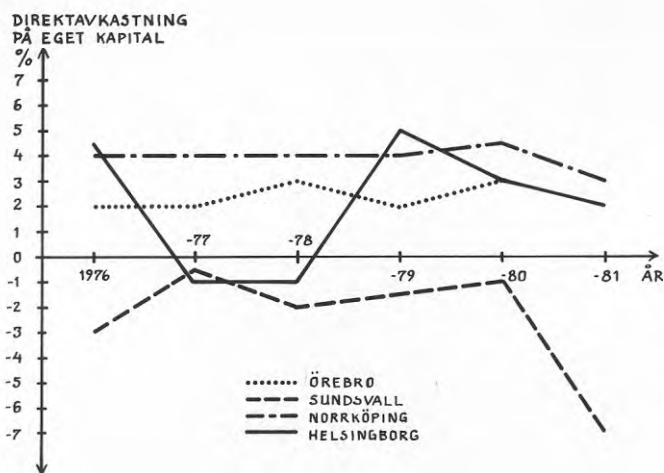
$$\text{DAE}_t = \frac{(H - D - U + \text{Nya lån} - \text{Inv} - R - A)_t}{(F - \text{Lån})_{t-1}}$$

Täljaren i uttrycket känns igen som det i avsnitt 8.4 definierade betalningsnettot. Och hela uttrycket borde kallas likviditetsgrad. I "normala" beräkningar tas nämligen inte direkt hänsyn till nya lån, investeringar och amorteringar. I stället förs en avskrivnings-term in. Vid de genomsnittsbereäkningar som utförs här spelar dock inte denna skillnad någon större roll för resultatnivån.

- F = fastighetens marknadsvärde
 Lån = i fastigheten befintliga lån
 $(F - \text{Lån})_{t-1}$ = eget kapital i fastigheten vid slutet av år (t-1)

F-Lån uttrycker det egna kapitalet som vid slutet av ett visst år finns bundet i fastigheten. Räntabilitetsberäkningen år t har baserats på det egna kapitalet i fastigheten vid början av år t.

Ett fåtal fastigheter är belånade över marknadsvärdet. I sådana fall finns definitionsmässigt inget eget kapital i fastigheten. Direktavkastningen på eget kapital kan således inte beräknas eftersom nämnaren i kvotuttrycket är mindre än eller lika med noll. Figur 9.4 visar direktavkastningen på eget kapital för fastigheter med positivt eget kapital.



Figur 9.4 Direktavkastningen på eget kapital 1976-81 för fastigheter på de olika orterna

Direktavkastningen är lägst i Sundsvall. I genomsnitt -2,5 procent per år. Högst avkastning har Norrköping; i genomsnitt ca 4 procent. Orternas inbördes relation är densamma för avkastningen på eget och totalt kapital, jfr figur 9.1 och 9.4. Däremot är variationerna över tiden större för det egna kapitalets förräntning. Förklaringen är främst att inverkan av marknadsprisförändringar direkt slår igenom på det egna kapitalets storlek. Härigenom erhålls också förutsättningar för stora variationer över tiden, jfr också Berglund (1982) sid 29. Med utgångspunkt från offentlig statistik kommer Berglund till samma storleksordning för direktavkastningen.

Den låga avkastningen i Sundsvall år 1981 förklaras av lågt betalningsnetto (-27 kr/m²y) i kombination med hög genomsnittlig beläning. Den höga beläningen år 1980 ger ett förhållandevis litet eget kapital vid ingången av år 1981. Detta sammantaget resulterar i låg avkastning 1981.

Helsingborg har jämförelsevis låg direktavkastning år 1977 och 1978. Detta förklaras främst av stora underhållsåtgärder dessa år som också ger låga betalningsnetton.

Tabell 9.2 Real och nominell direktavkastning på eget kapital 1976-81 (procent).

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	m
DAE/DAE-real							
Örebro	2,0/-8,1	2,0/-9,5	3,0/-7,1	2,0/-5,0	3,0/-10,7	-	2,4/-8,1
Sundsv	-3,0/-13,1	-0,5/-12,0	-2,0/-12,1	-1,5/-8,5	-1,0/-14,7	-7,0/-19,1	-2,5/-13,3
Norrk	4,0/-6,1	4,0/-7,5	4,0/-6,1	4,0/-3,0	4,5/-9,2	3,0/-9,1	3,9/-6,8
Helsingb	4,5/-5,6	-1,0/12,5	-1,0/11,1	5,0/-2,0	3,0/-10,7	2,0/-10,1	2,1/-8,7
Samtl	1,9/-8,2	1,1/-10,4	1,0/-9,1	2,4/4,6	2,4/11,3	-0,6/-12,7	1,5/-9,3
Årl infl	10,1	11,5	10,1	7,0	13,7	12,1	10,8

DAE = nominell direktavkastning på eget kapital

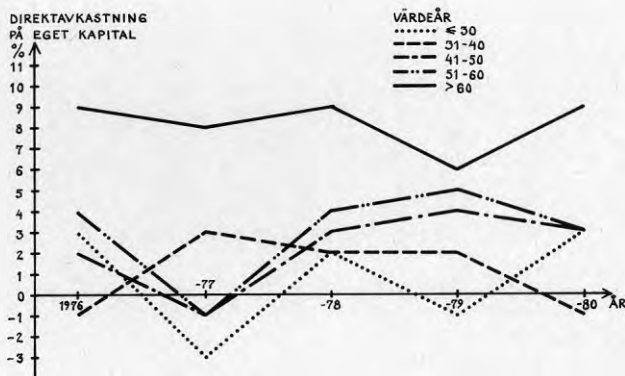
DAE-real = real direktavkastning på eget kapital

m = medelvärde för perioden

Av tabell 9.2 framgår att direktavkastningen på eget kapital reallt sett varit negativ över hela sexårsperioden. En investering i denna typ av fastigheter har således inte varit realvärdesäker mätt med detta lönsamhetsmått.

En jämförelse av tabellerna 9.1 och 9.2 visar att direktavkastningen på totalt och eget kapital inte står i någon direkt relation till varandra. Avkastningen på totalt kapital är dock genomgående högre än avkastningen på eget kapital. Direktavkastningen på totalt kapital är 5-6 procent medan motsvarande avkastning på eget kapital är 1-2 procent. Då direktavkastningen på totalt kapital är lägre än den genomsnittliga räntan för lånat kapital, medför ökad belåning försämrad direktavkastning på eget kapital. Denna sk hävstångseffekt diskuteras vidare i avsnitt 9.7.

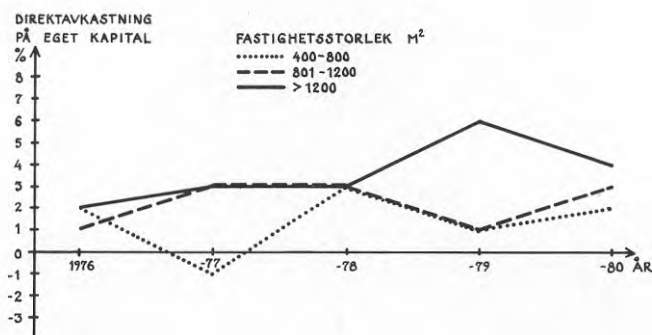
Inget klart samband kan påvisas mellan direktavkastning på eget kapital och fastighetens värdeår, se figur 9.5. Det beror förmodligen på att lån, räntor och investeringar är mer knutna till ägaren och dennes ekonomi än till fastighetens ålder.



Figur 9.5 Direktavkastningen på eget kapital 1976-80 för fastigheter i Örebro med olika värdeår

En klar tendens är dock att yngre fastigheter (>1960) har högre direktavkastning än övriga åldersklasser. Örebro har ett tydligare samband mellan ålder och direktavkastning än vad som kan konstateras i övrigt. En negativ direktavkastning under vissa år för de äldsta fastigheterna återfinns även på övriga orter.

Fastighetsstorleken betydelse för direktavkastningen på eget kapital framgår av figur 9.6. Den tidigare konstaterade tendensen att direktavkastningen är högre för större fastigheter (jfr figur 9.3) framgår även här. Förhållandet förklaras av att betalningsnettot är något högre för större fastigheter och att marknadsvärdet för dessa inte är högre än genomsnittet. Här måste man dock uppmärksamma att stora fastigheter ofta är av yngre datum.



Figur 9.6 Direktavkastningen på eget kapital 1976-80 för fastigheter i Örebro med olika storlek

9.3 Totalavkastning

9.3.1 Inledning

Totalavkastningen är liksom direktavkastningen ett statistiskt 1-årsmått på förräntningen. Totalavkastningen inkluderar förutom direktavkastningen även förändringen (tillväxten) under året på det i fastigheten bundna kapitalet. Måttet beaktar följaktligen såväl resultatet från förvaltningen som prisförändringar på fastighetsmarknaden.

Totalavkastningen kan liksom direktavkastningen beräknas på såväl totalt kapital som eget kapital, d v s med hänsyn till lån. Det i fastigheten bundna kapitalet realiseras genom upptagande av lån eller genom försäljning av fastigheten.

9.3.2 Totalavkastning på totalt kapital

Totalavkastningen på totalt kapital (TAT) (effektiv avkastning) beräknas här som summan av driftnetto och marknadsvärdeökning ett visst år dividerat med fastighetens marknadsvärde vid ingången av samma år.

Algebraiskt kan uttrycket skrivas som

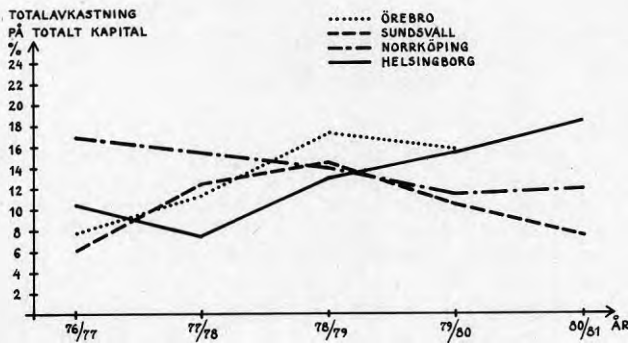
$$TAT_t = \frac{(H - D - U)_t + dF_t}{F_{t-1}}$$

$(H-D-U)_t$ = driftnetto år t

F_{t-1} = fastighetens marknadsvärde vid slutet av år (t-1)

dF_t = fastighetens värdeökning under år t (= $F_t - F_{t-1}$)

Fastighetspriserna på undersökningsorterna har i genomsnitt stigit med ca 7-8 procent per år. Totalavkastningen ger följaktligen en annan lönsamhetsbild än direktavkastningen.



Figur 9.7 Totalavkastningen på totalt kapital 1976-81 för fastigheter på de olika orterna (glidande 2-års-medeltal)

Totalavkastningen på totalt kapital är betydligt högre än direktavkastningen. Speciellt gäller detta år då marknadsprisutvecklingen varit hög. I figur 9.7 redovisas totalavkastningen med flytande 2-årsmedeltal. I tabell 9.3 återges värdena utjämnade.

Den högsta totalavkastningen på totalt kapital har Norrköping. I genomsnitt drygt 14 procent för perioden 1976-81. Detta beror i första hand på höga driftnetton. Helsingborg har nästan lika hög totalavkastning. De relativt låga driftnettona kompenseras av relativt stor värdeökning (ca 9 procent per år). Totalavkastningen i Örebro ligger i genomsnitt på drygt 12 procent per år för perioden 1976-80. Den lägsta totalavkastningen har Sundsvall. Genomsnittsnivån är där 9 procent. Den låga totalavkastningen är ett resultat av förhållandevis låg driftnettonivå och svag värdeökning (ca 5 procent).

Tabell 9.3 Real och nominell totalavkastning på totalt kapital 1976-81 (procent)

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	m
TAT/TAT-real							
Örebro	7,2/-2,9	8,4/3,1	14,4/+4,3	20,2/+13,2	11,4/-2,3	-	12,3/+1,8
Sundsv	5,0/-5,1	7,0/-4,5	18,0/+7,9	11,0/+4,0	10,0/-3,7	5,0/-7,1	9,3/-1,5
Norrk	19,0/+8,9	15,0/+3,5	16,0/+5,9	12,0/+5,0	11,0/-2,7	13,0/+0,9	14,3/+3,5
Helsingb	16,0/+5,9	5,0/-6,5	10,0/-0,1	16,0/+9,0	15,0/+1,3	22,0/+9,9	14,0/+3,2
Samtl	11,8/+1,7	8,9/-2,6	14,6/+4,5	14,8/+7,8	11,9/-1,8	13,3/+1,2	12,5/+1,7
Årl infl	10,1	11,5	10,1	7,0	13,7	12,1	10,8

TAT = nominell totalavkastning på eget kapital

TAT-real = real totalavkastning på eget kapital

m = medelvärde för perioden

Tabell 9.3 visar att totalavkastningen på totalt kapital varierar över tiden. Huvudsakligen beroende på varierande marknadsvärden. Undersökningsorternas genomsnittliga reala totalavkastning är i storleksordningen 2 procent. En fastighetsägare med enbart eget kapital i fastigheten har sålunda haft en positiv real förräntning om man bortser från skatteeffekter. Sundsvall har dock negativ real förräntning; i genomsnitt -1,5 procent per år.

Tabell 9.4 ger en jämförelse mellan totalavkastning och direktavkastning på totalt kapital.

Tabell 9.4 Genomsnittlig nominell direkt- och totalavkastning på totalt kapital 1976-81 (procent)

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro	Medelvärde
Direktavkastning på totalt kapital	4,2	6,9	6,2	5,6	5,8
Fastighetsvärdeökningens bidrag till totalavkastningen	5,1	7,4	7,8	6,7	6,7
Totalavkastning på totalt kapital	9,3	14,3	14,0	12,3	12,5

Värdeökningen bidrar i genomsnitt med ca 55 procent till totalavkastningen på totalt kapital. Fastighetsvärdeökningen ger ett något mindre bidrag till totalavkastningen i Norrköping på grund av förhållandevis höga driftnetton. I Helsingborg ger värdeökningen däremot ett större tillskott.

9.3.3 Totalavkastning på eget kapital

Totalavkastningen på eget kapital beräknas genom att man adderar den årliga förändringen av det egna i fastigheten bundna kapitalet till direktavkastningen. Det egna bundna kapitalets storlek beror på fastighetsvärdeförändringar, amorteringar och nyupptagna lån.

Av det algebraiska uttrycket nedan framgår att amortering och nyupptagna lån kan förkortas bort i täljaren. Amorteringar och nya lån har således ingen inverkan på totalavkastningen. De utgör överföringar mellan fritt och bundet eget kapital.

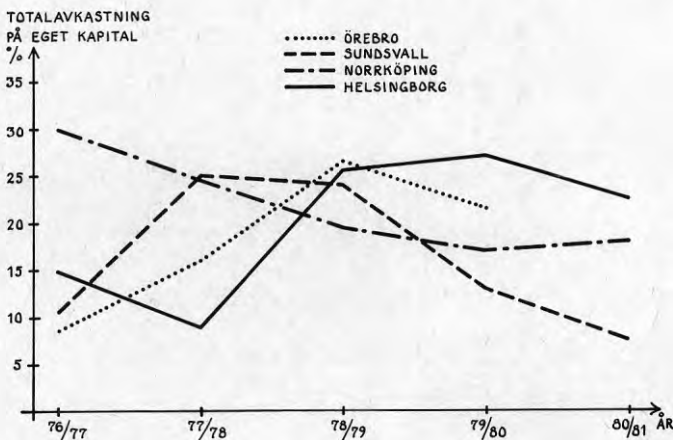
Algebraiskt kan totalavkastningen på eget kapital (TAE) skrivas som:

$$TAE_t = \frac{(H - D - U + \text{Nya lån} - \text{Inv} - R - A)_t + (dF + A - \text{Nya lån})_t}{(F - \text{Lån})_{t-1}}$$

Den vänstra parentesen i täljaren känns igen som det i avsnitt 8.4 definierade betalningsnettot.

- dF_t = fastighetens värdeökning under år t
 A_t = amorteringarna under år t
 $(\text{Nya lån})_t$ = nyupptagna lån under år t
 $(dF + A - \text{Nya lån})_t$ = ökningen av det egna kapitalet under år t
 $(F - \text{Lån})_{t-1}$ = eget kapital i fastigheten vid slutet av år (t-1)

Totalavkastningen på eget kapital redovisas i figur 9.8 för de fyra orterna. Liksom i figur 9.7 redovisas flytande 2-årsmedeltal.



Figur 9.8 Totalavkastningen på eget kapital 1976-1981 för fastigheter på de olika orterna (glidande 2-årsmedeltal)

Den genomsnittliga totalavkastningen på de fyra orterna är nominellt närmare 19 procent. Den relativt höga nivån förklaras av att all fastighetsprisökning tillfaller det egna kapitalet. Totalavkastningen varierar kraftigt. Detta beror huvudsakligen på den ojämna fastighetsvärdeökningen. Variationerna framgår tydligare i tabell 9.5, där årsvisa totalavkastningar redovisas.

Tabell 9.5 Real och nominell totalavkastning på eget kapital 1976-81 (procent)

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	m
TAE/TAE-real							
Örebro	8,0/-2,1	9,0/2,5	23,0/+12,9	30,0/+23,0	13,0/,0,7	-	16,6/+6,1
Sundsv	5,0/-5,1	15,5/+4,0	34,5/24,4	14,0/+7,0	12,0/-1,7	3,0/-9,1	14,0/+3,2
Norrk	35,5/+25,4	24,0/+12,5	25,0/+14,9	14,0/+7,0	20,0/+6,3	16,0/+3,9	22,4/+11,6
Helsingb	27,5/+17,4	3,0/-8,5	15,0/+4,9	36,0/+29,0	18,0/+4,3	27,0/+14,9	21,1/+10,3
Samtl	19,0/+8,9	12,9/+1,4	24,4/14,3	23,5/+16,5	15,8/+2,1	15,3/+3,2	18,6/+7,8
Årl infl	10,1	11,5	10,1	7,0	13,7	12,1	10,8

TAE = nominell totalavkastning på eget kapital

TAE-real = real totalavkastning på eget kapital

m = medelvärde för perioden

Förutom variationen över tiden visar totalavkastningen en stor variation mellan orterna. Den genomsnittliga nominella totalavkastningen på eget kapital är drygt 22 procent i Norrköping men endast 14 procent i Sundsvall. Samtliga undersökningsorter uppvisar i genomsnitt en positiv real totalavkastning på det egna kapitalet. För alla fyra orter sammantagna är den genomsnittliga reala totalavkastningen ca 8 procent. Över tiden har sålunda bostadshyresfastigheter, mätt med detta lönsamhetsmått, gett positiv real förräntning. Åtta procent i realavkastning på eget kapital överstiger något de siffror Berglund (1982) redovisar på sid 36.

En jämförelse av tabellerna 9.3 och 9.5 visar att totalavkastningen på totalt kapital och eget kapital inte står i någon relation till varandra. Vi kan dock konstatera att avkastningen på eget kapital är högre än avkastningen på totalt kapital.

I genomsnitt bidrar värdeökningen med mer än 90 procent till totalavkastningen på eget kapital. Eftersom direktavkastningen är negativ (-2,5 procent) bidrar värdeökningen med över 100 procent till totalavkastningen i Sundsvall, se tabell 9.6.

Tabell 9.6 Genomsnittlig nominell direkt- och totalavkastning på eget kapital 1976-81 (procent)

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg	Örebro	Medelvärde
Direktavkastning på eget kapital	-2,5	3,9	2,1	2,4	1,5
Fastighetsvärdeökningens bidrag till totalavkastningen	16,5	18,5	19,0	14,2	17,1
Totalavkastning på eget kapital	14,0	22,4	21,1	16,6	18,6

9.4 Sammanställning av direkt- och totalavkastning

Vi konstaterar vissa samband beträffande avkastningsmåttens nivåer och även beträffande nivåerna på undersökningsorterna. I tabell 9.7 står avkastningsmått i storleksordning, uppifrån och ned. Även undersökningsorterna är uppställda efter lönsamhetens storlek - från vänster till höger.

Tabell 9.7 Sammanställning av fyra lönsamhetsmått och genomsnittliga låneräntan för undersökningsorterna 1976-81

	Sundsvall	Örebro	Helsingborg	Norrköping	Samtliga orter
Direktavkastning på eget kapital	-2,5	2,4	2,1	3,9	1,5
Direktavkastning på totalt kapital	4,2	5,6	6,2	6,9	5,8
Genomsnittlig låneränta	9,1	9,4	8,9	9,0	9,1
Totalavkastning på totalt kapital	9,3	12,3	14,0	14,3	12,5
Totalavkastning på eget kapital	14,0	16,6	21,1	22,4	18,6

Sundsvall har den lägsta och Norrköping den högsta lönsamheten. Helsingborg har i sin tur högre lönsamhet än Örebro.

Den låga lönsamheten i Sundsvall är ett resultat av låga driftnetton, mycket låga betalningsnetton som orsakats av höga köpeskillingar och hög belåning. Dessutom är marknadsprisökningarna måttliga.

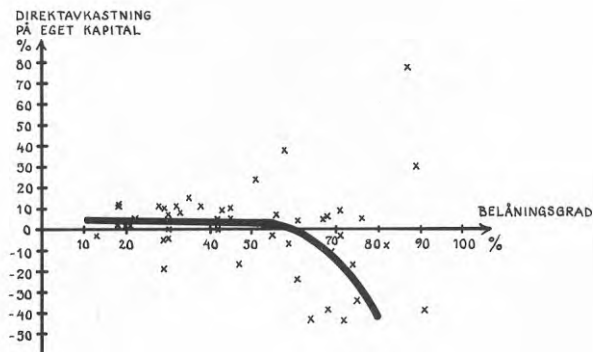
Norrköping har den bästa lönsamheten genom höga driftnetton, höga betalningsnetton och en förhållandevis god marknadsprisutveckling.

Låga driftnetton och betalningsnetton i Helsingborg ger låg direktavkastning. Den låga marknadsprisnivån medför dock att direktavkastningen på totalt kapital, relativt sett, inte är låg. Fastigheterna ger hög totalavkastning, eftersom låga netton uppvägs av en förhållandevis snabb marknadsprisutveckling. Den stora skillnaden mellan direktavkastning och totalavkastning på eget kapital förklaras dessutom av en hög belåningsgrad som ger skävtäxteffekter.

Örebro har ungefär samma direktavkastning på eget kapital som Helsingborg men lägre totalavkastning. Förklaringen är en mer dämpad marknadsprisutveckling i Örebro i kombination med låg belåningsgrad. Den genomsnittliga belåningsgraden i Örebro är 46 procent, att jämföras med 63 procent i Helsingborg. Genom att all värdestegring tillfaller eget kapital blir förräntningen ca 50 procent högre på eget jämfört med lånat kapital. En låg belåningsgrad i Örebro jämfört med Helsingborg gör dock att totalavkastningen på eget kapital skiljer sig väsentligt; 16,6 procent.

9.5 Innehavstidens betydelse för förräntningen på eget kapital

Lönsamheten, mätt med direkt- och totalavkastning på eget kapital, varierar med innehavstiden. Förklaringen är att kapitalstrukturen förändras över tiden. Länet amorteras och fastighetsvärdet ökar. I undantagsfall belånar fastighetsägaren värdestegringen. Dessutom ökar driftnettot över tiden i löpande penningvärde medan kapitalkostnaderna är förhållandevis oförändrade.

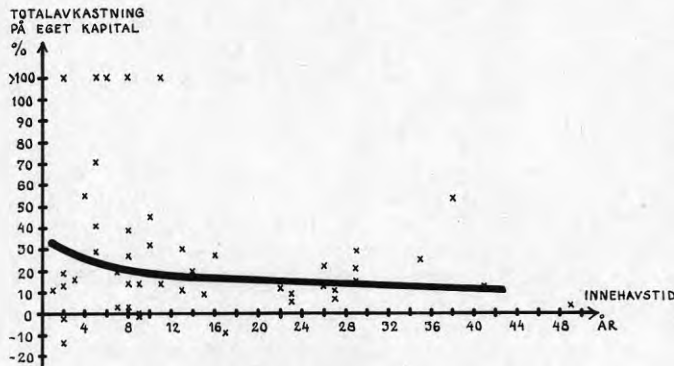


Figur 9.9 Direktavkastningen på eget kapital 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid

Figur 9.9 visar hur direktavkastningen på eget kapital varierar med innehavstiden. Fastigheter som ägts längre tid ger vanligen högre direktavkastning på eget kapital än de med kort innehavstid. Längre innehavstid medför ofta lägre beläning och därmed även lägre kapitalutgifter.

Generellt har fastigheter med kortare innehavstid än 10 år låg direktavkastning. Genomsnittsfastigheten i Norrköping hade 1981 ägts i 9 år. Dess direktavkastning på eget kapital är 3 procent. I Helsingborg och Sundsvall var den genomsnittliga innehavstiden 8 respektive 7 år. Deras genomsnittliga direktavkastning var 2 respektive -7 procent. Vid längre innehavstider förbättras och stabiliseras direktavkastningen. Den högre nivån vid längre innehavstider förklaras främst av att topplånen är återbetalda. Kvar finns bottenlån med lång löptid. Belåningen vid längre innehavstider kan också variera på grund av lånefinansierade underhålls- och ombyggnadsåtgärder.

Norrköpingsmaterialet visar på ett representativt sätt hur totalavkastningen år 1981 varierar för fastigheter med olika innehavstider, se figur 9.10. Totalavkastningens förändring över innehavstiden för en viss fastighet kan däremot inte utläsas av figuren.



Figur 9.10 Totalavkastning på eget kapital 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid

I figur 9.8 visas hur totalavkastningen på eget kapital ökar vid en stigande beläning. Belåningen avtar med innehavstiden (figur 7.2). Därför är totalavkastningen högst vid början av innehavsperioden.

Figur 9.10 är i princip en "variation på samma tema" som figur 9.9. Det är i första hand den höga belåningen i fastigheterna med kort innehavstid som genererar hög totalavkastning. Ett

litet eget kapital tillgodogör sig hela värdeökningen. Eftersom ungefär 90 procent av totalavkastningen (jfr tabell 9.6) härrör från fastighetsvärdeökningen är ränteutgifternas storlek av mindre betydelse.

9.6 Lönsamhet i ett flerårsperspektiv - internränta

9.6.1 Inledning

Genom att beräkna en internränta erhålls en uppfattning om den genomsnittliga förräntningen, ränta på ränta, över en tidsperiod. Grundidén bakom internräntemetoden är att bestämma den ränta som vid given investeringsbild gör nuvärdet av framtida likviditetstillskott och restvärde lika med grundinvesteringen, d v s investeringsvinsten lika med noll. Denna ränta kallas investeringens internränta. Den uttrycker den genomsnittliga årliga avkastningen (förräntningen) som erhålls på insatt kapital. Internräntan återspeglar den "faktiska" förräntning som investeringen ger. Principen för internräntekalkyler finns i de flesta elementära läroböcker i företagsekonomi, se t ex Ljung (1978) eller Lundström (1982).

Vid lönsamhetsbedömningar jämförs internräntan med ett förräntningskrav. Ett investeringsalternativ är lönsamt om dess internränta är högre än kalkylräntan. Någon kalkylränta har inte använts här.

9.6.2 Internränteberäkningar för perioden 1976-1980 i Örebro

Internräntan på totalt kapital består av två komponenter; fastighetsvärdeförändringar och direktavkastning, där direktavkastningen ges av driftnettona.

Internräntan på eget kapital kan ses som en funktion av tre komponenter. Dessa är direktavkastningen, amorteringarna och fastighetsvärdeökningen. Direktavkastningen motsvarar betalningsnettona. Amorteringarna utgör en omfördelning i tiden av fritt eget till bundet kapital. Fastighetsvärdeförändringarna påverkar dessutom det egna bundna kapitalet.

Tabell 9.8 återger resultaten av internränteberäkningarna för Örebro. Internräntan har beräknats för kalkylperioden 1976-80 och avser totalt respektive eget kapital. Beräkningarna redovisas nominellt och reallt (1980 års penningvärde). Separata beräkningar har gjorts för direktavkastningen över tiden och fastighetsvärdeförändringarna.

Tabell 9.8 Förräntning (ränta på ränta) på totalt och eget kapital (procent), kalkylperiod 1976-80 i Örebro

% utveckling	Totalt kapital			Eget kapital		
	intern-ränta	fastig-hets-värde-ökning	direkt-avkast-ning	intern-ränta	föränd-ring av det egna kap.	direkt-avkast-ning
Nominell internränta	12,5	7,7	4,8	15,9	12,9	3,0
Inflation	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6
Real internränta	1,9	- 2,9	- 5,8	5,3	2,3	- 7,6

Den genomsnittliga förräntningen på totalt kapital har nominellt varit 12,5 och reallt 1,9 procent per år. Motsvarande internräntor för eget kapital är 15,9 % respektive 5,3 % per år. Mätt med internräntan har följaktligen det genomsnittliga fastighetsinnehavet i Örebro varit realvärdeskyddat under kalkylperioden 1976-80. Detta gäller såväl totalt som eget kapital. Avseende totalt kapital har fastighetsvärdeökningen respektive direktavkastningen släpat efter inflationen med 2,9 respektive 5,8 procent.

Avseende eget kapital har direktavkastningen släpat efter inflationen med 7,6 procent. Däremot har ökningen av det egna bundna kapitalet överstigit inflationen med 2,3 procent.

I tabellerna 9.1-9.7 redovisades kalkylperiodens medelvärden för direkt- och totalavkastningen. Vid en jämförelse av internräntan med dessa medelvärden erhålls avvikelser. Detta beror på att direkt- och totalavkastning är lönsamhetsmätt som inte innehåller någon tidsdimension, ränta-på-ränta.

Av tabell 9.8 kan man utläsa hur stor del av den nominella internräntan som härrör från fastighetsvärdeökningen respektive direktavkastningen. Förräntningen på totalt kapital har beräknats till 12,5 procent. Därav kommer 7,7 procent från ökning av bundet kapital och 4,8 procent från direktavkastning. Beträffande förräntningen på eget kapital så är 3,0 procent direktavkastning och 12,9 procent förändring av eget bundet kapital.

Det är med andra ord fastighetsvärdeökningen som ger det största bidraget till internräntan. Fastighetsvärdeökningen utgör drygt 60 procent av hela förräntningen av totalt kapital. Värdeökningens (+ amorteringarnas) del utgör hela 80 procent av förräntningen på eget kapital.

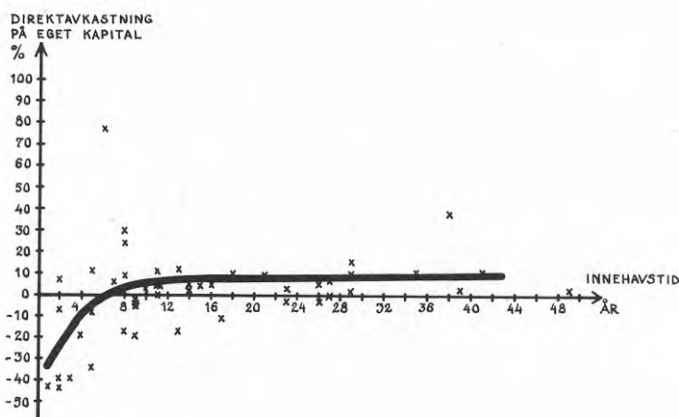
9.7 Finansieringens betydelse för förräntningen på eget kapital - hävstångseffekter

Den totala förräntning som erhålls på eget kapital är beroende av förvaltningsresultatet (driftnettot), finansieringen och marknadsprisernas utveckling. Främst är det finansieringen och marknadsprisutvecklingen som, var för sig eller i kombination med varandra, kan ge hög - positiv eller negativ - förräntning på eget kapital.

Hävstångseffekterna för ett fastighetsinnehav kan förekomma i två dimensioner, "financial leverage" och "capital leverage", jfr Lundström (1983). För fastighetsägaren kan hävstångseffekterna vara såväl positiva som negativa. Om direktavkastningen på totalt kapital är högre än den genomsnittliga räntesatsen för lånat kapital, ökar förräntningen på det egna kapitalet när belåningsgraden höjs (financial leverage). Om det omvända förhållandet gäller blir förräntningen negativ.

Den andra formen av hävstångseffekt erhålls vid kombinationen av lånefinansiering (nominella lån) och marknadsprisökningar. Genom att det egna kapitalet "ligger på toppen" tillfaller hela fastighetsprisökningen det egna kapitalet. Denna hävstångseffekt, benämnd "capital leverage", beaktar finansieringen endast genom belåningsgraden. Räntan på lånat kapital saknar betydelse.

Figur 9.11 visar direktavkastningen på eget kapital som funktion av belåningsgraden år 1981 i Norrköping.



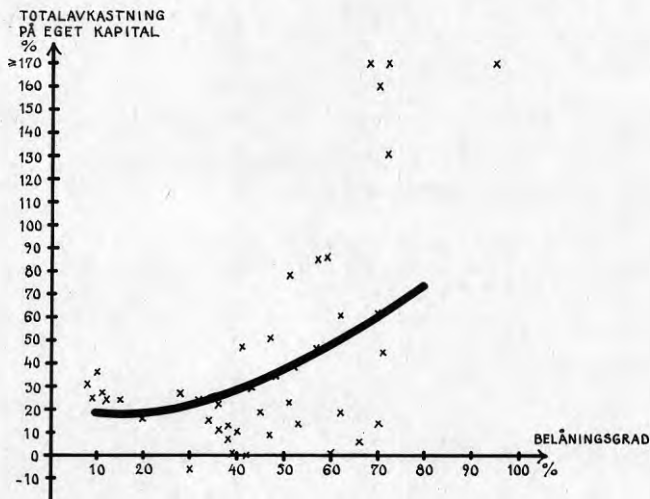
Figur 9.11 Direktavkastningen på eget kapital 1981 för fastigheter i Norrköping med olika belåningsgrad

Linjen i figur 9.11 illustrerar den hävstångseffekt som ökad beläning innebär för direktavkastningen på eget kapital. Fler-talet fastigheter har negativ direktavkastning vid en beläningsgrad överstigande ca 60 procent. Genomsnittsfastigheten gav 3 procent i direktavkastning och hade en beläningsgrad på 56 procent. Ökad beläningsgrad ger sålunda försämrad direktavkastning. Enstaka fastigheter uppvisar motsatsen. Generellt är det sanerade fastigheter med statliga lån som ger positiv direktavkastning vid hög beläning. Ringa underhållsbehov och subventionerade räntor möjliggör detta.

Sambandet mellan direktavkastning och beläningsgrad i Norrköping ger en representativ bild av hela undersökningsmaterialet. I Sundsvall och Örebro är dock direktavkastningen negativ vid en lägre beläningsgrad.

Orsaken till att fastigheter med samma beläningsgrad ett visst år uppvisar olika direktavkastning är främst skilda räntevillkor och underhållsinsatser.

I figur 9.12 redovisas hur totalavkastningen på eget kapital i Helsingborg varierar med beläningsgraden.

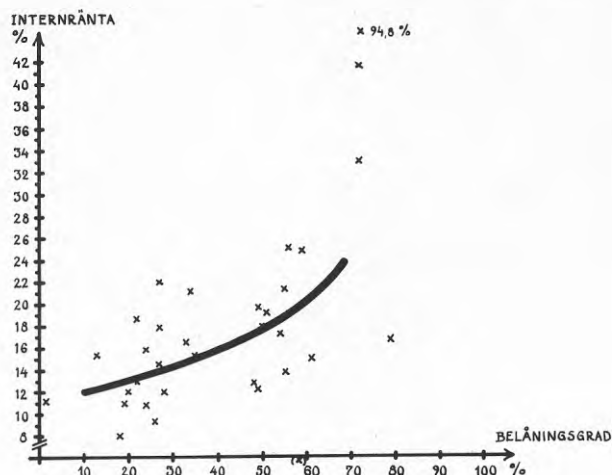


Figur 9.12 Totalavkastningen på eget kapital 1981 för fastigheter i Helsingborg med olika beläningsgrad

Den genomsnittliga totalavkastningen på eget kapital i Helsingborg år 1981 var 27 procent. Genomsnittet för hela undersökningsmaterialet samma år var 15 procent (jfr tabell 9.5).

Figur 9.12 visar att hävstångseffekterna ger klart utslag på förräntningen av det egna kapitalet. Totalavkastningen ökar vid ökad beläningsgrad. Fastighetsvärdeökningen bidrar med mer än 90 procent till totalavkastningen på eget kapital (jfr tabell 9.6). Därigenom är det också i första hand ökningen av det bundna kapitalet som förklarar den högre förräntningen vid ökande beläningsgrad.

Figur 9.13 visar internräntan på eget kapital 1976-1980 för fastigheter i Örebro med olika belåningsgrad.



Figur 9.13 Internräntan på eget kapital för fastigheter i Örebro med olika belåningsgrad, kalkylperiod 1976-80

Den genomsnittliga belåningsgraden för Örebro under kalkylperioden var ca 45 procent. Internräntan på eget kapital under samma period var i genomsnitt ca 16 procent, varav ca 13 procent utgjorde fastighetsvärdeökning (jfr tabell 9.8).

Förräntningen är i de flesta fall relativt hög vid kortare innehavstider. Anledningen till detta är att restvärdet får stor betydelse vid kortare innehavstid. Förräntningen är dock inte hög vid kortare innehavstid om fastigheten är lågt belånad. Orsaken till detta är att hävstångseffekterna inte ger något kraftigt utslag på förräntningen.

9.8 Kommentarer

Är lönsamheten bra i de undersökta förvaltningsenheterna? Svaret beror på efter vilka kriterier man mäter lönsamheten. Man kan dock utan omsvep säga att fastighetsägarna "lever fattigt men dör rikt". Följande punkter sammanfattar resultaten;

- o direktavkastningen på eget kapital är låg - från -1,5 till 3,9 procent
- o totalavkastningen på eget kapital är betydande - i snitt 18,6 procent per år
- o största delen av avkastningen är bunden i fastigheten och främst belåningsgraden inverkar på dess storlek

Därtill kan man säga att direktavkastningen på eget kapital i genomsnitt är negativ om man åsätter det egna arbetet i förvaltningen ett pris. Detta förhållande diskuteras vidare i kapitel 11.

10 SKATTEEFFEKTER

10.1 Inledning

De överskott som ges av löpande förvaltning och vid avyttring beskattas. Dessutom representerar fastigheten en förmögenhetstillgång som löpande beskattas. Här behandlas enbart den löpande inkomstbeskattningen (inkomst av annan fastighet).

För hela undersökningsperioden - 1970 till 1981 - har reglerna för inkomstbeskattningen i stort sett varit oförändrade. Jämförelser kan därför göras över tiden. Här behandlas följande punkter:

- o Nettointäkt - nivå och utveckling över tiden
- o Garantibeskattningen och dess effektivitet
- o Fördelningen av reparationsavdrag
- o Relationen mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar
- o Betalningsnettots storlek efter skatt

Redovisningen baseras på uppgifter från Sundsvall, Norrköping och Helsingborg. Skattemässiga resultat inhämtades inte vid pilotundersökningen i Örebro.

10.2 Nettointäkt

Skillnaden mellan skattemässiga intäkter och kostnader - nettointäkten - är det belopp fastighetsägaren tar upp till statlig inkomstskatt. En positiv nettointäkt ger merbeskattning medan ett negativt resultat ger underskotts- eller förlustavdrag och därmed skatteminskning.

Nettointäkten kan skrivas som

$$NI_t = H_t - D_t - U_t - R_t - V_t$$

NI_t = till statlig beskattning redovisat belopp

H_t = hyresintäkter

D_t = driftkostnader

U_t = kostnader för reparation och underhåll efter eventuell fördelning

R_t = räntekostnad

V_t = värdeminskningsavdrag (avskrivningar)

t = tidsindex

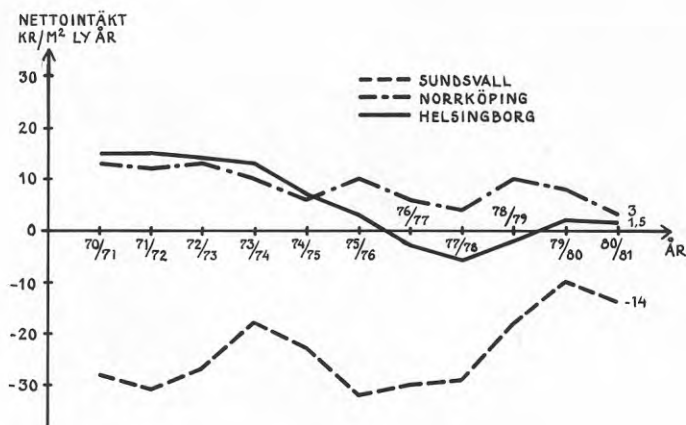
Alla intäkter hänförliga till fastigheten tas upp till beskattning; hyra, bränsleavgifter, va-tillägg, tvättstugeavgifter etc. Om ägaren utnyttjar egen bostad i fastigheten tas ett förmånsvärde upp som intäkt. Värdet av förmånen baseras på hyresnivån för en likvärdig lägenhet.

Fastighetsägaren kan inom förvärvskällan fördela underhållskostnader på beskattningsåret och påföljande två år. Detta ger möjlighet till resultatutjämnning mellan olika beskattningsår. Fördelningsrätten kan också användas så att procentavdraget utnyttjas vid den kommunala taxeringen. Garantibeskattningen blir på så sätt mindre effektiv.

Nettointäkten är sammansatt av färre poster än betalningsnettot. De betalningsposter som ett visst år inte motsvaras av några direkta intäkter eller kostnader är;

- amorteringar
- investeringar
- nya lån
- delar av underhållsutbetalningen som omfördelats inom förvärvskällan

De tre sista punkterna enligt ovan uppvisar stora variationer enskilda år. Nettointäkten är därför över tiden stabilare än betalningsnettot. För att kunna göra direkta jämförelser med betalningsnettot har även nettointäkten beräknats med flytande tvåårsmedeltal, se figur 10.1 och tabell 10.1.



Figur 10.1 Nettointäktens utveckling 1970-81 i 1981 års penningvärde på de olika orterna (glidande 2-årsmedeltal)

Tabell 10.1 Nettointäktens genomsnittliga utveckling per år (procent på procent) för olika tidsperioder

	Sundsvall	Norrköping	Helsingborg
1970/71 - 80/81			
Nominellt	(-2.1)	-5.0	-12.8
Realt	(6.9)	-13.3	-20.6
1975/76 - 80/81			
Nominellt	(6.6)	-12.8	-5.7
Realt	(15.8)	-21.5	-14.9

Av figuren och tabellen framgår att nettointäkten minskat i fast penningvärde i Norrköping och Helsingborg. En ökning kan noteras i Sundsvall.

Den genomsnittliga nettointäkten för fastigheter i Helsingborg och Norrköping har minskat från ca 14 kr/m²ly 1970/71 till ca 2 kr/m²ly 1980/81, mätt i 1981 års penningvärde. Det beror på att kostnaderna i fast penningvärde, i första hand driftkostnaderna, ökat snabbare än hyrorna.

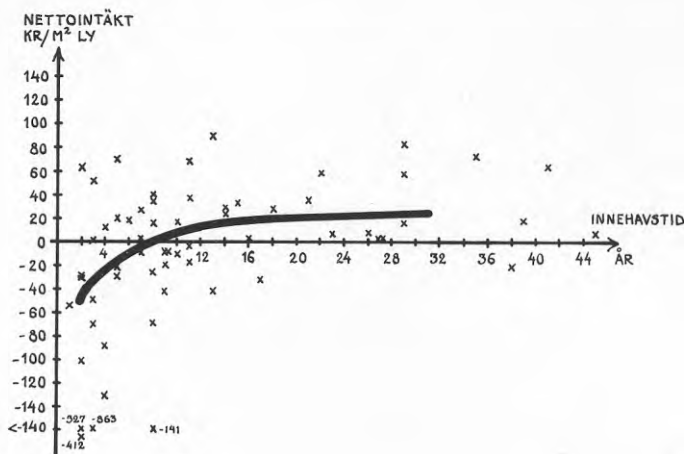
Tabell 10.2 Genomsnittliga nettointäkten 1981 i absoluta belopp

	Nettointäkt år 1981 kr/m ² ly	Medianfastighetens lägenhetsyta m ² ly	Nettointäkt absoluta belopp kr
Sundsvall	- 18	514	- 9 000
Norrköping	2	1 070	2 000
Helsingborg	1	1 445	1 500

Tabellen visar genomsnittsbeloppen till statlig inkomstskatt. För enskilda fastigheter och olika beskattningsår förekommer stora variationer.

Vi har även undersökt om det finns något samband mellan nettointäkt och fastigheternas värdeår. Av material som inte redovisas här framgår att byggnadernas ålder saknar betydelse för nettointäkten. Det kan sannolikt förklaras av att ägarens övriga ekonomi och belåningen har större betydelse för det skattemässiga resultat som redovisas än fastighetens ålder.

Vi har tidigare (figur 8.13) visat att betalningsnettot före skatt förbättras med innehavstiden. För att studera om detta även gäller nettointäkten har vi undersökt Norrköpingsfastigheterna 1981.



Figur 10.2 Nettointäkten 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid

Kurvan i figuren är inlagd utifrån medianvärden för fyra års innehavstid. Den visar att nettointäkten till statlig inkomstskatt ökar med innehavstiden. Klara likheter finns med betalningsnettots utveckling. Den genomsnittlige fastighetsförvärvaren i Norrköping har enligt figuren haft skattemässiga underskott till statlig beskattning de åtta första innehavsåren. Medianfastigheten i Norrköping 1981 har innehafts nio år och har en nettointäkt på 2 kr/m²ly.

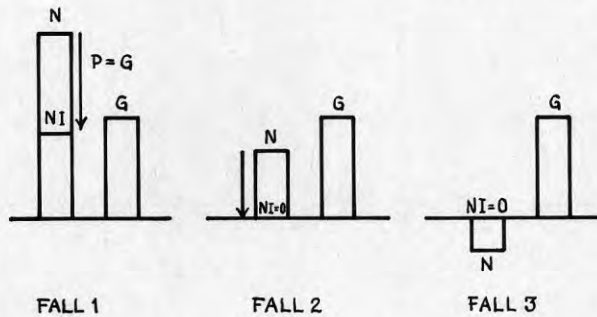
Negativa skattemässiga intäkter de tio första innehavsåren är vanligt. Över 50 procent av fastigheterna i Norrköping som innehafts 10 år eller mindre, hade 1981 negativa skattenetton. Vid längre innehavstider är dock nettointäkten i regel positiv. För medianfastigheten är det fråga om belopp i storleksordningen 10 - 20 000 kr. Stora variationer för enskilda fastigheter och år förekommer, främst beroende på underhållets periodicitet.

10.3 Garantibeskattningen och dess effektivitet

Inkomstskattebetalningarna ett visst år beror på nettointäkten, fastighetsägarens marginalsatt och på det s k garantiskattesystemet. Detta system som endast gäller för den kommunala beskattningen tillförsäkrar kommunerna en garanterad lägsta

skatteinkomst från ägare av fastigheter. Garantiskattesystemet innebär att helt oberoende av verklig inkomst från fastigheten skall den skattskyldige betala skatt i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Det belopp som kommunalskatten lägst skall beräknas på kallas garantibeloppet. Garantibeloppet uppgår fr o m beskattningsåret 1981 till 1,5 procent av taxeringsvärdet. Före 1981 var procentsatsen 2.

Nedanstående figur illustrerar principerna för garantiskattesystemets funktion.



Figur 10.3 Principerna för garantiskattesystemets funktion

N = Nettointäkt till statlig beskattning

G = Garantibelopp

P = Procentavdrag = Garantibelopp

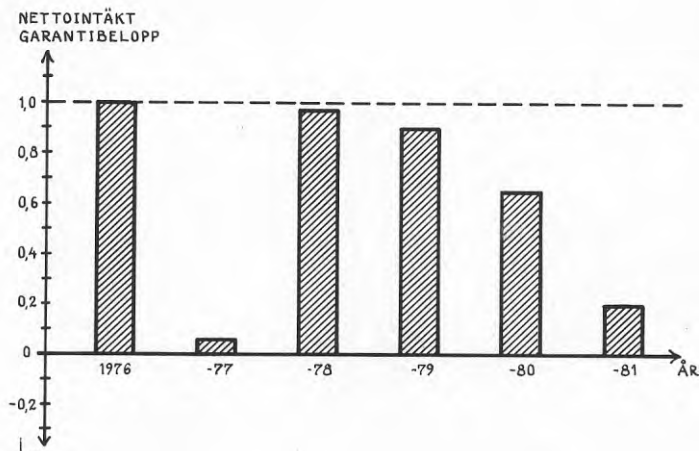
NI = Nettoinkomst = Nettointäkt - Procentavdrag

Fall 1: Visar att garantibeskattningen inte får någon effekt då nettointäkten är större än eller lika med garantibeloppet. Inkomsten vid den kommunala beskattningen blir uppdelad i två delar; nettoinkomsten och garantibeloppet. På den statliga sidan redovisas nettointäkten.

Fall 2: Procentavdraget leder till att nettoinkomsten blir noll. Underskott får inte skapas med procentavdraget. På den kommunala sidan redovisas noll i nettoinkomst och dessutom garantibeloppet. Garantiskattesystemet blir delvis effektivt. Till statlig inkomstskatt redovisas nettointäkten. I detta fall är det kommunala skattegrundande beloppet större än det statliga ($G > N$).

Fall 3: Procentavdraget får ingen effekt. På den kommunala sidan redovisas noll i nettoinkomst och garantibeloppet. Detta innebär att garantiskattesystemet blir effektivt till 100 procent. Den negativa nettointäkten får utnyttjas som underskottsavdrag vid den statliga taxeringen. Vid den kommunala taxeringen får underskottet dras av mot inkomster inom samma kommun (beskattningsort).

För att få en uppfattning om garantibeskattningen är effektiv för genomsnittsfastigheten har vi beräknat kvoten mellan nettointäkt och garantibelopp, se figur 10.4.



Figur 10.4 Garantibeskattningsens effektivitet 1976-81 för fastigheterna i Norrköping (kvoten mellan nettointäkt och garantibelopp)

Av figuren framgår att garantibeskattningen de sista fem åren föranledde en merskatt för den genomsnittliga fastighetsägaren. Garantibeskattningen var då delvis effektiv. År 1976 redovisade snittägaren en nettointäkt som var lika stor som garantibeloppet varför ingen garantiskatteeffekt erhöles. I tabell 10.3 redovisas garantiskattesystemets effekter för samtliga ägare till undersökta fastigheter i Norrköping 1976-81.

Tabell 10.3 Garantibeskattningsens effektivitet 1976-81 för fastigheter i Norrköping

	1976	-77	-78	-79	-80	-81
Antal observationer	47	52	53	59	66	65
Ej effektivt	24	20	25	29	31	30
Delvis effektivt	7	8	8	6	5	6
Effektivt till 100 %	16	24	20	25	30	29

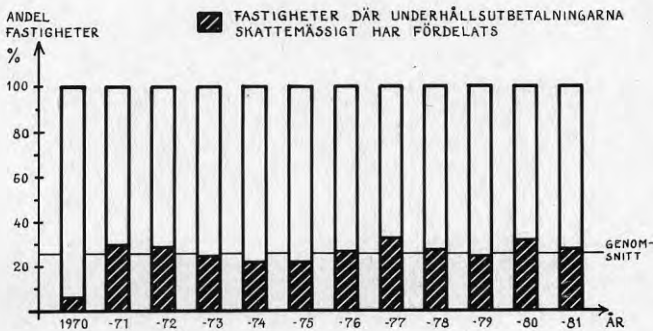
Tabellen visar att garantibesattningen påverkar de flesta fastighetsägarnas skattebetalningar. För en viss fastighet över tiden varierar dock påverkan beroende på räntebelastning, men främst underhållets periodicitet.

Garantibeloppet/procentavdraget beräknas per taxeringsenhet. För ägare med flera fastigheter kan det då ur garantiskattesynpunkt vara fördelaktigt att redovisa innehavet som en förvaltningsenhet. Procentavdraget kan då utnyttjas maximalt och garantibesattningen blir mindre effektiv.

10.4 Fördelningen av reparationsavdrag

Om utbetalningarna för reparation och underhåll under beskattningsåret varit minst 6 000 kr har fastighetsägaren rätt att fördela dem på beskattningsåret eller något av de två följande åren. Avdraget får fördelas valfritt över dessa tre år. Ett avdrag på 6 000 kr motsvarar 12 kr per kvm i Sundsvall och 4 kr per kvm i Helsingborg.

För att få en uppfattning om hur vanligt förekommande det är att fastighetsägaren skattemässigt fördelar underhållet - i s skatteplaner - har vi undersökt Norrköping. Resultatet redovisas i figur 10.5 och tabell 10.4.



Figur 10.5 Procentuella andelen fastigheter (taxeringsenheter) i Norrköping där underhållsutbetalningen respektive år skattemässigt fördelats

Tabell 10.4 Antalet fastigheter (taxeringsenheter) i Norrköping uppdelade efter om underhållet skattemässigt fördelats

	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81
Antalet fastigheter där underhållet <u>har</u> fördelats	1	7	8	8	8	9	12	16	14	14	20	17
Antal fastigheter där underhållet <u>inte</u> har fördelats	15	16	20	24	29	32	32	32	36	41	43	44
Totalt antal fastigheter	16	23	28	32	37	41	44	48	50	55	63	61

Av figuren och tabellen framgår att underhållet skattemässigt fördelats i en minoritet av de undersökta fastigheterna. I genomsnitt har underhållsutbetalningarna varje år fördelats i 28 procent av beståndet. För en viss fastighet och ägare varierar graden av fördelning över tiden.

10.5 Relationen mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar.

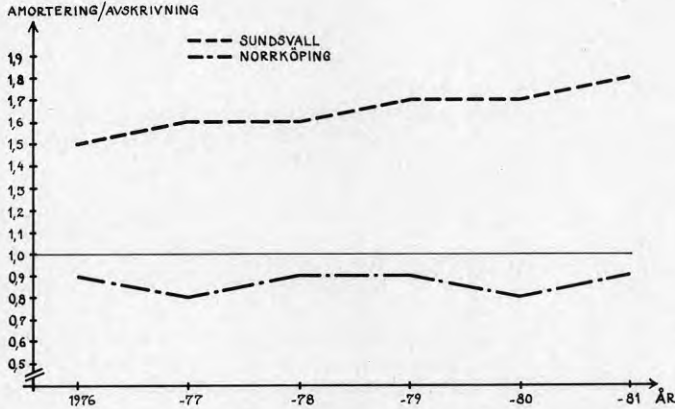
Vid skatteberäkningen får avdrag göras för värdeminskning hänförlig till;

- själva byggnaden
- i byggnaden ingående maskinell utrustning
- lösa inventarier

Lösa inventarier är relativt sällsynta varför avskrivningsbeloppet i regel avser avskrivningar för byggnad och eventuellt även maskinell utrustning.

Likviditeten påverkas av förhållandet mellan utbetalningar för amortering och värdeminskningssavdragets storlek. Den skatte- lindring värdeminskningssavdraget ger beror dels på dess storlek och dels på marginalskattesatsen.

Förhållandet mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar belyses genom kvoten mellan amorteringar och totala värdeminskningssavdrag. Detta har gjorts för Norrköping och Sundsvall 1976-81, se figur 10.6.



Figur 10.6 Kvoten mellan amorteringar och skattemässiga avskrivningar 1976-81 för fastigheter i Sundsvall och Norrköping

Figuren visar att genomsnittsfastigheten i Sundsvall har nästan dubbelt så stora amorteringar som avskrivningar. Det beror främst på hög belåning orsakad av relativt höga marknadspriser. Även den kortare genomsnittliga innehavstiden i Sundsvall kan bidra till höga amorteringar eftersom topplånen i regel amorteras snabbt.

En relativt kort innehavstid, höga marknadspriser och stor andel träfastigheter i Sundsvall borde leda till höga genomsnittliga avskrivningsbelopp. Det har dock inte varit möjligt att studera grunderna för avskrivningarna inom ramen för projektet. En annan faktor som kan påverka kvoten mellan amorteringar och avskrivningar är byggnadsvärdets relation till markvärdet vid fastighetstaxeringen. Avskrivningsunderlaget grundat på proportionering i samband med köp blir relativt sett mindre ju högre markvärdet är. Vi har dock inte funnit något som pekar på att markvärdena är högre i Sundsvall än på andra orter.

Kvoten mellan amorteringar och avskrivningar för snittfastigheten i Norrköping har varit mindre än ett, hela perioden. Det innebär att avskrivningarna beloppsmässigt varit större än amorteringarna. Förklaringen är en relativt låg amortering, orsakad av relativt låg belåning och längre genomsnittlig innehavstid.

Tabell 10.5 nedan visar att förhållandet i figur 10.6 i först hand förklaras av skillnader i amortering.

Tabell 10.5 Genomsnittliga amorteringen kr/m²ly år för Norrköpings- och Sundsvallsfastigheterna 1976-81

	1976	-77	-78	-79	-80	-81
Sundsvall	10	11	13	15	19	15
Norrköping	5	5	6	6	6	7

Tabellen visar att amorteringen är dubbelt så hög i Sundsvall som i Norrköping. Detta ska jämföras med att avskrivningsbeloppen på de båda orterna är ca 8 kr/m²ly.

10.6 Betalningsnetto efter skatt

Vi har tidigare redovisat betalningsnettot före skatt. I detta belopp ingår skatt på garantibelopp som en driftkostnad. Detta innebär att ytterligare kommunal inkomstskatteeffekt endast uppkommer om nettointäkten överstiger procentavdraget eller om nettointäkten är negativ. I det senare fallet leder underskottet till en minskad kommunal skatteutbetalning.

Statlig inkomstskatt beräknas utifrån nettointäkten. Vi har antagit att den genomsnittlige fastighetsägaren har betalt 30 procent i statlig skatt varje år under perioden 1970-81. Detta medför att marginals-katten varierat mellan 52 och 62 procent under perioden.

Algebraiskt kan betalningsnettot efter skatt, utan hänsyn till förmögenhetsskatt, definieras på följande sätt:

$$NES_t = N_t + S_t$$

$$NES_t = \text{betalningsnetto efter skatt}$$

$$N_t = \text{betalningsnetto före skatt}$$

$$S_t = \text{inkomstskatteeffekt}$$

Inkomstskatteeffekten består av två delar, dels en kommunal och dels en statlig skatteeffekt. Här bortses från den förmögenhetsskatteeffekt som uppstår då fastigheter vid förmögenhetsbeskattningen värderas till taxeringsvärdet i stället för marknadsvärdet.

I tabellerna 10.6-8 nedan redovisas betalningsnettot efter skatt för medianfastigheten i Sundsvall, Norrköping och Helsingborg.

Tabell 10.6 Nominella betalningsnetton (kr/m² ly) efter skatt 1970-81 för medianfastigheten i Sundsvall. Marginalskatt 52-59 procent.

	1970	-71	-72	-73	-74	-75	-76	-77	-78	-79	-80	-81
Betalningsnetto före skatt	-12	-11	-15	-15	5	-16	-20	-10	-15	-11	-13	-27
Netto-intäkt	(-8)	(-14)	(-12)	(-12)	(-6)	(-19)	(-19)	(-21)	(-21)	(-8)	(-9)	(-18)
Inkomstskatteeffekt	4,2	7,5	6,5	6,5	3,3	10,4	10,6	11,7	12,4	4,4	5,3	10,7
Betalningsnetto efter skatt	-7,8	-3,5	-8,8	-8,5	8,3	-5,6	-9,4	1,7	-2,6	-6,3	-7,7	-16,3

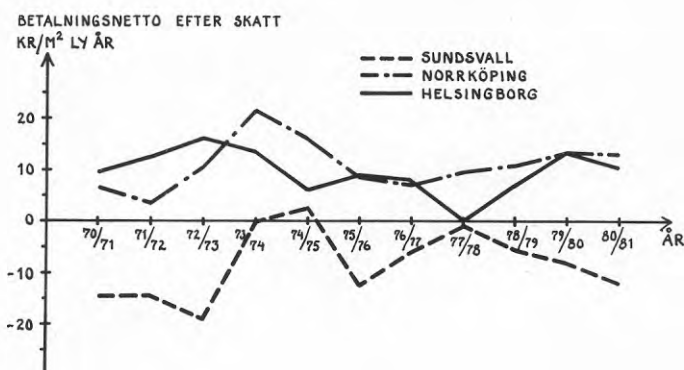
Tabell 10.7 Nominella betalningsnetton (kr/m² ly) efter skatt 1970-81 för medianfastigheten i Norrköping. Marginalskatt 53-62 procent.

	1970	-71	-72	-73	-74	-75	-76	-77	-78	-79	-80	-81
Betalningsnetto före skatt	4	4	2	12	12	8	6	6	10	12	16	12
Netto-intäkt	(4)	(6)	(4)	(8)	(2)	(4)	(8)	(0)	(6)	(10)	(4)	(2)
Inkomstskatteeffekt	-1,2	-1,8	-1,2	-2,4	-0,6	-1,2	-2,4	0	-1,8	-3,0	-1,2	-0,6
Betalningsnetto efter skatt	2,8	2,2	0,8	9,6	11,4	6,8	3,6	6	8,2	9,0	14,8	11,4

Tabell 10.8 Nominella betalningsnetton (kr/m² ly) efter skatt 1970-81 för medianfastigheten i Helsingborg. Marginalskatt 52-59 procent.

	1970	-71	-72	-73	-74	-75	-76	-77	-78	-79	-80	-81
Betalningsnetto före skatt	5	6	8	10	7	2	10	-2	-4	13	12	10
Netto-intäkt	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(2)	(2)	(-6)	(-4)	(1)	(2)	(1)
Inkomstskatteeffekt	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-0,6	-0,6	+3,4	+2,4	-0,3	-0,6	-0,3
Betalningsnetto efter skatt	3,2	4,2	6,2	8,2	5,2	1,4	9,4	1,4	-1,6	12,7	11,4	9,7

För att en direkt jämförelse med betalningsnettot före skatt (figur 8.8) skall kunna göras redovisas betalningsnettot efter skatt i fast penningvärde (flytande tvåårsmedeltal).



Figur 10.7 Betalningsnetto efter skatt 1970-81, i 1981 års penningvärde, på de olika orterna (flytande 2-årsmedeltal)

Av tabellerna och figuren framgår att betalningsnettot efter skatt varierar mindre än nettot före skatt. Orsaken till detta är beskattningens utjämnande effekt. Överskotten krymper och underskotten ger skattelättnader när hänsyn tas till inkomstskatteeffekter.

Beräkningarna ovan avser snittfastigheter. Och några större variationer förekommer då inte över tiden i nettointäkt vilket medför att skatteeffekterna blir relativt "odramatiska".

10.7 Kommentarer

De väsentligaste iakttagelserna kan sammanfattas i följande punkter;

- o **Nettointäkterna är absolut sett låga och visar ett klart samband med innehavstiden, se figur 10.2.**
- o **Garantiskattesystemet ger över tiden i allt högre utsträckning en merbeskattning för fastighetsägarna.**
- o **Underhållet fördelas varje år skattemässigt i en tredjedel av beståndet. Därtill framgår av intervjuerna att endast ett fåtal av ägarna ägnar sig åt aktiv skatteplanering.**
- o **Amorteringarna betalas till stor del med beskattade pengar - särskilt i Sundsvall, se figur 10.6.**

En mera ingående diskussion om skatteeffekter förs i kapitel 11.

11 SLUTSUMMERING

11.1 Inledning

I detta kapitel görs ett försök att "bryta ihop" resultaten, svara på forskningsfrågorna och formulera ett antal hypoteser. Intressanta förhållanden som observerats under projektarbetet kommenteras. Och ett försök görs att blicka in i den närmaste framtiden; vad händer med den undersökta kategorin fastighetsägare? Kapitlet avslutas med att ett antal idéer för fortsatt forskning skisseras.

Parallellt med detta projekt har två andra Bfr-projekt bedrivits på Fastighetsägareförbundet; Westman (1983) som behandlar ägarnas attityder inför framtiden och Lundström-Gustafsson (1983) som behandlar ägareskiftenas betydelse för fastighetsförvaltningens genomförande. Resultaten från dessa projekt "färgar av sig" på de slutsatser som dras här. Särskilt har bilden klarnat vad avser förhållandena i de små förvaltningsenheterna.

11.2 Forskningsfråga 1

Hur är ekonomin i fastighetsförvaltningen - likviditet, soliditet, lönsamhet och finansiering för fastigheter där byggnaderna är i olika stadier av livscykeln?

Frågan har styrt oss att åldersindela materialet efter de värdeår som anges i fastighetstaxeringen. Den indelningen ger (i brist på annat) det bästa uttrycket för skillnaden i fastigheternas avkastningsförmåga.

De driftnetton fastighetsförvaltningen ger är uttryck för avkastningsförmågan. Och påfallande är den bibehållna och t o m ökade avkastningen (i fast penningvärde) under slutet av 1970-talet - se figur 8.1 och 8.2. Då ska man också beakta att det undersökta beståndet åldrats, men också genomgått moderniseringar. Resultatet ger anledning formulera en första hypotes;

Hypotes 1

Avkastningen mätt med driftnettot har för fastigheter med konstant kvalitet ökat sedan mitten av 1970-talet.

Livscykelaspekterna framkommer om man studerar figur 8.2. Nyare fastigheter har väsentligt högre avkastningsförmåga än äldre. Det beror främst på högre hyra och lägre underhållskostnader, se figurerna 5.2, 5.11 och 5.12. Förslitningen av byggnadskapitalet (avskrivningen) märks sålunda i hyres- och underhållskostnadsnivåerna.

Betalningsnettot, som uttryck för likviditeten, har för beståndet som helhet varit stabilt över tiden, se figur 8.8. Och betalningsnettona varierar inte nämnvärt med fastigheternas värdeår. Det beror på att betalningsnettot är mera knutet till individen än till fastigheten. De stabila nettona över tiden och oberoendet av värdeår ger dock anledning att formulera en hypotes. Grunden

för hypotesformuleringen har också erhållits från Westman (1983) och Lundström-Gustafsson (1983).

Hypotes 2

Ägare till små förvaltningsenheter planerar sin verksamhet utifrån likviditetsrestriktioner.

Soliditeten har klar samvariation med fastigheternas värdeår. Generellt gäller att andelen eget kapital är relativt stort i de äldre fastigheterna, se figur 7.6. En låg belåningsgrad i det äldre beståndet paras dock med små driftnetton. Det innebär bl a att utrymmet för rebelåning är begränsat. I det nyare beståndet med liten andel eget kapital - dålig soliditet - är ofta räntebelastningen relativt låg genom finansiering med statliga lån och garanterad ränta.

Lönsamheten har här mätts genom direkt- och totalavkastning på totalt och eget kapital, d v s genom olika räntabilitetsmått. Åldersinverkan framkommer bl a av figurerna 9.2 och 9.5.

Direktavkastningen på totalt kapital visar en klar åldersinverkan. Yngre fastigheter ger högre förräntning på det bundna kapitalet (obeaktat lån och skatter). Direktavkastningen på eget kapital (m h t lån) visar också ett visst åldersberoende. Främst är det då nyare fastigheter bebyggda med statliga lån som ger hög direktavkastning. Generellt har äldre fastigheter lägre marknadspris än yngre, men prisutvecklingen är i stort sett likartad. Det innebär att totalavkastningen på totalt kapital står i direkt relation till direktavkastningen.

Genom att nyare fastigheter är högt belånade blir totalavkastningen på eget kapital betydande, jfr figur 9.12. Det mesta av förräntningen är dock bunden i fastigheten. Se också bilaga 2 där nyare fastigheter - nybyggda och ombyggda - har dålig lönsamhet. Betalningsnettona är små eller negativa och lånen överstiger under lång tid marknadsvärdena, d v s det finns inget eget kapital i fastigheterna.

Summering - forskningsfråga 1

Ekonomi i fastighetsförvaltningen har ett klart ålderssamband om man ser till driftnettot. Beaktas även belåningsförhållanden utjämnas resultaten. Fastighetsägarna är sannolikt "likviditetsplanerare" vilket leder till att resultaten m h t lån (betalningsnettot) är klart mindre åldersberoende än resultaten utan hänsyn till finansiering.

Det finns ett betydande eget kapital i det äldre beståndet. Ett kapital som kan utnyttjas för kommande moderniseringsåtgärder.

11.3 Forskningsfråga 2

Hur påverkar det egna arbetet i förvaltningen redovisade kostnader och lönsamheten i förvaltningen?

Embryon till svar på denna fråga finns i avsnitt 5.3.3 samt i kapitel 4 (fråga 1-4).

De studerade fastighetsägarna utför ett betydande eget arbete. Hur mycket tid man lägger ned och vilken kvalitet det är på det utförda arbetet har vi inte undersökt. Över hälften av ägarna utför själva den löpande fastighetsskötseln och ca nio av tio ägare handhar själva administration och ekonomi. Därtill medverkar fyra av tio ägare med egna arbetsinsatser i det periodiska underhållet. Och i Sundsvall med sina många små fastigheter där ägaren själv bor är det endast i undantagsfall som några utgifter redovisas för fastighetsskötsel och administration.

År 1981 redovisar de allmännyttiga bostadsföretagen i genomsnitt ca 30 kr per kvm i utgift för fastighetsskötsel, städning och administration. Denna siffra gäller dock för avsevärt större förvaltningsenheter än de här undersökta.

Om vi gör en ren räkneoperation framgår att det egna arbetet skulle kunna värderas till i storleksordningen 20 kr per kvm för fastighetsskötsel och administration. Denna siffra är obeaktat de insatser som görs med underhåll - löpande och periodiskt.

Om den runda siffran 20 kr per kvm subtraheras från betalningsnettot enligt t ex tabell 8.2 ger medianfastigheten underskott på samtliga orter. Och i Sundsvall blir underskotten betydande - närmare 50 kr per kvm. Räkneexperimentet visar att med alternativkostnadstänkande för det egna arbetet erhålls negativ förräntning på eget kapital. Detta förhållande kan t ex jämföras med situationen i svenskt lantbruk där det egna arbetet är betydande och förräntningen på eget kapital för många brukningsenheter är negativ.

Den egna arbetsinsatsen och den negativa direktavkastningen på eget kapital leder direkt till forskningsfråga 3 och motivbilden för fastighetsägarna.

11.4 Forskningsfråga 3

Hur påverkar motiven för fastighetsinnehavet - och främst då boendemotivet - prisbildningen på fastighetsmarknaden och ekonomin i fastighetsförvaltningen?

Liksom forskningsfråga 2 har denna fråga inte ställts direkt till fastighetsägarna. Och då måste en typ av analogiresonemang föras. Just motivbilden tas direkt upp av Lundström-Gustafsson (1983), men även Westman (1983). Dessa belyser dock inte ekonomin i precisa siffror. Här görs ett försök att något sammanväva resultaten från de tre undersökningarna.

Direktavkastningen är låg på eget kapital. Och om det egna arbetet prissätts är den omedelbara förräntningen negativ. Sannolikt finns det då andra motiv för ägandet än rent ekonomiska.

Ca 2/3 av de undersökta ägarna bor i sina hyresfastigheter. Och av Lundström-Gustafsson (1983) framgår att boendemotivet är klart dominerande för den stora gruppen ägare som är fysiska personer. Därtill spelar möjligheterna till sysselsättning - egen och anställas - en väsentlig roll. Kapitalplacerings- och värdesäkringsmotiv förekommer också, men i mindre utsträckning.

Små fastigheter betingar ett relativt högt pris per areaenhet. Detta framgår bl a av figur 6.1 samt det förhållandet att de små fastigheterna i Sundsvall t o m är "dyrare" än fastigheter på Östermalm i Stockholm, se Lundström (1980) samt figur 6.4 och tabell 6.4.

Generellt kan man anta att prisbildningen för hyresfastigheter styrs av det förväntade utfallet i fastighetsförvaltningen och förväntningarna om värdetillväxt. Prisbildningen för de små hyresfastigheterna kan dock i mycket väsentligt likna den för småhus. Det innebär att kapitalrestriktioner och framförallt likviditeten styr prisnivån. Detta antagande ter sig inte orimligt när man betraktar de över tiden stabila nettona. Underskotten i Sundsvall är sannolikt medvetet kalkylerade liksom de underskott villaägare räknar med. I absoluta belopp är dock underskotten av "rimliga" proportioner om man jämför med de underskott som blir följden av ett villaförvärv.

Av Lundström-Gustafsson (1983) framgår också att marknaden till stor del är stängd. Prisinformationen är sparsam och parterna på marknaden oinformerade. Detta leder till slumpmässighet i prisbildningen. En slumpmässighet som måhända något elimineras när mäklare är inblandade i överlåtelserna och det sker bedömningar av marknadsvärde och därtill en typ av boendekostnads-kalkyler.

Boendemotivet är förhärskande för små fastigheter. Därtill inverkar möjligheterna till eget arbete. Och man kan anta att rena förräntningsmotiv främst förekommer för större objekt. Boendemotivet antas sålunda segmentera marknaden för hyresfastigheter.

Hypotes 3

Marknaden för bostadshyreshus segmenteras med anledning av boendemotivet och prisbildningen för mindre fastigheter följer samma mönster som på villamarknaden.

Boendemotivet gör att man accepterar och kalkylerar med likviditetsunderskott i förvaltningen. Förväntningar om hyres- och marknadsvärdetillväxt gör dessutom att man initialt - se t ex figur 8.12 - accepterar relativt stora likviditetsunderskott i förvaltningen. Av Westman (1983) framgår också att man vid förvärvet räknar med att lägga ned eget arbete i förvaltningen.

Inflationsuppdrivna räntenivåer ger initiala likviditetsproblem. Men en snabb real amortering av lånen och förväntningar om snabb tillväxt av eget kapital håller uppe och höjer prisnivån. Lönsamhetsbilden är också speciell - se avsnitt 9.7 om hävstångseffekter. Den omedelbara förräntningen på eget kapital är liten

medan tillväxten av det i fastigheten bundna kapitalet är betydande, se också Berglund (1982) eller jämför med avkastningsmönstret för aktier i fastighetsbolag.

Priserna för hyresfastigheter har reallt sett fallit med 2-3 procent per år. Och prisfallet är jämnt fördelat över tiden. Varför detta prisfall när villapriserna samtidigt stigit reallt sett? Först kan man konstatera att de fastigheter som omsätts på marknaden är i slutet av livscykeln, se tabell 6.1 och jämför även med Lundström-Gustafsson (1983). För fastigheter i slutet av livscykeln styrs prisbildningen sannolikt i hög grad av reglerna för statlig belåning och de ingångsvärden som därvid accepteras, jfr Lundström (1983 b). Stigande räntenivåer och förväntningar därom har också stor betydelse med hänsyn till att likviditetsrestriktioner inverkar på prisbildningen. Förväntningarna om hyres- och värdetillväxt kan också ha varit måttliga med tanke på att bostadshyresfastigheter uppfattas som öppna för politiska ingrepp.

Summering av forskningsfråga 2 och 3

En diagnos med renodlat ekonomiska mätinstrument på små förvaltningsenheter ger vid ett första betraktande märkliga resultat.

o Ingen eller negativ direktavkastning på eget kapital

eller

o ingen ersättning för eget arbete.

Dessa förhållanden har förmodligen gällt under hela undersökningsperioden. Och analyserna visar att de små förvaltningsenheterna har "villakarakter". Ägarens motiv för förvärvet och agerande (eget arbete) i förvaltningen liknar mycket villaägarens. De rena förräntningsmotiven är sparsamma och ofta formulerade i förväntningar om värdetillväxt och skydd för eget kapital.

11.5 Forskningsfråga 4

Hur utvecklas likviditet, soliditet och lönsamhet under en innehavsperiod?

Denna fråga har direkt besvarats för aggregat av fastigheter, men även för fem olika fastigheter - se bilaga 2. Frågan är bl a intressant mot bakgrund av det underhålls- och ombyggnadsbehov som finns i olika stadier av en fastighets livscykel, jfr Lundström-Gustafsson (1983).

Likviditeten visar ett klart tidsberoende, se figur 8.12 och bilaga 2. Hög räntebelastning i början av innehavsperioden ger initialt dålig likviditet. De likviditetsunderskott (före skatt) som framgår av figur 8.12 mildras dock till stor del när man även beaktar skatteeffekter, se bl a figur 10.2 och tabell 10.7.

Genomsnittsfastigheten ger - bortsett från Sundsvall - likviditetsunderskott i 5-10 år. Variationerna är dock stora. Men snittsiffrorna bör bl a vara ett memento för potentiella fastighetsköpare.

Soliditeten - andelen eget kapital - är direkt tidsberoende. Vid förvärv på marknaden är ofta den egna kapitalinsatsen 0-25 procent, jfr Lundström-Gustafsson (1983) och Westman (1983). Det egna kapitalet ökar sedan till följd av marknadsvärdeökning och amorteringar.

För fastigheter som byggts om med statliga lån, jfr bilaga 2, finns ofta ett negativt eget kapital. Trots detta kan likviditeten klaras (eller näst intill) genom lån med garanterad ränta.

Om likviditet och soliditet har ett klart samband med innehavsperioden så är lönsamheten mer svårtolkad. Menar man med lönsamhet ett absolut lönsamhetsbegrepp - ett överskott i kronor - så ökar i regel lönsamheten med innehavstiden, jfr betalningsnettot. Ser man däremot driftnettot som vinstmått, så är lönsamheten inte beroende av innehavstiden.

Direkt- och totalavkastningen på totalt och eget kapital är relativmått; ett överskott i relation till ett bundet kapital.

Direkt- och totalavkastningen på totalt kapital är inte direkt tidsberoende. Tas däremot hänsyn till lån när avkastningen beräknas för eget kapital kompliceras bilden. Och avkastningen blir beroende av framförallt belåningsgraden. Hög belåningsgrad ger i regel låg direktavkastning, men en hög tillväxt av det egna i fastigheten bundna kapitalet. Direktavkastningen på eget kapital ökar i regel över innehavsperioden på grund av stigande betalningsnetton. De stigande nettona ska dock förränta ett i regel stigande eget i fastigheten bundet kapital. Det ökande egna kapitalet i fastigheten innebär också att totalavkastningen i regel minskar genom att över tiden lika stora marknadsvärdeökningar ska förränta ett växande eget kapital.

Några konstateranden

Likviditet, soliditet och lönsamhet är nära sammanhängande begrepp. Och av undersökningen framgår klart hur finansieringen styr resultaten kopplat till de tre begreppen. Nominella lån, inflationsuppdrivna räntenivåer och fastighetsprisökningar ger under en innehavsperiod;

- o initiala likviditetsproblem och negativ direktavkastning på eget kapital
- o över tiden snabbt förbättrad soliditet
- o en förräntning på det i fastigheten bundna kapitalet som är starkt beroende av belåningsgraden.

En intressant frågeställning är i vad mån förräntningsbilden skulle förändras om inflationen sjönk ner mot 0-nivån? Av de tidigare förda resonemangen framgår bl a att denna typ av fastighetsägare sannolikt till stor del planerar sitt agerande utifrån likviditetsrestriktioner. Utifrån detta resonemang kan följande hypotes formuleras;

Hypotes 4

Vid frånvaro av inflation kommer fortfarande likviditetsproblem att förekomma. Samtidigt minskar förräntningen avsevärt av det i fastigheten bundna egna kapitalet.

11.6 Forskningsfråga 5

Kan man utifrån resultat avseende likviditet, soliditet och lönsamhet urskilja olika typer av ägare/förvaltare.

Denna fråga ansluter nära till fråga 2 och 3. Och svaret är att vi med undersökningens uppläggning inte har undersökt mer än en huvudkategori; små förvaltare där ägaren ofta bor i den egna fastigheten. I en fortsättningsstudie är det avsikten att ekonomin för ett bredare spektrum av ägare ska belysas. Jfr t ex den kategorisering av ägare som görs av Lundström-Gustafsson (1983).

11.7 Forskningsfråga 6

Finns det över tiden några samband mellan hyra, drift, underhåll och fastighetspriser?

Denna fråga liknar den som Lundström (1980) ställer för att få underlag för prognoser i värderingssammanhang. Frågan har dock flera "bottnar". Man kan urskilja tre:

- o Finns över tiden i kvantitativa termer några direkta samband, dvs hur har relativpriserna utvecklats?
- o Varför har relativpriserna utvecklats som de gjort?
- o Hur anpassar sig fastighetsägaren på marknaden och i förvaltningen till ändrade relativpriser (se också forskningsfråga 7)?

Den mest påtagliga förändringen under 1970-talet står värmekostnaderna för, se bl a tabell 5.6 och 5.7. Denna ökning har också fastighetsägaren kunnat kompensera sig för. Det framgår bl a av att driftnettona över tiden är stabila i fast penningvärde.

Driftkostnaderna upptar över tiden en allt större del av hyran, se figur 8.5. Orsaken härtill är ökande uppvärmningskostnader. Men genom att hyrorna stiger reellt sett samtidigt som underhållet ligger på ungefär samma nivå kan driftnettona hållas reellt konstanta.

Nettokapitaliseringsfaktorn (fastighetspris/driftnetto) visar en över tiden fallande tendens. På samma sätt faller bruttokapitaliseringsfaktorn, se tabell 6.4 och figur 6.4.

På frågan varför relativpriserna utvecklats som de gjort kan man säga att;

- o det beror på kostnadsanpassningen i hyressättningsystemet
- o det beror på den anpassning fastighetsköparen gör på fastighetsmarknaden.

Dessa förklaringar är övergripande och det finns sannolikt mer invecklade mekanismer som förklarar utvecklingen. En mekanism är förekomsten av eget arbete. Genom att på egen hand utföra fastighetsskötsel (inkl städning), administration samt vissa underhållsarbeten kan fastighetsägaren reglera resultatet ur likviditetsmässig synpunkt. Därvid har sannolikt också det periodiska underhållet en betydelsefull roll som "likviditetsregulator". Fastighetsägaren anpassar underhållet i tid och till volym efter tillgång till likvida medel men också i viss mån efter egen disponibel tid att arbeta med underhållet, jfr att 2/5 av fastighetsägarna aktivt deltar i arbetet med det periodiska underhållet. Detta resonemang stöds bl a av resultaten från Lundström-Gustafsson (1983).

Hur anpassar sig då ägaren i förvaltningen och på marknaden till ändrade förutsättningar? Svaren på denna fråga formuleras som två hypoteser utifrån ovan förda resonemang.

Hypotes 5

- A) **Relativt sjunkande hyror eller stigande kostnader för drift och kapital leder till att**
- 1 underhållet eftersätts
 - 2 andelen eget arbete ökar
- B) **Relativt stigande hyror eller sjunkande kostnader för drift och kapital leder till att**
- 1 underhållet förbättras
 - 2 andelen eget arbete förblir oförändrat

Hypoteserna 5 A och 5 B utgör inte direkta omvändningen av varandra. Det följer av att boendemotivet är förhärskande och att fastighetsägarna sannolikt är likviditetsplanerare. Och dessutom i stor utsträckning ser ett egenvärde i att fastigheten är bra underhållen. Vilket bl a innebär att eventuella överskott från förvaltningen i stor utsträckning återinvesteras.

Hypotes 6

Ändrade relativpriser i förvaltningen eller förväntningar därom leder till att fastighetsförvärvaren anpassar sin egen kapitalinsats.

Också denna hypotes utgår från köparen/ägaren som likviditetsplanerare. Och enligt utsago från många mäklare ledde den under slutet av 1970-talet relativt stigande räntenivån till att köparna ökade andelen eget kapital. Denna uppgift strider i och för sig mot Westman (1983) och Lundström-Gustafsson (1983) som konstaterar att kontantinsatserna vanligtvis är mycket små.

11.8 Forskningsfråga 7

Hur påverkar ränteutvecklingen och skattesystemet fastighetsägarens agerande i förvaltningen och på marknaden?

Denna fråga har till stor del redan besvarats i anslutning till fråga 6. Det finns dock anledning fundera något över skattesystemets inverkan på ägarnas agerande.

Beskattningen har sannolikt både mycket liten och mycket stor betydelse för ägarens agerande i förvaltningen och på marknaden. I den löpande förvaltningen är nettointäkterna (se tabellerna 10.6-8) mycket små i absoluta belopp. Och detta är för de flesta fastighetsägare sannolikt inte uttryck för någon medveten skatteplanering. Detta påstående stöds också av de intervjuer som gjorts med ägarna, se kapitel 4.

För ägare till små hyresfastigheter - se Sundsvall - torde möjligheterna till underskottsavdrag inverka på samma sätt som för villaägare. Därigenom styr möjligheterna till underskottsavdrag i kombination med marginalsatserna prisbildningen på denna typ av fastigheter.

Skattesystemet har en resultatutjämnande effekt. Stora överskott kapas och underskott minskas om kvittningsmöjligheter finns. Och på marknaden torde möjligheterna till kvittning av de underskott som uppstår under början av innehavet - se figur 10.2 - ha betydelse för prisbildningen. Med kvittning åsyftas dels utjämning mellan olika förvärvskällor och dels utjämning inom förvärvskällan i fall där ingår flera fastigheter.

De ägare vi undersökt har en och ibland två fastigheter i förvärvskällan. För dessa är kvittningen mellan olika förvärvskällor betydelsfull. Den 1982 beslutade skattereformen där underskottsavdragens skatteminskande effekt reduceras innebär att den antalsmässigt relativt stora gruppen små ägare bl a får ökade kostnader (efter skatt) för reparationer. De ägare som har flera fastigheter i sin förvaltningsenhet berörs i mindre utsträckning av skattereformen. Kvittning kan nämligen ske inom förvärvskällan.

Undersökningen visar också att garantiskattesystemet till stor del är effektivt, se figur 10.4 och tabell 10.3. Det innebär att höjningar av taxeringsvärdet, repartitionstalet (f n 1,5 procent) eller den kommunala utdebiteringen direkt slår igenom på förvaltningsresultatet.

Utifrån dessa resonemang kan två hypoteser formuleras angående hur beskattningen påverkar ägarnas agerande i fastighetsförvaltningen.

Hypotes 7

Ett ökat skatteuttag från fastighetsförvaltningen medför på kort sikt att underhållet eftersätts. På lång sikt erhålls en prisdämpning och belåningsminskning som delvis neutraliserar skatteeffekten.

I den mån skatteökningar helt kan övervältras på hyresgästerna uteblir effekten på underhållet.

Hypotes 8

Begränsningar av kvittningsrätten mellan olika förvärvskällor förstärker långsiktigt koncentrationstendenserna på fastighetsmarknaden.

Stora ägare med möjligheter till kvittning inom förvärvskällan får en konkurrensfördel gentemot små ägare. De kan t ex göra reparationsavdrag med "full skatteeffekt". Och dessa "meravdrag" kan diskonteras in i priset.

Till hypotes 8 kan man också formulera en "mothypotes" som endast delvis är kopplad till beskattning.

Hypotes 9

Fastighetsstrukturen - små fastigheter - och boendemotivet gör tillsammans med smådriftsfördelar att gruppen "små förvaltare" kommer att förbli relativt stabil.

Måttliga ändringar av skattereglerna och skatteuttaget får sannolikt begränsad betydelse för omfattningen av den undersökta gruppens ägare. Det beror då främst på att andra motiv än rent ekonomiska styr agerandet på marknaden och i förvaltningen.

11.9 De väsentligaste resultaten

Enligt vår uppfattning kan de väsentligaste resultaten av undersökningen formuleras som i nedanstående punkter:

- o **Avkastningen från fastighetsförvaltningen uttryckt som driftnettot har varit reallt konstant eller t o m ökat något över tiden.**
- o **De små fastighetsägarna framstår som likviditetsplanerare och agerandet i förvaltningen och på marknaden styrs i väsentlig utsträckning av motiv som inte rör förräntning av kapital - främst då boendemotiv men även möjligheter till eget arbete.**
- o **Över en innehavsperiod finns i normalfallet ett entydigt mönster hur likviditet, soliditet och lönsamhet utvecklas. Främst bör man uppmärksamma de initiala likviditetsproblemen och den successiva uppbyggnaden av eget kapital i fastigheten.**

11.10 Tolkning och effekter av lönsamhetsresultaten

Är lönsamheten bra eller dålig? Frågan är väsentlig när man betraktar "resultatprofilen"; i normalfallet låg eller ingen direkt-avkastning och hög förräntning på det bundna kapitalet. Denna resultatbild framkommer också om man studerar aktiekurserna för de fastighetsförvaltande bolagen eller Berglund (1982).

För att förstå lönsamhetsbilden måste man gå tillbaka till motiven för förvärven och innehaven. Men även ta i beaktande de yttre förhållandena; inflation, nominella lån m m.

Motivet för många av de här studerade ägarna är inte primärt att erhålla omedelbar förräntning på kapitalet. I stället inverkar möjligheterna till eget boende, eget och anställdas sysselsättning, social status, placeringsbehov - realvärdesäkerhet för frigjort kapital. Till bilden hör också att de små hyresfastigheterna för många utgör alternativ till villaförvärv. Dessa faktorer är också i förlängningen ekonomiska. Men de medför att kraven på direktavkastning tonas ned.

Men varför så låg direktavkastning även för de professionella förvaltarna? Svaret finns att söka i en kombination av höga räntenivåer och tilltron till marknadsvärdetillväxt. Därtill inverkar naturligtvis konkurrenssituationen på marknaden.

Svaret på den inledande frågan kan formuleras som att lönsamheten till stor del är självvald när man byggde eller köpte på fastighetsmarknaden. Och därför uppfattas lönsamheten sannolikt av de flesta som tillfredsställande - "fast den borde vara bättre". Detta framgår bl a av Westman (1983) samt Lundström-Gustafsson (1983).

Den låga direktavkastningen har dock andra effekter. Bl a blir fastighetsekonomin till stor del beroende av privatekonomin. Bufferten för oförutsedda händelser kan i förekommande fall vara låg. Större underhålls- och ombyggnadsbehov kan därför utlösa ägarskiftet. Å andra sidan kan den dåliga likviditeten kompenseras med en god soliditet.

11.11 Små förvaltningsenheter i framtiden

Kommer den här undersökta delen av den enskilda sektorn att bestå även i framtiden? Svaret är med stor sannolikhet ja! Och det betingas främst av de fysiska förutsättningarna för förvaltningen. Små fastigheter om 3-20 lägenheter är mindre lämpade för stordrift. De ger höga insatskostnader för den typ av serviceverksamhet som bostadsförvaltning utgör. Bl a därför kommer även framöver fastighetsägaren/-förvaltaren/-skötaren som bor i den egna fastigheten att vara konkurrenskraftig.

De små fastigheterna är också centralt belägna. Boendemotivet väger därför tungt i de kalkyler fastighetsköparna gör. Och möjligheterna till eget arbete med fastighetsförvaltning kan framöver bli allt väsentligare och en trygghetsfaktor.

Då de många 1930- och 40-talsfastigheterna är i en underhålls- och ombyggnadsintensiv fas är en viss omstrukturering av ägandet att förvänta. Sannolikt ökar andelen juridiska personer/byggare som ägare samtidigt som viss koncentration sker av ägandet. Därutöver sker sannolikt en marginell överströmning till bostadsrättsformen. Framförallt då i attraktiva lägen.

Ur samhällets synpunkt bör enligt vår uppfattning de små förvaltningsenheterna uppmuntras. Sannolikt utförs här en stor mängd obetalt servicearbete av ägarna. Omedelbart obetalt bör man tillägga. För de flesta ägare har under 1970-talet - liksom andra fastighetsägare - kunnat bygga upp ett eget kapital i fastigheterna.

Vi antar också att den service kunderna/hyresgästerna får är bra. Kontaktvägarna är korta och informella. Vårt antagande om bra service har vi dock inte belägg för i någon vetenskaplig undersökning. Dessutom vet vi inte om ägarna underhåller och bygger om husen i den omfattning som krävs för att kapitalvärdena ska bibehållas. Och detta är ett grundläggande krav för att de små förvaltningsenheterna ska kunna bestå även i framtiden.

11.12 Fortsatt forskning

I denna undersökning har vi på ett visst sätt belyst organisatoriska och ekonomiska förhållanden i en viss del av den enskilda sektorn. Vid formuleringen av projektplanen lämnades många frågeställningar utanför. Dessutom har under projektets genomförande nya idéer om fortsatt forskning och utveckling väckts. Projektidéerna återges nedan i punktform.

- o Organisatoriska och ekonomiska förhållanden i större förvaltningsenheter och enheter där boendemotivet har en underordnad roll.
- o Omfattning, typ av och kvalitet på ägarnas egna arbete i förvaltningen.
- o Hyresgästernas uppfattning om servicenivån i små och stora förvaltningsenheter och den enskilda sektorn i jämförelse med den allmännyttiga.
- o Underhållsstatusen i olika delar av den enskilda sektorn.
- o Nyckeltal och effektivitetskriterier för bostadsförvaltning.
- o Utnyttjandet av ekonomisk information inom större företag.
- o Fastighetsägaren ur socio-ekonomisk synvinkel. Vem är den private fastighetsägaren och vilka motiv finns för fastighetsägandet?
- o Hyresstrukturen inom den enskilda sektorn och nivåjämförelser med de allmännyttiga bostadsföretagen.
- o Datorn i fastighetsförvaltningen. Möjligheter till samordning och effektivitetsvinster.
- o Alternativa former för finansiering vid förvärv och byggande.
- o Alternativa former för beskattning av innehav och överlåtelser av fastigheter.

LITTERATUR

Endast litteratur som direkt refererats redovisas här. En stor mängd artiklar och böcker har dessutom lästs som bidragit till vår kunskapsuppbyggnad inom ämnesområdet.

- Arvidsson, S - Hellström, A (1982): Fastighetsekonomisk analys av 16 hyresfastigheter i Stockholm - bedömning av marknadsvärde samt lönsamhet i ett långtidsperspektiv. Examensarbete nr 164 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström), Stockholm.
- Bejrøm - Johansson, H (1983): Underhållspolicy i radhus. Analys av underhållsinsatser i olika dispositionsformer med användning av investeringsmodeller och tonvikt på hushållens bidrag. Meddelande 5:15 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Berglund, Å (1982): Fastighetsbranschen - en lönsam bransch med problem. Statens råd för byggnadsforskning. R 111:1982, Stockholm.
- Carlegrim, E et al (1981): Bostadshus från 1930- och 1940-talen - bestånd och marknad. Statens råd för byggnadsforskning. R 60:1981, Stockholm.
- Carlegrim, E - Skoog, M (1978): Hyresfastigheter i Sverige - en kartläggning av ägare - ålders- och storleksstruktur. Statens råd för byggnadsforskning. R 21:1978, Stockholm.
- Forsberg, M - Garph, L (1982): Likviditet och lönsamhet för enskilt ägda bostadshyresfastigheter i Örebro 1970-1980 - en analys av in- och utbetalningar i fastighetsförvaltningen samt marknadspriser. Examensarbete nr 158 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström), Stockholm.
- Gustavsson, J - Hag, B (1975): Fastighetsekonomisk analys av nio hyresfastigheter i Stockholm. Examensarbete nr 75 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Erik Carlegrim och Erik Stark), Stockholm.
- Krohn, R, G et al (1977): The other economy. The internal logic of local rental housing. Peter Martin Associates Ltd, Toronto.
- Ljung, B (1981): Övergångar från hyresrätt till bostadsrätt. Statens råd för byggnadsforskning. T 32:1981, Stockholm.
- Ljung, P (1983): Förvaltningsekonomi i 15 bostadshyresfastigheter 1975-1982. Analys av kostnader, resursförbrukning och lönsamhet. Examensarbete nr 170 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström), Stockholm.

- Lundström, S (1983a): Principer och metoder för marknads- och investeringsanalyser - en kort översikt med tillämpning på hyresfastigheter. Stencil från institutionen för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lundström, S (1983b): Marknadsvärdering av hyres- och industrifastigheter genom simulering. Stencil från institutionen för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lundström, S - Gustafsson, B (1983): Ägareskiftesbetydelse för fastighetsförvaltningen. Arbetsmaterial från pågående projekt vid Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholm (Redovisning i september 1983).
- Mogård, P - Sandberg, S: Årskostnader i HSB:s bostadsrättsföreningar 1969-1981. PM 1983-05-15, HSB:s Riksförbund, Stockholm.
- Myrsten, K (1982): Entreprenader i fastighetsförvaltningen - analys och utveckling av relationer mellan förvaltare och entreprenörer. Statens råd för byggnadsforskning, R 106:1982, Stockholm.
- Nyberg, R - Linde, P (1980): Privata bostadsrättsföreningar och andelshus i Stockholms innerstad. Examensarbete nr 131 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström), Stockholm.
- Ratcliff, R, U (1972): Valuation for Real Estate Decisions. Democrat Press, Santa Cruz, USA.
- Rosengren, K, E (1978): Sociologisk metodik. Esselte studium, Stockholm.
- SABO (1982): Ekonomisk statistik. Statistik och kommentarer om SABO-företagens ekonomi år 1981. SABO-rapport nr 23. (Årligen återkommande rapporter)
- SCB (1982): Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1982. Liber förlag, Örebro.
- Senning, E-M (1981): Ekonomi i bostadsrättsföreningar. Del I. Intäkts- och kostnadsutvecklingen inom Riksbyggen, Stockholm.
- Sveriges Fastighetsägareförbund (1982): Hyresfastigheter - utvecklingsprogram för enskilt ägande och förvaltning, Stockholm.
- Westman, I (1981): Privatägda flerbostadshus - en kartläggning. Statens råd för byggnadsforskning R 68:1981, Stockholm.
- Westman, I (1983): Privata fastighetsägare i framtiden. Arbetsmaterial från pågående forskningsprojekt vid Fastighetsägareförbundet, Stockholm.

GENOMFÖRANDEPROBLEM

Bevarad bokföring

Bokföringslagen kräver att fastighetsägare som stadigvarande hyr ut mer än två lägenheter bokför affärstransaktioner. Enligt lagens 22 § är fastighetsägaren skyldig att bevara allt räkenskapsmaterial i ordnat skick inom landet under minst 10 år från utgången av det kalenderår då räkenskapsåret avslutades. Redovisningsmaterial avseende 1972 års taxering skall t ex arkiveras till och med 1/1 1982 för att bokföringslagens regler skall vara uppfyllda.

Den ovannämnda regeln styrde från början vår ambition vad avser tidsperspektivet. Det visade sig dock att flertalet fastighetsägare även hade äldre material. Vissa "städade" dock årligen i sitt bokföringsmaterial. Bl a därför är vårt undersökningsmaterial av mindre omfattning från åren 1970 och 1971.

Redovisningsprinciper vid beskattningen

Vår målsättning var att spegla betalningsströmmarna i fastighetsförvaltningen, dvs flödet av "kontanter". Skilda redovisningsprinciper ställde dock till problem.

Kontantprincipen innebär att beskattningsårets in- och utbetalningar läggs till grund för skatteberäkningen. Vid bokföringsmässiga grunder baseras inkomstberäkningen på verksamhetens bokföring. Genom att inkomster och utgifter periodiseras kommer de att föras till aktuellt beskattningsår oberoende av när motsvarande in- och utbetalningar inträffar.

T ex förskottsbetalda hyror kan enligt kontantprincipen redovisas det år hyran inbetalts, oavsett vilket kalenderår hyran avser. Således kan hyra inbetald i december, avseende januari påföljande år redovisas under pågående räkenskapsår. Vid bokföringsmässiga grunder däremot redovisas motsvarande förskottshyra det kalenderår som hyran avser, oberoende av när den inbetalts.

I de fall vi stött på årsskiftesbetalningar vid bokföringsmässiga grunder, har vi överfört motsvarande belopp till aktuellt räkenskapsår enligt kontantmetoden. På motsvarande sätt har vi förfarit med utbetalningar för värme och reparationer. Hela beloppet har förts till det räkenskapsår utbetalningen skett, oavsett att förbrukningen eller arbetet är fördelat över två eller flera räkenskapsår.

Fastighetsägarna har möjlighet att fördela reparationskostnader på beskattningsåret och de två närmast påföljande beskattningsåren. I de fall uppgifterna om underhållskostnaderna hämtats från fastighetsdeklarationen där underhållet skattemässigt fördelats har vi registrerat både den under beskattningsåret gjorda utbetalningen och det skattemässigt fördelade underhållet.

Vi har naturligtvis inte till 100 procent lyckats lokalisera alla betalningar till rätt år. Det förekommer t ex även vid kontantmetoden att årsskiftesbetalningar förs till "rätt" beskattningsår. Vi har dock utan kontroll accepterat redovisning baserad på kontantprincipen.

Brutet räkenskapsår

Ett räkenskapsår omfattar tiden mellan två årsbokslut. Vanligtvis sammanfaller kalenderår och räkenskapsår. Annat räkenskapsår än kalenderår, så kallat brutet räkenskapsår, skall omfatta tiden 1/5-30/4, 1/7-30/6 eller 1/9-31/8. Om synnerliga skäl föreligger kan annan period än tolv hela månader utgöra räkenskapsår.

Några få deltagande fastighetsägare tillämpar brutet räkenskapsår. För att kunna ta med även deras fastigheter har redovisningen överförs till det kalenderår då det brutna räkenskapsåret avslutades. Detta förfarande påverkar endast marginellt de årsvisa snittvärden som beräknas och de trender som skattas.

Redovisningsenhet

Flera taxeringsenheter i en ägares hand kan, enligt KL 18 § anv p 2, bilda en förvärvskälla om de brukas tillsammans som en förvaltningsenhet. Förutsättningarna är att fastigheterna har gemensam innehavare och står under överinseende av innehavaren eller dennes representant samt även att de står under gemensam förvaltning och drift på sådant sätt att de framträder, ekonomiskt sett, som en naturlig enhet.

För att kunna utföra analyser av materialet med hänsyn till bl a fastigheternas ålder valdes registerfastigheten som minsta enhet. Registerfastigheten omfattar i regel endast en huskropp.

Ett mindre antal fastighetsägare redovisar dock vid beskattningen flera fastigheter som en förvärvskälla. Detta innebär att det är mycket svårt att fördela kostnaderna på respektive fastighet. Bokföringen medger inte en invändningsfri uppdelning. För att kunna ta med registerfastigheter som redovisas i en förvaltningsenhet betraktar vi hela förvaltningsenheten som en fastighet. Förvaltningsenhetens in- och utbetalningar har fördelats på enhetens totala lägenhetsyta.

De i förvaltningsenheten ingående fastigheternas ålder - värdeår - kan variera. Vi har då åsatt förvaltningsenheten (undersökningsfastigheten) den värdeårsklass som största delen av lägenhetsytan tillhör.

Vår bedömning är att förfarandet endast har marginell betydelse för analysresultaten.

Ändrad fastighetsbilaga

Ca 85 procent av de undersökta fastighetsägarna tillämpar kontantprincipen vid beskattningen. För dessa har uppgiftsinsamlingen underlättats i de fall fastighetsbilagan (F2) funnits tillgänglig.

Från och med beskattningsåret 1978 ändrades fastighetsbilagans utformning. Kostnadsposterna värme, VA, el, renhållning och sotning fördes då samman i en klump benämnd övriga driftkostnader. Kassaboken måste därför alltid komplettera fastighetsbilagan de fyra sista undersökningsåren.

Den ändrade fastighetsbilagan innebär i sak inget för undersökningen bortsett från ett merarbete.

Värdet av
"fri bostad"

En av utgångspunkterna för undersökningen var att beskriva och analysera betalningsströmmarna i fastighetsförvaltningen. När fastighetsägaren bor i den egna fastigheten uppstår "balansproblem" - de reella in- och utbetalningarna korresponderar inte med varandra. Därför måste även den del av fastigheten som ägaren disponerar åsättas en hyra. Denna situation uppkommer för ca 2/3 av fastighetsägarna.

När det vid inkomsttaxeringen upptagna förmånsvärdet godkänts av taxeringsmyndigheterna, har även vi accepterat detta. Då yrkat förmånsvärde ej godkänts, har vi beräknat detsamma som genomsnittshyran (kr/m²ly) i fastigheten multiplicerat med den av fastighetsägaren disponerade arean.

Ett alternativ till det valda förfarandet hade varit att exkludera den disponerade lägenheten ur undersökningen och därvid proportionera kostnaderna. Vi bedömer dock det valda förfaringsättet som mest invändningsfritt.

Det förmånsvärde som fastighetsägaren tar upp i deklarationen ifrågasätts ofta av taxeringsmyndigheterna som yrkar upptaxering. Utfallet av dessa tvister har vi inte analyserat.

En annan aspekt är att förmånsvärdet representerar en form av snittvärde och utgör inte uttryck för det "pris" fastighetsägaren sätter på lägenheten. Vi får med andra ord inget grepp om ägarens individuella avkastningsvärde för lägenheten. Detta förhållande kan diskuteras när man bl a studerar de effekter boendemotivet har för lönsamheten och likviditeten i fastighetsförvaltningen.

Insamlingsperiodens
längd

Materialinsamlingen har - inklusive pilotprojektet - sträckt sig från augusti 1981 till oktober 1982. Den långa insamlingsperioden har dels gett praktiska problem och dels resulterat i att populationen undersökningsfastigheter varierar de två sista åren - 1980 och 1981. Uppgifter från Örebro saknas för 1981. Dessutom även i viss utsträckning för Sundsvall. Det beror på att vissa fastighetsägare under tiden februari-april 1982 hade lämnat bokföringsmaterialet till bokföringsbyråer för inkomstdeklaration.

Problemet med populationsvariationer diskuteras längre fram.

Förvärvsätt

Det ekonomiska utfallet - likviditet och lönsamhet - studeras bl a som funktion av innehavstiden. En viss fastighetsägares innehavstid är enkel att fastställa. Men sättet för förvärv - köp, gåva eller arv - gör att analysresultaten kan bli svårtolkade. Framst till följd av att belåningen i olika utsträckning ändras vid skilda förvärvsätt.

Vid ett fastighetsköp ökar i regel fastighetens belåning. Detta får långsiktiga effekter på likviditet och lönsamhet. Förvärvas en fastighet genom gåva förändras i regel inte fastighetens belåning nämnvärt. Vid gåva har vi därför beräknat innehavstiden från givarens förvärvstidpunkt. Om en fastighet har förvärvats genom arv har belåningsförändringens storlek vid förvärvstid-

punkten fått styra om innehavstiden beräknats från arvlåtarens eller arvtagarens förvärvstidpunkt.

Det valda sättet att beräkna innehavstid kopplat till förvärvssätt innebär att vi i förekommande fall beräknar något som kan kallas "familjens innehavstid". Förfaringsättet kan diskuteras men bör ses mot bakgrund av att något mer än 4/5 av fastigheterna förvärvats genom köp.

Populationsvariationer

Genom att ett långt tidsperspektiv eftersträvades för undersökningen uppstår också indataproblem. Ur viss synpunkt vore det önskvärt att alla fastigheter funnits med från början (1970) i undersökningen. Ur en annan synpunkt ger fastigheter med skilda förvärvsår möjligheter att bli studera det ekonomiska utfallet som funktion av innehavstiden.

I detta fall varierar populationen fastigheter från som minst 78 år 1970 till som mest 247 år 1980, se vidare kapitel 3.2.

Den över tiden ökande populationen ger problem som måste uppmärksammas när jämförelser görs över tiden. "Populations-typen" kan förändras när "nya" fastigheter successivt tillförs. Och samtidigt är underlaget för tvärsnittsanalyser mindre bra för den första delen av undersökningsperioden.

I analyserna längre fram görs försök att utvärdera effekterna av populationsvariationerna.

Jämförelser vid konstant kvalitet

Genom att fastigheterna blir äldre, förslits och studien avser en längre tidsperiod kommer undersökningsmaterialet över tiden inte att utgöras av samma bestånd. Dvs om inte fastigheterna kontinuerligt moderniseras i samma omfattning som de åldras så är intäkter och kostnader för samma fastighet inte direkt jämförbara år från år om man vill jämföra fastigheter med konstant kvalitet.

I denna studie görs inga försök att skatta "avskrivningen". Vid analyserna över tiden av främst hyror, underhåll och fastighetspriser måste det dock beaktas att beståndet förändrats genom tidsfaktorn.

Ägarnas arbete i förvaltningen

Hysesuppbörd, fakturering, bokföring, redovisning och budgetering sköts med några få undantag av fastighetsägaren själv. Den löpande fastighetsskötseln och underhållet utförs i varierande omfattning av fastighetsägarna, se vidare kapitel 4. De i undersökningen redovisade kostnaderna för administration, fastighetsskötsel och underhåll avspeglar därför inte den verkliga resursinsatsen.

Denna studie syftar bl a till att spegla betalningsströmmarna i förvaltningen. Analogt med "värdet av fri bostad" kunde ett värde åsättas det egna arbetet. Vi har dock valt att undvika de problem som är förknippade med att bedöma arbetsinsatserna till omfattning och kvalitet. Och ytterst åsätta dessa ett alter-

nativvärde. Vi för istället ett "baklängesresonemang" där vi jämför noterade utgifter för administration m m från denna undersökning med statistik från företag med fullständig förvaltning.

När olika mått på likviditet och lönsamhet presenteras och diskuteras måste det beaktas att kostnadssidan inte belastats med värdet av eget arbete.

Olika hyres-
sättningssystem

Hyrorna för bostäder och lokaler kan debiteras som **totalhyra** eller **exklusivehyra**. De båda principerna skiljer sig åt på så sätt att, i det ena fallet sätts en totalhyra, i det andra fallet uppdelas hyran på (kall)hyra plus tillägg för t ex bränsle, VA eller EL. Systemen med totalhyra och exklusivehyra tillämpas både för bostadslägenheter och lokaler.

Enligt exklusivesystemet kan t ex inte någon del av bränsleersättningen ingå i hyran. Hela bränslekostnaden tas ut vid sidan av den egentliga hyran. Ersättningen för värme och varmvatten uttas i form av förskott och slutregleras med hänsyn till den verifierade kostnaden under året. Fastighetsägare som tillämpar exklusivesystemet kan i förekommande fall ta ut för höga förskottsbetalningar. Mellanskillnaden, dvs det uttagna beloppet minus den faktiska bränslekostnaden, återbetalas då till hyresgästerna.

Systemet med exklusivehyror och förskott kan ge komplexa mönster av betalningsförskjutningar mellan åren, men ger i sak inga större undersökningsproblem. Vi har valt att genomgående för varje år redovisa summa hyresinbetalningar minus utbetalningar till hyresgästerna. Det innebär att vi fångar in de verkliga betalningarna respektive år. Här bör också påpekas att en begränsad andel av lägenheterna utgör lokaler. För dessa kan hyresgästen svara för det inre underhållet av lägenheten. Genom att vi redovisar nettohyror fås sålunda ingen fullständig bild av den totala resursförbrukningen i förvaltningen.

Gränser mellan
kostnadsslag

I projektet sker beskrivningar och analyser där olika kostnadsposter är inblandade. Vad menas då t ex med underhåll? Jämförelser mellan olika företags kostnadsstruktur är alltid svåra. Dels skiljer kontoplanerna och dels har man olika benämningar för samma sak. I detta fall är kostnadsstrukturen och kostnadsslagen tämligen likartade, men det finns problem med begreppsdefinitioner och framför allt gränsdragningen mellan olika kostnadsslag. T ex;

- o Var går gränsen mellan fastighetsskötsel och underhåll?
- o Var går gränsen mellan underhåll och ombyggnad?
- o Ska sotningskostnaderna föras till uppvärmnings- eller renhållningskontot?

Vi har valt att acceptera fastighetsägarens benämning på olika kostnadsslag. Och inte gjort några försök att närmare definiera kostnadsslagen.

En mera strikt "bodelning" mellan olika kostnadslag skulle ha krävt att vi för varje förvaltningsenhet gått tillbaka till verifikationerna. Vi bedömde detta som orimligt av tidskäl. Dessutom finns inga allmänt accepterade och glasklara begreppsdefinitioner. Text är frågan om underhåll contra ombyggnad i mycket en fråga om oklar praxis vid skattemyndigheterna. Detta är en erfarenhet vi fått efter att ha tagit del av hundratals inkomst-deklarationer för olika år.

Vårt ställningstagande att inte korrigera i bokföringen innebär att fördelningen mellan drift, underhåll och investeringar på marginalen är slumpmässig. Vår bedömning är att för totalbilden spelar förfaringsättet ingen roll. Om man studerar en enstaka fastighet eller mindre grupp av fastigheter bör dock gränsdragningsproblemen uppmärksammas.

Separering av lägenhetsunderhåll

En av målsättningarna vid starten av pilotprojektet var att fördela underhållet på lägenhetsunderhåll och olika former av yttre underhåll. Detta visade sig dock vara praktiskt svårt att genomföra. Mycket få fastighetsägare med mindre fastighetsbestånd har så detaljerad redovisning att det är möjligt att skilja på kostnaderna för inre och yttre underhåll. Än mindre är det möjligt att göra en uppdelning på olika former av inre och yttre underhåll.

För ungefär hälften av fastigheterna i Örebro var det möjligt att grovt dela upp underhållskostnaderna på yttre och inre underhåll. Endast ett fåtal av ägarna förde ett separat reparationsregister där datum, åtgärd och kostnad registrerades. I övriga fall fördelades underhållskostnaderna med hjälp av fastighetsägarens minne och med stöd av verifikationer.

Erfarenheterna från pilotprojektet ledde till att vi fortsättningsvis avstod från att göra denna mycket osäkra uppdelning.

Amortering - vad är det?

När betalningsströmmarna ska beskrivas och analyseras måste även amorteringar av lån beaktas. Definitionen av amorteringsbegreppet och det praktiska framtagandet av amorteringsbeloppen har vållat problem.

Amorteringarna redovisas i regel i kassaboken men vissa kassaböcker saknar härför en förtryckt kolumn. Fastighetsbilagan innehåller uppgifter om fastighetens skuldbelopp vid inkomstårets slut. Har inga nya lån tagits under innehavstiden kan de årliga amorteringarna framräknas som skillnaden mellan två skuldbelopp. Dessutom har uppgifter om amorteringarnas storlek hämtats från långivarnas saldobesked. Många fastighetsägare har en checkräkningskredit med fastigheten som säkerhet. Detta leder till att skuldbeloppet varierar med checkräkningens utnyttjande.

I några få fastigheter kompliceras situationen genom att fastighetsägaren något år eller kontinuerligt tagit upp lån i fastigheten. Detta förhållande, kombinerat med att vi inte haft tillgång till avstämnings- eller saldobesked från långivarna har gjort det omöjligt att exakt ta fram amorteringarna. Problemet har lösts

genom att vi, med hänsyn till tidigare eller senare gjorda amor-
teringar, åsatt ett rimligt belopp.

**Vi har valt att betrakta årsvisa förändringar på checkräkningen
som amorteringar. Det innebär att amorteringarna även kan ha
"plustecken". Upptagande av nya lån - förutom checkräknings-
kredit - har vi dock särbehandlat. Nya lån redovisas separat.**

**Alternativet till behandlingen av checkräkningskrediten vore
att inte beakta dess förändringar. Men då skulle väsentlig infor-
mation om betalningsströmmarna gå förlorad. Till bilden hör
också att endast ca 20 procent av ägarna har checkräkningskredit.
Och den är i de flesta fall relativt liten.**

Om-, ny- och tillbyggnader finansieras vanligen med statliga
bostadslån för vilka räntebidrag utgår. Dessutom har vid olika
tidpunkter andra typer av bidrag utgått - t ex för energibesparing.

Bidrag
- hur behandla?

Fastighetsägaren kan vid taxeringen ta upp räntebidrag som
intäkt och dra av totala räntekostnaderna, d v s en bruttoredo-
visning. För att erhålla en korrekt räntekostnad har vi därför
justerat ränteutbetalningarna med erhållna räntebidrag. På ett
likartat sätt har vi justerat utbetalningar för reparationer och
investeringar med eventuella bidrag, t ex energi- och ombyggnadsbidrag.

Räntebidrag betalas ut i efterskott enligt vissa, i bostadsfinan-
sieringsförordningen, bestämda regler. Detta kan orsaka betal-
ningsförskjutningar mellan åren vad avser räntebidrag och ränte-
utbetalningar.

Eftersom vårt syfte varit att studera in- och utbetalningar har
vi inte korrigerat för betalningsförskjutningarna.

**Förfarandet innebär bl a att spridningen i den resultatpost vi
kallar betalningsnetto blir relativt stor.**

Mörkertal i
redovisningen

De sifferuppgifter som insamlats kan vara behäftade med olika
fel; rena räknefel eller medvetna oriktigheter. Om felaktig-
heterna är stora kan analysresultaten påverkas.

**Vi har inte gjort någon systematisk felsökning. I stället har vi
utgått från att fastighetsägaren räknat rätt och är ärlig. Vårt
helhetsintryck är också att bokföringen är i god ordning och
innehåller vad den borde göra.**

**I enstaka fall har vi upptäckt räknefel i bokföringen - typ om-
kastade siffror. Därtill rena "oförståndsfel" som både varit till
fördel och nackdel för ägaren. Också oegentligheter har upptäckts
av typen att den egna disponerade lägenheten uppgivits för liten
vid taxeringen. Även andra typer av felaktigheter har kunnat
misstänkas, men inte gått att verifiera.**

Median, medelvärde
eller typvärde

Ett specifikt problem vid beskrivningarna och analyserna är
vilket uttryck för centraltendensen som ska väljas; median,

medelvärde eller typvärde. Valet har särskilt stor betydelse då populationerna i förekommande fall är relativt små, snedfördelade och har stor spridning.

Typvärdet avfärdas då dess användning kräver att materialet klassindelas på visst sätt. Valet står då mellan median och medelvärde.

Vardera uttrycken har såväl för- som nackdelar. Medelvärdet är känsligt för extremvärden men ger stora möjligheter till beskrivningar av framförallt spridningen i materialet. Medianen är mindre känslig för extremvärden. Medianvärdet ger dock begränsade möjligheter till vidare statistiska beräkningar.

Vi har valt att i de flesta fall redovisa medianvärdet. Detta motiveras i första hand av att vi anser medianen bäst speglar centraltendensen i våra populationer. Genom att trend och nivå i förekommande fall kompletteras med spridningsbilder ges läsaren en uppfattning om bakgrundsmaterialets spridning. En effekt av att medianvärden redovisas är att variationerna i resultatet över tiden utjämnas. En annan effekt är dock att jämförbarheten med olika former av övergripande statistik minskar då man där i regel utgår från medelvärdet. Därför beräknas i förekommande fall också medelvärden.

Normeringsgrund

För att göra siffror från olika fastigheter jämförbara med varandra måste de räknas om till en gemensam prispåverkande faktor - normeras. I detta fall har samtliga intäkter och kostnader räknats om till den totala lägenhetsytan sådan den t ex anges vid AFT 1981.

Förfarandet innebär att intäkts- och kostnadsbilderna för fastigheter med "kalla areor" blir svårare att jämföra med övriga ytor. Det undersökta fastighetsbeståndet är dock homogent vad avser "kalla areor". Dessutom skulle en viktning av areorna ha vällat stora indata- och gränsdragningsproblem. Förfarandet gör dock att siffrorna inte direkt går att jämföra med t ex SABO-statistiken. Där används dels ett annat utrymmesbegrepp - totalyta - och dels viktas de kalla areorna.

Aldersklassificering

För att bli möjliga jämförelser med SCB:s intäkts-/kostnadsundersökningar har fastigheterna åldersklassindelats. Vi har därvid använt oss av den klassindelning som gjorts vid den allmänna fastighetstaxeringen 1981.

En fastighet kan ha haft skilda åldersklasser (värdeårsklasser) under undersökningsperioden. Exempelvis kan en fastighet bebyggd 1938 och ombyggd under 1977 vid 1981 års fastighetstaxering ha värdeår 1970. Fastigheten var således en 30-talsfastighet under början av undersökningsperioden och en 70-talsfastighet (värdeårsmässigt) under slutet.

I förekommande fall har värdeåret ändrats för att möjliggöra en rättvisande jämförelse av intäkter och kostnader med övriga fastigheter. I viss mån kan man se åldersklassificeringen som ett uttryck för standardnivå. Dock ett dåligt uttryck då fastighetstaxeringens åldersklassificering är schablonmässig. Det kan dock sägas vara det "minst dåliga" uttrycket som kan erhållas med en rimlig arbetsinsats.

FEM FASTIGHETER "UNDER LUPPEN"

I kapitel 5-10 har genomsnittssiffror för hela populationer och delar därav presenterats. För att nyansera snittsiffrorna redovisas betalningsströmmar och lönsamheten för fem olika fastigheter. Dessa är i väsentliga avseenden olika varandra; ålder, storlek, innehavstid, belåning etc. Och de är i vissa avseenden fem ytterligheter.

Följande fem fastigheter redovisas:

- 1 En typisk Sundsvallsfastighet. Relativt liten och ägaren bor själv i huset.
- 2 En typisk 30-talsfastighet från Norrköping. Den har låg belåning och stora lägenheter. Ägaren bor i fastigheten. Dessutom är innehavstiden lång.
- 3 En mycket stor, relativt ung fastighet från Helsingborg som ger god förräntning.
- 4 En Norrköpingsfastighet från 1930-talet som är ombyggd med statliga lån under 1970-talet.
- 5 Ett nybyggnadsobjekt från Örebro. Den yngsta fastigheten i undersökningen.

EN LITEN SUNDSVALLSFÄSTIGHET

Storlek m ²	ca	400
Medellägenhetsyta m ²	ca	60
Antal lägenheter st		7
Lokalandel %		6
Värdeår		-50
Förvärsår		1974

BETALNINGSFLÖDEN OCH LÖNSAMHET

	1974	-75	-76	-77	-78	-79	-80	-81	
Hyra	107	114	128	122	139	149	173	216	
Drift	35	38	49	48	65	65	66	107	
Underhåll	90	43	62	42	52	52	64	72	
Driftnetto	-18	33	17	32	22	32	43	37	
Räntor	28	28	28	26	28	30	29	28	
Amortering	8	8	8	5	10	12	10	11	
Investering	-	-	-	-	-	-	-	-	
Nya lån	-	-	-	-	-	-	-	-	
Betalningsnetto	-54	-3	-19	1	-16	-10	4	-2	
(Driftkostnadsnivå	33	33	38	39	47	44	38	50)	
Marknadsvärde		1024	1059	1106	1280	1318	1340	1353	
Skuldbelopp		339	331	326	316	304	294	283	Genom-
Eget kapital		685	728	780	964	1014	1046	1070	snitt
Belåningsgrad %		33	31	29	25	23	22	21	25
DAT (%)			1,7	3,0	2,0	2,5	3,3	2,8	2,6
DAE			-2,8	0,1	-21,0	-1,0	0,4	-0,2	-0,9
TAT			5,1	7,5	17,7	5,5	4,9	3,7	7,4
TAE			3,5	7,3	21,5	4,1	3,6	2,1	7,0
Genomsnittlig ränta på totalt kapital									7,3
Genomsnittlig ränta på eget kapital									6,8

Fastigheten är typisk för Sundsvall. Ägaren bor själv i fastigheten. Och det egna kapitalet är stort men förräntas mycket dåligt. Dessutom kan man fråga sig vad som hände med driftkostnaderna 1981? Påfallande är också de genomgående höga utgifterna för underhåll.

EN ÄLDRE NORRKÖPINGSFASTIGHET

Storlek m ²	ca 1100
Medellägenhetsyta m ²	ca 90
Antal lägenheter st	12
Lokalandel %	0
Värdeår	-30
Förvärvsår	1963

BETALNINGSFLÖDEN OCH LÖNSAMHET

	1970	-71	-72	-73	-74	-75	-76	-77	-78	-79	-80	-81	
Hyra	41	43	44	53	59	66	73	91	101	117	133	158	
Drift	12	12	12	16	18	20	19	22	29	33	40	48	
Underhåll	6	21	6	21	12	26	21	48	57	53	69	66	
Driftnetto	23	10	26	16	29	20	33	21	15	31	24	44	
Räntor	12	12	12	12	12	12	15	14	14	15	15	16	
Amortering	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	
Investering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Nya lån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	31	
Betalningsnetto	11	-2	14	4	17	8	10	7	1	16	15	59	
(Driftkostnadsnivå)	29	28	27	30	31	30	26	24	29	28	30	30)	
Marknadsvärde						480	564	639	644	736	821	862	
Skuldbelopp						220	212	212	212	212	218	249	
Eget kapital						260	352	427	432	524	603	613	
Belåningsgrad %						46	38	33	33	29	27	29	
													Genom-
													snitt
DAT (%)						6,9	3,7	2,3	4,8	3,3	5,4	4,4	
DAE						3,8	2,0	0	3,7	2,9	9,8	3,7	
TAT						24,4	17,0	3,1	19,1	14,8	10,4	14,8	
TAE						39,2	23,3	1,4	25,0	17,9	11,4	19,7	
Genomsnittlig ränta på totalt kapital													14,8
Genomsnittlig ränta på eget kapital													19,4

Fastighetsägaren bor själv i fastigheten och har inte tagit ut fulla hyreshöjningar de senaste åren. Driftnettona är därför relativt små. Detta kompenseras av små ränteutbetalningar. Driftkostnadsnivån är förhållandevis låg. Det beror på låga bränslekostnader och stor andel eget arbete vilket kompenserar den relativt låga hyresnivån. Likviditeten och förräntningen avviker inte väsentligt från snittet.

STOR HELSINGBORGSFASTIGHET

Storlek m ²	>	4000
Medellägenhetsyta m ²	ca	80
Antal lägenheter st		62
Lokalandel %		5
Värdeår		-60
Förvärvsår		1965

BETALNINGSFLÖDEN OCH LÖNSAMHET

	1970	-71	-72	-73	-74	-75	-76	-77	-78	-79	-80	-81	
Hyra	85	98	91	98	105	114	122	129	140	159	176	196	
Drift	19	24	27	24	29	38	41	47	50	57	72	79	
Underhåll	4	3	5	6	6	12	12	26	23	18	30	40	
Driftnetto	62	71	59	68	70	64	69	56	67	84	74	77	
Räntor	42	47	40	44	49	37	36	40	37	37	45	46	
Amortering	2	2	2	2	2	2	1	9	10	4	11	6	
Investering	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Nya lån	-	13	10	9	9	-	-	-	-	-	-	-	
Betalningsnetto	17	35	27	31	28	25	32	7	20	43	18	25	
(Driftkostnadsnivå	22	24	30	24	28	33	34	36	36	36	41	40)	
Marknadsvärde						796	873	989	1012	1056	1082	1108	
Skuldbelopp						683	682	673	663	659	648	642	Genom-
Eget kapital						113	191	316	349	397	434	466	snitt
Belåningsgrad %						86	78	68	66	62	60	58	68
DAT (%)							8,7	6,4	6,8	8,3	7,0	7,1	7,4
DAE							28,3	3,7	6,3	12,3	4,5	5,8	10,2
TAT							18,3	19,7	9,1	12,6	9,5	9,5	13,1
TAE							97,3	69,1	16,8	26,1	13,9	13,1	39,4
Genomsnittlig ränta på totalt kapital													13,5
Genomsnittlig ränta på eget kapital													39,0

Fastigheten är stor, i gott skick och ger bra avkastning. Hyrorna är relativt höga och lånen har bra villkor (statliga lån). Betalningsnettona är relativt höga liksom förräntningen.

EN OMBYGGD NORRKÖPINGSFASTIGHET

Storlek m ²	ca 700
Medellägenhetsyta m ²	ca 40
Antal lägenheter st	17
Lokalandel %	0
Värdeår	-60
Nybyggnadsår	ca 1930
Ombyggnadsår	ca 1975
Förvärvsår	1974

BETALNINGSFLÖDEN OCH LÖNSAMHET

	1975	-76	-77	-78	-79	-80	-81	
Hyra	43	134	147	185	178	196	220	
Drift	33	41	49	54	66	71	82	
Underhåll	437	112	34	53	6	3	62	
Driftnetto	-427	-19	64	78	106	122	76	
Räntor	78	136	135	135	119	123	132	
Amortering	29	42	38	44	53	20	42	
Investering	331	143	-	8	-	-	-	
Nya lån	-	350	74	93	-	-	-	
Betalningsnetto	-865	10	-35	-16	-66	-21	-98	
(Driftkostnadsnivå	-	31	33	29	37	36	37)	
Marknadsvärde	1047	1215	1307	1452	1572	1620	1651	
Skuldbelopp	1304	1612	1648	1697	1644	1624	1582	Genom-
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	69	snitt
Belåningsgrad %	125	133	126	117	105	100	96	115
DAT (%)		-1,8	5,3	6,0	7,3	7,8	4,7	4,9
DAE		-	-	-	-	-	-	-
TAT		14,2	12,8	17,1	15,6	10,8	6,6	12,9
TAE		-	-	-	-	-	-	-
Genomsnittlig förräntning på totalt kapital								13,0

Fastigheten är intressant då betalningsmönstret är komplext och det saknar definitionsmässigt eget kapital. Räntebelastningen är betydande och likviditeten är ansträngd. Driftkostnadsnivån är - trots ombyggnaden - relativt hög.

EN NYBYGGD ÖREBROFASTIGHET

Storlek m ²	ca 1000
Medellägenhetsyta m ²	ca 55
Antal lägenheter st	18
Lokalandel %	0
Värdeår	-70
Nybyggnadsår	ca 1975
Förvärvsår	1975

BETALNINGSFLÖDEN OCH LÖNSAMHET

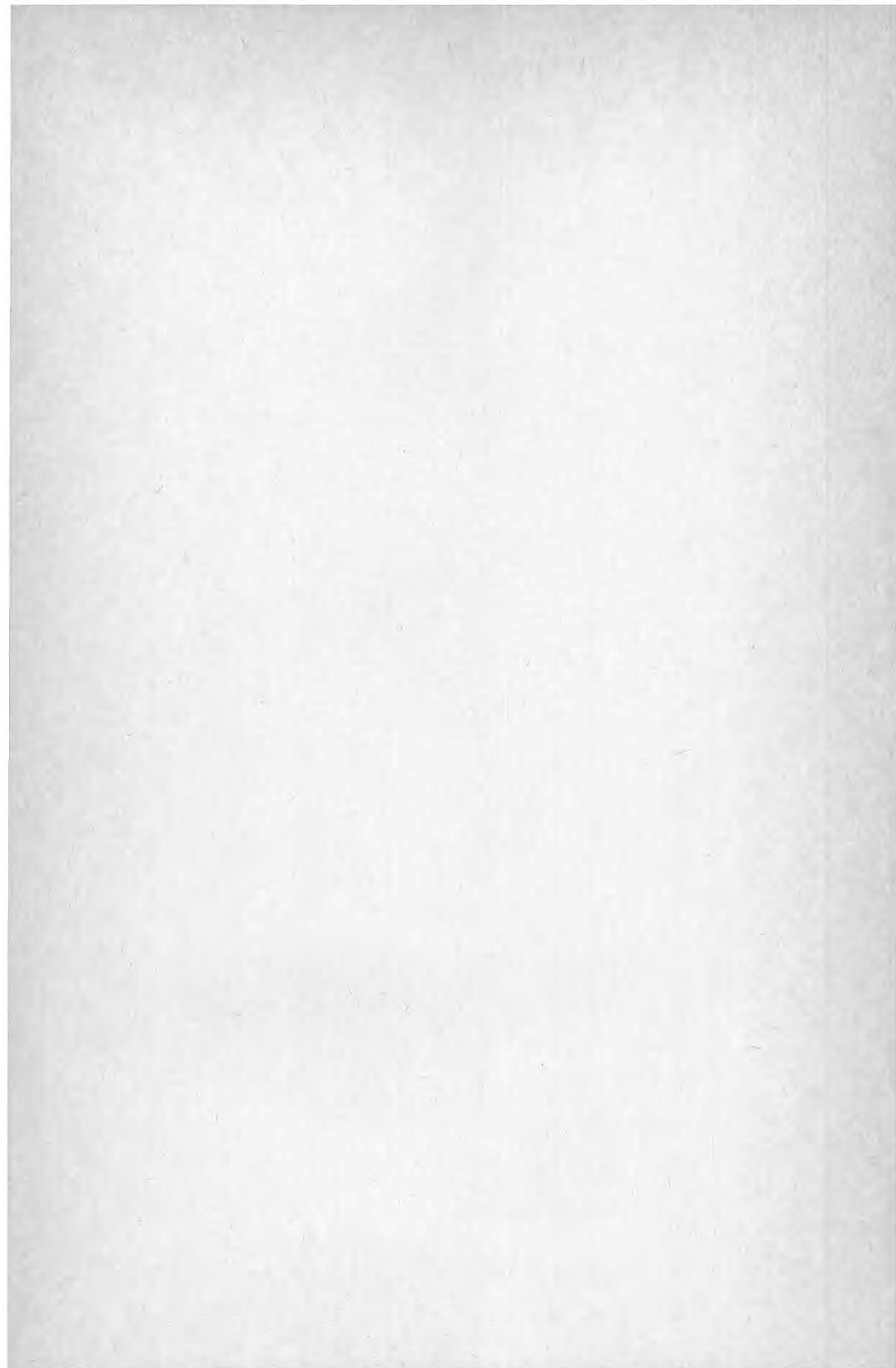
	1976	-77	-78	-79	-80	
Hyra	137	154	165	177	208	
Drift	34	41	45	45	56	
Underhåll	3	8	5	3	17	
Driftnetto	100	105	115	129	135	
Räntor	134	121	101	88	102	
Amortering	57	65	58	82	40	
Investering	-	-	-	-	-	
Nya lån	276	266	-	-	-	
Betalningsnetto	185	185	-44	-41	-7	
(Driftkostnadsnivå	25	27	27	25	27)	
Marknadsvärde	1546	1767	1876	2099	2319	
Skuldbelopp	1601	1802	1744	1662	1622	Genom-
Eget kapital	-	-	132	437	697	snitt
Belåningsgrad %	104	102	93	79	70	90
DAT		6,8	6,5	6,9	6,4	6,7
DAE		-	-	31,1	-1,6	-
TAT		21,1	12,7	18,8	16,9	17,4
TAE		-	-	200,0	57,9	-

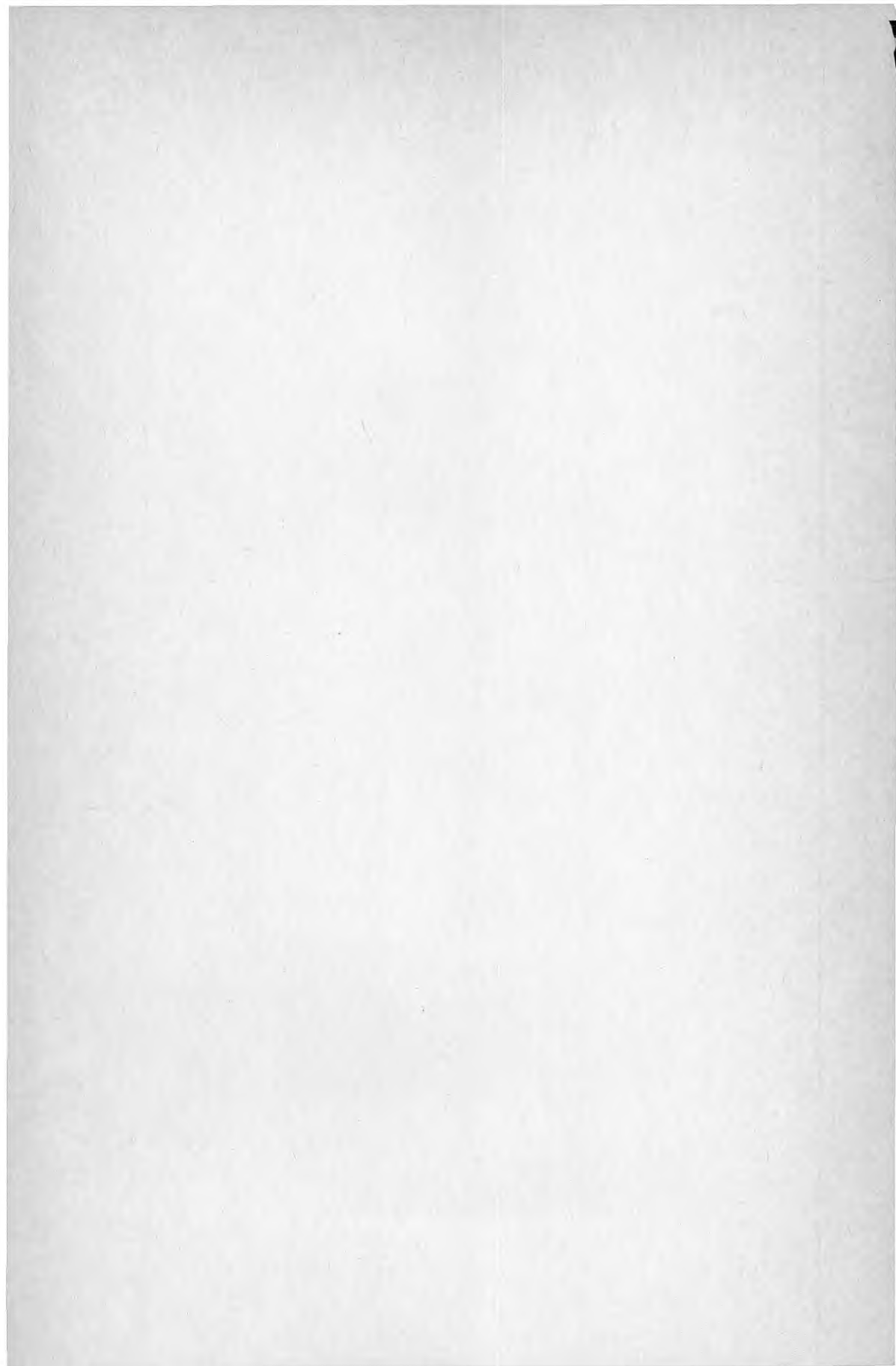
Fastigheten har små underhållsutgifter och relativt höga driftnetton. Driftkostnadsnivån är också relativt låg. Finansieringen med statliga lån gör att betalningsnettona är nära noll, trots en snabb amortering.

FEM FASTIGHETER - EN KORT SUMMERING

Genomgången av de fem fastigheterna - i och för sig olika ytterligheter - visar att ekonomin i varje förvaltningsenhet är mer eller mindre unik. Det unika finns redan i fastighetsanknutna faktorer som hyra, drift och underhåll. Läggjs därtill finansieringen blir det ekonomiska utfallet varierande. Beskattningen, som inte redovisats här, innebär ytterligare sammankoppling mellan "fastighetens ekonomi" och ägarens privatekonomi.

De stora olikheterna i ekonomiskt utfall kan tas som utgångspunkt för att det finns stora effektivitetsvinster att göra i flertalet förvaltningsenheter.







**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
811292-8 från Statens råd för byggnadsforskning
till Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholm.**

R139: 1983

ISBN 91-540-4029-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700839

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirka pris: 45 kr exkl moms