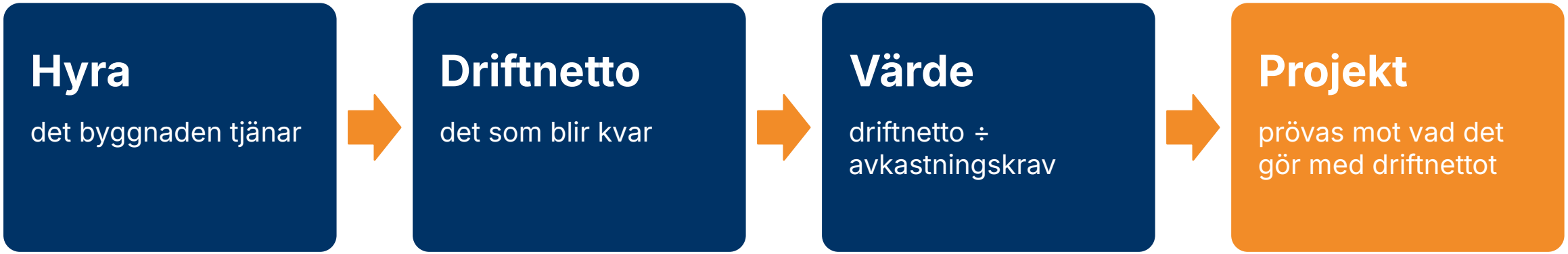
Fastighetsekonomi

När byggnaden står och går – det man måste förstå innan projektekonomin

Projektekonomi börjar i fastighetsekonomin



Ägaren frågar inte "vad kostar bygget?" utan "vad gör bygget med mitt driftnetto och mitt värde?"

Hyran – intäkten

kr/m² och år

All fastighetsekonomi räknas per kvadratmeter och år.
Bestäm först vilken yta – LOA, BOA eller BTA – och håll fast vid den.

Kontrakt eller marknad

Kontrakterad hyra är det som står i avtalet.
Marknadshyra är vad en ny hyresgäst skulle betala i dag.
Skillnaden är en risk eller en möjlighet.

Vad ingår?

Varmhyra eller kallhyra, tillägg för el, VA, fastighetsskatt.
Ta reda på vad som ligger på hyran och vad hyresgästen betalar direkt.

Lokalhyror indexeras normalt med KPI – intäkten följer inflationen, kostnaderna gör det inte alltid.

Vakans – hyran som inte kommer

10 %?

vakans i ett hus på 10 000 m² är 1 000 m² som kostar drift men inte ger hyra

Vakansgrad

Andel tom yta (eller tappad hyra) i förhållande till det totala.

Hyresrisk

Korta kontrakt, en enda stor hyresgäst, svag lokal marknad – risken att vakansen ökar.

Lokalanpassning

är ofta ägarens verktyg för att få bort vakans – det är därför projektet finns.

Drift och underhåll – kostnaden

Drift

Det som krävs varje år för att huset ska fungera: värme, el, vatten, skötsel, städ, försäkring, fastighetsskatt, administration.

Löpande. Förutsägbart. Per m² och år.

Underhåll

Det som krävs för att huset ska behålla sin funktion över tid: tak, fasad, fönster, stammar, ytskikt.

Periodiskt. Stora belopp sällan. Jämnas ut i en underhållsplan.

Båda räknas per m² och år – och båda ska finnas med i en kalkyl, även när de ser små ut mot investeringen.

Driftnetto – det som blir kvar

\+ Hyresintäkter

– Vakans

– Drift

– Underhåll

= **Driftnetto**

Driftnettot är fastighetens resultat före räntor och avskrivningar.

Det är driftnettot – inte hyran – som bestämmer värdet, bär lånen och prövar om en investering lönar sig.

Engelska: NOI, net operating income.

Eftersatt underhåll är en skuld

I kalkylen

Underhåll som skjuts upp försvinner inte. Det blir en framtida utgift som redan är intjänad av huset – en skuld som inte syns i bokföringen.

Vid köp och DD

Köparen drar av bedömt eftersatt underhåll från priset. Skicket blir pengar: teknisk due diligence är att prissätta skulden.

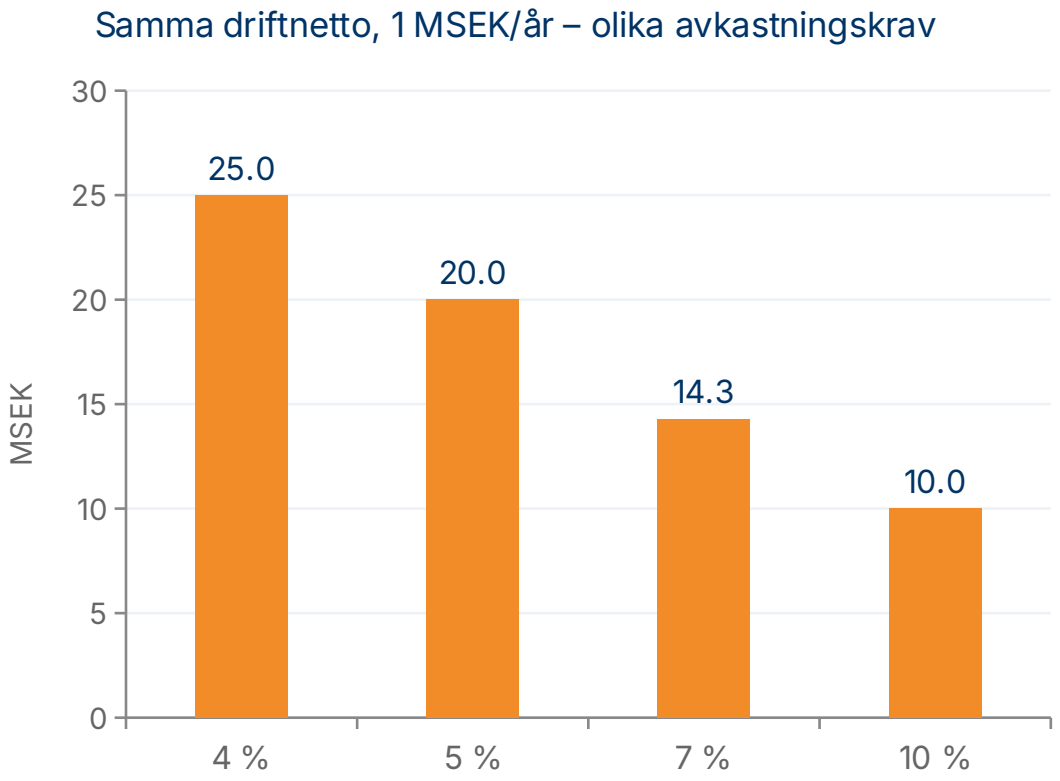
I lokalanpassningen

Den som bygger om i ett hus med eftersatt underhåll betalar ofta skulden samtidigt. Skilj på vad som är anpassning och vad som är underhåll som ändå måste göras.

Värdet – driftnetto delat med avkastningskrav

Värde = Driftnetto ÷ Avkastningskrav

Avkastningskravet (direktavkastning, yield) är vad marknaden kräver i årlig avkastning på kapitalet för att äga just den här typen av fastighet på just den här orten. Lägre risk – lägre krav – högre värde.



Räntan styr avkastningskravet



Ägandet är kapitalintensivt. Den som kan få riskfri ränta på statspapper kräver mer av en fastighet när räntan stiger. Därför rör sig avkastningskraven – och värdena – med räntan, även om huset och hyrorna är oförändrade.

Samma mekanism slår mot projektet: dyrare att låna till investeringen och högre krav på vad den ska ge.

Lokalanpassning är en investering – vad ger den?

Direktavkastning på investeringen = Ökat driftnetto ÷ Investering

Ökat driftnetto

Högre hyra och/eller mindre vakans – minus den drift och det underhåll som den nya lösningen drar. Per år.

Investering

Allt ägaren lägger ut för att få lokalen uthyrd: byggkostnad, projektering, byggherrekostnader, eventuella inventarier.

Räkneexempel – klarar vi 10 %?

	Antagande	Belopp
Yta (LOA)		1 000 m²
Investering	8 000 kr/m²	8,0 MSEK
Hyra före	1 500 kr/m² och år	1,5 MSEK/år
Hyra efter	2 600 kr/m² och år	2,6 MSEK/år
Ökad hyra		+1,1 MSEK/år
Ökad drift och underhåll	100 kr/m² och år	−0,1 MSEK/år
Ökat driftnetto		**+1,0 MSEK/år**

12,5 %

1,0 ÷ 8,0

Över 10 % – förslaget bär sig på de här antagandena

Siffrorna är schabloner. Varje antagande ska ha en källa eller stå som antagande – transparensen väger tyngre än exaktheten.

Fyra fel som gör kalkylen värdelös

1 Hela hyran räknas mot investeringen

Det är ökningen av driftnettot som prövas – inte intäkten som fanns ändå.

2 Olika ytor i olika delar

Kalkyl, planlösning och kravställning måste räkna på samma m².

3 Drift och underhåll glöms

En ny verksamhet drar oftast mer drift. Underhållet huset ändå behöver är inte investering.

4 Siffror utan källa

Hyresnivåer, byggkostnader, avkastningskrav – källa eller tydligt markerat antagande.

Nästa: projektekonomi

Ägaren har bestämt sig. Nu ska pengarna räcka från idé till ibruktagande – budget, avstämning, prognos och risk.

Begrepp och källor
Fastighetsnomenklatur (Institutet för värdering av fastigheter / Samhällsbyggarna) – definitioner av driftnetto, direktavkastning, vakans.
Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, Fastighetsvärdering – grundläggande teori och praxis.
Riksbanken – inflation, styrränta och deras koppling till tillgångspriser.