



**KTH Arkitektur
och samhällsbyggnad**

Institutionen för Fastigheter och Byggande
Fastighet och Finans
Bygg och Fastighetsekonomi

Examensarbete nr. 226
Kandidatnivå, 15 hp

Hur förhåller sig priser på bostadsrätter till priser på kontor?

Författare:
Felix Pettersson
Victor Pettersson

Stockholm 2014

Handledare:
Hans Lind

Title	Is there a connection between prices of co-operative apartments and offices?
Authors	Felix Pettersson and Victor Pettersson
Department	Department of Real Estate and Construction Management
Bachelor Thesis number	226
Supervisor	Hans Lind
Keywords	Yield method, Transparency

Abstract

Property valuation of commercial real estates is often seen as complicated. The actors think that their valuation method is the best and the results of the valuation depend on whom you ask. There are many attributes that have to be given a value and information about these attributes is often difficult to get. A possible explanation for these problems is the decline of the transparency in the Swedish real estate market over the last years. Essential information about commercial real estates is lost because they are traded as companies. This makes it problematic to make optimal valuations.

The co-operative apartment market is very different from the commercial real estate market. The transparency is high and the transactions are many. The prices in the co-operative apartment market continue to rise and they are much easier to value.

The purpose of this thesis is to see if there is a connection between market values in the condominium market and market values for office buildings. If a connection is found it may be helpful in the valuation process of office buildings. The first objective is to look at the ratio square meter co-operative apartment prices divided with square meter office building prices. The first part of the thesis is based on analogy and digital literature. Next part will consist of valuations with yield methods of office buildings and observed transactions.

The result of this thesis shows no given connection between office and co-operative apartment prices, but the highest residence prices are found in the same areas with highest office prices. The ratio that is mentioned above was not useful for the purpose. The results have shown the difficulties of finding information and valuating real estate.

Titel	Hur förhåller sig priser på bostadsrätter till priser på kontor?
Författare	Felix Pettersson and Victor Pettersson
Institution	Institutionen för fastigheter och byggande
Examensarbete Kandidatnivå nummer	226
Handledare	Hans Lind
Nyckelord	Direktavkastningsmetoden, Transparens

Sammanfattning

Värderingar av kontorsfastigheter anses ofta komplicerade. Olika aktörer anser sin värderingsmetod som bäst och resultatet av bedömda värden beror på vem du frågar. Det är många parametrar som kan bedömas och ges ett värde, samtidigt som informationen ofta är svår att få tag i. En anledning till problemet skulle kunna vara den minskning av transparens som skett på svenska fastighetsmarknaden under senare år, troligtvis till följd av att allt fler fastigheter ingår i bolagsförvärv. För att kunna göra en optimal värdering av en kontorsfastighet krävs lättillgänglig information om liknande transaktioner. Därför krävs en öppenhet på kontorsmarknaden som i dag försvårats av tidigare nämnda bolagsförvärv.

Tittar man istället på bostadsrättsmarknaden är läget annorlunda. Informationen är lättillgänglig och transaktionerna många. Trots att priserna Stockholmsområdet fortsätter att stiga kan man med relativt hög säkerhet värdera en bostadsrätt.

Syftet med denna rapport är att undersöka om det finns någon koppling mellan marknadsvärden på bostadsrättsmarknaden och marknadsvärden kontorsmarknaden. Om denna koppling finns, kan den vara till hjälp vid värdering av kontorsfastigheter. Målet är först och främst att se om kvoten, bostadsrättspris dividerat med kontorspris, är användbar. Rapportens första del bygger på analog och digital litteratur. Den andra delen består av värderingar med direktavkastningsmetoden och jämförelser som gjorts med hjälp av aktuella transaktioner och riktvärden.

Resultatet visar inget självklart samband mellan priser på bostadsrätter och kontor, men de högsta kontorspriserna återfinns i områden med högst bostadspriser. Det har inte gått att styrka användningen av ovan nämnda kvot. Rapporten har framförallt resulterat i en bekräftelse av de svårigheter informationssökning och värdering av kontor innebär.

Förord

Denna kandidatuppsats är skriven på institutionen för Fastigheter och Byggnad vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Tack till Hans Lind, professor i fastighetsekonomi vid KTH, för all hjälp han gett oss som handledare.

Stockholm, maj 2014

Felix Pettersson & Victor Pettersson

Innehållsförteckning

1. Inledning	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte.....	7
1.3 Disposition.....	7
2. Metod	8
3. Sveriges fastighetsmarknad	9
3.1 Transparens på fastighetsmarknaden.....	9
3.2 A och B-lägen	9
3.3 Typkod.....	10
4. Fastighetsvärdering med direktavkastningsmetoden	11
4.1 Vad är direktavkastning?	11
4.2 Marknadsvärde	11
4.3 Värdepåverkande faktorer	12
4.4 Driftskostnader	13
4.5 Underhållskostnader	14
4.6 Driftnetto	15
4.7 Direktavkastningsmetoden	15
5. Dataanalys över fastighetstransaktioner	16
5.1 Metod.....	16
5.2 Dataanalys	16
5.3 Resultat	17
5.4 Begränsningar	17
6. Egna Fastighetsvärderingar med direktavkastningsmetoden	19
6.1 Metod.....	19
6.2 Dataanalys egna fastighetsvärderingar	21
6.3 Resultat	24

6.4 Begränsningar	26
6.5 Transaktioner Kontor.....	27
7. Slutsatser	28
7.1 Dataanalys över fastighetstransaktioner	28
7.2 Egna fastighetsvärderingar med Direktavkastningsmetoden	28
8. Diskussion	31
Källförteckning.....	32

1. Inledning

1.1 Bakgrund

På storstockholms bostadsrättsmarknad kan man se en tydlig skillnad på priser mellan olika förorter. I regel gäller att ju närmare man kommer innerstaden desto mer ökar priserna och all tänkbar information om transaktionerna går enkelt att få tag på. Tittar man i stället på kontorsmarknaden blir det genast mer komplicerat då transaktionsinformationen är betydligt svårare att få tag på och dessutom är transaktionerna mycket färre. Om man kan hitta en koppling mellan värdet på bostadsrätter och kontor skulle denna vara mycket användbar, främst vid värderingar av kontorsfastigheter men också vid jämförelse mellan olika städer och områden.

1.2 Syfte

Syftet med denna rapport är att undersöka om det finns en koppling mellan värdet på bostadsrätter och kontor i Stockholmsområdet. För att klara denna uppgift kommer transaktionshistorik att granskas och jämföras. Om materialet på något sätt är bristfälligt kommer egna värderingar med direktavkastningsmetoden göras. Kan således skillnader i kvadratmeterpriser på kontorsfastigheter kopplas till kvadratmeterpriserna på bostadsrätter i olika förorter? Leder högre bostadsrättspriser också till högre kontorsfastighetspriser i samma område?

1.3 Disposition

Eftersom tyngden i arbetet ligger i de analyser och värderingar som gjorts kommer de första kapitlen kort beskriva de begrepp och den bakgrund läsaren bör ha i åtanke vid fortsatt läsning. Tanken med upplägget är att man ska få bättre förståelse för de siffror som redovisas och de uträkningar som gjorts. Efter beskrivningen av centrala begrepp följer två värderingar av kontor. En genom dataanalys av fastighetstransaktioner och en genom egna fastighetsvärderingar med hjälp av direktavkastningsmetoden. De resultat som räknats fram jämförs också med verkliga transaktioner från 2014 för att visa hur värderingarna står sig. Arbetet avslutas med de slutsatser som framkommit.

2. Metod

För att läsaren snabbt ska kunna sätta sig in i vilken metod som använts har vi valt att beskriva tillvägagångssättet och dess begränsningar i respektive kapitel. Anledningen är att metodbeskrivningarna är relativt långa och vi vill inte att läsaren ska tvingas hoppa mellan metodkapitlet i början av arbetet och värderingskapitlet som ligger i slutet. Det finns dock delar av metoderna som bör nämnas redan här.

Gemensamt för båda metoderna som använts är att kontorsvärderingen jämförs med genomsnittspris på bostadsrätterna. Detta snitt har beräknats genom att först observera vilket område i förorten bostadsrätterna måste ligga i för att kunna kopplas till kontoret. Vi har sedan plockat ut, cirka 35, unika bostadspriser (kr/kvm) från booli.se som sedan lagts in i ett exceldokument för beräkning av genomsnittspris i området. Dessa transaktioner är högst ett år gamla.

3. Sveriges fastighetsmarknad

3.1 Transparens på fastighetsmarknaden.

I en artikel från fastighetsvarlden.se uttalar sig Christina Gustavsson, VD IPD Norden om transparensen på den svenska fastighetsmarknaden. Ett viktigt kriterium är att det existerar avkastningsmätning och att olika fastighetsportföljer går att jämföra. För att en fastighetsvärdering ska vara tillförlitlig krävs öppenhet om transaktioner på hyresmarknaden. Transparensen i den svenska fastighetsmarknaden har de senaste åren minskat. År 2010 rankades Sverige som tvåa i Jones Lang Lasalles Transparensindex.¹ Idag är Sverige rankat som nummer nio.² Detta beror på att fastigheter i allt större utsträckning ingår i bolagsförvärv. Det medför att det blir svårare att värdera fastigheter eftersom det blir färre fastighetstransaktioner på marknaden. Den huvudsakliga anledningen till detta är främst att reducera skattekostnader. En minskad transparens kan leda till att aktörerna på marknaden ses som mindre professionella.³

3.2 A och B-lägen

En fastighets läge är av avgörande betydelse när hyran ska sättas för kontor. Det finns flera olika attribut som bestämmer om en fastighets läge är mer eller mindre attraktivt.

A-lägen återfinns i centrala områden på huvudgator med goda kommunikationsmöjligheter och kringsservice. Positiva attribut är bland annat närhet till parkering, lunchrestauranger, och utbildning. Vidare är A-lägen de områden som genererar högst hyresintäkter, har lägst vakansgrad och de lägsta direktavkastningskraven.

B-lägen återfinns ofta på tvärgator till huvudgator och har på grund av detta mindre genomströmning. Detta gör att hyrorna i B-lägen är lägre. Fastigheter i B-lägen är ofta enklare att ta sig till med bil. Vakansgraden och direktavkastningskraven är ofta högre än för fastigheter i A-lägen.⁴

¹ Fastighetsvärlden, 2011

² Joneslanglasalle, 2014

³ Fastighetsvärlden, 2011

⁴ Objektvision.se, 2014

3.3 Typkod

En fastighets typkod består av tre siffror och i grunden är skapad för att underlätta skatteverkets administration. Över tid har typkoden dock etablerat sig bland fler aktörer och används ofta som underlag för olika bedömningar. Statistiska centralbyrån, banker och övriga kreditgivare är några exempel på aktörer. Den typkod som kommer användas i detta arbete är 325. Siffrorna har följande betydelse: första siffran, ”tre”, innebär att fastigheten är indelad som hyresenhet. Andra och tredje siffran ”två och fem” visar att hyresenheten består av lokaler samt tomtmark till dessa. Till lokaler hör exempelvis kontor och butiker. Fastighetsägaren har också rätt att överklaga ett beslut om typkod då det i vissa fall kan vara av ekonomisk betydelse.⁵

⁵ Skatteverket, 2014

4. Fastighetsvärdering med direktavkastningsmetoden

4.1 Vad är direktavkastning?

Direktavkastningen används ofta för att mäta förväntad avkastning på en investering. Vid användning av direktavkastningsmetoden analyseras marknaden för att få fram direktavkastningen. Definitionen i detta sammanhang ser ut som följer:

$$\text{Direktavkastning} = \frac{\text{Driftnetto år } 1_{i,j}}{\text{Pris}_{i,j}}$$

Relevanta uppgifter bör således samlas in för att få fram en så noggrant uträknad direktavkastning som möjligt. Trots att denna härledning av direktavkastningen är att föredra kan ortsprisunderlaget i vissa fall vara bristfällig. Direktavkastningen bör då istället bedömas via ett finansiellt synsätt. Om man betraktar direktavkastningsmetoden som en avkastningskalkyl kan direktavkastningen förenklat härledas enligt följande:

$$\text{Direktavkastning} = \text{Kalkylränta (r)} - \text{Avkastnings-/Värdetförändring (g)}$$

$$(\text{Kalkylränta} = \text{Realränta} + \text{Inflation} + \text{Riskfaktor})$$

Vid denna beräkning har det ingen betydelse om nominella eller reala termer används, det viktiga är att man är konsekvent. Det synsätt som tagits upp ovan ligger även till grund för beräkningen av marknadsvärdet med hjälp av Gordons formel. Formeln nedan visar att direktavkastningen lika gärna kan skrivas som r-g:

$$\text{Marknadsvärde} = \frac{\text{Driftnetto år } 1}{r-g} = \frac{\text{Driftnetto år } 1}{\text{direktavkastning}}$$

4.2 Marknadsvärde

”Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsförings tid, utan partsrelationer och utan tvång.”⁶

⁶ Persson, 2011

4.3 Värdepåverkande faktorer

Det finns tre huvudsakliga faktorer som påverkar en fastighets värde. Dessa är omvärldsanknutna faktorer, marknadsanknutna faktorer och direkt fastighetsanknutna faktorer. Omvärldsanknutna faktorer är av samhällsekonomisk art och syftar till bland annat konjunkturutveckling, inflation, kreditvillkor, hyreslagstiftning och arbetsmarknad. Marknadsanknutna faktorer är utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden. Direkt fastighetsanknutna faktorer är enbart riktade mot värderingsobjektet. Några exempel är läge, tomt, omgivning, byggnadens storlek, ålder, standard, skick, hyror, driftskostnader och vakanser.

Det är viktigt att vara medveten om att en fastighets värde ständigt förändras över tid. Förändringar sker kontinuerligt i de värdebärande faktorerna. För att kunna göra en så korrekt värdering som möjligt är det viktigt att vara medveten om vilka grunddata som behövs. Vilken typ av data som är av störst vikt varierar beroende på vilken värderingsmetod som används.

I detta arbete används en direktavkastningsbaserad metod för att värdera fiktiva kontorsfastigheter. Metoden kräver att uppgifter om direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser är så rättvisande som möjligt. När en kontorsfastighet ska värderas analyseras de nyss nämnda värdena noggrant. Hyresintäkterna utgör kassaflödet som genereras i fastigheten. Vakansgraden i fastigheten multipliceras med en uppskattad marknadshyresnivå. Hyresbortfallet som uppstår på grund av vakanser subtraheras sedan från hyresintäkterna. Direktavkastningskravet speglar vilken risknivå investerare ser i en fastighet eller i ett område. Alla faktorer som nämns i tidigare stycken påverkar ett kontors värde, men hyresintäkter, vakansgrader och direktavkastningskrav är mest avgörande när kommersiella fastigheter såsom kontor värderas med direktavkastningsmetoden. Höga hyresintäkter genererar ett högre marknadsvärde. Lågt direktavkastningskrav innebär att risknivån anses vara liten och genererar därmed ett högre marknadsvärde. Höga vakansnivåer genererar ett lägre marknadsvärde.⁷

⁷ Persson, 2011

4.4 Driftskostnader

Begreppet drift innebär att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. För att dra en gräns mot planerat underhåll kan man säga att driftåtgärder är åtgärder med periodicitet kortare än ett år. Vidare kan begreppet också delas in i tre olika nivåer (ambitionsnivåer):

Nivå 1

Grov uppdelning där endast ”driftskostnader” ingår. På denna nivå är det därför möjligt att jämföra liknande byggnader i liknande organisationer. Jämförelsen blir alltså väldigt generell.

Nivå 2

Till skillnad från nivå 1 är denna nivå mer detaljerad. Den anses vara en minimumgräns för vad fastighetsägaren bör ha för god översyn av de viktigaste aktiviteterna. Nivå 2 visar kostnaderna för de viktigaste sex aktiviteterna som gjorts efter att kostnadsstudier genomförts.

Nivå 3

Den mest detaljerade nivån som innehåller 16 aktiviteter. Några av de aktiviteter som återfinns i denna nivå är:⁸

- Administration – Omfattar alla administrationskostnader för förvaltning. Exempelvis personal, lokaler och styrelse. Här ingår även förhandlingskostnader, köpta konsulttjänster och gemensam ledningspersonal för t ex upphandling.
- Fastighetsskatt – Avser statlig skatt för byggnad och mark
- Försäkring – Omfattar kostnader för att försäkra byggnader och mark.
- Mediaförsörjning – Är inköpskostnaderna för värme-, el- och vattenförbrukning.
- Tillsyn och skötsel – Åtgärder som utförs minst en gång per år med tanken att vidmakthålla en fastighets funktion. Kan vara exempelvis kostnader för personal, material, maskiner och arbetsledning.
- Reparationer – Saker som ej gått att förutspå och som orsakat en kostnad. Skador, skadegörelse och självrisker är exempel på detta.
- Sophämtning – Kostnader för sophämtning.
- Städning – Rengöring av diverse utrymmen i fastigheten.

⁸ Isberg, 2010

I detta arbete kommer riktvärden för kostnader i ambitionsnivå 3 användas för att kunna göra en ungefärlig värdering av kontorslokalerna.⁹

4.5 Underhållskostnader

Underhåll kan definieras som åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Förvaltningsobjektet ska efter underhåll vara återställt till sin ursprungliga nivå. Underhåll klassas som planerat om det är bestämt till tid, art och omfattning.

Underhållskostnader är en kostnadspost i ett företags resultaträkning. Kostnaderna påverkar fastighetens driftnetto negativt. I detta arbete används Svenska Kommunförbundets modell för underhållskostnader. Underhållskostnader delas in i tre olika ambitionsnivåer. Dessa är ambitionsnivå 1 till 3. Ambitionsnivå 1 innehåller minst delaktiviteter medan ambitionsnivå 3 innehåller flest aktivitetsnivåer.

Nivå 1

Uppdelningen i denna nivå är väldigt förenklad. Underhållskostnader delas endast in i två aktiviteter. Dessa är drift och underhåll. Vid kostnadsjämförelser av liknande byggnader är ambitionsnivå 1 lämplig. Detta arbete använder ambitionsnivå 1 när driftnetton till direktavkastningsmetoden beräknas.

Nivå 2

För att onormala kostnader ska kunna upptäckas krävs minst att ambitionsnivå 2 används. Nivån består av totalt 6 stycken aktiviteter som påverkar kostnader. Aktiviteterna är administration, fastighetsskatt, försäkringar, media försörjning, fastighetsskötsel och planerat underhåll.

Nivå 3

Nivå 3 innehåller totalt 16 olika aktiviteter. Denna nivå är endast lämplig för uppföljning i fastigheter och fastighetsbolag. Den går inte att använda till jämförelser av olika fastigheter eller för att konstruera nyckeltal. Aktiviteterna är administration, fastighetsskatt, försäkringar, värmeenergi, elenergi, vattenförbrukning, tillsyn och vård av fastighet, driftövervakning,

⁹ Repab, 2012

städning, renhållning, avfallshantering, reparationer, underhåll av tomt, underhåll utvändigt byggnad, underhåll invändigt byggnad och underhåll av installationer.¹⁰

4.6 Driftnetto

Driftnettet beskrivs enklast som differensen mellan företagets hyresintäkter och andra typer av intäkter minus de kostnader som uppstår under året. Ett vanligt exempel på kostnader är drift och underhåll.¹¹

Beräkningen av driftnettet kan se ut på följande sätt:

Hyresintäkter (H): 1 000 000

Drift (D): 250 000

Underhåll (U): 100 000

Fastighetsskatt: (F): 50 000

Driftnetto = $H - D - U - F = 1\,000\,000 - 250\,000 - 100\,000 - 50\,000 = 600\,000$

Driftnettet kan sedan användas vid beräkning av en fastighets marknadsvärde.¹²

4.7 Direktavkastningsmetoden

Denna metod baseras på evighetskapitalisering av ett normaliserat driftnetto år.

Värderingsmetoden har inget restvärde. Marknadsvärdet beräknas genom att beräkna ett normaliserat driftnetto år 1 dividerat med ett direktavkastningskrav. Driftnettet beräknas genom att normaliserade hyresintäkter år 1 subtraheras med normaliserade drift och underhållskostnader. Avdrag ska inte göras för fastighetsskatt och investeringskostnader.

Metoden beräknar ett uppskattat marknadsvärde av en fastighet.¹³

$$V = \frac{Dn}{da} \quad \begin{array}{l} Dn = \text{normaliserat driftnetto år 1} \\ da = \text{direktavkastning} \end{array}$$

¹⁰ Isberg, 2010

¹¹ SABO, 2011

¹² Persson, 2011

¹³ Persson, 2011

5. Dataanalys över fastighetstransaktioner

5.1 Metod

För att försöka bevisa att högre bostadspriser betingar högre kontorsfastighetspriser kommer vi att använda oss av transaktionsdata från både datscha.se och booli.se. Ett genomsnittligt pris per kvadratmeter kommer att beräknas för kontor. Detta pris kommer sedan jämföras med det genomsnittspris för bostäder som tas upp i metodkapitlet. Sedan beräknas kvoten pris per kvadratmeter för bostäder dividerat med pris per kvadratmeter för kontor. Studien analyserar transaktioner från Stockholms förorter. Förorterna klassificeras som mer eller mindre attraktiva beroende på det genomsnittliga priset på bostäder.

5.2 Dataanalys

Nedan presenteras ett antal observerade transaktioner i olika förorter. Snittpriset för kontor och bostäder kommer sedan presenteras i en tabell för jämförelse.

Sollentuna typkod 325

I Sollentuna har nio transaktioner observerats som matchar sökkriterierna. Alla har typkod 325. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter är 11247 kronor. Tre av transaktionerna har ingått i samma köp där totalt 14 fastigheter är inkluderade. Köparna är enbart aktiebolag och några av dessa är Kungsleden AB, Fastpartner AB, Acol fastighets AB, Fastpartner bredden AB och Fastighets Sollentuna träkolet AB. Transaktionerna är från 2013-02-01 och framåt.

Danderyd typkod 325 och 825

I Danderyd har totalt sex transaktioner observerats varav fyra ingår i samma transaktion. Det fanns väldigt lite användbar transaktionsinfo att tillgå. Transaktionerna är från 2013-04-05 och framåt. Köparna har varit Sagax Stockholm AB, Kungsleden AB och Megatrade Sweden AB. Priset per kvadratmeter är 7072 kronor.

Lidingö typkod 325, 826 och 321

I Lidingö har totalt fyra transaktioner observerats från 2012-06-05 och framåt. Det genomsnittliga kvadratmeter priset för transaktionerna är 13519 kronor. Köparna är Fastighets AB senator, BRF Elfvik strand, Rockspring och Handelsbanken fastigheter AB.

Tyresö typkod 325

I Tyresö är två transaktioner utvalda från materialet från 2013-03-11 och framåt. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter är 11457 kronor. Köparna är Kopparkojan AB och Bagaren AB.

Solna typkod 325

I Solna är sex transaktioner utvalda vara fyra stycken ingår i samma köp. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter är 27193 kronor och transaktionerna är från 2013-10-01 och framåt. Köparna är Basqab AB, Klöver AB och Alecta AB.

Järfälla typkod 325

I Järfälla är två transaktioner utvalda från 2013-10-21 och 2013-12-16. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter är 17814 kronor. Köparna är Catella real estate och Kungsleden AB.¹⁴

Ort	Pris/KVM K	Pris/KVM B	KVOT B/K
Sollentuna	11 247	27 008	2,40
Danderyd	7 072	40 165	5,68
Lidingö	13 519	40 612	3,00
Tyresö	11 457	21 150	1,85
Solna	27 193	40 479	1,49
Järfälla	17814	23726	1,33

5.3 Resultat

Resultatet visar att de högsta kvadratmeterpriserna för kontor återfinns i Solna och Järfälla. Dessa har väldigt olika nivåer i kvadratmeterpriset på bostäder. Metoden har inte gett något bra resultat för att hitta samband mellan kontors och bostadspriser. En annan del av resultatet som verkar orimlig är att kontorspriserna i Danderyd är 7072 kronor per kvadratmeter.

5.4 Begränsningar

Metoden är bristfällig främst på grund av mängden transaktionsdata för lokaler. För det första finns det ingen typkod som endast avser kontor. Därför användes typkod 325(lokal) i urvalsmaterialet. Lokaler avser både kontor, butiker, hotell och restauranger. Några av transaktionerna avser flera fastigheter som ingått i samma köp. Fastigheterna som ingår har

¹⁴ Datscha, 2014

helt olika geografiska lägen. Problemet blir att det inte ger en rättvisande bild av kontorspriserna i den specifika orten. Ett annat problem är att det finns få observerade transaktioner inom en rimlig tidsram. Detta har gjort att transaktionerna avser perioden 2012-01-01 till 2014-04-07. Denna begränsning har även gjort att transaktionerna avser hela kommuner i Stockholmsområdet. På grund av detta har ett genomsnittligt kvadratmeterpris i hela kommunen på bostäder beräknats. Målet var från början att hitta ett samband mellan kvadratmeterpris på bostäder och kontor på förortsnivå. Detta har inte gått att uppnå med denna metod. Eftersom inget mönster gått att urskilja har vi begränsat oss till sex stycken kommuner. Dessa är Sollentuna, Danderyd, Lidingö, Järfälla, Tyresö och Solna.

6. Egna Fastighetsvärderingar med direktavkastningsmetoden

6.1 Metod

På grund av bristerna i föregående metod kommer det göras egna fastighetsvärderingar av kontor. Direktavkastningsmetoden kommer tillämpas och värden hämtas från Datscha för att uppskatta lämpliga hyresnivåer, direktavkastningskrav och vakansgrader för varje ort. Marknadsvärdet som beräknas används sedan för att beräkna ett genomsnittligt kvadratmeterpris för kontor i förorten. Drift och underhållskostnader kommer att hämtas från Repab. Det framräknade marknadsvärdet jämförs sedan med de tidigare nämnda genomsnittspriserna på bostadsrätter i området för att se om det finns ett samband mellan priserna.

Datscha

Datscha är ett sökverktyg som innehåller väsentlig fastighetsinformation. På hemsidan finns allmän fastighetsinformation, ägarinformation, marknadsinformation, ortspris och bolagstransaktioner. Informationen används främst till att göra fastighetsvärderingar. Hyresnivåer, vakansnivåer, direktavkastningskrav och faktiska fastighetstransaktioner är direkt hämtade från Datscha.se. Dessa värden kommer ligga till grund för de egna värderingarna av kontorsfastigheter.¹⁵

Värdering kontor

Värderingen kommer att utgå från de värden som redovisas i boken REPAB fakta om kontor. Värdena anges i kostnad per kvadratmeter och rankas i tre nivåer. Dessa nivåer är låg, normal och hög. Tanken är att skapa en typfastighet som går att ”placera” i alla orter där endast hyra, direktavkastningskrav och vakanser ändras. Nivån ”normal” är den nivå som kommer användas då det bör vara det mest rättvisande under en längre tidsperiod. Är det uppenbart att denna nivå är felaktig på en viss ort kommer detta att ändras till det som passar bäst in. (Ibland stämmer beskrivningen av en fastighet in på två av ovan nämnda nivåer. Riktvärdet kommer då räknas fram via viktning av dessa två nivåer.)

¹⁵ Datscha, 2014

Vår fastighet

Att välja ut en fastighet med ”normal” standard innebär följande. Fastigheten kommer vara byggd i sten på 1960-1980-talet. Fastigheten värms upp av fjärrvärme och el- & VA-installationer kommer vara ursprungliga. Slitaget överlag kommer ligga på en ”normal” nivå vilket betyder att inga stora investeringar till följd av reparationer och liknande väntas.¹⁶

Efter genomgång studiematerial från kursen fastighetsvärdering på KTH och därtill applicering egna erfarenheter har en bild av vad som behöver tas hänsyn till vid beräkning av drift och underhållskostnader framkommit. Det som försökts skilja på är vad hyresgästen, i regel, väntas stå för själv och vad som normalt ingår i en kontorshyra. Resultatet av uppdelningen ser ut på följande sätt:

Det hyresgästen väntas stå för själv är:

- El – De kostnader som hyresgästen drar på sig för sin elförbrukning.
- Fastighetsskatt – Beräknas ofta med hjälp av antalet kvadratmeter hyresgästen hyr av den totala ytan i fastigheten. En beräkning kan se ut som följer:

Hyresgästen hyr en lagerlokal om 33 kvm. Fastighetens totala yta ligger på 3882 kvm. Andelstalet för lagerlokalen blir således 0,85 procent. Vi antar att vi har en beräknad fastighetsskatt på 1 000 000 kronor för fastigheten och det hyresgästen ska betala blir således $0,0085 \times 1\,000\,000 = 8500$ kronor.

Ingår i hyran gör:

- Städning gemensamma utrymmen → Gemensamma utrymmen innebära entréer, hissar och trapphus. Rengöring av dessa utrymmen ingår ofta i hyran.
- Sophämtning → Vanligtvis i form av exempelvis källsortering. Hyresvärden brukar erbjuda detta. Intern sophantering ingår inte här.

¹⁶ Repab, 2012

- Tillsyn och skötsel → Innebär skötsel av området runt fastigheten som så som rabatter, parkeringar, gräsmattor och snöröjning.¹⁷

6.2 Dataanalys egna fastighetsvärderingar

För att få fram ett marknadsvärde på det kontor som ”utplacerats” i de olika orterna har vi samlat riktvärden från prognoser på datscha.com och REPAB Fakta 2012. Hyresnivån är satt efter Datschas riktvärden för olika orter i stor-Stockholm. Denna nivå har sedan justerats med de riktvärden som angivits för vakanser i respektive område och på detta sätt har en justerad hyra räknats fram.

Nivån på direktavkastningen är även den hämtad från datscha.com och är en av de viktigaste komponenterna i direktavkastningsmetoden. Som tidigare nämnts har sedan ett driftnetto räknats fram med hjälp av några av de mest vanliga kostnader som uppkommer i en kontorsfastighet. Driftnettot divideras sedan med direktavkastningen helt enligt direktavkastningsmetoden och resultatet blir ett marknadsvärde. För en lättare jämförelse med bostadsrätterna räknas pris per kvadratmeter även fram för kontoren. Ytan på den normaliserade fastighet som används i värderingarna är satt till 20 000 kvadratmeter.

Dir.a = direktavkastning

D/U = drift och underhållskostnader per kvadratmeter

Dn = Driftnetto

Kvm = Kvadratmeter

MV = Marknadsvärde (det fastigheten värderas till)

P/KVM = Uppskattat pris per kvadratmeter

Sollentuna

ort	Hyra (Justerad)	Dir.a %	Läge	D/U (Kr/kvm)	Dn (Kr/kvm)	Kvm	MV	P/KVM
Centrum	1 288	6,75	A	297	991	20 000	293 688 889	14 684
Norr.V	1 023	7,50	B	297	726	20 000	193 653 333	9 683
Häggvik	945	7,25	B	297	648	20 000	178 813 793	8 941

¹⁷ Rebab, 2012

Solna

ort	Hyra (Justerad)	Dir.a %	Läge	D/U (Kr/kvm)	Dn (Kr/kvm)	Kvm	MV	P/KVM
Frösunda	1 890	6,00	A	297	1 593	20 000	531 066 667	26 553
Solna S	1 995	5,75	B	297	1 698	20 000	590 678 261	29 534
Solna C	1 530	6,75	B	297	1 233	20 000	365 392 539	18 270

Nacka

ort	Hyra (Justerad)	Dir.a %	Läge	D/U (Kr/kvm)	Dn (Kr/kvm)	Kvm	MV	P/KVM
Järla Sjö	1 656	6,50	A	297	1 359	20 000	418 215 385	20 911
Sickla	1 656	6,00	A	297	1 359	20 000	453 066 667	22 653
Nacka S	1 280	6,50	A	297	983	20 000	302 523 077	15 126
Nacka F	1 488	6,50	B	297	1 191	20 000	366 523 077	18 326

Täby

ort	Hyra (Justerad)	Dir.a %	Läge	D/U (Kr/kvm)	Dn (Kr/kvm)	Kvm	MV	P/KVM
Täby C	1 440	7,00	A	297	1 143	20 000	326 628 571	16 331
Brands.	968	7,25	B	297	671	20 000	185 158 621	9 258
Roslags N	1 023	7,25	B	297	726	20 000	200 331 034	10 017
Tibble	977	7,25	B	297	680	20 000	187 503 448	9 375

Lidingö

ort	Hyra (Justerad)	Dir.a %	Läge	D/U (Kr/kvm)	Dn (Kr/kvm)	Kvm	MV	P/KVM
Herserud	1 520	6,75	A	297	1 223	20 000	362 429 630	18 121
Lidingö C	1 520	6,75	A	297	1 223	20 000	362 429 630	18 121
Gångsätra	910	7,25	B	297	613	20 000	169 158 621	8 458

Järfälla

ort	Hyra (Justerad)	Dir.a %	Läge	D/U (Kr/kvm)	Dn (Kr/kvm)	Kvm	MV	P/KVM
Jakobsberg	1 012	7,25	A	297	715	20 000	197 296 552	9 865
Veddesta	810	7,50	B	297	513	20 000	136 853 333	6 843
Övriga C	810	8,00	B	297	513	20 000	128 300 000	6 415

Haninge

ort	Hyra (Justerad)	Dir.a %	Läge	D/U (Kr/kvm)	Dn (Kr/kvm)	Kvm	MV	P/KVM
Haninge C	1 045	7,25	A	297	748	20 000	206 400 000	10 320
Söderby G	833	8,75	B	297	536	20 000	122 445 714	6 122

Huddinge

ort	Hyra (Justerad)	Dir.a %	Läge	D/U (Kr/kvm)	Dn (Kr/kvm)	Kvm	MV	P/KVM
Huddinge C	1 248	6,75	A	297	951	20 000	281 837 037	14 092
Kungens K	900	7,00	B	297	603	20 000	172 342 857	8 617

Tyresö

ort	Hyra (Justerad)	Dir.a %	Läge	D/U (Kr/kvm)	Dn (Kr/kvm)	Kvm	MV	P/KVM
Tyresö C	1 140	7,00	A	297	843	20 000	240 914 286	12 046
Tyresö CD	940	7,50	B	297	643	20 000	171 520 000	8 576

Sundbyberg

ort	Hyra (Justerad)	Dir.a %	Läge	D/U (Kr/kvm)	Dn (Kr/kvm)	Kvm	MV	P/KVM
Centrum	1 520	6,00	A	297	1 223	20 000	407 733 333	20 387
Allén	1 445	6,50	B	297	1 148	20 000	353 292 308	17 665
Rissne/HB	1 040	6,75	B	297	743	20 000	220 207 407	11 010

Tabell bostäder och kontor

Ort	Pris/KVM K	Pris/KVM B	KVOT B/K
Sollentuna C	14 684	25 112	1,71
Norrsviken	9 683	29 036	3,00
Häggvik	8 941	26 875	3,01
Frösunda	26 553	39 985	1,51
Solna Centrum	18 270	40 973	2,24
Järla Sjö	20 911	44 567	2,13
Sickla	22 653	45 828	2,02
Nacka Strand	15 126	33 503	2,21
Forum Nacka	18 326	34 101	1,86
Täby Centrum	16 331	28 044	1,72
Roslags Näsby	10 017	34 771	3,47
Herserud	18 121	43 885	2,42
Lidingö C	18 121	45 586	2,52
Gångsätra	8 458	32 366	3,83
Jakobsberg Centrum	9 865	25 036	2,54
Övriga Centrum	6 415	22 415	3,49
Haninge Centrum	10 320	22 459	2,18
Söderby Gård	6 122	16 779	2,74

Huddinge Centrum	14 092	31 195	2,21
Kungens Krurva	8 617	24 552	2,85
Tyresö C	12 046	18 603	1,54
Tyresös centrala delar	8 576	23 696	2,76
Sundbyberg C	20 387	41 364	2,03
Allén Sundbyberg	17 665	38 595	2,18
Rissne/Hallonbergen	11 010	26 442	2,40

6.3 Resultat

I vissa fall är kvadratmeterpriset på bostäder i samma kommun högre vid B-lägen än vid A-lägen. Mönstret finns i Sollentuna, Solna, Täby och Tyresö. I Nacka, Lidingö, Järfälla, Haninge, Huddinge och Sundbyberg är kvadratmeterpriset på bostäder högre i A-lägen än i B-lägen. Kvoten som presenteras till höger i tabellen visar inget tydligt mönster. Den ger ingen bra indikation på hur kvadratmeterpriserna förhåller sig till varandra. I Nedanstående tabeller kommer kontor i A-lägen och B-lägen presenteras från högsta kvadratmeterpris till lägsta. Snittpriserna på bostäder presenteras också. Alla områden som analyserats presenteras inte. Detta beror på att det inte gick räkna fram kvadratmeterpriser på bostäder i dessa områden.

A-läge

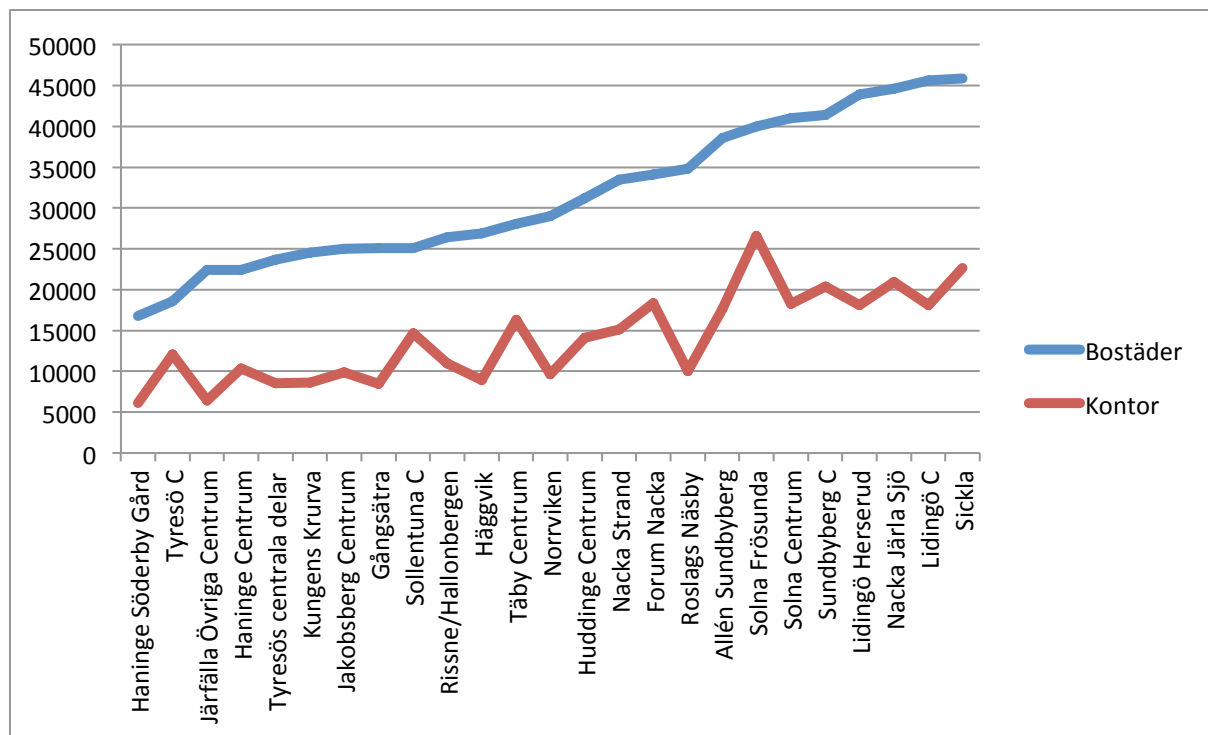
Ort	Pris/KVM K	Pris/KVM B	KVOT B/K
Solna Frösunda	26 553	39 985	1,51
Sickla	22 653	45 828	2,02
Nacka Järla Sjö	20 911	44 567	2,13
Sundbyberg C	20 387	41 364	2,03
Forum Nacka	18 326	34 101	1,86
Lidingö Herserud	18 121	43 885	2,42
Lidingö C	18 121	45 586	2,52
Täby Centrum	16 331	28 044	1,72
Nacka Strand	15 126	33 503	2,21
Sollentuna C	14 684	25 112	1,71
Huddinge Centrum	14 092	31 195	2,21
Tyresö C	12 046	18 603	1,54
Jakobsberg Centrum	9 865	25 036	2,54

B-läge

Ort	Pris/KVM K	Pris/KVM B	KVOT B/K
Solna Centrum	18 270	40 973	2,24
Allén Sundbyberg	17 665	38 595	2,18
Haninge Centrum	10 320	22 459	2,18
Rissne/Hallonbergen	11 010	26 442	2,40
Roslags Näsby	10 017	34 771	3,47
Norrviken	9 683	29 036	3,00
Häggvik	8 941	26 875	3,01
Kungens Kurva	8 617	24 552	2,85
Tyresös centrala delar	8 576	23 696	2,76
Gångsätra	8 458	25 112	3,83
Järfälla Ö. Centrum	6 415	22 415	3,49
Haninge Söderby Gård	6 122	16 779	2,74

Resultatet visar att kvadratmeterpriset på bostäder generellt är högre i A-lägen. Skillnaderna i kvadratmeterpriserna för både kontor och bostäder varierar mycket beroende på vilken kommun de ligger i. Sju av de tio högsta bostadssnittpriserna ligger i A-lägen. Nio av de tio förorter som har högst kvadratmeterpris på kontor har också högst kvadratmeterpris på bostäder. Detta visar att det finns ett samband mellan Kvadratmeterpriserna för kontor och bostäder. Resultatet visar att kvadratmeterpriserna på kontor beror mer av kvadratmeterpriserna på bostäder än om kontoret ligger i ett A eller B-läge. Tyvärr går det inte se något linjärt samband mellan kvadratmeterpriserna i denna metod. Sambandet gäller endast i grova drag.

Diagrammet på nästa sida visar hur bostadspriser och kontorspriser förhåller sig till varandra i de olika förorterna. Kvadratmeterpriserna på bostäder går från det lägsta till högsta värdet. Sambandet är som nämnts tidigare inte linjärt men kvadratmeterpriset på kontor ökar succesivt med kvadratmeterpriset på bostäder.



Det högst observerade kontorspriset ligger i Frösunda och det lägsta i Haninge. För bostäder återfinns de högsta kvadratmeterpriserna i Sickla och de lägsta i Haninge. Priserna på kontor är 4,3 gånger högre i Frösunda än i Haninge. Priserna på bostäder är 2,73 gånger högre i Sickla än i Haninge. Spridningen i priserna är alltså större för kontor än för bostäder.

6.4 Begränsningar

Problematiken med metod med egna värderingar är att värdena inte är hämtade från observerade transaktioner. De är baserade på framtidsprognoser och förväntningar. Eftersom det inte finns några fysiska värderingsobjekt används standardiserade värden. Detta skulle kunna vara problematiskt eftersom drift och- underhållskostnader och total area troligtvis skulle variera mycket mer i ett verkligt scenario. Vi anser inte att detta är något stort problem eftersom alla förorter utgått från samma förutsättningar vid värderingarna. Det är hyresnivåer, direktavkastningskrav och vakanser som utgör de avgörande skillnaderna. Dessa anses ha tillräckligt stor betydelse för marknadsvärdet. Begränsningarna anses inte vara något större problem för metodens syfte.

6.5 Transaktioner Kontor

Till de egna värderingarna kommer tre transaktioner att användas som jämförelsematerial. Dessa är tagna ur NAI Svefa:s upplaga av ”Svensk Fastighetsmarknad”. Transaktionerna avser kontorsbyggnader i Stockholmsregionen och det är kvadratmeterpriset som kommer användas.

Den första transaktionen avser fastigheten Murmästaren 3. Den genomfördes i december 2013 och köpeskillingen var 490 miljoner kronor. Arean uppgår till 16 100 kvadratmeter.

Kvadratmeterpriset är 30434 kronor. Köparen var I A Hedin Fastiget. Fastigheten ligger på Kungsholmen och har därmed ett A-läge.

Nästa transaktion avser fastigheten Sundbyberg Eken 6(Chokladfabriken). Transaktionen genomfördes i januari 2014 för köpeskillingen 600 miljoner. Kvadratmeterpriset var 22222 kronor. Köparen var Areim. Fastigheten ligger nära Sundbybergs Centrum och har ett A-läge.

Den sista transaktionen avser fastigheten Solna Polisen 2(Arken). Köpeskillingen var 1,23 miljarder kronor. Kvadratmeterpriset var 23207 kronor. Köparen var Delarka Holding.

Fastigheten ligger nära Haga i Solna och har därmed ett B-läge.¹⁸

Ort	Pris/KVM	Läge
Kungsholmen	30 434	A
Sundbyberg	22 222	A
Solna	23 207	B

¹⁸ NAI Svefa, 2014

7. Slutsatser

7.1 Dataanalys över fastighetstransaktioner

Resultatet från den första studien visade sig vara oanvändbart till studiens huvudsakliga syfte, vilket är att hitta samband mellan kvadratmeterpriser på kontor och bostäder i olika förorter. Variationen i underlaget är för stor för att kunna komma fram till någon klar slutsats. Däremot tycker vi att resultatet visar problematiken med transparensen på den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige. Kommersiella fastigheter som ingår i bolagsförvärv gör att viktig information om fastigheten inte offentliggörs. På lång sikt borde detta innebära att kommersiella fastigheter som värderas med hjälp av ortsprismaterial blir allt osäkrare. Detta skulle kunna locka till sig fler oseriösa aktörer. En följd skulle kunna vara att förtroendet för den Svenska fastighetsmarknaden minskar.

Det finns flera utländska investerare på marknaden. Om de tappar förtroendet för marknaden skulle ett tänkbart scenario vara att de vänder sig till andra marknader. En intressant frågeställning är vilken effekt det skulle få.

Vår åsikt är att det krävs ett regelverk som kräver att väsentlig information om fastigheten måste redovisas när fastigheter ingår i bolagsförvärv. Detta tror vi skulle ta bort en del av risken med dåliga värderingar och minskat förtroende för marknaden. Det skulle bli enklare för fastighetsvärderare att beräkna rättvisande marknadsvärden.

En annan problematik som har iakttagits är pålitligheten i marknadsinformationen som återfinns i Datscha. Avsaknaden av faktiska transaktioner borde leda till att marknadsinformation inte är så rättvisande som den borde vara. Om den inte huvudsakligen kan baseras på faktiska observationer, vad baseras den då på? Detta gäller framförallt information om direktavkastningskrav, hyror och vakanser.

7.2 Egna fastighetsvärderingar med Direktavkastningsmetoden

Resultatet från den andra studien visar på att det finns ett samband mellan kvadratmeterpriser på kontor och bostäder. Det skulle möjligen kunna användas som underlag i tillexempel lönsamhetsanalyser för nybyggnadsprojekt och vid planläggning. Som nämnts ifrågasätter vi marknadsinformation om kommersiella fastigheter. Kanske kan det vara fördelaktigt att ta hänsyn till bostadspriser för att uppskatta vilket kvadratmeterpris ett kontor kan generera.

Vi påstår inte att detta ska vara den enda faktorn som vägs in, men helt klart något som kan tas hänsyn till. Vi är medvetna om att det är helt olika fastighetstyper men tanken är ändå intressant.

En intressant observation från resultatet med direktavkastningsmetoden är att spridningen i kvadratmeterpriserna är större för kontor än bostäder. Detta trodde vi inte från början. Vår tanke vara att kontor i princip kan ligga varsomhelst och att läget borde vara av mindre betydelse för priset vilket borde medföra en viss stabilitet. Vi tycker dock att detta ger signaler om att bostadsrättsmarknaden kan ses som stabilare än marknaden för kontor.

Nedanstående tabell visar de tre faktiska transaktionerna som beskrivits tidigare i rapporten. För att avgöra tillförlitligheten i de värderingar som gjorts med hjälp av direktavkastningsmetoden kommer en jämförelse att göras.

Ort	Pris/KVM(Observerat)	Pris/KVM(Värdering)
Kungsholmen	30 434	40 061
Sundbyberg	22 222	20 387
Solna	23 207	26 553

I värderingarna är det enbart 3 värden som varierat. Dessa är Hyresintäkter, vakanser och direktavkastningskrav. Resterande värden är konstanta. Ett verkligt scenario skulle sannolikt inte se ut på det sättet. Vi ser framförallt tre potentiella orsaker till att kvadratmeterpriserna skiljer sig mellan de observerade transaktionerna och värderingarna. Det skulle bland annat kunna bero på marknadsförutsättningarna, när transaktionerna genomfördes, vem som är köpare och säljare och direkt fastighetsanknutna egenskaper. Vi tror att direkt fastighetsanknutna faktorer har störst påverkan på kvadratmeterpriset. Jämförelsefastigheterna har troligtvis andra drift och underhållskostnader, byggår, hyresintäkter och vakanser. Eftersom att alla de fiktiva byggnaderna haft samma byggår, drift och underhållskostnader och area ser vi inte denna felkälla som något problem. Hyresintäkter, vakanser och direktavkastningskrav har uppenbart tillräckligt stort inflytande på resultatet för att delar av det önskade mönstret skall framträda. Därför anser vi att kvadratmeterpriserna på kontor som räknats fram genom värderingarna är godtagbara. En annan orsak till varierande kvadratmeterpriser är möjligen att de observerade transaktionerna bygger på faktiska försäljningspriser och värderingarna är baserade på prognoser.

Direktavkastningsmetoden är en relativt generaliserad värderingsmetod. Ett påstående om att kontorsvärderingarna speglar faktiska marknadsvärden skulle vara felaktigt. Vi tror ändå att denna metod är bäst lämpad för uppnå studiens syfte. Det fanns enligt oss inget bättre alternativ än att tillämpa denna metod.

8. Diskussion

Vi tycker att det skulle vara intressant att göra en liknande studie för hela Sverige. Vi tror att det skulle bli svårare att uppnå liknande resultat eftersom Stockholmsområdet har den mest likvida fastighetsmarknaden i Sverige. Det skulle vara intressant att se i vilka avseenden resultatet skiljer sig åt.

Studien skulle även kunna göras över en längre tidshorisont. Det vore intressant att se i vilka avseenden resultatet varierar. Ett förslag är att jämföra skillnaden mellan dagens situation och förutsättningarna under den senaste fastighetskrisen. Man skulle också kunna utvärdera kvoten bättre om man studerar den över en längre tid. Framst för att se om den håller sig något sånär fix i de olika förorterna, när priserna varierar, vilket skulle vara en tydlig indikation på ett samband.

Som konstaterats i arbetet är omsättningen på bostadsmarknaden mycket högre än på kontorsmarknaden. Möjligen skulle riktvärden för kvadratmeterpriser på kontor kunna beräknas med hjälp av kvadratmeterpriser på bostäder. Vi inser att det skulle kräva betydligt mer arbete än innehållet i rapporten. En intressant tanke är ändå att ett marknadsvärde bäst speglas genom faktiska transaktioner och inte genom scenarioanalyser som kanske inte alltid är rättvisande. Frågan är hur det kommersiella fastighetsbeståndet kan värderas mer förtroendeingivande.

Ett annat ämne som vore intressant för vidare studier är den långsiktiga och kortsiktiga effekten den minskade transparensen på fastighetsmarknaden. Intressanta diskussionsområden är bland annat vilka konsekvenser avsaknaden av information får, vilka aktörer är mest pålitliga och vilka lösningar det kan finnas på problematiken. Om trenden fortsätter tror vi att den långsiktiga effekten innebär att marknadsvärden i framtiden blir väldigt svåra att beräkna. Den slutliga frågan blir då hur detta påverkar priserna på den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige.

Källförteckning

Skriftliga källor

Isberg, 2010, ”Analys av drift- och undrhållskostnader”

http://www.bekon.lth.se/fileadmin/byggnadsekonomi/KristianIsberg_Examensarbete_091226.pdf, (Hämtad 2014-05-10)

NAI Svefa, 2014, Svensk fastighetsmarknad- våren 2014

Persson, Erik, (2011), (kapitel 15), Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur, 11:e upplagan. Institutet för värdering och ASPECT

Repub fakta 2012, Kontor- Nyckeltal för kostnader och förbrukning

SABO, 2011, Ekonomisk statistik

Elektroniska källor

Datscha, 2014, ”Se fliken marknadsanalys”, <http://datscha.se>, (Hämtad 2014-04-27)

Fastighetsvärlden, 2011, ”Varför är det viktigt med transparens?”

<http://www.fastighetsvarlden.se/insyn/kronikor/varfor-ar-det-viktigt-med-transparens/>, (Hämtad 2014-04-22)

Jones Lang Lasalle, 2014, ”Se tranparens-index”, <http://www.joneslanglasalle.com/GRETI/en-gb/Pages/GlobalTransparencyIndex.aspx>, (Hämtad 2014-04-22)

Objektvision, 2014, ”Vad menas med A-, B- och C.läge?”,

<http://www.objektvision.se/more/articles/abclage.aspx>, (Hämtad 2014-05-04)

Skatteverket, 2014, ”Typkoder för fastigheter”,

<https://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetstaxering/typkoder.4.2b543913a42158acf800022661.htm>, (Hämtad 2014-05-08)