

# Fastighetsägarens vinst vid ombildning i jämförelse med annan försäljning

**Ivan Bosnjak**  
**Erik Uppman**

---

Avdelningen för fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

The Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University, Sweden

ISRN/LUTVDG/TVLM 08/5162 SE



**Fastighetsägarens vinst vid ombildning i jämförelse med annan försäljning**

**The Profit of the Landlord When Selling the Rental Property  
to a Tenant-Owner's Association**

**Examensarbete utfört av / Master of Science Thesis by:**

Ivan Bosnjak, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Erik Uppman, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

**Opponent / Opponent:**

Erik Herder, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Daniel Wallenås, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

**Handledare / Supervisor:**

Universitetslektor Ingemar Bengtsson, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

**Examinator / Examiner:**

Professor Ulf Jensen, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

**Sökord:** Ombildning, Hyreshusmarknaden, Bostadsrätt, Vinst

**Keywords:** Changing rights of tenancy to rights of tenant-ownership, Rental property market, Tenant ownership, Profit



## **Abstract**

Changing rights of tenancy to rights of tenant-ownership is a relatively new and contemporary phenomena that has been frequently occurring during the last years. Changing rights of tenancy to rights of tenant-ownership means that the landlord sells the property to a new established tenant-owner's association. In the case of changing the rights of tenancy to rights of tenant-ownership, an economic benefit occurs which was inaccessible before due to the regulations at the rental property market.

The purpose of the thesis is to examine how the profitability of the landlord has been in the case of changing the rights of tenancy to rights of tenant-ownership in two areas in Malmö. The aim of the thesis is to identify and analyze the economic trends in the profitability of the landlord during a period of four years. The aim was reached by making a comparison between the transactions made at the rental property market and at the "changing rights of tenancy to rights of tenant-ownership" property market. Interviews were also made with actors at the property market.

The result of the study of the transactions shows that the price development has been stronger at the rental property market in both of the investigated areas. The main reason behind the great price development is the high expectations of changing rights of tenancy to rights of tenant-ownership in the future. Furthermore, our conclusion is that the profitability of the landlord has decreased during the time of study. However, the frequency of the sold properties to tenant-owner's association did not decrease, which presupposes a continued interest by the landlord to the procedure.



## Sammanfattning

En ombildning innebär att en bostadsrättsförening bildas med de boende som medlemmar, föreningen förvärvar sedan hyreshuset och upplåter lägenheterna med bostadsrätt. Framst i Sveriges storstäder har ombildningar blivit vanligare. Fastighetsägarna i Stockholm började först med att sälja hyreshus till nybildade bostadsrättsföreningar men förfarandet har snabbt spridit sig till andra delar av landet. Den främsta orsaken till ombildningar är att förfarandet är en lönsam affär för både fastighetsägaren och de boende.

Syftet med examensarbetet är att analysera hur fastighetsägarens vinst har varit vid ombildning i två områden i Malmö under perioden 2003-2006. Fastighetsägarens vinst definieras som prisintervallet mellan ombildningsmarknaden och hyreshusmarknaden. De två områden som ligger till grund för analysen är Centrum och Möllevången. De huvudsakliga metoderna som använts är statistikstudie av försäljningar av hyreshus och intervjustudie med aktörer verksamma i branschen.

Under studieperioden har både räntan och arbetslösheten varit låg, medan den disponibla inkomstens utveckling varit positiv. Dessa faktorer har bidragit till den positiva utvecklingen på den allmänna bostadsmarknaden i landet.

Studien visar att prisutvecklingen har varit positiv för de båda marknaderna i Centrum. Priserna på hyreshusmarknaden i Centrum steg med 97 % under studieperioden. Den största bakomliggande orsaken till prisutvecklingen på hyreshusmarknaden är fastighetsägarnas förväntningar på positiv prisutveckling. Förväntningarna beror på de boendes höga intresse och förmåga att ekonomiskt klara av en ombildning, bostadsbristen som råder i Malmö samt Malmömodellen som innebär att läget fått en större betydelse vid hyressättningen på bostadsmarknaden i Malmö. Ombildningsmarknaden i Centrum har inte stigit i samma takt som hyreshusmarknaden. Studien visar att priserna har stigit med 64 % under perioden. De båda marknaderna följer det teoretiska resonemanget genom att de har konvergerat men det finns fortfarande ekonomiskt utrymme för fortsatta ombildningar.

Prisutvecklingen på de två marknaderna har inte varit lika hög i Möllevången, då priserna steg med 33 % på hyreshusmarknaden. Framförallt i början av studieperioden var förväntningarna på ombildning inte lika stora på Möllevången som i Centrum. Med ett positivt flyttningsnetto av en köpstark målgrupp utvecklades fastighetsägarens förväntningar för ombildning snabbt. Under samma period steg priserna på ombildningsmarknaden med 18 %. På grund av att ombildningsmarknaden är ny och relativt oetablerad är det större osäkerhet kring hur de båda marknaderna förhåller sig till varandra.

Studien visar att hyresintäkten har fått en mindre betydelse vid prisbildning av hyreshusmarknaden. Utvecklingen på direktavkastningen har nämligen sjunkit på hyreshusmarknaden till en nivå där den i vissa fall inte täcker inflationen. Det betyder att investerare accepterar låg direktavkastning med förhoppning om värdeökning.

Slutsatsen är att den starka prisutvecklingen på hyreshusmarknaden bidrar till att fastighetsägarens vinst har minskat under studieperioden. Vinsten har minskat mer i Centrum än i Möllevången, den främsta orsaken är att fastighetsägarnas förväntningar på positiv prisutveckling

## Fastighetsägarens vinst vid ombildning i jämförelse med annan försäljning

---

är större i Centrum. Dock är det svårt att numeriskt påvisa dess exakta förändring. Trots den minskade vinsten för fastighetsägaren har ingen smärtgräns för ombildningar uppnåtts.



## **Förord**

Med detta examensarbete avslutar vi våra studier på institutionen för fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola. Under arbetets gång har många människor varit oss behjälpliga. De som här ska framhållas är handlare Ingemar Bengtsson på fastighetsvetenskap, Irena Vlassenko från Lantmäteriet, Ove Lundgren från Faqum Fastighetsutveckling samt Maria Uppman för konstruktiv kritik under arbetets gång.

Vi vill även tacka personerna som har tagit sig tid att delta i intervjustudien.

Lund i januari 2008

*Ivan Bosnjak och Erik Uppman*



## Förkortningar

<b>BRL</b>	Bostadsrättslagen (1991:614)
<b>HL</b>	Hyseslagen, 12 kap. JB
<b>JB</b>	Jordabalken (1970:994)
<b>Ombildningslagen</b>	Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt



## Innehållsföreteckning

<b>1 Inledning .....</b>	<b>15</b>
1.1 Bakgrund .....	15
1.2 Syfte och hypotes .....	15
1.3 Avgränsningar .....	16
1.4 Metod .....	16
1.5 Källkritik .....	16
1.6 Disposition .....	17
<b>2 Upplåtelseformer .....</b>	<b>19</b>
2.1 Hyresrätt .....	19
2.2 Bostadsrätt .....	20
2.2.1 Bostadsrättsföreningen .....	20
2.2.2 Beskattning av föreningen .....	20
2.2.3 Pantsättning .....	21
2.2.4 Finansiering .....	21
2.2.5 Boendekostnadskalkyl .....	22
2.2.6 Skattereduktion .....	22
<b>3 Ombildningsprocessen .....</b>	<b>23</b>
3.1 Intresseanmälan .....	23
3.2 Hembud .....	24
3.3 Ekonomisk plan .....	25
3.4 Bolagsöverlåtelser .....	25
<b>4 Ekonomiska faktorer .....</b>	<b>27</b>
4.1 Arbetslöshet .....	27
4.2 Inflation .....	28
4.3 Ränta .....	28
4.4 Löneutveckling .....	29
4.5 BNP .....	30
<b>5 Värdeteori .....</b>	<b>31</b>
5.1 Utbud och efterfrågan .....	31
5.2 Fastighetens värde .....	31
5.3 Överlåtelse och innehavarsituation .....	32
5.3.1 Marknadsvärde .....	32
5.3.2 Avkastningsvärde .....	32
<b>6 Fastighetsmarknaden .....</b>	<b>33</b>
6.1 Hyreshusmarknaden .....	33
6.1.2 Prispåverkande faktorer .....	33
6.1.3 Prisutveckling .....	33
6.1.4 Hyressättning .....	34
6.1.5 Bruksvärdesprincipen .....	35
6.2 Bostadsrättsmarknaden .....	36
6.2.1 Prispåverkande faktorer .....	36
6.2.2 Prisutveckling .....	37
<b>7 Värderingsmetoder .....</b>	<b>39</b>
7.1 Ortsprismetod .....	39

7.2 Marknadsanpassad direktavkastningsmetod .....	39
7.2.1 Direktavkastning och direktavkastningskrav .....	39
7.2.2 Fastighetsvärdering med marknadsanpassad direktavkastning.....	40
7.2.3 Mätproblem .....	41
7.2.4 Osäkerhet.....	41
<b>8 Undersökning.....</b>	<b>43</b>
8.1 Studieområde.....	43
8.1.1 Centrum.....	43
8.1.2 Möllevången.....	44
8.2 Statistikstudie .....	45
8.2.1 Urval.....	45
8.2.2 Metod .....	45
8.2.3 Prisutveckling.....	47
8.2.4 Direktavkastning .....	49
8.3 Intervjufrågor .....	51
8.3.1 Intervjusvar.....	51
8.3.2 Intervjusvar.....	51
8.3.3 Intervjusammanfattning .....	53
<b>9 Resultat och diskussion.....</b>	<b>55</b>
9.1 Incitament till ombildning.....	55
9.1.1 Boendekostnad .....	55
9.2 Marknadsutveckling .....	55
9.2.1 Prisutveckling.....	56
9.2.2 Prispåverkande faktorer på hyreshusmarknaden.....	56
9.2.3 Prispåverkande faktorer på ombildningsmarknaden .....	57
9.2.4 Direktavkastning .....	57
9.3 Fastighetsägarens vinst.....	58
9.3.1 Centrum.....	58
9.3.2 Möllevången.....	59
<b>10 Slutsatser .....</b>	<b>61</b>
<b>11 Källförteckning.....</b>	<b>63</b>
11.1 Skriftliga källor .....	63
11.2 Muntliga källor.....	65
11.3 Figurer .....	66
11.4 Tabeller.....	66
<b>Bilaga 1: Malmökarta</b>	
<b>Bilaga 2: Ortsprismaterial</b>	

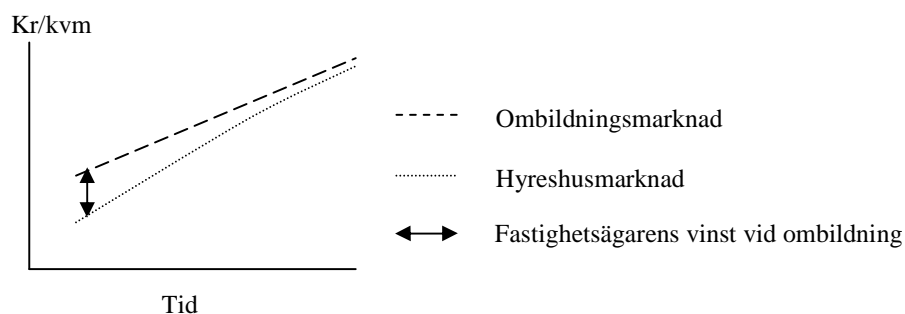
# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Det har blivit allt vanligare med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Från att ha varit ett Stockholmsfenomen har förfarandet spridits till andra delar av Sverige. Ombildningsfrekvensen har varit stabil under de senaste åren, speciellt i landets tillväxtregioner, som t.ex. i Malmö.

Den huvudsakliga anledningen till att ombildningar genomförs är de ekonomiska fördelar som både fastighetsägare och hyresgäster får. Centrum är ett område där fastighetsägarnas drivkraft till ombildning generellt sett alltid har varit hög, detta på grund av de boendes köpkraft. Möllevången i Malmö har däremot utvecklats från ett arbetarkvarter till ett eftertraktat centralt läge med stigande befolkningsantal och ökad köpkraft. Ombildningar började genomföras senare än i Centrum.

I studien definieras hyreshusmarknaden som den marknad där hyreshusenheter vidareförsäljs med fortsatt hyresrätt. Oftast sker denna överlåtelse till förvaltningsbolag eller dylikt. Ombildningsmarknaden definieras som den marknad där fastighetsägaren överläter hyreshus till en nybildad bostadsrättsförening. Fastighetsägarens vinst vid ombildning definieras som prisintervallet mellan hyreshusmarknaden och ombildningsmarknaden.



Figur 1. Hypotes för prisutvecklingen på de två marknaderna.

## 1.2 Syfte och hypotes

Syftet med examensarbetet är att analysera hur fastighetsägarens vinst har varit vid ombildning i två områden i Malmö under perioden 2003-2006.

Hypotesen som ligger till grund för examensarbetet återfinns i figur 1. Den uttrycker att priserna på ombildningsmarknaden är högre än på hyreshusmarknaden. Vidare följer att prisutvecklingen på hyreshusmarknaden konvergerar mot prisutvecklingen på ombildningsmarknaden. Det skulle i så fall betyda att fastighetsägarens vinst har avtagit med tiden. De faktorer som skulle kunna påverka de båda marknaderna att konvergera är den utveckling som råder där ombildning anses som genomförbar och ekonomiskt gynnsam samt förhoppningar på avskaffandet av bruksvärdesprincipen.

### **1.3 Avgränsningar**

Studieområdet är avgränsat till två geografiska områden i Malmö. Dessa är Malmö Centrum och Malmö Möllevången och de är definierade i kapitel 7. I rapporten kommer fortsättningsvis områdena att benämnas som Centrum och Möllevången.

Studiens fokus är bostadsdelen i hyreshus. I många fall av hyreshusförsäljningar är en del av bruttoarean lokalyta, då har hänsyn tagits till hur stor del av den totala ytan som är lokalyta. Avgränsning har gjorts till att studera försäljningsobjekt med en mindre andel lokalyta än 50 %.

Avgränsningen har gjorts till att enbart använda ortsprismetoden samt direktavkastningsmetoden när försäljningsstatistiken analyserades under statistikstudien. Försäljningsstatistik över hyreshus har uteslutande inhämtats från Lantmäteriet samt Malmö Stad. I intervjustudien har enbart fastighetsägare samt ombildningskonsulter i Malmö intervjuats.

### **1.4 Metod**

Arbetsmetodiken uppdelas i tre etapper: litteraturstudie, statistikstudie och intervjustudie. Litteraturstudien mynnade ut i rapportens teoridel och åsyftade att ge en bred kunskapsgrund inom de berörda områdena samt att öka förståelsen under analysarbetet.

För att undersöka hypotesen och därmed uppfylla syftet användes följande frågeställningar:

- Hur har prisutvecklingen och direktavkastningen på hyreshusmarknaden varit och vad är dess orsak?
- Hur har prisutvecklingen och direktavkastningen på ombildningsmarknaden varit och vad är dess orsak?

Frågeställningarna analyserades främst med hjälp av statistikstudie genom att utreda prisutvecklingen på hyreshusmarknaden samt på ombildningsmarknaden. Till statistikstudien tillfördes även utvecklingen på direktavkastningen på de två marknaderna för att skapa en säkrare bild av marknadsutvecklingen. Statistikstudien genomfördes med hjälp av insamlat material från Lantmäteriet och Malmö Stad. Statistiken bestod av ortsprismaterial för både hyreshusmarknaden samt ombildningsmarknaden. Med hjälp av diagram och regressionsanalys presenterades resultatet.

Intervjuerna genomfördes med ombildningskonsulter och fastighetsägare för att komplettera den statistiska studien av de två marknadernas prisutveckling. Frågorna belyste hur intervjupersonerna upplevde utvecklingen på de båda marknaderna.

### **1.5 Källkritik**

Vid vetenskaplig kunskapsinhämtning är det viktigt att kritiskt granska sina källor för att förhoppningsvis framställa en objektiv studie. Artiklars, böckers och Internetkällors författare och upphovsmän granskades och deras syfte beaktades.



Studieområdet valdes eftersom det har skett flest ombildningar där. I rapporten definieras inte området Centrum respektive Möllevången på samma sätt som Malmö stad gör. Vid gallringen togs vissa objekt med som ligger en till två kvarter bort från studieområdet. Detta gjordes för att utöka ortsprismaterialet.

Intervjusvaren var i högsta grad subjektiva reflektioner från de tillfrågade parterna. Vid varje intervju fördes anteckningar. Dessa anteckningar sammanställdes snarast efter intervjun och skickades ut till intervjupersonen för verifiering. Detta gjordes för att minimera felkällorna.

### **1.6 Disposition**

Teoridelen inleds med kapitel 2 som beskriver de juridiska grunderna i upplåtelseform för de två skilda marknaderna. Rapporten behandlar fortsättningsvis den process som möjliggör de boende att förvärva hyreshuset från fastighetsägaren. Detta finns behandlat i kapitel 3. I nästkommande kapitel redovisas de makroekonomiska faktorer som har påverkat prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Hur ett värde, som ett fastighetsvärde, uppstår behandlas i kapitel 5. Vidare i kapitel 6 förklaras de båda marknaderna mer ingående. För att utöka förståelsen av prisutvecklingarna behandlas värderingsmetoder i kapitel 7.

Kapitel 8 kartlägger undersökningsområdena, därefter följer vår statistikstudie. Den sista delen i kapitlet är intervjustudien.

Kapitel 9 innehåller rapportens analys under rubriken Resultat och diskussion. I kapitel 10 återfinns rapportens slutsatser.



## 2 Upplåtelseformer

Hyreshusmarknaden och ombildningsmarknaden är uppbyggda av två juridiskt skilda nyttjanderätter. Dessa två upplåtelseformer är hyresrätt och bostadsrätt och de beskrivs översiktligt nedan.

### 2.1 Hyresrätt

Hyresrätt är en särskild nyttjanderätt där den boende, som kallas hyresgäst, under en viss tid eller tills vidare nyttjar lägenheten mot vederlag.<sup>1</sup> En lägenhet definieras som en bostad i ett hyreshus. Lägenheten ägs vanligen av en privat hyresvärd eller ett allmännyttigt bostadsföretag. Hyresförhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd regleras i huvudsak genom 12 kap. JB som kallas Hyreslagen, och genom ett hyresavtal. Enligt 3 § HL gäller ett hyresavtal för obestämd tid. Det kan dock upphöra genom att hyresvärden eller hyresgästen säger upp det. Hyresgästen har rätt att få hyresavtalet förlängt även om hyresvärden säger upp det. Detta skydd som hyresgästen har kallas för besittningsskydd. Besittningsskyddet gäller inte om hyresgästen t.ex. inte betalar hyran i tid eller vanvårdar lägenheten. Besittningsskyddet är inte absolut utan kan brytas i en rad olika fall som t.ex. om huset ska rivs.<sup>2</sup> Tvister mellan hyresgästen och hyresvärden avgörs hos hyresnämnden.<sup>3</sup>

Hyreslagen tillåter inte överlåtelse av hyresrätt i form av försäljning. Däremot får hyresgästen byta lägenheten mot en annan om det finns beaktansvärda skäl. Lägenheten får även övertas av en närstående. Hyresgästen får inte enligt 39 § HL hyra ut lägenheten i andra hand utan samtycke av värden eller tillstånd av hyresnämnden. Hyresvärden kan åberopa otillåten överlåtelse som förverkandegrund. Dock är möjligheten tidsbegränsad, hyresvärden måste meddela hyresgästen senast två månader efter det att han fick reda på överlåtelsen.<sup>4</sup>

9 § 1 st. HL innehåller huvudregeln för lägenhetens skick *vid tillträde*. Det framgår av lagrummet att hyresvärden ska tillhandahålla lägenheten i ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för bostadsändamålet. Lägsta godtagbara standard finns angivet i 18a § 6 st. HL. Där framgår det bland annat att lägenheten ska ha varmvatten, badkar eller dusch, spis och kylskåp. Att bedöma om lägenhetens skick är tillfredsställande vid tillträde är således en bedömningsfråga, som avgörs av hyresnämnden. Enligt 15 § 1 st. HL ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick *under* hyrestiden som anges i 9 § 1 st. HL om inte annat har avtalats. Om statusen på lägenheten förändras under hyrestiden så att inte lägenheten är fullt brukbar enligt 9 § 1 st. HL föreligger det hyresvärden att åtgärda beskaffenheten. Enligt Hyreslagen har hyresvärden ansvar för underhållsåtgärder i lägenheten. Hyresvärden finansierar dessa underhållsåtgärder genom regleringar i hyran. Det är dock möjligt att avtala bort dessa åtgärder. Hyresgästerna har däremot vårdnadsplikt, vilket utgör åtgärder av lindrigare karaktär.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Stockholms Universitet A, 2003.

<sup>2</sup> Agell A, Malmström Å, 2002, s. 259.

<sup>3</sup> Hyresnämnden A, 2007.

<sup>4</sup> Larsson N, Synnergren S, 2003, s. 97.

<sup>5</sup> Larsson N, Synnergren S, 2003, s. 74-76.

## 2.2 Bostadsrätt

Bostadsrätten är en andel i bostadsrättsföreningen samt en nyttjanderätt till lägenheten, dvs. en form av indirekt ägande. Anledningen till detta indirekta ägande är att BRL innehåller betydelsefulla regler om bildande av förening som syftar till att skydda de enskilda som satsar pengar genom sina insatser. Bostadsrätt innebär enligt 1 kap. 4 § BRL en upplåtelse av en lägenhet mot ekonomisk ersättning utan begränsningar i tiden. Bostadsrätt får endast upplåtas av en bostadsrättsförening till en medlem.<sup>6</sup>

Bostadsrättsinnehavaren bär ansvaret för lägenhetens skick. Bostadsrättsföreningen är dock ansvarig för skicket när lägenheten upplåts första gången. Enligt 7 kap. 1 § BRL ska föreningen upplåta lägenheten i sådant skick att den är fullt brukbar enligt den allmänna uppfattningen på orten. Regeln är dock dispositiv och kan således avtalas bort. Huvudregeln i BRL är att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för det inre underhållet av lägenheten, medan föreningen svarar för huset i stort.<sup>7</sup>

### 2.2.1 Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som inte är avsedd att gå med vinst. En bostadsrättsförening måste enligt 9 kap. 6 § BRL registreras till Bolagsverket och i namnet skall ordet bostadsrättsförening ingå. För registrering av en bostadsrättsförening krävs, enligt 1 kap. 2 § BRL, att föreningen har minst tre medlemmar, antagit stadgar samt utsett styrelse och minst en revisor. Enligt 1 kap. 1 § BRL ställs krav på att föreningen skall ha till syfte att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna. Föreningen finansieras genom insatser, eventuella upplåtelseavgifter, årsavgifter samt hyror från eventuella bostadshyresgäster eller lokalyresgäster. Årsavgiftens storlek bestäms av föreningens styrelse och beror på hur stort lån föreningen har, aktuella räntor med bindningstid samt andelen lokaler.<sup>8</sup>

### 2.2.2 Beskattning av föreningen

Bostadsrättsinnehavaren i privatbostadsrätt är inte direkt beskattad, beskattningen sker i stället hos bostadsrättsföreningen. De skatter som föreningen betalar ingår i månadsavgiften som medlemmarna betalar in och är på det sättet viktiga att ta hänsyn till. Man delar in bostadsrätten i privatbostadsrätt (äkta bostadsföretag) och näringsbostadsrätt (oäkta bostadsföretag). Det är vanligast med äkta föreningar. Beskattningen är olika för dessa två former. Ett äkta bostadsföretag, eller äkta förening är en förening där minst 60 % av taxeringsvärdet avser bostäder upplåtna med bostadsrätt till fysiska personer.<sup>9</sup>

Äkta bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Det åligger föreningen att betala både fastighetsskatt och inkomstskatt. Skatterna är baserade på taxeringsvärdet, detta betyder att om taxeringsvärdet ändras så ändras också skatten. Höjda taxeringsvärden är den största förklaringen till skatternas ökade del av boendekostnaden. Bostadsrättsföreningen är skyldig (regeln gäller under studieperioden) att betala en schablonskatt för sina inkomster på fastigheten. Schablonen motsvarar 3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för bostadshyreshus uppgick till 1 % av

---

<sup>6</sup> Victorin A, 2003, s. 18.

<sup>7</sup> Victorin A, 2003, s. 182.

<sup>8</sup> Victorin A, 2003, s. 18-20.

<sup>9</sup> Hittabrf.se A, 2007.

taxeringsvärdet under studieperioden. Idag (2007) har fastighetsskatten för hyreshus sänkts till 0,5 % taxeringsvärdet om värdeåret är 1995 eller tidigare. Om värdeåret ligger mellan 1996-2000 betalas endast den halva fastighetsskatten som därmed är 0,25 % av taxeringsvärdet.<sup>10</sup> Vid beräkningen av inkomstskatt tas inte hänsyn till fastighetsskatten, detta är orsaken till att bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Om inkomsterna är större än utgifterna för en bostadsrättsförening får de betala statlig inkomstskatt på 28 %. Inkomsterna kan likväl vara mindre än utgifterna, då uppstår ett underskott, detta får föreningen dock inte utnyttja till skillnad från privatpersoner. Detta är en orsak till den diskussion som förs vid ombildningar som avser finansieringen av fastigheterna. Det stora diskussionsämnet är om lånen ska läggas på den nybildade föreningen eller på de enskilda medlemmarna. De enskilda medlemmarna får en billigare finansiering på grund av skattereduktionen, se avsnitt 2.2.6, något som inte är möjligt för en bostadsrättsförening.<sup>11</sup>

### 2.2.3 Pantsättning

Det vanligaste sättet att finansiera ett bostadsrättsförvärf är genom lån där bostadsrätten lämnas som säkerhet. Att lämna lägenheten som säkerhet görs genom att föreningen denuntieras av pantavaren att pantsättning har ägt rum. Föreningen skall anteckna pantsättningen i lägenhetsförteckningen när den får ett sådant meddelande. Inget formkrav föreligger vid en sådan denuntiation.<sup>12</sup> Banker och andra kreditinstitut anser inte att bostadsrätt utgör lika god säkerhet för lån som småhus. Det innebär att räntan för lån till bostadsrätter är något högre än räntan för lån till småhus. En anledning till det kan vara att man anser att registreringssystemet inte är lika pålitligt.<sup>13</sup>

### 2.2.4 Finansiering

Köparen ansöker om bolån hos en kreditgivare och finansierar sitt köp med en kontantinsats som brukar vara ca 10 % av köpeskillingen och resterande delen med bolånet. Lånet brukar oftast delas upp där man har bottenlån och ett topplån. Bottenlånets storlek uppgår normalt till ca 75 % av köpeskillingen. Se figur 2. Den kan delas upp ytterligare för att förhandla om villkor om räntan, t.ex. bindningstider. Lånet kan läggas på lång tid, vilket är vanligt för bolån. Amorteringen blir då beroende av lånetiden. Topplånet är den del av bolånet som täcker den övre delen av köpeskillingen, dvs. mellan 75-90 % av köpeskillingen. Den har en rörlig ränta och amorteringen måste påbörjas direkt. Topplånet anses ha sämre säkerhet än bottenlånet och har därför kortare lånetid och högre ränta. Topplånet brukar ha en lånetid på ca 15 år.<sup>14</sup>

---

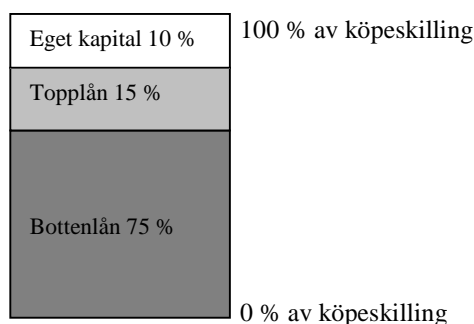
<sup>10</sup> Skatteverket A, 2006.

<sup>11</sup> SBC A, 2007.

<sup>12</sup> Victorin A, 2003, s. 167-168.

<sup>13</sup> Victorin A, 2003, s. 169.

<sup>14</sup> DnB NOR A, 2007.



Figur 2. Bilden illustrerar köpeskillingen och bolånets uppdelning.

## 2.2.5 Boendekostnadskalkyl

Syftet med boendekostnadskalkylen är att analysera boendekostnaden för bostadsrätten innan köp. Boendekostnaden för bostadsrätter består av månadsavgiften som betalas till föreningen samt finansieringen av bostadsrättsförvärvet. Finansieringskostnaden består av räntan på bolånet. Amortering på bolånet räknas inte som en kostnad, men behöver också betalas. Amorteringen på topplånet brukar finnas med i boendekalkylen eftersom man måste amortera av på topplånet. En strikt ekonomisk kalkyl innehåller även den räntan som bostadsrättsinnehavaren förlorar på de pengar som sätts in kontant vid förvärvet. I boendekostnadskalkylen är det bra att beakta månadsavgiften då förutsättningarna ändras, exempelvis då räntan och månadsavgiften höjs. Vidare är det nödvändigt att räkna in de invändiga reparationer som bostadsrättsinnehavaren önskar göra, de invändiga reparationerna svarar bostadsrättsinnehavaren själv för. När de stora bolåneinstituten gör enkla boendekostnadskalkylen tar de i huvudsak med posterna: räntekostnad, skattereduktion på räntekostnaden, amortering på topplånet och månadsavgiften till föreningen.<sup>15</sup>

Räntekostnad	3 271
Skattereduktion	-981
Amortering	500
Månadsavgift	2 407
<b>Månadskostnad</b>	<b>5197</b>

Tabell 1. Exempel på en boendekostnadskalkyl. Kalkylen avser en bostadsrätt i Malmö.

## 2.2.6 Skattereduktion

En post som har betydelsefull påverkan på boendekostnadskalkylen är skattereduktionen. Det möjliggörs när kapitalutgiften är större än kapitalinkomsten och ett underskott av kapital har uppstått. Vid underskott av kapital har skattepliktiga personer rätt att minska skatten på övriga inkomster genom skattereduktion, det kallas ibland även för ränteavdrag. Detta får i regel göras mot statlig inkomstskatt, kommunal inkomstskatt och fastighetsskatt. Skattereduktionen ligger på 30 procent av underskott på högst 100 000 kronor. Om underskottet är större än 100 000 kronor blir reduktionen 30 procent för 100 000 kronor och 21 procent av beloppet över 100 000 kronor.<sup>16</sup> Skattereduktionen är viktig att ta hänsyn till då man upprättar boendekostnadskalkyler i samband med fastighets- och bostadsrättsförvärv, eftersom de boende i regel får 30 % lägre räntekostnad. Skattereduktionen görs i samband med den årliga deklarationen och avdraget erhålls en gång per år.

<sup>15</sup> SEB A, 2007.

<sup>16</sup> Avdragslexikon.se A, 2006.

### 3 Ombildningsprocessen

Den traditionella ombildningsprocessen är när en fastighetsägare säljer hyreshuset till en bostadsrättsförening som består av medlemmar som tidigare var hyresgäster. Fastighetsägaren behöver dock inte sälja till de boende, utan kan sälja hyreshuset till en kontorsbildad bostadsrättsförening som han själv kontrollerar. På det sättet kan fastighetsägaren sälja lägenheterna till ett högre pris och maximerar nyttan. För att detta förfarande ska vara möjligt förutsetts i regel att hyreshuset är tomt på hyresgäster, t.ex. i samband med en ombyggnad. Regeln i 4 kap. 3 § BRL innebär att en lägenhet som är upplåten med hyresrätt inte får upplåtas med bostadsrätt så länge som hyresförhållandet består. Om mindre än 3 månader återstår av hyrestiden och hyresvärden och hyresgästen är överens om att hyresförhållandet ska upphöra utan att hyresrätten övergår till någon annan får bostadsrätt upplåtas. Hyresgästen är således inte tvungen att flytta på grund av att hyresvärden vill ombilda.<sup>17</sup>

Vanligast är dock att fastighetsägaren säljer hyreshuset till de boende i hyreshuset. Initiativet till ombildning kan komma från fastighetsägaren eller de boende. Det första som görs från de boende är att kontorsbilda en bostadsrättsförening som registreras hos Länsstyrelsen i aktuellt län.<sup>18</sup>

#### 3.1 Intresseanmälan

Efter att bostadsrättsföreningen har registrerats hos Länsstyrelsen lämnar föreningen in en intresseanmälan till den berörda Inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten antecknar i fastighetsregistrets inskrivningsdel att intresseanmälan skett och meddelar fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen att anteckning har gjorts. En intresseanmälan ligger ofta som ett förhandlingsunderlag med fastighetsägaren. Anmälan innehåller en förklaring om att hyresgästerna är intresserade att förvärva det aktuella hyreshuset för ombildning till bostadsrätt. Till denna anmälan skall styrelsen bifoga intyg om att minst 2/3 av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna på förklarat sig villiga att köpa sin lägenhet som bostadsrätt. Vidare krävs att hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen samt mantalsskrivna på fastigheten. För att föreningens styrelse ska kunna skicka in ett sådant intyg krävs att kontraktsinnehavaren av lägenheten är så pass beslutsamma att ombilda så de är beredda att skriva på en avsiktsförklaring. Om de är flera som står på kontraktet bör de vara eniga.<sup>19</sup>

De hyresgäster som motsäger sig ombildningen fortsätter att vara hyresgäster, men nu med den nybildade bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Om många hyresgäster inte vill vara med och ombilda kan det fungera hämmande på föreningen. Föreningen får då inte in lika mycket eget kapital i form av insatser. Detta leder till en högre belåningsgrad. Föreningens årsavgifter blir därmed mer konjunkturskänsliga pga. att lånet blir större. Förvaltningen av hyreshuset kan också bli åsidosatt. De som bor kvar som hyresgäster förväntar sig samma service som innan föreningen tog över som hyresvärd. Bostadsrättsföreningens medlemmar har dock oftast inte resurser och kunskap att förvalta hyreshuset som ett förvaltningsbolag.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Victorin A, 2003, s. 92.

<sup>18</sup> Victorin A, 2003, s. 93.

<sup>19</sup> Victorin A, 2003, s. 94.

<sup>20</sup> Lundgren O, 2007.

En intresseanmälan har en giltighetstid på två år. Efter att giltighetstiden har gått ut måste den förlängas. Tiden räknas från den dagen då anteckningen i fastighetsregistret gjordes. En förnyad intresseanmälan löper också på två år. Dock finns ett undantag som medför en förlängd giltighetstid. Det är när fastighetsägaren lämnar hembud om försäljning av hyreshuset till föreningen, då gäller intresseanmälan två år från den dag hembudet skedde.<sup>21</sup>

### **3.2 Hembud**

När de boende registrerar en intresseanmälan på godkänt sätt, för det med sig att ägarens rätt att överlåta fastigheten inskränks. Enligt 6 § Ombildningslagen får fastigheten inte överlåtas utan att bostadsrättsföreningen som gjort intresseanmälan har fått erbjudandet att anskaffa hela hyreshuset. Detta kallas hembud och ska anmälas skriftligen till hyresnämnden på orten. Hembud behöver endast lämnas innan hyreshuset ska överlåtas. Hyresgästerna har ingen rätt att förvärva hyreshuset om inte fastighetsägaren beslutar sig för att göra det. Ombildningslagen gäller även vid förpackning av hyreshus i bolag, som säljs till bostadsrättsförening. Bolagsöverlåtelser beskrivs nedan i kapitel 5.1.3. Enligt 6 § 1 st. Ombildningslagen har inte fastighetsägaren någon möjlighet att sälja en andel i fastigheten. Hela hyreshuset måste i sin helhet hembjudas till föreningen. 2 § Ombildningslagen klargör att vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt fordras inte att bostadsrättsföreningen söker förvärvstillstånd enligt lagen om förvärv av hyresfastighet mm.<sup>22</sup>

6 § 1 st. Ombildningslagen beskriver i vilka fall fastighetsägaren har rätt att frångå hembudsskyldigheten:

1. Om bostadsrättsföreningen godkänner en annan köpare.
2. Om stat är köpare.
3. Köparen är gift med fastighetsägaren eller att köparen är avkomling till fastighetsägaren.
4. Köpet sker genom exekutiv försäljning.
5. Om köpet gäller endast del av fastigheten och om den som köper en del redan tidigare var delägare.

Fastighetsägaren har även rätt att frångå hembudsskyldigheten i fall då förhållandet mellan fastighetsägaren och annan köpare än bostadsrättsföreningen anses oskäligt. I rättsfall har det framgått vad som åsyftas. Det är försäljningar som är mellanting av gåva och köp eller arv och köp, ofta med en koppling till släktöverlåtelser.<sup>23</sup>

Om hembudet inte antas av föreningen betyder det att fastighetsägaren får sälja hyreshuset till en annan köpare. Enligt 10 § 3 st. Ombildningslagen skall i så fall bostadsrättsföreningen skriftligt underrätta hyresnämnden om att de inte antar hembudet. Hembudet är inte heller giltigt om tidsfristen har gått ut. Det finns viktiga inskränkningar i fastighetsägarens rätt att sälja vidare hyreshuset till annan än bostadsrättsföreningen. Regeln i 12 § Ombildningslagen anger att fastighetsägaren inte får sälja till någon annan köpare om priset på hyreshuset är lägre eller om villkoren sammantaget är betydligt ogynnsammare för säljaren än hembudet till bostadsrättsföreningen. Den bakomliggande tanken med detta är att fastighetsägaren inte skall

---

<sup>21</sup> Victorin A, 2003, s. 95.

<sup>22</sup> Victorin A, 2003, s. 95-96.

<sup>23</sup> Victorin A, 2003, s. 97.



kunna komma runt hembudsskyldigheten genom att erbjuda föreningen oskäligen villkor. Det finns emellertid inget som hindrar fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen att förhandla och avtala om köp utan att lagens formella ordning med hembud beaktas. I praktiken blir hembudet oftast ett medel för fastighetsägaren att skynda på förhandlingarna.<sup>24</sup>

När fastighetsägaren ger bostadsrättsföreningen hembudet har föreningen högst 6 månader på sig att genomföra förvärvet. Därefter är fastighetsägaren fri att sälja till annan köpare. Det taktiska spelet kring ett hembud kan vara invecklat. En typisk förhandlingssituation som kan uppstå är när fastighetsägaren begär ett högt pris i vetskapen att bostadsrättsföreningen är beredd att betala mer än en potentiell förvärvare av hyreshuset med fortsatt hyresrätt. Anledningen till att föreningen är beredd att betala mer utreds under rapportens gång. Å andra sidan behöver inte bostadsrättsföreningen ha någon anledning att betala ett högt pris, då inte fastighetsägaren kan hitta någon annan som kan betala det. Bostadsrättsföreningen förvärvar hyreshuset genom att anta hembudet. Detta görs genom att föreningen skriftligt anmäler det till hyresnämnden. Om inte hyresnämnden har något att invända är nu avtal slutet.<sup>25</sup>

### **3.3 Ekonomisk plan**

När fastighetsägaren erbjuder hyresgästerna att förvärva hyreshuset enligt hembudet inleds förhandlingar om pris och allmänna förutsättningar. I samband med försäljningen upprättar föreningen den ekonomiska planen för köpet. Den ekonomiska planen ska upprättas av bostadsrättsföreningens styrelse samt registreras hos Bolagsverket innan en bostadsrätt får upplåtas. Bolagsverket prövar endast planen formellt och gör således ingen bedömning i hur realistisk eller hur hållbara de ekonomiska förutsättningarna och beräkningarna är.<sup>26</sup>

Upplåtelser som sker innan den ekonomiska planen är registrerad är ogiltiga. Den ekonomiska planen innehåller en förteckning över lägenheterna, storleken på anskaffningskostanden samt en uppskattning av fastighetens driftkostnader. Uppskattningen av driftkostnader bör bli relativt säker och pålitlig pga. att fakta inhämtas från den före detta hyresvärden. Den ekonomiska planen ska, enligt 3 kap. 5 § BRL, hållas tillgänglig för var och en som vill ta del av den. Sker förändringar av väsentlig betydelse i fastigheten skall en ny ekonomisk plan upprättas av bostadsrättsföreningens styrelse.<sup>27</sup>

### **3.4 Bolagsöverlåtelser**

Det traditionella sättet för ett hyreshusförvärv är genom fastighetsköp. Ett allt vanligare sätt för en bostadsrättsförening att förvärva hyreshuset är genom bolagsöverlåtelse. Från och med 1 juli 2003 är avyttringen av ett dotterbolag befriad från skatt för det säljande moderbolaget. Den första januari 2006 kom ytterligare en lagändring som fastslog att moderbolaget får finansiera köpet av aktierna i dotterbolaget. Effekten av lagändringarna är att bostadsrättsföreningarna inte sällan får förslag om att köpa ett aktiebolag som äger hyreshuset. Detta för att kunna tillgodoräkna sig den skattevinst som betydligt underlättar en transaktion. Föreningen förvärvar hyreshuset för bokfört värde från det nyinköpta aktiebolaget. Om det bokförda värdet ligger under 85 % av taxeringsvärdet så undviker köparen att betala stämpelskatt som motsvarar 3 % av

---

<sup>24</sup> Victorin A, 2003, s. 99-100.

<sup>25</sup> Victorin A, 2003, s. 100-101.

<sup>26</sup> Victorin A, 2003, s. 77.

<sup>27</sup> Victorin A, 2003, s. 80-81.

köpeskillingen.<sup>28</sup> Malmö Stad ajourhåller förköpslistor, vilka innehåller de faktiska köpeskillingarna.

---

<sup>28</sup> Isaksson & Partners A, 2007.

## 4 Ekonomiska faktorer

Hyreshus- och utbildningsmarknaden påverkas av konjunkturbundna faktorer. De konjunkturbundna faktorerna som påverkar de båda marknaderna är arbetslöshet, inflation, räntenivå, löneutvecklingen och landets BNP. Orsaken till faktorernas påverkan är att det handlar om stora ekonomiska investeringar som görs på lång sikt. I samband med en fastighetsinvestering finns finansiell risk. Risken består av fluktuationer i ränteutvecklingen. Den finansiella risken påverkas av konjunkturbundna faktorer och det motiverar intresset för att belysa dessa.<sup>29</sup>

### 4.1 Arbetslöshet

Arbetslöshet är förhållandet som råder när personer kan och vill arbeta och är aktivt arbetssökande men inte finner arbete. Arbetslösheten är en konjunkturberoende faktor som mäts i procent av den totala arbetskraften. Den har varit låg i riket under studieperioden. Sedan mitten av 2005 har arbetslösheten fallit förhållandevis snabbt på grund av en stark sysselsättningsutveckling. Arbetsutbudet har samtidigt ökat då den förbättrade arbetsmarknadssituationen lockat fler till arbetsmarknaden.

Konjunkturinstitutets prognoser visar att förutsättningarna är goda för en fortsatt stark utveckling av arbetsmarknaden. Den starka ökningen av produktionen leder till att efterfrågan på arbetskraft stiger.<sup>30</sup>

År 2003 hade Malmö en högre genomsnittlig arbetslöshet än riket. Utvecklingen har sedan varit sådan att Malmö fått ett lägre genomsnitt under sista året för studieperioden, se tabell 2.

År	Malmö	Riket
2003	6,0 %	5,0 %
2004	5,2 %	5,4 %
2005	5,3 %	5,3 %
2006	4,3 %	4,6 %

Tabell 2. Arbetslösheten i Malmö resp. riket för oktober månad för respektive år under studieperioden.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 29.

<sup>30</sup> Konjunkturinstitutet A, 2007.

<sup>31</sup> AMS A, 2007.

## 4.2 Inflation

Inflation mäts bland annat med hjälp av konsumentprisindex. Indexet mäter utvecklingen av priserna för hela den privata inhemska konsumtionen, dvs. de priser som betalas.<sup>32</sup> OECD är en internationell organisation som arbetar för samarbete mellan industriella länder med representativ demokrati och marknadsekonomi.<sup>33</sup> OECD-länder har en genomsnittlig inflation på cirka 2 procent. Jämfört med de länderna har Sverige en låg inflation. I januari 2004 låg inflationen på 0,7 procent och i december 2006 hade inflationen stigit till cirka 1,6 procent. Se figur 3. Riksbankens mål är att hålla inflationen, mätt med KPI, på 2 procent.



Figur 3. Inflationstakten enligt KPI, procentuell förändring jämfört med motsvarande månad föregående år.<sup>34</sup>

## 4.3 Ränta

Räntan är en viktig faktor för prisutvecklingen på hyreshus- och ombildningsmarknaden. Detta beroende på att det handlar om kapitalintensiva investeringar som kräver belåning. Räntan anger hur stor kapitalkostnaden är. Räntan är generellt sett låg ur ett historiskt perspektiv. Detta innebär att kapitalkostnaden är låg och att låntagarna klarar av att ta större lån.

Riksbankens medel att styra ekonomin är genom styrräntan som även kallas för reporäntan. Reporäntan styr den ränta som banker får när de lånar av eller placerar i Riksbanken. Reporäntan ligger storleksmässigt mellan Riksbankens inlånings- och utlåningsränta. Avsikten med ändringen av reporäntan är att påverka bland annat bolåneräntan och därigenom även inflationen. Riksbankens främsta uppgift är därför att värna om prisstabiliteten. När reporäntan höjs är syftet oftast att kyla av ekonomin.<sup>35</sup>

Högre marknadsräntor (bolåneräntor) brukar medföra att fastighetspriser faller och hushållens förmögenhet minskar. Hushållen blir mer försiktiga och ökar sitt sparande. Den minskade efterfrågan som då uppstår dämpar produktionen och sysselsättningen. Lägre räntor har en motsatt effekt på fastighetspriserna. Eftersom lånekostnaden blir lägre leder det till ökad konsumtion och investeringar. Ökad efterfrågan medför att produktionen och sysselsättningen

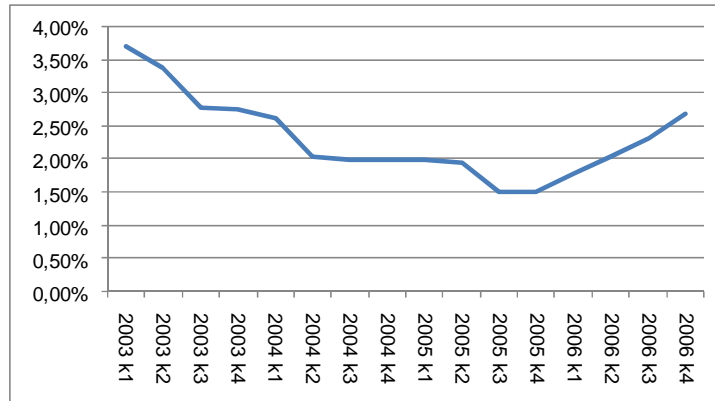
<sup>32</sup> SCB A, 2002.

<sup>33</sup> OECD A, 2007.

<sup>34</sup> SCB B, 2007.

<sup>35</sup> Riksbanken A, 2007.

stiger.<sup>36</sup> Under början av studieperioden var reporäntan neråtgående för att sedan vända under årsskiftet 2005/2006, se figur 4. Därefter har den stigit vilket bidragit till marknadsräntornas höjning.



Figur 4. Reporäntans utveckling under studieperioden.<sup>37</sup>

#### 4.4 Löneutveckling

Efter årsskiftet 1994/1995 har reallönerna ökat stabilt, se figur 5. Lönebildningen har sedan 1994 delvis nya förutsättningar med rörlig växelkurs samt låg och stabil inflation. Lönebildningen har förändrats genom att den har decentraliserats. Decentraliseringen innebär att de centrala förhandlingarna helt avskaffats samt att företagen fick större möjligheter att genom förbundsavtalen bestämma nivå på löneökningen och fördelning av löneökningen.<sup>38</sup>

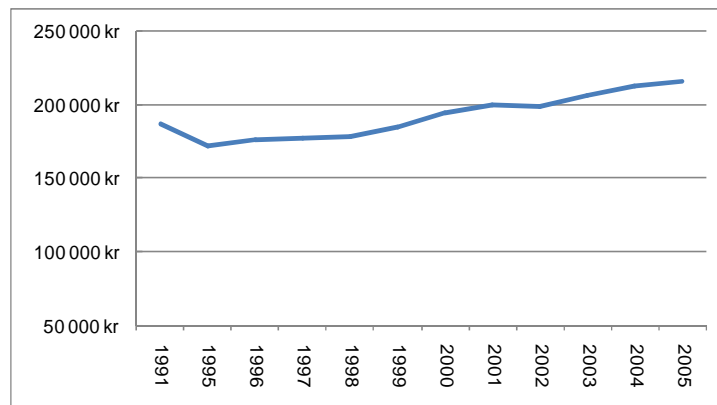
Löneutvecklingen är en faktor som påverkar prisutvecklingen på bostadsmarknaden, en annan viktig komponent i löneutvecklingen är den disponibla inkomsten. Den disponibla inkomsten definieras som nettolönen samt andra kapitaltillskott såsom barnbidrag, sjukpenning eller andra transfereringar.<sup>39</sup> Utvecklingen på disponibel inkomst är en viktig faktor att ta hänsyn till när invånarnas förmåga att klara av en ökning i kapitalkostnader, i form av ränteökning ska analyseras.

<sup>36</sup> Eklund K, 2004, s. 334-336.

<sup>37</sup> Riksbanken A, 2007.

<sup>38</sup> Ekonomifakta A, 2007.

<sup>39</sup> Ekonomifakta B, 2007.



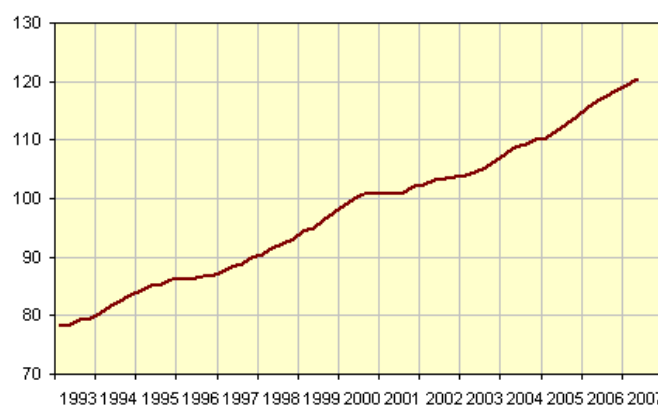
Figur 5. Disponibel inkomst för samtliga hushåll, medianvärden i 2005 års priser.<sup>40</sup>

#### 4.5 BNP

BNP definieras som summan av alla förädlingsvärden av alla varor och tjänster som produceras i ett land under ett år. Förädlingsvärdet är skillnaden mellan försäljningsintäkter och kostnaden för inköp av råvaror och halvfabrikat, dvs. vad företagen betalar ut i ersättning i form av löner, vinster och räntor.<sup>41</sup>

Bruttonationalprodukten (BNP) är inte ett bra mått på den allmänna välfärden i samhället men ger ändå en ungefärlig indikation på det materiella välståndet. BNP är ett omfattande ekonomiskt mått vars viktigaste uppgift är att ge information om kortsiktiga fluktuationer i den ekonomiska aktiviteten. Vid jämförelser av BNP över längre tidsperioder (årtionden) krävs större försiktighet, eftersom de trendmässiga förändringar av BNP som kan observeras delvis beror på grundläggande förändringar i samhället snarare än på förändringar i produktionens storlek.<sup>42</sup>

Utvecklingen för BNP under studieperioden har varit stabilt uppåtgående med ett visst undantag under början av år 2005, se figur 6.



Figur 6. BNP utveckling under studieperioden. Index 2000 = 100.<sup>43</sup>

<sup>40</sup> SCB C, 2007.

<sup>41</sup> Eklund K, 2004, s. 187-188.

<sup>42</sup> NE A, 2007.

<sup>43</sup> SCB D, 2007.

## 5 Värdeteori

I en marknadsekonomi sker handel mellan köpare och säljare. Prisförändringar är de signaler som sprider information om förändrade förutsättningar på marknaden.<sup>44</sup> Hyreshusmarknaden och ombildningsmarknaden kan därför uppfattas som olika typer av marknadsekonomier. De teoretiska grunderna för sådana marknader ligger i de grundläggande teorierna om hur värde uppstår.

En fastighet kan ses som vilken omsättningsbar vara som helst som skapar förväntningar om framtida nyttor vid användningen av varan. Det finns dock vissa skillnader såsom det unika läget, dess immobilitet, användningen är begränsad med lagar och regler samt att de har en i princip evig varaktighet.<sup>45</sup>

### 5.1 Utbud och efterfrågan

Den nationalekonomiska teorin om utbud och efterfrågan intar en central plats i värdeteorin. Orsaken till det är att den på ett enkelt och tillförlitligt sätt tillämpas vid analysen av ekonomiska problem. Exempel på problem kan vara varför priserna på olika varor stiger eller sjunker samt vad som händer med produktionen av en viss vara om en marknad är reglerad. Efterfrågan på en vara bestäms av olika faktorer som inkomst och varans pris. Det mest troliga sambandet mellan priset på varan och efterfrågad kvantitet är att efterfrågan minskar då priset stiger. Utbudet påverkas av faktorer som vilka kostnader som finns för tillverkningen och vilket pris som kan fås för varan. Det troliga sambandet mellan utbudet och priset på varan är att utbudet ökar om priset stiger. Om både konsumenten och producenten värderar nyttan lika stor som den uppoffring som krävs för varan uppstår ett jämviktspris på marknaden. Om priset ligger över jämviktspriset vill producenterna tillverka mer varor än vad konsumenterna vill köpa. Då uppstår ett utbudsöverskott. Om priset istället ligger under jämviktspriset, vill konsumenterna köpa mer varor än vad producenterna vill producera. Då uppstår ett efterfrågeöverskott. Regleringar på en marknad innebär att man t.ex. sätter ett golv eller tak för priset. Det sätter jämviktsmekanismen ur spel, vilket brukar resultera i antingen utbuds- eller efterfrågeöverskott. Huvudsyftet med den här typen av analys är att man kan se, genom prismekanismen, hur olika marknader samspelar och hur en förändring på en marknad ger upphov till effekter på en annan marknad.<sup>46</sup>

### 5.2 Fastighetens värde

Ett fastighetsvärde uppstår när en fastighet ger en nytta som tillfredsställer mänskliga behov. Om någon önskar anskaffa fastigheten är den beredd att göra en uppoffring för att få den, förutsatt att inte fastigheten finns i obegränsad mängd. Historiska förhållanden saknar i princip betydelse för värdet. Det spelar exempelvis ingen större roll vad det en gång i tiden kostade att bebygga fastigheten. Vid värdering försöker värderingsmannen att omsätta fastighetsvärdet i kronor. Värdet kan dock inte mätas på ett exakt sätt som t.ex. tomtarealen utan är endast en bedömning. En viktig aspekt som bör beaktas är att värdet inte uppfattas lika av alla. Värdet på en fastighet kan antas vara en funktion av alla nyttor som fastigheten väntas generera och dessa nyttor skiljer

---

<sup>44</sup> Eklund K, 2004, s. 59.

<sup>45</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 3.

<sup>46</sup> Eklund K, 2004, s. 60-66.

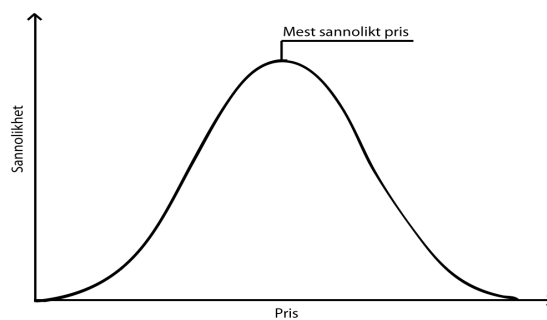
sig mellan olika innehavare.<sup>47</sup>

### 5.3 Överlåtelse och innehavarsituation

Överlåttelsesituation samt innehavssituation är två olika situationer där olika tolkningar av fastighetsvärde används. Vid överlåttelsesituation handlar det om hur mycket pengar fastighetsägaren skulle kunna tillgodogöra sig vid en försäljning. I en överlåttelsesituation använder man marknadsvärde för att uppskatta försäljningspris. Vid en innehavssituation beaktas de framtida nyttorna för fastighetsägare, och ger uttryck i ett avkastningsvärde. Vid köp av hyreshus tar en förständig köpare hänsyn till både marknadsvärdet och till avkastningsvärdet.<sup>48</sup>

#### 5.3.1 Marknadsvärde

Marknadsvärde kan definieras som det mest sannolika priset vid försäljning av en fastighet vid en viss angiven tidpunkt under normala omständigheter på en fri och öppen marknad. Noterbart är att marknadsvärde och pris inte är samma sak. Ett pris är resultatet av en faktisk händelse, medan marknadsvärde är det tänkta mest sannolika priset vid en enskild överlåtelse. På grund av slumpmomentet i prisbildningen är priserna på fastigheter i regel fördelade enligt en så kallad normalfördelningskurva.<sup>49</sup>



Figur 7. Frekvenskurva över observerade försäljningspriser.

#### 5.3.2 Avkastningsvärde

Avkastningsvärde definieras som nuvärdet av det förväntade nettoöverskottet. Nettoöverskottet fås genom att drift och underhåll räknas bort från intäkterna. Avkastningsvärdet används vid värdering av produktiva fastigheter som exempelvis hyreshus som genererar hyresintäkter till fastighetsägaren. Avkastningsvärdena för olika fastigheter utgör drivkraften för fastighetsmarknaden. Vid försäljning bedömer säljaren avkastningsvärdet till lägre än nyttan av att sälja fastigheten och finner en köpare som bedömer avkastningsvärdet högre.<sup>50</sup>

---

<sup>47</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 1.

<sup>48</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 4.

<sup>49</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 7.

<sup>50</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 8.



## 6 Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden består av flera delmarknader. Förutom hyreshusmarknaden och bostadsrättsmarknaden finns bland annat småhusmarknaden samt marknaden för kommersiella fastigheter som består av butiks- och kontorslokaler.<sup>51</sup> Ombildningsmarknaden som definierats i inledningen utgör inte en traditionell del av fastighetsmarknaden. Ombildningsmarknaden är en övergångsfas mellan hyreshusmarknaden och bostadsrättsmarknaden. Den liknar dock bostadsrättsmarknaden mer till dess karaktär. Följande kapitel syftar till att öka förståelsen för de båda marknaderna och deras prisutveckling.

### 6.1 Hyreshusmarknaden

*Hyreshus* definieras i Fastighetstaxeringslagen (1979:1152) som byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller kontor, butik, hotell eller liknande. I en del sammanhang används begreppet flerbostadshus som är en synonym till hyreshus.<sup>52</sup>

Marknaden för hyreshus är komplex genom att den påverkas av en rad olika regleringar och restriktioner. Normalt sett föreligger det ett samband mellan pris- och hyresutvecklingen för hyreshus, eftersom de framtida kassaflöden som utgör grunden för värderingar i första hand styrs av hyresintäkterna. En kort historisk tillbakablick visar dock att prisuppgången för hyreshus sedan 1995 klart överstiger hyresutvecklingen. En liknande utveckling ägde rum mellan 1987 och 1990, men då med en hastigare prisuppgång. Prisuppgången i slutet av 80-talet drevs upp av förväntningar av framtida prisuppgångar.<sup>53</sup>

#### 6.1.2 Prispåverkande faktorer

Priset för hyreshus är liksom övriga typer av fastigheter beroende av de faktorer som styr utbud och efterfrågan. Här följer en genomgång av de faktorer som påverkar priset. Läget är den starkaste prispåverkande faktorn på hyreshus. De egenskaper som utgör läget för en fastighet är först och främst dess fysiska belägenhet, dvs. det geografiska läget. Men även det så kallade mikroläget är en viktig prispåverkande faktor. Mikroläget utgörs av hyreshusets närmiljö. Lägets betydelse får dock inte utslag på grund av bruksvärdesprincipen. Andra faktorer som påverkar priset är tomtens areal, byggrättens storlek och ålder.<sup>54</sup>

#### 6.1.3 Prisutveckling

Det finns väsentliga regionala skillnader på hyreshusmarknaden. Utvecklingen främst i storstadsregionerna avviker avsevärt från utvecklingen i övriga delar av landet. Efterfrågan på bra objekt i bra lägen är god medan efterfrågan på mindre bra lägen är väsentligt sämre. I storstadsområden och ett begränsat antal andra tillväxtområden ökar befolkningen och sysselsättningen. Övriga delar av landet har under de senaste åren mestadels drabbats av stagnerande eller tillbakagående befolkningsutveckling vilket har en genomslagskraft på utvecklingen på hyreshusmarknaden. Vidare har marknaden utvecklats till att alla stora aktörer

---

<sup>51</sup> Riksbanken B, 2002.

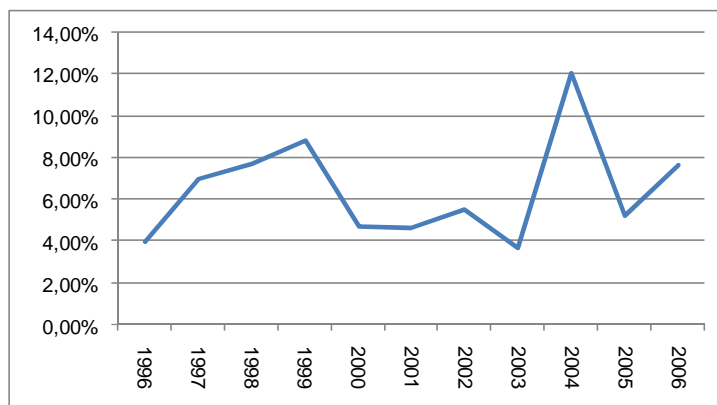
<sup>52</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 99.

<sup>53</sup> Riksbanken B, 2002.

<sup>54</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 113-114.

vill vara med på de delar av marknaden som bedöms ha hög tillväxtpotential.<sup>55</sup>

Prisutvecklingen på hyreshusmarknaden har varit positiv i hela landet under en tioårsperiod, se figur 8. Mellan åren 1996 och 2006 har prisutvecklingen varit i genomsnitt knappt 7 % per år. En faktor som påverkar prisutvecklingen på hyreshusmarknaden är hyresnivån, vilken sätts enligt bruksvärdeprincipen. Större delen av nyproducerade bostadshyreshus upplåts i bostadsrättsform. Detta har tillsammans med ombildningarna från hyresrätt till bostadsrätt, haft betydelse för prisutvecklingen på hyreshusmarknaden.<sup>56</sup>



Figur 8. Diagrammet visar hur prisutvecklingen för hyreshus har varit i hela landet mellan åren 1996-2006.<sup>57</sup>

### 6.1.4 Hyressättning

Bostadshyresgästens besittningsskydd skulle vara kraftigt hotat om hyresvärden fritt kunde bestämma hyresnivån. Skydd mot oskäligen hyreshöjningar återfinns i många länder, så även i Sverige. Internationellt sett är det dock inte lika självklart att inskränkningen i den fria hyressättningen även gäller vid ingående av avtal med nya hyresgäster. Hyressättningen på hyresrätter är enligt svensk lag reglerad enligt bruksvärdeprincipen och sätts oftast kollektivt.<sup>58</sup>

Under 90-talet utvecklade MKB Fastighets AB och Hyresgästföreningen en modell som kallas Malmömodellen. Dess syfte var att läget och standarden fick en högre betydelse vid hyressättningen på bostadsmarknaden i Malmö. I modellen vägs läge och standard samman utifrån hyresgästernas värderingar och inom ramen för bruksvärdeprincipen. Läget värderas utifrån parametrar bestämda med hänsyn till forskning, undersökningar och studier av marknaden. Det är dyrare att bo centralt och billigare i förorter som Rosengård. Hyreshöjningarna i attraktiva lägen sker stegvis för befintliga hyresgäster. Hyressättning enligt Malmömodellen inleddas under 2002. Sedan dess har flera förändringar gjorts i modellen och under 2005 började en enhetlig modell användas. Malmömodellen är ett steg mot marknadshyror på bostadsmarknaden.<sup>59</sup>

<sup>55</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 103.

<sup>56</sup> Dagens Industri A, 2005.

<sup>57</sup> SCB F, 2007.

<sup>58</sup> Jensen U, et al, 2001, s. 422.

<sup>59</sup> Hyresgästföreningen A, 2007

Lokalhyra avser upplåtelse av del av hus för främst affärsverksamhet. Det kan vara butiks- eller kontorslokaler som hyresgästen får nyttja mot vederlag. Hyressättningen vid lokalhyra skiljer sig från hyressättningen för bostadshyra. Den är nämligen inte reglerad som hyressättningen för bostäder. Vid lokalhyressättningen används marknadshyra. Marknadshyran fastställs genom att undersöka viken hyresnivå som finns på likvärdiga lokaler i området.<sup>60</sup>

### 6.1.5 Bruksvärdesprincipen

Hyrans storlek ska bestämmas utifrån bruksvärdesprincipen. Bakgrunden till bruksvärdesprincipen är en politisk strategi som verkställdes när utbud och efterfråga förändrades så att hyresnivån tenderade att stiga. Tillräckligt många ansåg att sådana hyreshöjningar på ett orimligt sätt drabbade de som bodde i attraktiva områden. Bruksvärdesprincipen innebär i praktiken att hyrorna inte tillåts stiga upp till den nivå där utbud är lika med efterfrågan i de områden där efterfrågan har ökat särskilt mycket. Normalt är detta de centrala delarna av relativt snabbt växande storstäder, eller där utbudet minskar på grund av att kontor ersätter bostäder.<sup>61</sup>

Bruksvärdesprincipen regleras i Hyreslagen och innebär att hyran ska fastställas ”till skäligt belopp”. Om hyran är skälig avgörs genom att jämföra hyran på lägenheten med hyror för andra likvärdiga lägenheter på orten, som i första hand förmedlas genom allmännyttiga bostadsföretag. Hyrorna för allmännyttiga lägenheter kommer på så sätt att utgöra ett tak för hyrorna i privatbeståndet. De skäl till bruksvärdessystemet som framfördes vid framtagandet av systemet var att trygga hyresgästernas besittningsskydd samt att hålla nere den allmänna hyresnivån.<sup>62</sup>

Det som avgör om lägenheter kan ses som likvärdiga är om de har jämbördiga påverkande faktorer såsom beskaffenhet, förmåner, samt övriga faktorer. Med beskaffenhet menas en jämförelse med hänsyn på bl.a. storlek, modernitetsgrad samt planlösning. Förmåner innefattar attribut som hiss, sopnedkast samt lekplats. Övriga faktorer kan vara närhet till kommunikationer samt husets allmänna läge. När bruksvärdessystemet infördes var lägesfaktorn en av de faktorer som man enligt förarbetena till lagen skulle ta hänsyn till, detta genomfördes dock aldrig.<sup>63</sup> Det finns argument, i den rådande debatten om bruksvärdessystemet, att lägesfaktorn borde ha större genomslagskraft i hyressättningen än vad den i nuläget har.

Regleringar i form av bruksvärdessystemet och kollektivt satta hyror ger måttliga hyresförändringar varje år. Hyresförändringarna varierar inte i någon större grad med konjunkturen och efterfrågan. Dessa regleringar kan verka stabiliserande för hyreshusmarknaden genom att de stabiliserar inkomstströmmarna i fall att vakansgraden är låg och inte varierar. Ur kreditgivarens perspektiv är stabila inkomstströmmar bra.<sup>64</sup>

---

<sup>60</sup> Larsson N, Synnergren S, 2003, s. 26.

<sup>61</sup> Lind H, 1994, s. 29-30.

<sup>62</sup> Hyresgästföreningen B, 2007.

<sup>63</sup> Hyresgästföreningen B, 2007.

<sup>64</sup> Riksbanken B, 2002.

## 6.2 Bostadsrättsmarknaden

När vi studerar bostadsrättsmarknaden tas hänsyn endast till individuella lägenheter. Bostadsrättsmarknaden skiljer sig så till vida från hyreshusmarknaden och även ombildningsmarknaden. Trots olikheten med ombildningsmarknaden styrs ändå de två marknaderna av liknande prisbildande faktorer.

Bostadsrättsmarknaden är oreglerad och har en hög omsättning. Ca 70 000 bostadsrätter omsätts varje år, vilket innebär att var tionde bostadsrätt byter ägare under ett år. Priserna på bostadsrättsmarknaden återspeglar nuvärdet av framtida värdförändring för bostadsrätten samt nettonuvärdet av att nyttja bostadsrätten.<sup>65</sup> Det finns ingen officiell prisstatistik för bostadsrätter som den för småhus där Lantmäteriet registrerar alla överlåtelse och köpeskillingar. SCB samlar sedan år 2000 in överlåtelsepriser som är fördelade på storstadsområden och län. Olika intresseorganisationer som Mäklarsamfundet redovisar också prisstatistik som bygger på rapporter från samfundets medlemmar. Deras prisuppgifter baseras på upprättade köpekontrakt.<sup>66</sup>

### 6.2.1 Prispåverkande faktorer

Priset på bostadsrätter styrs övergripande av utbud och efterfrågan. Förändringar i efterfrågan är ofta snabbare än de i utbudet. På kort sikt utgörs utbudet generellt av det befintliga beståndet. Förändringar i efterfrågan som påverkar prisbildningen på bostadsrätter är beroende av konjunkturbundna faktorer som disponibel inkomst, befolkningsstorleken, inflyttningen, räntenivå, räntebidrag. Priset styrs även av prispåverkande faktorer som läget, boytan, standard och ålder, föreningsens ekonomi, månatlig avgift, våningsplan, lägenhetens utsikt och trafiknivå.<sup>67</sup>

Förutom de makroekonomiska förutsättningarna på bostadsrättsmarknaden är läget den mest påverkande faktorn. Det som kännetecknar ett attraktivt läge är att priserna är höga, omsättningen är ofta låg och marknaden relativt okänslig för svängningar på övriga bostadsrättsmarknaden. I attraktiva områden spelar lägenhetens läge i byggnaden större roll än i mindre attraktiva. Goda kommunikationsmöjligheter samt sjö- och havsutsikt är också betydelsefulla för värdet.<sup>68</sup>

Boytan är den faktor som har näst störst betydelse för priset. En enkel regel är att ju större lägenhetens boyta är desto högre är priset, men marginalnyttan minskar med lägenhetens storlek. Köpare brukar oftast värdera antalet rum högre än antalet kvadratmeter. En lägenhet med tre rum och kök på 60 m<sup>2</sup> värderas oftast högre än en lägenhet med samma area och ett rum mindre.<sup>69</sup>

Ålder och standard är sammanlänkade. Nyrenoverade äldre hus kan ha lika bra standard som nyare hus. Dock har oftast äldre hus något lägre standard. Fördelen med sådana lägenheter är att de har lägre avgifter och oftast ett centralare läge än lägenheter i nybyggda områden. Lägenheter i äldre hus, i centrala lägen, med låg standard kan ha ett högre värde än motsvarande lägenhet med hög standard belägen längre från Centrum.<sup>70</sup>

---

<sup>65</sup> Riksbanken B, 2002

<sup>66</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 154.

<sup>67</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 158.

<sup>68</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 158.

<sup>69</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 159.

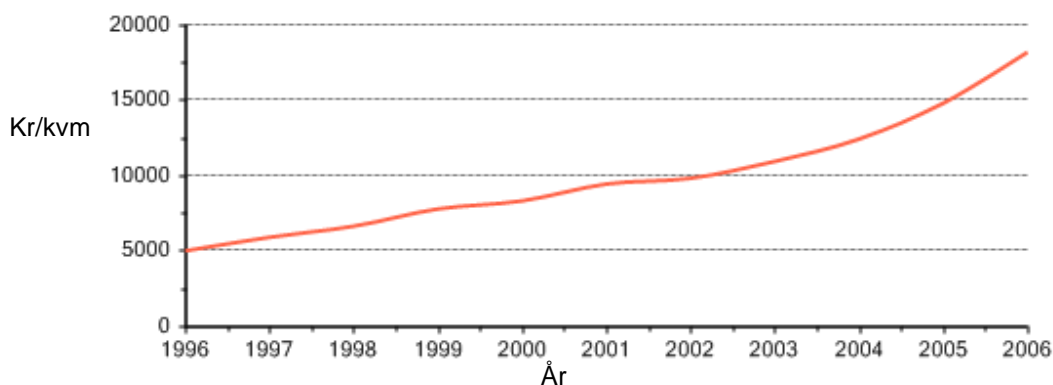
<sup>70</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 159.

Medlemmarna betalar in avgifter till föreningen, dessa ska täcka de gemensamma drifts- och kapitalkostnaderna, exempelvis uppvärmning, vatten, sophämtning samt räntor och amorteringar på fastighetens lån. Föreningens ekonomiska ställning och framtida förändringar påverkar storleken på medlemmarnas avgifter till föreningen.<sup>71</sup>

## 6.2.2 Prisutveckling

Riksbanken anser att sannolika faktorer som kan ha drivit prisökningstakten i riket på bostadsrättsmarknaden är ett lågt ränteläge, ökade disponibla inkomster samt ett lågt bostadsbyggande i kombination med en hög efterfrågan. En annan faktor är hyresregleringen som leder till snedvridningar i bostadsmarknaden och ökade bostadsrättspriser.<sup>72</sup>

Bostadsrättsmarknaden sett över hela landet har haft en mycket positiv prisutveckling under studieperioden. Snittpriset per kvadratmeter har stigit från ca 10 000 kr till ca 16 000 kr, dvs. 60 %. Noterbart är att hela studieperioden inte är representerad i statistikunderlaget, då underlaget sträcker sig till första januari 2006, och studieperioden sträcker sig hela året ut.<sup>73</sup>



Figur 9. Prisutvecklingen för bostadsrätter i riket.<sup>74</sup>

Prisutvecklingen i Malmö har också varit mycket positiv under studieperioden, se figur 10. Snittpriset per kvadratmeter har förändrats från ca 6000 kr till 14 000 kr, dvs. 133 %. Utvecklingen är procentuellt större än den för hela landet. Precis som i föregående statistikunderlag ska hänsyn tas till att hela studieperioden inte är presenterad.<sup>75</sup>

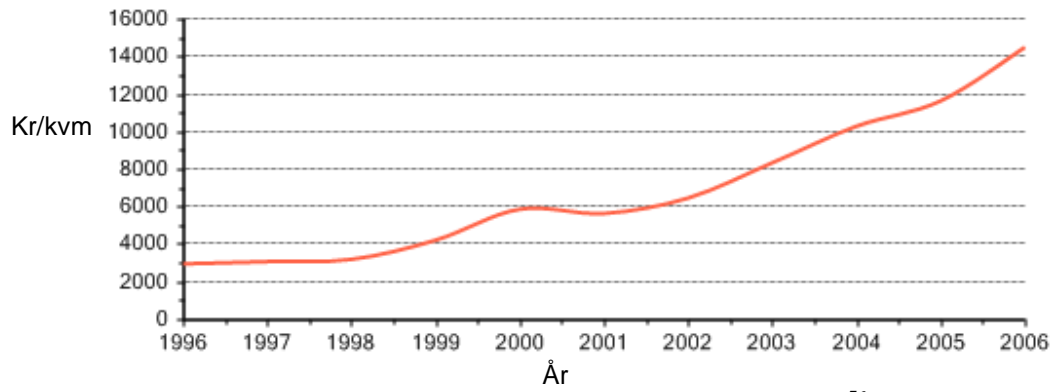
<sup>71</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 160.

<sup>72</sup> Riksbanken C, 2004.

<sup>73</sup> Värderingsdata, 2007

<sup>74</sup> Värderingsdata, 2007.

<sup>75</sup> Värderingsdata, 2007



Figur 10. Prisutvecklingen för bostadsrätter i Malmö.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> Värderingsdata, 2007.

## 7 Värderingsmetoder

För att studera utvecklingen av priserna och direktavkastningen på hyreshusmarknaden respektive ombildningsmarknaden krävs kunskap i fastighetsvärdering. Nedan redogörs för de två värderingsmetoder, ortsprismetoden samt den marknadsanpassade direktavkastningsmetoden, som undersökningen bygger på.

### 7.1 Ortsprismetod

Ortsprismetoden baseras på försäljningspriser på fastigheter under angiven tidsrymd på orten. Likvärdiga försäljningar jämförs med varandra och normeras genom en gemensam prispåverkande faktor. De normerade värdena kallas för nyckeltal, med hjälp av dem kan en regressionslinje analyseras fram som visar ungefär hur mycket det aktuella objektet är värt. För att få fram ett rättvisande marknadsvärde krävs ett stort antal liknande försäljningar, om inte det är fallet bör inte denna metod brukas.<sup>77</sup> Svårigheten med ortsprismetoden för hyreshus är bland annat att objekten är unika och att det är viktigt vid val av jämförelseobjekt att utreda t.ex. andelen lokaler i hyreshuset. Finns skillnader som antas ha påverkat köpeskillingen måste de sorteras bort, eller alternativt att köpeskillingen justeras efter rådande faktorer.<sup>78</sup>

Ett vanligt sätt att normera är genom K/T-värdet. K/T-värdet används för att jämföra köp av fastigheter med olika egenskaper med varandra och på så vis uppskatta prisutvecklingen mellan olika tidsperioder. K/T-värdet utgörs av köpesumman dividerat med taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet som används är det särskilda värde som varje taxeringsenhet fick i samband med fastighetstaxeringen. Taxeringsvärdet skall normalt motsvara 75 % av hyreshusets marknadsvärde två år före taxeringsåret.<sup>79</sup>

### 7.2 Marknadsanpassad direktavkastningsmetod

Marknadsanpassad direktavkastningsmetod är en nuvärdesmetod för de sammanfattande framtida nyttorna från en fastighet som diskonteras till värdetidpunkten med marknadsanpassad kalkylränta. Diskonteras innebär nuvärdesberäknas och värdetidpunkten bestäms som den tidpunkt som avses för det bedömda marknadsvärdet.<sup>80</sup> Nedan behandlas teorin bakom direktavkastning samt fastighetsvärdering med marknadsanpassad direktavkastning.

#### 7.2.1 Direktavkastning och direktavkastningskrav

Direktavkastningen definieras som fastighetens driftnetto dividerat med fastighetens marknadsvärde. Driftnetto definieras på samma sätt som nettoöverskottet som finns berört tidigare. Det framräknade driftnettot evighetskapitaliseras med direktavkastningen. Eftersom driftnettot inte är konstant används Gordons formel för att väga in förändringen. Gordons formel

definieras som: 
$$\frac{dn}{r - g}$$

dn = driftnetto som löper i evighet

r = kalkylräntan

---

<sup>77</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2005, s. 121.

<sup>78</sup> Lundgren O, 2007.

<sup>79</sup> Lantmäteriet A, 2006.

<sup>80</sup> Sundqvist A, 2007.

$g$  = den årliga tillväxtfaktorn

Det är viktigt att skilja på begreppen direktavkastning och direktavkastningskrav. Direktavkastningen består av direktavkastningskravet och den årliga tillväxtfaktorn, se formel nedan. Direktavkastningen observeras empiriskt på en marknad genom att analysera genomförda transaktioner. Den observerade direktavkastningen och tillväxtfaktorn styr direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är investerarens individuella krav på hur effektivt kapitalet skall användas. Därför kan den vara olika för olika investerare.<sup>81</sup>

Direktavkastningskravet  $d$  består av tre grundläggande faktorer:

- Avkastningen på alternativa placeringar
- Den mest sannolika driftnettoutvecklingen för aktuella objektet
- Risken i det aktuella projektet<sup>82</sup>

Ett mer detaljerat sätt att bestämma direktavkastningskravet är genom formeln:

$$d = \text{Riskfri realränta} + \text{förväntad inflation} + \text{riskpremie} + \text{-justering pga. skillnader i värdeutveckling}$$

Ett annat sätt att beskriva direktavkastningskravet är:

$$d = \text{Riskfri realränta} + \text{förväntad inflation} + \text{riskpremie} + \text{-justering pga. skillnader i driftnettots utveckling}$$

Skillnaden i formlerna är att man i ena fallet ser till fastighetens driftnetto och till det andra till fastighetens värdeförändring. Värdeförändringen styrs i princip av driftnettots utveckling. Vilken av faktorerna en rationell investerare ska se till är beroende av investeringens tidslängd. Om fastigheten ska innehållas under lång tid ska den rationelle investeraren beakta fastighetens driftnetto. För investeraren är en kortsiktig investering och innehav av fastighet mycket beroende av värdeförändringen, den så kallade ”stämningen på marknaden”. Det är viktigare i det fallet att kolla värdeförändringen än driftnettoutvecklingen.<sup>83</sup>

Man kan generellt säga att direktavkastningen är lägre på expansiva orter än på mindre expansiva. Det beror på att den förväntade årliga tillväxtfaktorn ( $g$ ) är mer positiv. Vidare är direktavkastningen, med samma orsak som ovan, lägre i centrala lägen i en större ort än i mer perifera lägen. Det kan i sådana fall ligga spekulationer om ombildning till bostadsrätt eller att hyrorna kommer att marknadsanpassas till grund. I båda fallen blir de framtida intäkterna högre än vad dagens driftnetto presenterar.<sup>84</sup>

## 7.2.2 Fastighetsvärdering med marknadsanpassad direktavkastning

Arbetsgången vid värdering av fastigheter med marknadsanpassad direktavkastning är följande:

1. Data om driftnetto och betalda priser samlas in för genomförda transaktioner på den aktuella marknaden. Den används för att räkna fram direktavkastningen på marknaden.
2. Data om värderingsobjektets driftnetto samlas in

---

<sup>81</sup> Bengtsson I, 2008.

<sup>82</sup> Lind H, 2004, s. 5.

<sup>83</sup> Lind H, 2004, s. 10.

<sup>84</sup> Lind H, 2004, s. 11.



3. Sannolikt pris räknas genom att dividera driftnettot med den direktavkastningen som räknats fram.<sup>85</sup>

### 7.2.3 Mätproblem

När driftnettot ska bestämmas vid avkastningsvärdering råder en del mätproblem på kostnadssidan. Problem kan uppstå vid gränsdragningen mellan vad som är underhåll (dvs. påverkar driftnettot) och vad som är investeringar och inte påverkar driftnettot. Det kan också uppstå problem då man ska bestämma den årliga drift- och underhållskostnaden. Den varierar mellan olika år beroende på t.ex. hur kall vintern har varit samt hur mycket som har underhållits under året. En svårighet för större fastighetsbolag är att bestämma vad som räknas till företagets administrativa kostnader respektive vad som är speciellt knutna till fastigheten.<sup>86</sup>

### 7.2.4 Osäkerhet

Driftnettot kan variera markant då det finns en mängd problem med att fastställa ett helt återspeglat driftnetto. Flera värderingsmän kan värdera samma fastighet till olika marknadsvärden. Det går således att säga att skillnaden i direktavkastning kan variera högst väsentligt beroende på mätproblem på kostnadssidan på driftnettot samt att värderingsmännens utlåtande om marknadsvärdet sällan är entydigt. Det handlar egentligen inte om att någon värderare gör fel, utan snarare att fastighetsvärdering inte är en exakt vetenskap. Det finns ingen entydig rätt direktavkastning utan det handlar om att underbygga sina antaganden på sådant att sett rimlighet och trovärdighet uppnås.<sup>87</sup>

---

<sup>85</sup> Lind H, 2004, s. 13.

<sup>86</sup> Lind H, 2004, s. 6.

<sup>87</sup> Lind H, 2004, s. 7.



## 8 Undersökning

Vår undersökning syftar till att genom statistikstudie och intervjustudie kunna påvisa hyreshusmarknadens och ombildningsmarknadens prisutveckling och utvecklingen av direktavkastningen. Intervjustudien låg till grund för att komplettera statistikstudien med åsikter från aktörer på fastighetsmarknaden.

Vi avgränsar oss till att undersöka marknadsutvecklingarna under perioden 2003 till 2006. Denna relativt korta period valdes på grund av att den första ombildningen på Möllevången skedde först under år 2004.

Vi valde att studera två olika områden i Malmö, se bilaga 1 för karta över Malmö. Områdena valdes på grund av dess olikartade förutsättningar. I Centrum har det skett många ombildningar under en längre tid. Marknaden för ombildning kan ses som etablerad. Enligt noteringar i Lantmäteriets fastighetsregister har invånarna tidigt visat intresse för att ombilda. I vissa fall har de boende lämnat in en intresseanmälan för ombildning redan under tidigt 1990-tal. Det visar att efterfrågan på ombildningar från de boende under en längre tid har varit hög. Som nämnts ovan gjordes den första ombildningen i Möllevången först 2004 därefter har det gjorts många ombildningar på kort tid. Se tabell 3 nedan.

År	Centrum	Möllevången
2003	12	0
2004	15	1
2005	12	9
2006	13	12

Tabell 3: Ombildningsfrekvensen i studieområdet.

### 8.1 Studieområde

De två områdena som utgör studieområdet är belägna i Malmö. För att förstå utvecklingen i de två stadsdelarna följer här en kort redogörelse av Malmö.

Malmös befolkning växer. Staden har intagit en ledande position i den expanderande Öresundsregionen. Malmö är med sina ca 277 000 invånare regionens tillväxtcentrum. Nya stadsdelar växer fram och nya bostadsområden byggs. En stor förändring har skett och sker fortfarande på flera nivåer, där den största är övergången från industristad till en stad av högre lärande, teknologi och modernt boende. Malmö högskola etablerades 1998 och har redan hunnit bli ett av landets största lärosäten för akademisk grundutbildning med över 21 000 studenter.

#### 8.1.1 Centrum

Studieområdet Centrum består av områdena: Gamla staden, Davidshall, Lugnet och Rörsjöstad. Området har ca 17 000 invånare per 1 januari 2006. Bebyggelsen i Centrum består främst av hyreshus från tidigt 1900-tal. Större delen av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt. 54 procent av befolkningen har eftergymnasial utbildning, vilket är 15 procentenheter mer än i hela Malmö. Högutbildade som ännu inte bildat familj dras till Centrum på grund av dess nöjes- och kulturliv

samt den stora andelen mindre lägenheter.<sup>88</sup>



Figur 11. Studieområde Centrum.<sup>89</sup>

### 8.1.2 Möllevången

Möllevången är Malmös första planerade storskaliga bebyggelse för arbetarklassen och ett resultat av stadens industrialisering. Områdets arbetarkaraktär bidrog till att den tidiga arbetarrörelsen fick en grogrund. Möllevångstorget är platsen för Malmös största och livligaste torghandel med internationell prägel. Under studieperioden har invånarantalet i Möllevången legat på cirka 10 000 personer. Befolkningmängden har varit fluktuerande en med årlig förändring på cirka +/- 100 personer.<sup>90</sup> På grund av Möllevångens relativt centrala läge och en ökad ström av seriösa fastighetsägare har efterfrågan på bostäder ökat i stadsdelen. Vilket innebär att ett mer köpstarkt klientel har sökt sig hit.<sup>91</sup>

<sup>88</sup> Malmö Stad A, 2007.

<sup>89</sup> Hitta.se A, 2007.

<sup>90</sup> Malmö Stad B, 2006.

<sup>91</sup> Eek D, 2007.



Figur 12. Studieområde Møllevången.

## 8.2 Statistikstudie

### 8.2.1 Urval

Urvalet av försäljningsstatistiken erhöles från Lantmäteriet och Malmö Stad. Materialet från Lantmäteriet innehöll inte de faktiska köpeskillingarna från hyreshus som förvärvats av bostadsrättsföreningar genom bolagsöverlåtelse. Dessa faktiska köpeskillingar tillhandahölls av Malmö Stad.

### 8.2.2 Metod

Den erhållna statistiken innehöll alla försäljningar i Malmö, alla dessa var givetvis inte användbara för studien. Därför var gallring viktigt för att få en korrekt bild av de två marknaderna i undersökningsområdena. Under inledningsmomentet i statistikbearbetningen lokaliserades de försäljningar som låg inom studieområdet. För att utöka ortsprismaterialet innefattades försäljningar i Møllevången som låg en till två kvarter utanför det avgränsade studieområdet. En del av de försäljningar som låg i studieområdet var inte användbara. Dessa har sedan gallrats bort i två omgångar.

Under första omgången inleds gallringen genom att i de fall där hyreshus säljs först till bolag och sedan vidare direkt till bostadsrättsförening genom en bolagsöverlåtelse, analyseras enbart överlåtelsen till bostadsrättsföreningen. Syftet var ändå att sälja hyreshuset till en nybildad bostadsrättsförening. Även objekt med avvikande K/T-värde, internköp och avvikande direktavkastning gallrades bort. Försäljningar med K/T-värde under 0,5 och över 5,0 gallrades bort vilket följer fundamentala värderingskriterier.<sup>93</sup> Hyreshus som såldes internt inom bolag och

<sup>92</sup> Hitta.se B, 2007.

<sup>93</sup> Sundqvist A, 2007.

där den faktiska köpeskillingen inte framgick gallrades bort. Beräkning av direktavkastning för försäljningsobjekten gjordes med schabloniserade drift- och underhållskostnader samt faktiska hyror. Även försäljningsobjekt med högre direktavkastning än 10 % gallrades från ortsprismaterialet eftersom den marknadsanpassade direktavkastningen är betydligt lägre.<sup>94</sup>

Vid framtagandet av direktavkastningen för de olika försäljningsobjekten dividerades driftnettot med köpeskillingen. I driftnettot användes faktiska hyror för objekten samt schabloniserade drift- och underhållskostnader. Driftnettot räknades sedan fram genom att från de totala hyresintäkterna subtrahera de totala drift- och underhållskostnaderna. De schabloniserade drift- och underhållskostnaderna uppgick till 350 kr/kvm och erhöles från Catella Corporate Finance i Malmö.

$$\text{Direktavkastning} = \frac{\text{Driftnetto} / \text{Köpeskilling}}{(\text{Total hyresintäkt} - \text{Boyta} * \text{DoU}) / (\text{Boyta} * \text{Kr/kvm})}$$

Här följer ett exempel ur ortsprismaterialet, som återfinns i bilaga 2, hur direktavkastningen framtoqs. Fastigheten Biet 32 såldes för en köpeskilling på 17 510 kr/kvm och har en total boyta på 895 kvm. Den faktiska årliga hyresintäkten vid försäljningsåret uppgick till 716 000 kr. Genom att använda formeln ovan kan direktavkastningen framräknas.

$$\text{Direktavkastning Biet 32: } \frac{(716\,000 - 895 * 350)}{(895 * 17\,510)} = 2,57\%$$

Köpeskillingarna är granskade och godkända av värderingstekniker på Lantmäteriet. K/T-värden räknades fram genom att dividera köpeskillingen med taxeringsvärdet. Normeringsmättet användes sedan för att göra köpen jämförbara och kunna studera prisutvecklingen.

Under andra omgången gallrades försäljningsobjekt med stort underhållsbehov bort på grund av den låga köpeskillingen. Objekten som innehåller stor andel lokaler gallrades bort eftersom de är svåra att analysera. Fastigheter i bra lägen kan ha höga hyresnivåer i lokalerna som sedan slår igenom på fastighetens marknadsvärde. Denna typ av fastigheter värderas oftast högre än fastigheter med liten andel eller utan lokaler. Det är också viktigt att beakta objektens värdeår. Värdeåret påverkar hyran som sedan påverkar värdet. Inom analysen är det optimalt att jämföra jämgamla objekt. I studien valdes att utlämna gallring kring värdeår, på grund av det begränsade ortsprismaterialet. En sådan gallring skulle omöjliggöra en analys.

Studiens resultat av prisutveckling på hyreshusmarknaden är vag pga. att de enskilda objekten är unika samt har en förhållandevis låg omsättning som bidrar till stor spridning i statistiken. Därför har studien kompletterats med en direktavkastningsstudie där spridningen bör vara mindre eftersom hyror tar mindre hänsyn till objektens speciella karaktär än prissättningen.

Sammanställningen utfördes med hjälp av Microsoft Excel. Statistiken sorterades och diagram skapades som ett sätt att visa utvecklingen under studieperioden. Y-axeln logaritmerades och på det sättet erhöles en konstant ökning mellan delskalorna. Därigenom får också avvikande värden mindre påverkan på resultatet. Med hjälp av regressionsanalys skapas en kurva som visar

---

<sup>94</sup> Moberg J, 2007.

sambandet mellan observerade data. Valet av regressionslinje består av en logaritmisk funktion för de två marknaderna i respektive diagram. Regressionslinjen logaritmerades eftersom Y-axeln också logaritmerades, på det sättet fås enhetlig grafisk tolkning av försäljningsdata.

### 8.2.3 Prisutveckling

Vid en jämförelse mellan de båda marknaderna visar regressionsanalysen nedan i figurerna 13 och 14 att priserna generellt sett är högre vid försäljningar på utbildningsmarknaden än hyreshusmarknaden. Försäljningspriserna är uttryckta som kronor per kvadratmeter boyta. Vad som mer kan utläsas av regressionsanalysen över prisutvecklingen är en något snabbare utveckling av priserna på hyreshusmarknaden än på utbildningsmarknaden. Det verkar således enligt figurerna som de båda marknaderna tenderar att närma sig varandra prismässigt. Denna grafiska observation är lättast att göra i Centrum men det framgår även av prisökningen som finns uträknad. Prisutvecklingarna är således i linje med hypotesen som presenterades i inledningen.

Bruksvärdesprincipen är den avgörande faktorn till att det föreligger skillnad i försäljningspriserna. Så länge som regleringen gäller på hyreshusmarknaden och bostadsrättspriserna är fortsatt höga, kommer skillnaden i pris att kvarstå. Eftersom bruksvärdesystemet begränsar de inkomster som ett hyreshus kan generera begränsas även marknadsvärdet för hyreshus och både ägaren av hyreshuset och de blivande bostadsrättsägarna tjänar på att fastigheten överläts till ett pris någonstans mellan marknadsvärdet för hyreshuset och marknadsvärdet för bostadsrätterna. Detta pris är utbildningspriset. Bruksvärdesprincipen har således bidragit till att det blivit lönsammare att hyreshus överläts till bostadsrättsföreningar i samband med utbildning av hyresrätter till bostadsrätter än att de säljs till en annan ägare med oförändrad upplåtelseform.<sup>95</sup>

I Centrum har hyreshusmarknaden haft en prisökning på 97 %. Det är uträknat från år 2003 års värde på cirka 8300 kr/kvm till 2006 års värde på cirka 16000 kr/kvm. Priset på utbildningsmarknaden har utvecklats från ungefär 11000 kr/kvm år 2003 till ungefär 18000 kr/kvm år 2006. Det är en ökning i pris på 64 %.

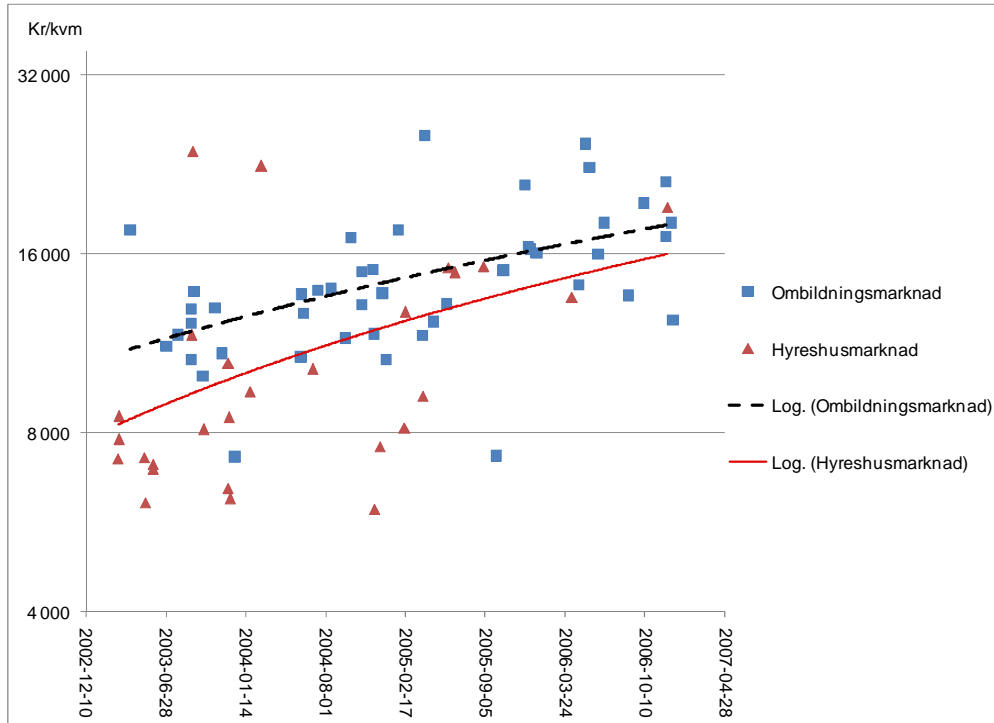
Möllevången har upplevt mindre prisstegringar under studieperioden. Priserna på hyreshusmarknaden har förändrats mellan ungefär 7200 kr per kvadratmeter till ungefär 9600 kr per kvadratmeter. Detta innebär att det har skett en prisökning på 33 % under studieperioden. Priserna på utbildningsmarknaden har ökat från ungefär 11200 kr per kvadratmeter till ungefär 13200 kr per kvadratmeter, vilket motsvarar en prisökning på 18 %. På grund av att utbildningsmarknaden är ny och relativt oetablerad i Möllevången är det större osäkerhet kring hur de båda marknaderna förhåller sig till varandra.

Standardavvikelsen i Centrum för försäljningspriserna är i medel 39 % på hyreshusmarknaden. Samma nyckeltal på utbildningsmarknaden är 22 %. Att spridningen är större på hyreshusmarknaden kan urskiljas grafiskt i figur 13. I Möllevången är standardavvikelsen på försäljningspriserna i medel 24 % för försäljning på hyreshusmarknaden. Samma spridningsmått för försäljning på utbildningsmarknaden är 25 %. Spridningen av försäljningspriserna utmärker sig starkast på hyreshusmarknaden i Centrum förövrigt är spridningen relativt jämna. På

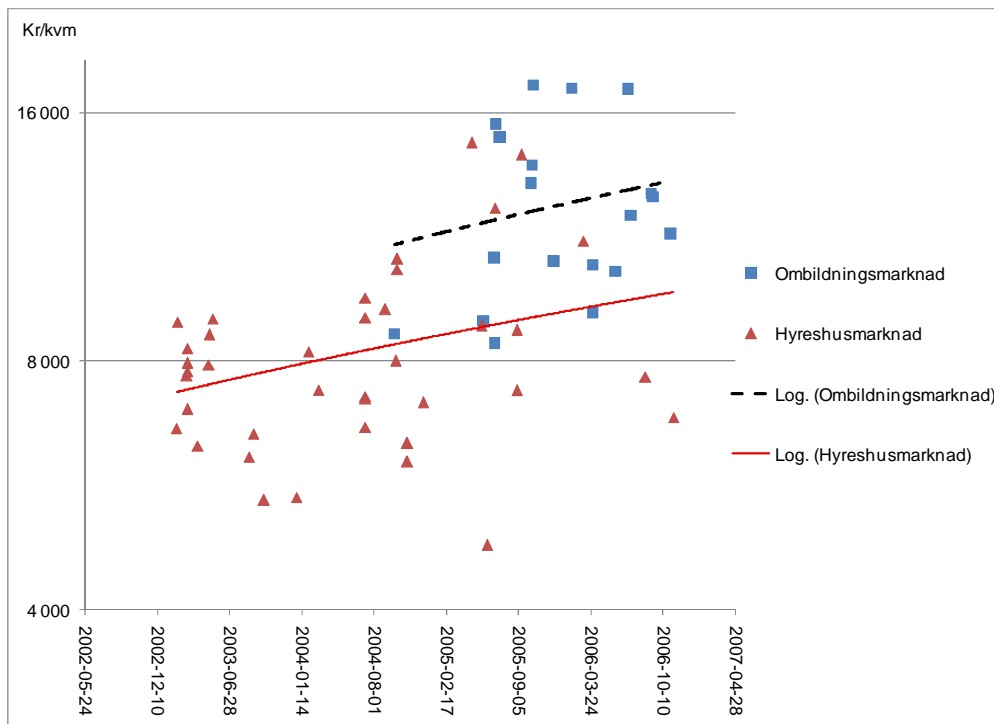
---

<sup>95</sup> Riksbanken B, 2002.

grund av att spridningarna är stora har prisutvecklingen kompletteras med diagram över direktavkastning för att öka säkerheten i studien.



Figur 13. Prisutveckling i Centrum på hyreshusmarknaden och ombildningsmarknaden.



Figur 14. Prisutveckling i Möllervången på hyreshusmarknaden och ombildningsmarknaden.



## 8.2.4 Direktavkastning

Direktavkastningen är omvänt proportionell mot marknadsvärdet, enligt definitionen som återfinns i kapitel 7. Eftersom priserna har ökat är det logiskt att direktavkastningen har sjunkit. Detta följer också av figurerna 15 och 16. Den rationelle investerarens krav på direktavkastning kommer att styra prisbildningen på marknaden. Detta leder till att de direktavkastningar som observeras på marknaden kommer att ligga i linje med vad den rationelle investeraren kräver.<sup>96</sup>

Lind drar den generella slutsatsen att om aktörerna på fastighetsmarknaden tror på relativt regelbundna konjunkturcykler så borde det vara ett omvänt samband mellan konjunkturläge och direktavkastning. I en lågkonjunktur med ett lågt driftnetto borde det finnas förväntningar om stigande driftnetton. Därmed är man beredd att acceptera en lägre direktavkastning i lågkonjunktur. När konjunkturen är på topp förväntar sig den rationelle aktören att driftnettona kommer att falla och kräver därmed en högre direktavkastning. Dock, tillägger Lind, kan framtidsbedömningen vara så optimistisk så att kravet på direktavkastning sjunker trots högkonjunktur.<sup>97</sup>

Direktavkastningen i Centrum har sjunkit kraftigt under studieperioden, både på hyreshusmarknaden och på ombildningsmarknaden. Direktavkastningen hyreshusmarknaden har minskat mer än direktavkastningen på ombildningsmarknaden. Vid försäljningar på hyreshusmarknaden har direktavkastningen sjunkit från 6,3 % till 2,1 % vilket är en minskning på 67 %. Vid försäljningar på ombildningsmarknaden har direktavkastningen sjunkit från 4,5 % år 2003 till nära 2,5 % år 2006, det innebär en minskning på 44 % i samma tidsperiod. Den stora minskningen på hyreshusmarknaden har bidragit till att det uppkommit en skärningspunkt i diagrammet, se figur 13. Skärningspunkten i diagrammet innebär att det inte längre är lönsamt att ombilda, men då ortsprismaterialet är tunt är det svårt att använda observationen vidare i studien. Vid framtagandet av direktavkastningen användes faktiska hyror och schabloniserade drift- och underhållskostnader samt att ingen hänsyn togs till värdeåret. Drift- och underhållskostnaderna är således inte knutna till objekten och dess värdeår. Med den anledningen kan vi inte vidare analysera skärningspunkten i diagrammet.

I Möllevången har direktavkastningen på hyreshusmarknaden sjunkit från 6,7 % till 3,8 %, vilket motsvarar en förändring med 43 %. På ombildningsmarknaden sjönk samma nyckeltal från 4,5 % till 3,1 %. Förändringen motsvarar 31 %.

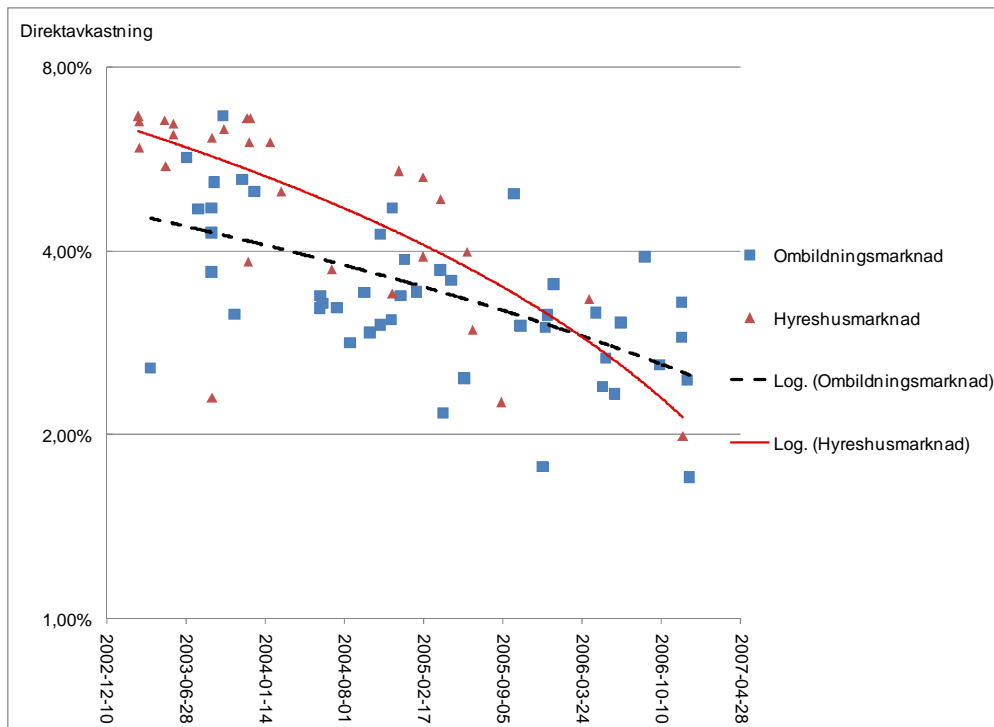
Standardavvikelsen är mindre för direktavkastningsstudien. På hyreshusmarknaden i Centrum skattades den till 26 %, samma nyckeltal på ombildningsmarknaden uppgick till 23 %. Även i Möllevången är standardavvikelsen lägre för direktavkastningen. På hyreshusmarknaden skattades den till 17 % samt till 20 % på ombildningsmarknaden.

---

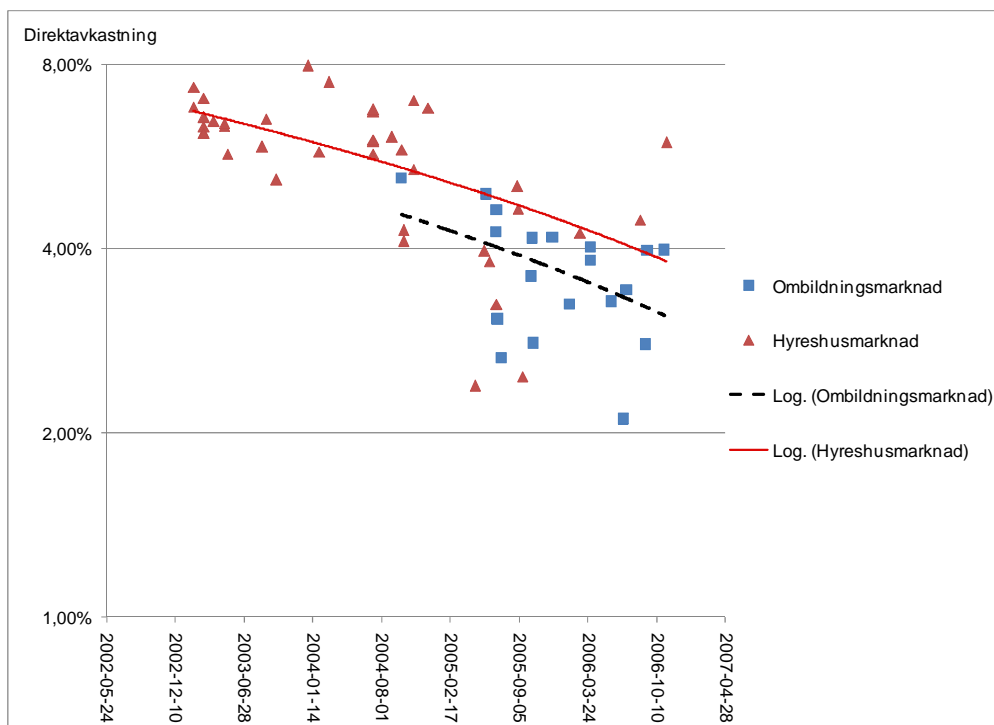
<sup>96</sup> Lind H, 2004, s. 10.

<sup>97</sup> Lind H, 2004, s. 11.

## Fastighetsägarens vinst vid ombildning i jämförelse med annan försäljning



Figur 15. Direktavkastning i Centrum på hyreshusmarknaden samt på ombildningsmarknaden



Figur 16. Direktavkastning i Möllevången på hyreshusmarknaden samt på ombildningsmarknaden

## 8.3 Intervjustudie

Syftet med intervjustudien var att erhålla ett sakligt synsätt om prisutvecklingen och utvecklingen på direktavkastningen på de två delmarknaderna i studieområdet. Intervjuer har utförts med ett antal utbildningskonsulter och fastighetsägare verksamma i Centrum och Möllevången. En förfrågan utskickades till aktörer på fastighetsmarknaden i Malmö att delta i vår intervjustudie. Allteftersom svar kom in har möten hållits med intresserade aktörer. Möten har hållits med tre av personerna (Mikael Stålar, Ingrid Malmberg och Daniel Eek) för att få en djupare diskussion. E-postväxlingar har förts med resterande personer.

### 8.3.1 Intervjufrågor

Följande frågor har legat till grund för intervjuerna.

- Hur upplever ni att prisutvecklingen och direktavkastningen har varit på hyreshusmarknaden?
- Vilka är de bidragande faktorerna till marknadsutvecklingen?
- Hur upplever ni att prisutvecklingen och direktavkastningen på utbildningsmarknaden har varit?
- Vilka är de bidragande faktorerna till marknadsutvecklingen?
- Har prisutvecklingen på hyreshusmarknaden konvergerat eller divergerat med prisutvecklingen på utbildningsmarknaden?
- Hur upplever ni försäljningspriset, om ni jämför att sälja hyreshuset till en nybildad bostadsrättsförening respektive som hyreshus med fortsatt hyresrätt under perioden 2003-2006?

### 8.3.2 Intervjusvar

#### **Anders Stålar, Forum Fastighetsekonomi AB**

*Anders Stålar är värderingsman och utbildningskonsult i Malmö.*

Anders Stålar har upplevt prisuppgången av bostadsrättslägenheter som relativt kraftig under de senaste 5 åren. Prisutvecklingen på hyreshusmarknaden drivs framförallt av det ökade intresset för utbildning. Det ökande intresset för utbildning medför lägre direktavkastningskrav. I grunden beror prisutvecklingen på utbildningsmarknaden på att prisuppgången för bostadsrättslägenheter har varit kraftig vilket har gjort att prisnivån vid utbildningar har kunnat fortsätta trots att räntan har stigit under de senaste 2 åren.

Utifrån ett knappt försäljningsmaterial är Stålarms känsla att vinsten för fastighetsägaren vid försäljningar till bostadsrättsföreningar ökade under 2001-2005 för att därefter sjunka tillbaka något under de senaste 2 åren. Nuvarande prisnivåer på hyreshus innebär att fastighetsägaren får mycket låg avkastning, det skall ställas i relation till det pris fastighetsägaren kan få vid försäljning till en bostadsrättsförening. Om valet är att behålla hyreshuset beror det snarast på att fastighetsägaren bedömer att få ännu mer betalt om han väntar några år med att sälja.

### **Mikael Stelling, Catella Corporate Finance AB**

*Mikael är ombildningskonsult i Malmö, företräder vanligen fastighetsägaren vid ombildning.*

Mikael upplever att direktavkastningskravet har fallit och att priserna ökat som följd. Direktavkastningen har sjunkit och den positiva prisutvecklingen på hyreshusmarknaden bidrar till att de två att marknaderna har konvergerat. Detta märks tydligast i centrum.

De boende kunde, enligt Mikael, köpa sin lägenhet i början av studieperioden för endast cirka 50 % av dess marknadsvärde. Orsaken till det var att marknaden var omogen och fastighetsägaren lockade med sänkta boendekostnader. De boende hade liten insikt i vad en ombildning skulle innebära och såg inte de ekonomiska fördelarna. Marknaden har successivt mognat vilket innebär en högre marknadskänedom hos de boende. I dagsläget har de boende förväntningar om en positiv prisutveckling och accepterar en högre boendekostnad. I slutet av studieperioden har de boende kunnat köpa sin lägenhet för cirka 75-80 % av marknadsvärdet.

### **Ingrid Malmberg, Malmberg Fastighets AB**

*Ingrid Malmberg är VD på Malmberg Fastighets AB som äger och förvaltar hyreshus i Malmö.*

Prisutvecklingen på hyreshusmarknaden har varit större än på ombildningsmarknaden. Skillnaden i försäljningspris har således konvergerat över tiden. Det kan principiellt vara sådan skillnad att priset för ett hyreshus vid försäljning till förvaltande fastighetsbolag är 10 000 kr/kvm och 15 000 kr/kvm vid försäljning till nybildade bostadsrättsföreningar. Den största orsaken till prisutvecklingen på hyreshusmarknaden ligger i förväntningar om investeringar i hyreshuset. En annan orsak till stegringen av hyreshuspriserna är förväntningar om ombildning och en framtida positivt värdeutveckling.

Direktavkastningen har varit relativt stabil under perioden och hon uppskattar att den har legat på ca 5-7% i Malmö för hyreshus. En relativt låg direktavkastning kan bero på att fastighetsägaren är angelägen om driften av hyreshuset och har en långsiktig ägarstrategi som baseras på förväntad värdeutveckling.

### **Anonym aktör på hyreshusmarknaden**

*Aktör som förvaltar hyreshus i Malmö.*

Aktören upplever att prisnivån generellt vid försäljning till såväl nybildade bostadsrättsföreningar som fastighetsförvaltande bolag varit högre för hyreshus belägna i Centrum jämfört med Möllevången. Hävstången vid försäljning till nybildade bostadsrättsföreningar är större för de centrala hyreshusen. Direktavkastningskraven har sjunkit och som en följd av det har priserna stigit markant på bostadsfastigheter i alla lägen, de högsta priserna återfinns i de mer attraktiva områdena. Framförallt i Centrum anser aktören att det har skett en kraftig prisutveckling på ombildningsmarknaden. Antalet transaktioner till bostadsrättsföreningar har ökat markant de senaste åren, främst i Centrum.

Priserna vid försäljning på ombildningsmarknaden är högre än vid försäljning på hyreshusmarknaden. Dock har prisutvecklingen på de två marknaderna konvergerat.

### **Daniel Eek, Heimstaden Fastigheter i Sverige AB**

*Daniel är finanschef på Heimstaden som är ett av landets största privata bostadsföretag*

Daniel anser att prisutvecklingen för hyreshus har varit hög de sista åren till följd av framförallt en nedgång av direktavkastningskravet. Prisbildningen på hyreshus styrs av vilken direktavkastning de genererar men prisutvecklingen drivs även upp av intresse från bostadsrättsföreningar, inflöde av kapital till marknaden från både svenska och internationella aktörer samt ett lågt ränteläge. Pga. att hyrorna inte är maximerade, enligt bruksvärdesprincipen, kan investeringsbolag köpa hyreshus till låga direktavkastningar.

Bostadsrättspriserna har ökat under studieperioden och har fungerat som en drivande faktor för priset vid ombildning. I början av studieperioden fick fastighetsägaren locka de boende med höga rabatter och sänkta boendekostnader, i slutet av studieperioden kunde ombildning ske till ökad boendekostnad. Beroende på betalningsförmågan uppdelas finansieringen av boendet mellan de boende och bostadsrättsföreningen på olika sätt. Ju större betalningsförmåga (normalt i Centrum), desto större andel lån på de boende. Det bör också noteras, påpekar Daniel, att dagens skatteregler skapar incitament att lägga lånen vid en ombildning hos de boende.

### **8.3.3 Intervjusammanfattning**

Intervjuerna visar att priserna är högre vid försäljningar på ombildningsmarknaden än vid försäljningar på hyreshusmarknaden. Detta beror på att bostadsrättsföreningarna betalar bra och trots det gör de boende en bra affär. Under alla intervjuer nämns att prisutvecklingen har varit kraftig främst på hyreshusmarknaden och som en följd av det har direktavkastningen sjunkit. Vidare anses att den kraftiga prisutvecklingen främst beror på förväntningar om ombildning, även andra faktorer nämns som lågt ränteläge, ett ökat antal aktörer på marknaden samt den allmänna prisuppgången på bostadsmarknaden. Flera av de intervjuade anser att prisutvecklingen vid ombildningar har varit positiv och att den drivs av prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden samt ombildningsmarknadens mognad. Mognaden bidrar till att fastighetsägaren ställs i en bättre förhandlingssituation på grund av att de boendes betalningsvilja ökar när de inser de ekonomiska fördelarna. Nästan alla av de intervjuade anser att både de boende och fastighetsägaren gjorde en bättre affär i början av studieperioden jämfört med slutet. Detta beror på den höga prisutvecklingen på hyreshusmarknaden och de boendes rabatt minskar. Dock anser alla att båda parter fortfarande gör en bra affär.



## 9 Resultat och diskussion

### 9.1 Incitament till ombildning

Hyreshusmarknaden i Sverige är reglerad enligt bruksvärdesprincipen som finns beskriven i kapitel 5. Regleringen i hyreshusmarknaden medför att fastighetsägare inte kan ta ut den hyra som de skulle kunna om det förelåg fri hyressättning. Detta innebär att hyrorna inte är marknadsanpassade. Den kapitaliserade skillnaden i boendekostnad utgör det ekonomiska övervärdet som finns i en attraktiv hyresrätt. Övervärdet kan dock inte kapitaliseras genom att överlåta hyresrätter genom försäljning. Försäljning av hyresrätter är enligt Hyreslagen inte tillåten. Bostadsrättsmarknaden är utan sådana inskränkningar. Övervärdet som ett hyreshus innehar frigörs således vid en ombildningssituation. Detta övervärde medför att fastighetsägaren får ett högre pris på ombildningsmarknaden än vid försäljning på hyreshusmarknaden. De boendes vinst utgörs av att marknadsvärdet för en ombildad bostadsrätt oftast betingar ett lägre pris än en jämbördig befintlig bostadsrätt i samma område. I tabell 4 framgår att boendekostnaden för bostadsrättsinnehavaren är högre än för hyresgästen i en hyresrätt. Vidare i tabellen illustreras hur skillnaden i boendekostnad kan kapitaliseras.

Bostadsrätt		Hyresrätt	
Köpeskillning	725 000kr	Årshyra	48 000kr
Räntesats	5%		
Räntekostnad	32 625kr		
Årsavgift	23 064kr		
Årskostnad	55 689kr		
Kapitaliserad skillnad i boendekostnad:			153 780kr

Tabell 4. Exempel på ekonomiskt övervärde vid en tänkt ombildningssituation. Exemplet är från Möllevången i Malmö år 2007.<sup>98</sup>

I exemplet belånar bostadsrättsinnehavaren sitt förvärv till 90 %. Räntan på 5 % ska ses som en genomsnittlig ränta för både topplån och bottenlån. Räntan används också vid kapitaliseringen av skillnaden i boendekostnad.

#### 9.1.1 Boendekostnad

Utfallet av förhandlingarna mellan fastighetsägaren och de boende resulterar i att köpeskillingen fastställs vid en ombildning. Köpeskillingen tillsammans med aktuella räntor påverkar boendekostnaden. Förändringen i boendekostnaden har vid ombildning varierat för de boende under studieperioden. De boendes insikt i värdeförändringen av en ombildad bostadsrätt ökade med tiden och medförde att fastighetsägarna kunde höja försäljningspriserna vid ombildning. Detta bidrog dock inte till minskad ombildningsfrekvens. Det som driver de boende att ombilda trots oförändrad eller i vissa fall höjd boendekostnad är att de uppfattar potentialen till värdestegring som stor. Fastighetsägarna är medvetna om att de boende är beredda att acceptera en oförändrad eller höjd boendekostnad.

### 9.2 Marknadsutveckling

Centrum och Möllevången är två områden som befinner sig i olika faser. Centrum har en

<sup>98</sup> Hemnet.se & Bjornsbytare.se, 2007.

etablerad marknad för ombildning. Området genomgår inga större strukturella förändringar utan är fortsatt ett attraktivt område som det historiskt sett alltid har varit.

Möllevångens ombildningsmarknad är mindre etablerad. Det finns anledning att anta att bostadsmarknaden i Möllevången kommer att utvecklas på liknande sätt som i Centrum. Det innebär att hyreshusmarknaden kommer att konvergera ännu starkare mot ombildningsmarknaden än under studieperioden. Detta antagande kan göras eftersom Möllevången får successivt ett mer centralt läge på grund av Malmös utvidgning. Det som normalt kännetecknas som det centrala Malmö utvidgas österut och västerut. Idag ses t.ex. Västra Hamnen som ett relativt centralt läge, något det inte gjorde under 1990-talet. Utvecklingen bidrar till att Möllevången kan ses som ett område med hög tillväxtpotential. Ett mer centralt läge innehar per automatik ett högre värde än ett perifert. Detta faktum tillsammans med tillväxtpotentialen lockar företag och privatpersoner att investera i hyreshus.

### 9.2.1 Prisutveckling

Enligt kapitel 5 har prisutvecklingen på hyreshusmarknaden samt bostadsrättsmarknaden varit positiv främst i landets storstäder. Räntan är en generell prispåverkande faktor på de två marknaderna. Under studieperioden har räntan varit på en låg nivå och bidragit starkt till en ökad efterfråga på bostäder. I och med att utbudet av bostäder är trögrörligt har det påverkat den allmänna prisutvecklingen på båda marknaderna. Reporäntans höjning under senare delen av studieperioden (2006) kan inte uteslutas till att ha bidragit till en avstannande prisutveckling. Vad som mer kan antas ha bidragit till en ökad efterfrågan är den positiva utvecklingen av disponibel inkomst samt sjunkande arbetslöshet.

De prispåverkande faktorerna på hyreshus är beroende på om det ska säljas på hyreshusmarknaden eller ombildningsmarknaden. Nedan analyseras de specifika faktorer som har påverkat prisutvecklingen mest på de två marknaderna i studieområdet.

### 9.2.2 Prispåverkande faktorer på hyreshusmarknaden

Enligt den grundläggande teorin påverkas prisutvecklingen på hyreshusmarknaden av hyresintäkten. Det betyder att hyresregleringen i form av bruksvärdesprincipen har dämpat priserna. Enligt Riksbanken har hyresutvecklingen inte följt prisutvecklingen. Det betyder att det finns andra faktorer som påverkar prisutvecklingen vilket även framhålls i intervjustudien.

Den största prispåverkande faktorn är förväntningar om positiv prisutveckling. Förväntningarna uppstod på grund av det höga intresset för ombildning, bostadsbristen i Malmö<sup>99</sup> och att Malmömodellen tillämpas vid hyressättningen. Malmömodellen har bidragit till att skapa förväntningar hos fastighetsägarna om högre driftnetto i framtiden. Med dessa förväntningar är investerare beredda att betala ett högt pris för hyreshus. Intresset från de boende består av tre faktorer: möjligheten att förfoga över det egna boendet, skattemässiga fördelar vid finansieringen samt den potentiella värdestegringen. Fördelen med att de boende tar en stor del av finansieringen är att de får 30 % lägre finansieringskostnad på grund av skattereduktionen. De boende har starka förhoppningar om värdestegring då de av erfarenhet vet att priset på den ombildade bostadsrätten ligger under dess marknadsvärde. Fastighetsägarna är medvetna om intresset från de boende och

---

<sup>99</sup> Boverket A, 2007.



vill vid en försäljning på hyreshusmarknaden tillgodogöra sig den potentiella vinsten som kan tas ut vid en framtida försäljning till nybildad bostadsrättsförening. Hyreshusmarknaden har prissatt dessa förväntningar vilket resulterade i den höga prisutvecklingen.

Bostadsrättsföreningar betalar generellt bra för hyreshusen och bidrar därigenom till den positiva prisutvecklingen på hyreshusmarknaden.<sup>100</sup> Trots att bostadsrättsföreningar betalar ett överpris för hyreshusen i relation till hyreshusmarknaden är det ändå en gynnsam affär för båda parter då lägenhetsinnehavarna kan sälja lägenheten på bostadsrättsmarknaden.

En annan mindre prispåverkande faktor är förväntningar om att fastighetsägaren ska investera i hyreshuset i form av renovering. Eftersom hyreshusmarknaden är stark i Malmö har en renovering en hög genomslagskraft på marknadsvärdet. En renovering kan innebära att fastighetsägaren kan ta ut högre hyror och minska sina drift- och underhållskostnader vilket leder till högre driftnetto.

På grund av Öresundsregionens expansiva förändring får den prispåverkande lägesfaktorn en ökad betydelse för prisutvecklingen. Regionens expansiva förändring lockar utländska investerare in på hyreshusmarknaden och bidrar till prisutvecklingen.

### 9.2.3 Prispåverkande faktorer på ombildningsmarknaden

Ombildningsmarknaden påverkas delvis av andra faktorer. Dessa faktorer är den allmänna uppgången på bostadsrättsmarknaden, dess mognad samt utfallet vid förhandling mellan fastighetsägaren och de boende.

En stark prispåverkande faktor är den allmänna värdestegringen på bostadsrättsmarknaden. Värdestegringen utgör riktlinjer för vad fastighetsägaren kan sälja hyreshuset för. Under studieperiodens har bostadsrättsmarknaden stigit kraftigt. Det har således inneburit att försäljningspriset på ombildningsmarknaden har ökat.

Vidare drivs priserna upp på grund av att marknaden är mer mogen. Det innebär en större marknadskännedom från de boende, dvs. de får större insikt i den ekonomiska vinsten de gör vid ombildning. Rabatten till de boende vid ombildning avtar med graden av marknadens mognad.

Den ekonomiska utgången vid förhandlingarna vid ombildning är beroende av fastighetsägarens krav på vinst samt de boendes framtidstro om värdestegring. I de flesta fall bestäms priset av fastighetsägaren som sedan erbjuder bostadsrättsföreningen att förvärva hyreshuset. Priset kan i vissa fall vara högre än det pris som bostadsrättsföreningar tidigare betalat för hyreshus inom närliggande områden.<sup>101</sup>

### 9.2.4 Direktavkastning

Eftersom direktavkastningen har utvecklats i nästan samma takt som prisutvecklingarna går dessa två studier mot samma resultat, dvs. att prisutvecklingen har varit högre på hyreshusmarknaden än på ombildningsmarknaden. Det är meningslöst att närmare studera direktavkastningen på ombildningsmarknaden då det är svårt att mäta den sammanlagda nyttan hos de boende i en

---

<sup>100</sup> Dagens Industri A, 2005.

<sup>101</sup> Lundgren O, 2007.

blivande bostadsrätt.

Utifrån redogörelsen av de makroekonomiska faktorerna kan det anses att Sverige upplever en högkonjunktur. Konjunkturen har varit uppåtgående under studieperioden. Enligt Linds teorier om det omvända sambandet mellan konjunkturläge och direktavkastning borde direktavkastningen vara på en högre nivå än vad undersökningen visar. Dock har direktavkastningen sjunkit till väldigt låga nivåer vilka nästan inte täcker inflationen. Vidare menar Lind att direktavkastningen bör vara åtminstone några procent över den (riskfria) nominella statsobligationsräntan. Det finns olika statsobligationsräntor beroende på obligationens löptid. 2004 låg den femåriga räntan på cirka 4 % medan den 10-åriga räntan låg på närmare 5 %. Med 2 % risktillägg skulle därmed det rimliga kravet på direktavkastning ligga på 6-7 %.<sup>102</sup> Direktavkastningskravet bestäms utifrån två snarlika modeller som tar hänsyn till värdeutvecklingen. Eftersom investerare har accepterat låga direktavkastningar borde det innebära att de räknar med en fortsatt värdeökning på sitt investeringsobjekt.

Problematiken kring driftnetto har berörts i kapitel 6, men det finns ytterligare problem kring nyckeltalet. Bakom låga direktavkastningar kan ligga ett för lågt räknat driftnetto, beroende på att hyreshusets hyresnivåer innan försäljning inte är maximalt satt efter vad bruksvärdesprincipen anger. I sådana fall kan även den långsiktige investeraren finna intresse i fastigheter med låg direktavkastning. Det finns även försäljningar av motsatt karaktär. I vissa fall kan direktavkastningen vara oskäligt hög, det kan bero på att fastighetsägaren inte varit noga med driften och underhållet utan har bara underhållit i akuta fall. I dessa fall kommer direktavkastningen att återgå till normala förhållanden när fastigheten byter ägare och skicket på fastigheten återupprättas till en normal nivå.

Driftnetton för försäljningsobjekten som har analyserats och använts i statistikunderlaget är uppskattade med schabloniserade drift och underhållskostnader. Värdet på schablonen är samma som Catella Corporate Finance använder vid marknadsanalyser. Viss osäkerhet föreligger hur schablonen är framtagen och fungerar på fastigheter med olika värdeår och geografisk placering.

### **9.3 Fastighetsägarens vinst**

För att analysera fastighetsägarens vinst jämförs hyreshusmarknaden med ombildningsmarknaden. Prisintervallet mellan dessa marknader definieras som fastighetsägarens vinst vid ombildning. Detta resonemang bygger på hypotesen som presenterades i inledningen av rapporten. Vi anser att det är inte någon större idé att räkna ut fastighetsägarens vinst numeriskt. Detta på grund av att försäljningsobjekten är unika och statistikunderlaget är relativt begränsat. Vidare blir resonemanget om marknadsvärde på ombildningsmarknaden vagt. Istället för att analysera exakta tal så analyseras tendenser i de båda marknaderna.

#### **9.3.1 Centrum**

I Centrum har prisutvecklingen ökat vid försäljningar på både hyreshusmarknaden och ombildningsmarknaden. Priserna på hyreshusmarknaden har stigit med 97 %, på ombildningsmarknaden har ökningen varit 64 %. Som följd av den positiva prisutvecklingen har direktavkastningen sjunkit. Den har sjunkit på hyreshusmarknaden med 67 %, samma

---

<sup>102</sup> Lind H, 2004.

nyckeltal på ombildningsmarknaden ligger på 44 %.

Eftersom det har skett en starkare prisutveckling på hyreshusmarknaden har det lett till att fastighetsägarens vinst vid ombildning minskat under studieperioden. Den avtagande vinsten kan förklaras utifrån följande resonemang om prisutvecklingen på hyreshusmarknaden i Centrum. Den största anledningen till prisutvecklingen är förväntningarna som fastighetsägarna har om positiv prisutveckling. Förväntningarna är generellt sett höga på grund av att invånarnas köpkraft är stor i Centrum och då är de beredda att acceptera högre hyror eller att ombilda. De andra analyserade prispåverkande faktorerna har också haft betydelse men dock i mindre utsträckning.

Trots att fastighetsägarens vinst vid ombildning har avtagit med tiden under studieperioden har ändå inte ombildningstakten påverkats i någon betydande grad. Detta tyder på att fastighetsägaren fortfarande gör en vinst vid ombildning.

### 9.3.2 Möllevången

Prisutvecklingen har varit positiv på båda marknaderna. Under studieperioden har priserna för hyreshusmarknaden stigit med 33 %, samma nyckeltal för ombildningsmarknaden är 18 %. Den kan generellt sett förklaras av de makroekonomiska faktorerna som behandlats i kapitel 4. Direktavkastningen har sjunkit som en följd av den positiva prisutvecklingen. Den har sjunkit på hyreshusmarknaden med 43 % samma nyckeltal på ombildningsmarknaden ligger på 31 %.

Prisutvecklingen har varit högre för hyreshusmarknaden än för ombildningsmarknaden. Det innebär enligt definitionen att fastighetsägarens vinst har avtagit med tiden. Den avtagande vinsten kan förklaras utifrån följande resonemang om Möllevångens utveckling. Möllevången har genomgått en positiv utveckling till att vara ett attraktivt område med sitt centrala läge. Förändringen beror bland annat på att fastighetsägarna i Möllevången gemensamt har bidragit till att förbättra områdets boendestatus. På grund av den förbättrade boendestatusen har köpstarkare grupper flyttat in. Att köpstarkare grupper flyttar in ökar incitamentet för nationella och utländska investerare att verka på hyreshusmarknaden. Köpkraften på Möllevången kan även förklaras med de teoretiska resonemangen om ökande disponibla inkomster och den låga räntan. Förändringen har lett till möjligheter till ombildning. Sedan den första ombildningen gjordes år 2004 har frekvensen ökat drastiskt.



## 10 Slutsatser

Hyreshusmarknaden är reglerad vilket medför att driftnettona är låsta. Fastighetsägarna kan inte ta ut den hyra som hyresgästerna är beredda att betala. Övervärdet som finns i dessa hyreshus kan fastighetsägaren frigöra genom att övergå till en oreglerad marknad. Detta görs genom att sälja hyreshuset till en bostadsrättsförening i form av ombildning.

Hyreshusmarknaden har förändrats. Den traditionella synen på investeringsobjekt har ändrats. Låst driftnetto och kraftig prisutveckling leder till låg direktavkastning. Investerare accepterar dock en låg direktavkastning vid förvärv av hyreshus med förhoppning om värdestegring. Studien visar att hyreshusmarknaden inte längre är lika beroende av hyresintäkterna. Prisutvecklingen på hyreshusmarknaden påverkas mest av förväntningar om positiv prisutveckling. Förväntningarna består av det höga intresset för ombildning hos de boende, bostadsbristen samt Malmömodellen som innebär att läget och standarden fått en högre betydelse vid hyressättningen på bostadsmarknaden.

De boendes marknadskänedom tillsammans med fastighetsägarens möjlighet till ökad vinst stimulerar ombildningsmarknaden. Den mest påverkande faktorn till prisutvecklingen på ombildningsmarknaden är den allmänna uppgången av bostadsrättspriserna.

Studien antyder att priserna på hyreshusmarknaden har stigit mer än priserna på ombildningsmarknaden. De två marknaderna har således närmat sig varandra och fastighetsägarens vinst vid ombildning har avtagit med tiden. Därmed har hypotesens giltighet prövats och bekräftats.

I Centrum har fastighetsägarens vinst vid ombildning minskat mer än i Möllevången. Det beror på att förväntningarna är högre hos fastighetsägarna om positiv prisutveckling. I Centrum finns generellt sett de mest köpstarka invånarna vilket förklarar det stora och tidiga intresset för ombildning. Möllevången fick uppleva en positiv förändring då fastighetsägarna förbättrade standarden på hyreshusen vilket ledde till ökad inflyttning av en köpstark målgrupp som eftersträvar centralt läge. Med förändringen av Möllevången kom även möjligheten för fastighetsägaren att ombilda.

Det är svårt att numeriskt påvisa hur fastighetsägarens vinst har förändrats på grund av att materialet är knappt, objektens unika egenskaper och den knappa tidsperioden. Dock visar vår studie tendenser hur vinsten har utvecklats.



## 11 Källförteckning

### 11.1 Skriftliga källor

Agell A, Malmström Å (2002) *Civilrätt*. Uppsala: Liber ekonomi.

AMS A (2007) *Kvarstående arbetslösa och i konjunkturberoende program*. Tillgänglig på Internet: <http://www.ams.se/admin/Documents/ams/arbdata/arb2007h.pdf>, Hämtad: 2007-09-20.

Avdragslexikon.se (2006) *Avdragslexikon 2007*. Tillgänglig på Internet: <http://www.avdragslexikon.se/skatt/words.asp?strWord=R%C4NTEUTGIFTER>, Hämtad: 2007-09-22.

Boverket A (2007) *Kommuner med brist på bostäder*. Tillgänglig på Internet: <http://www.boverket.se/upload/bostadsmarknad/bifogade%20filer/bme2007/kommuner%20med%20brist.pdf>, Hämtad 2008-02-04.

Dagens Industri A (2003) *Hyreshus i storstad bra investering*. Tillgänglig på Internet: <http://di.se/Nyheter/?page=%2FAvdelningar%2FArtikel.aspx%3FO%3dindex%26articleid%3d2003%5c09%5c24%5c87603%26src%3Ddi>, Hämtad: 2007-10-01.

DnB NOR A (2007) *Topplån*. Tillgänglig på Internet: [http://www.svenskfast.se/Campaign/Templates/Page\\_\\_\\_\\_1821.aspx](http://www.svenskfast.se/Campaign/Templates/Page____1821.aspx), Hämtad: 2007-11-01.

Eklund, K (2004) *Vår ekonomi*. Stockholm: Norstedts Akademiska Förlag.

Ekonomifakta A (2007) *Reallön för arbetare och tjänstemän*. Tillgänglig på Internet: [http://www.ekonomifakta.se/sv/Fakta/Arbetsmarknad/Loner/Reallon\\_for\\_arbetare\\_och\\_tjansteman/](http://www.ekonomifakta.se/sv/Fakta/Arbetsmarknad/Loner/Reallon_for_arbetare_och_tjansteman/), Hämtad: 2007-11-15.

Ekonomifakta B (2007) *Disponibel inkomst*. Tillgänglig på Internet: [http://ekonomifakta.se/sv/Ordlista/Disponibel\\_inkomst/](http://ekonomifakta.se/sv/Ordlista/Disponibel_inkomst/), Hämtad: 2007-11-15.

Hittabrf.se A (2007) *Oäkta/äkta bostadsrättsföreningar*. Tillgänglig på Internet: <http://www.hittabrf.se/FaktaEkonomifakta.asp?Page=P05&Sub=01&LinkTip=Oakta>, Hämtad: 2007-10-24.

Hyresgästföreningen A (2007) *Malmö-modellen bra för marknaden*. Tillgänglig på Internet: [http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hemhyra/firstpage/edition/0/everyone/2007/12/firstPageItem20071218\\_115620077/firstPageItem20071218\\_115620077?orgId=](http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hemhyra/firstpage/edition/0/everyone/2007/12/firstPageItem20071218_115620077/firstPageItem20071218_115620077?orgId=), Hämtad 2008-02-05

Hyresgästföreningen B (2007) *Din hyra*. Tillgänglig på Internet: [http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/index.html?href=http%3A//www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2007/02/documentList/documentList20070208\\_150759730/documentList20070208\\_150759730](http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/index.html?href=http%3A//www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2007/02/documentList/documentList20070208_150759730/documentList20070208_150759730), Hämtad: 2007-09-24.

Hyresnämnden A (2007) *Besittningsskydd – Bostad*. Tillgänglig på Internet:  
[http://www.dom.se/templates/DV\\_InfoPage\\_\\_\\_\\_2376.aspx](http://www.dom.se/templates/DV_InfoPage____2376.aspx), Hämtad: 2007-08-22.

Isaksson & Partners A (2007) *Ombildning steg för steg*. Tillgänglig på Internet:  
<http://www.isaksson-partners.se/index2.html?http://www.isaksson-partners.se/infogaster.html>,  
Hämtad: 2007-09-18.

Konjunkturinstitutet A (2007) *Arbetslöshet*. Tillgänglig på Internet:  
<http://www.konj.se/lagetisvenskekonomienoversikt/lagetisvenskekonomi/arbetsloshet.4.165a3c2f6d286f5347fff862.html>, Hämtad 2007-12-02.

Lantmäteriet A (2006) *Fastighetsbarometern*. Tillgänglig på Internet:  
[http://geoimager.lantmateriet.se/barometern/hjalp\\_SV.htm#kb](http://geoimager.lantmateriet.se/barometern/hjalp_SV.htm#kb), Hämtad: 2007-12-03

Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet (2005) *Fastighetsvärdering - Grundläggande teori och praktisk värdering*, Gävle och Solna: Lantmäteriverket.

Larsson N, Synnergren S (2003) *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, Stockholm: Norstedts juridik AB.

Lind H (2004) *Direktavkastning och direktavkastningskrav för fastigheter*, Stockholm: KTH.

Lind H (1994) *Hur skulle en fri marknad för hyreslägenheter fungera?* Stockholm: KTH.

Malmö Stad A (2007) *Fakta om Centrum*. Tillgänglig på Internet:  
<http://www.malmo.se/stadsdelar/centrum/faktaomcentrum.4.33aee30d103b8f15916800033115.html>, Hämtad 2007-10-02.

Malmö Stad B (2006) *Områdesfakta Möllevången*. Tillgänglig på Internet:  
<http://www.malmo.se/download/18.14a154ad10e65e90c5e80002538/038.Möllevången.pdf>,  
Hämtad 2007-10-02.

Moberg J (2007) E-postkorrespondens 2007-11-07.

NE A (2007) *Bruttonationalprodukt*. Tillgänglig på Internet:  
[http://www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i\\_sect\\_id=136991](http://www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_sect_id=136991), Hämtad: 2007-12-10.

OECD A (2007) *About the OECD*. Tillgänglig på Internet:  
[http://www.oecd.org/pages/0,3417,en\\_36734052\\_36734103\\_1\\_1\\_1\\_1\\_1\\_1\\_1,00.html](http://www.oecd.org/pages/0,3417,en_36734052_36734103_1_1_1_1_1_1_1,00.html), Hämtad: 2007-12-09.

Riksbanken A (2007) *Reporänta, in- och utlåningsränta*. Tillgänglig på Internet:  
<http://www.riksbank.se/templates/Page.aspx?id=8912>, Hämtad: 2007-09-20.

Riksbanken B (2002) *Srejber: Framtidsfrågor för bostadsmarknaden*. Tillgänglig på Internet:



<http://www.riksbank.se/templates/speech.aspx?id=6094>, Hämtad: 2007-09-21.

Riksbanken C (2004) *Nyberg: Konjunkturutvecklingen och fastighetsmarknaden*. Tillgänglig på Internet: <http://www.riksbank.se/templates/Page.aspx?id=12954>, Hämtad: 2007-09-18.

SBC A(2007) *Beräkna boendekostnaden*. Tillgänglig på Internet: [http://www.sbc.se/templates/StandardPage\\_\\_\\_\\_\\_1837.aspx](http://www.sbc.se/templates/StandardPage_____1837.aspx), Hämtad: 2007-09-22.

SCB A (2002) *Konsumentprisindex, Nettoprisindex, Harmoniserat index för konsumentpriser 2002*. Tillgänglig på Internet: [http://www.scb.se/templates/Standard\\_\\_\\_\\_\\_35381.asp](http://www.scb.se/templates/Standard_____35381.asp), Hämtad: 2007-09-20.

SCB B (2007) *Konsumentprisindex, 12-månadersförändring, procent (Inflationstakten)*. Tillgänglig på Internet: [http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_\\_\\_\\_\\_115817.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart_____115817.asp), Hämtad: 2007-09-20.

SCB E (2005) *Hur mäter man prisutvecklingen på småhus?* Tillgänglig på Internet: [http://www.scb.se/templates/Standard\\_\\_\\_\\_\\_39379.asp](http://www.scb.se/templates/Standard_____39379.asp), Hämtad: 2007-09-20.

SEB A (2007) *Boendekostnadskalkyl*. Tillgänglig på Internet: <https://taz.vv.sebank.se/cgi-bin/pts3/sec/apps/bolanansokan/Frameset.asp?app=bolan>, Hämtad: 2007-10-16.

Skatteverket A (2006) *Fastighetsskatt och fastighetstaxering*. Tillgänglig på Internet: <http://www.skatteverket.se/funktioner/svarpavanligafragor/foretagfastighet/foretagfastighetsskattfaq/20050418jagagerethyreshusmedbostadervilkenfastighetsskattskajakbetalaforinkomstaret2006.5.18e1b10334e8bc8000118783.html>, Hämtad: 2007-11-29.

Stockholms Universitet A (2003) *Hyresrätt mm - undervisning Socialhögskolan HT 2003*. Tillgänglig på Internet: <http://www.juridicum.su.se/user/masc/sohogskolan/hyresratt.ppt>, Hämtad: 2007-09-12.

Jensen, U. Strömholm, S (red) (2001) *Svensk rätt – en översikt*, Uppsala: Iustus Förlag.

Victorin, A (2003) *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*. Uppsala: Iustus Förlag.

## **11.2 Muntliga källor**

Bengtsson, I (2008) Lunds Tekniska Högskola, fastighetsvetenskap. Handledarmöte 2008-01-14.

Eek, D (2007) Heimstaden Fastigheter i Sverige AB. Intervju 2007-11-16.

Lundgren, O (2007) Faqum Fastighetsutveckling AB. Intervju 2007-09-10.

Malmberg, I (2007) Malmberg Fastighets AB. Intervju 2007-10-03.

Stelling, M (2007) Catella Corporate Finance AB. Intervju 2007-10-20.

Stålar, A (2007) Forum Fastighetsutveckling AB. Intervju 2007-10-05.

Sundqvist, A (2007) Lantmäteriet. Föreläsning 2007-02-07.

### **11.3 Figurer**

Figur 3: SCB B (2007) Tillgänglig på Internet:

[http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_\\_\\_\\_115817.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart____115817.asp), Hämtad: 2007-09-20.

Figur 4: Riksbanken A (2007) Tillgänglig på Internet:

<http://www.riksbank.se/templates/Page.aspx?id=8912>, Hämtad: 2007-10-01.

Figur 5: SCB C (2007) Tillgänglig på Internet:

[http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_\\_\\_\\_163552.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart____163552.asp), Hämtad: 2007-09-28.

Figur 6: SCB D (2007) Tillgänglig på Internet:

[http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_\\_\\_\\_36581.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart____36581.asp), Hämtad: 2007-09-18.

Figur 8: SCB F (2007) Tillgänglig på Internet:

[http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_\\_\\_\\_74164.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart____74164.asp), Hämtad: 2007-10-27.

Figur 9: Värderingsdata (2007). Tillgänglig på Internet:

[http://www.maklarstatistik.se/he/He\\_h.htm](http://www.maklarstatistik.se/he/He_h.htm), Hämtad: 2007-10-01.

Figur 10: Värderingsdata (2007). Tillgänglig på Internet:

[http://www.maklarstatistik.se/12/1280\\_h.htm](http://www.maklarstatistik.se/12/1280_h.htm), Hämtad: 2007-10-02.

Figur 11 Hitta.se A (2007) Tillgänglig på Internet: <http://www.hitta.se>, Hämtad: 2007-09-07.

Figur 12: Hitta.se B (2007) Tillgänglig på Internet: <http://www.hitta.se>, Hämtad: 2007-09-07.

### **11.4 Tabeller**

Tabell 2: AMS A (2007) Tillgänglig på Internet:

<http://www.ams.se/admin/Documents/ams/arbdata/arb2007h.pdf>, Hämtad: 2007-09-20.

Tabell 4: Bostadsrätt: Hemnet.se (2007) Tillgänglig på Internet: <http://www.hemnet.se>, Hämtad: 2007-10-05.

Hyresrätt: Bjornsbytare.se (2007) Tillgänglig på Internet: <http://www.bjornsbytare.se>, Hämtad: 2007-10-05.

## Bilaga 1- Malmö karta



## Bilaga 2 - Ortsprismaterial

2003	Kr/kvm	Boyta, kvm	Total hyra, kr	K/T	Dir. avk.	Köpedatum
<b>CENTRUM</b>						
<b>OMBILDNINGSMARKNADEN</b>						
BIET 32	17 510	895	716 000	2,10	2,57%	2003-04-01
GAMEN 1	11 161	1 119	1 102 000	1,55	5,69%	2003-07-01
OLGA 8	11 667	992	888 000	1,72	4,67%	2003-07-30
SLOTTSHAGEN 2	12 910	697	629 000	1,66	4,28%	2003-09-01
BALDER 11	7 274	818	584 000	1,58	5,00%	2003-12-19
FLORA 6	10 845	1 752	1 606 000	1,64	5,23%	2003-11-18
CONCORDIA 27	13 796	4 739	5 042 000	1,65	5,17%	2003-09-08
HÖVITSMANNEN 1	10 589	4 892	4 148 000	1,59	4,70%	2003-09-01
GASKLOCKAN 4	9 955	2 381	2 411 000	1,80	6,66%	2003-09-30
OLGA 1	12 182	2 116	1 691 000	1,86	3,69%	2003-09-01
MARIA 12	12 950	1 574	1 192 000	2,09	3,15%	2003-10-30
Antal: 11						
Medel: <b>11 894</b> <b>1 998</b> <b>1 819 000</b> <b>1,75</b> <b>4,62%</b>						
Std: <b>2 567</b> <b>1,16%</b>						

<b>HYRESHUSMARKNADEN</b>						
PAULA 2	7 779	1 157	936 000	1,23	5,90%	2003-03-03
ALMEN 17	7 234	5 391	4 480 000	1,51	6,65%	2003-03-01
GOTTARD 1	8 518	2 348	2 128 000	1,76	6,53%	2003-03-03
GOTTARD 2	7 082	3 036	2 453 000	1,50	6,47%	2003-05-27
VÄRNHEM 13	6 938	2 234	1 743 000	1,58	6,20%	2003-05-27
VÄRNHEM 2	7 257	1 378	1 138 000	1,46	6,56%	2003-05-05
VÄRNHEM 16	6 086	838	574 000	1,54	5,50%	2003-05-09
CONCORDIA 27	11 659	4 739	5 042 000	1,39	6,12%	2003-09-01
THORA 8	6 440	854	662 000	1,14	6,60%	2003-12-01
VÄVERIET 25	23 774	673	604 000	3,44	2,30%	2003-09-03
MARSKALKEN 5	10 471	1 910	1 438 000	1,82	3,85%	2003-12-02
QUIDING 19	8 084	2 025	1 747 000	1,68	6,34%	2003-10-01
BRAGE 1	6 189	1 543	1 171 000	1,42	6,61%	2003-12-07
VÄRNHEM 1	8 482	4 480	3 861 000	1,70	6,03%	2003-12-04
Antal: 14						
Medel: <b>9 000</b> <b>2 329</b> <b>1 998 357</b> <b>1,66</b> <b>5,83%</b>						
Std: <b>4 535</b> <b>1,25%</b>						

## MÖLLEVÅNGEN

### OMBILDNINGSMARKNADEN

Inga försäljningar

<b>HYRESHUSMARKNADEN</b>						
MALMEN 13	8 612	4 778	4 284 000	1,73	6,35%	2003-05-02
BASEN 57	5 426	599	378 000	1,38	5,18%	2003-10-01
EKOT 8	5 473	933	733 000	1,10	7,96%	2003-12-31
SKRÄET 6	6 527	1 762	1 366 000	1,51	6,52%	2003-09-01
BRASAN 5	6 128	2 203	1 563 000	1,56	5,87%	2003-08-20
ATLETEN 5	8 920	213	214 000	1,74	7,34%	2003-02-03
CEDERN 18	6 998	2 752	2 225 000	1,42	6,55%	2003-03-03
PLANETEN 4	7 680	1 849	1 526 000	1,53	6,19%	2003-03-01
MALMEN 14	7 768	9 912	8 341 000	1,62	6,33%	2003-03-03
BECKASINEN 4	8 292	6 874	6 426 000	1,19	7,05%	2003-03-03
BLOSSET 4	6 626	2 377	1 905 000	1,35	6,81%	2003-02-01
JÄSMINEN 3	7 958	2 890	2 432 000	1,57	6,18%	2003-03-03
NÖTSKRIKAN 15	7 914	4 928	4 227 000	1,24	6,42%	2003-05-01
PILEN 4	6 311	1 632	1 236 000	1,46	6,45%	2003-04-01
SPILLKRÅKAN 3	8 996	667	576 000	1,36	5,71%	2003-05-12
Antal: 15						
Medel: <b>7 309</b> <b>2 958</b> <b>2 495 467</b> <b>1,45</b> <b>6,46%</b>						
Std: <b>1 187</b> <b>0,67%</b>						

Fastighetsägarens vinst vid ombildning i jämförelse med annan försäljning

2004	Kr/kvm	Boyta, kvm	Total hyra, kr	K/T	Dir. avk.	Köpedatum
<b>CENTRUM</b>						
<b>OMBILDNINGSMARKNADEN</b>						
MARSKALKEN 7	10 705	3 386	2 351 000	1,93	3,22%	2004-06-01
VARGEN 3	13 657	1 091	885 000	1,79	3,38%	2004-06-02
SÅGEN 9	13 856	1 678	1 337 000	1,94	3,22%	2004-07-14
RÅDJURET 1	13 944	1 757	1 307 000	2,19	2,82%	2004-08-16
HÖVITSMANNEN 7	11 509	1 286	955 000	1,98	3,41%	2004-09-21
HÄSTEN 3	13 120	2 439	1 821 000	2,09	3,02%	2004-11-01
LAXEN 27	15 024	3 371	2 738 000	2,01	3,08%	2004-11-29
HUNDEN 8	11 706	895	805 000	1,45	4,69%	2004-12-01
GRÅBJÖRNEN 11	14 902	4 429	4 358 000	2,02	4,25%	2004-11-01
HÄSTEN 1	17 000	1 716	1 457 000	2,24	2,94%	2004-10-05
DADELN 24	13 721	4 219	3 430 000	2,83	3,37%	2004-12-22
FLORA 5	12 689	993	760 000	2,03	3,27%	2004-06-08
Antal: 12						
Medel:	<b>13 486</b>	<b>2 272</b>	<b>1 850 333</b>	<b>2,04</b>	<b>3,39%</b>	
Std:	<b>1 725</b>				<b>0,55%</b>	
<b>HYRESHUSMARKNADEN</b>						
DELFINEN 11	9 381	5 330	4 881 000	1,19	6,03%	2004-01-26
DELFINEN 19	22 469	1 758	2 593 000	1,93	5,01%	2004-02-23
BRAGE 1	7 566	1 543	1 171 000	1,73	5,40%	2004-12-16
DRUVAN 18	10 227	704	515 000	1,47	3,73%	2004-06-30
YNGVE 1	5 946	1 850	1 022 000	1,63	3,40%	2004-12-01
Antal: 5						
Medel:	<b>11 552</b>	<b>2 237</b>	<b>2 036 400</b>	<b>1,59</b>	<b>4,39%</b>	
Std:	<b>7 489</b>				<b>0,97%</b>	
<b>MÖLLEVÅNGEN</b>						
<b>OMBILDNINGSMARKNADEN</b>						
VÅGEN 3	8 627	1 136	909 000	1,80	5,22%	2004-09-27
Antal: 1						
Medel:	<b>8 627</b>	<b>1 136</b>	<b>909 000</b>	<b>1,80</b>	<b>5,22%</b>	
<b>HYRESHUSMARKNADEN</b>						
CEDERN 8	8 219	730	601 000	1,64	5,76%	2004-02-02
FRIDEN 1	7 383	1 490	1 345 000	1,40	7,49%	2004-03-01
LYKTAN 3	6 653	1 473	1 102 000	1,55	5,98%	2004-07-08
LYKTAN 4	7 249	1 821	1 432 000	1,66	6,02%	2004-07-08
LYKTAN 5	7 206	902	687 000	1,66	5,71%	2004-07-08
VAKTEN 7	9 538	1 342	1 326 000	1,66	6,69%	2004-07-08
VAKTEN 6	9 026	975	935 000	1,56	6,75%	2004-07-08
KRÅKAN 32	9 241	10 058	9 179 000	1,36	6,09%	2004-09-01
ÖKNEN 9	8 000	700	570 000	1,59	5,80%	2004-09-29
VALNÖTEN 1	6 365	1 426	1 133 000	1,27	6,98%	2004-11-01
OKET 16	10 339	1 741	1 350 000	2,18	4,11%	2004-10-04
OKET 15	10 638	846	682 000	2,24	4,29%	2004-10-04
AVENBOKEN 22	7 126	2 373	1 979 000	1,48	6,79%	2004-12-15
RAPPHÖNAN 13	6 041	777	524 880	0,96	5,39%	2004-11-01
Antal: 14						
Medel:	<b>8 073</b>	<b>1 904</b>	<b>1 631 849</b>	<b>1,59</b>	<b>5,99%</b>	
Std:	<b>1 468</b>				<b>0,96%</b>	

## Fastighetsägarens vinst vid ombildning i jämförelse med annan försäljning

2005	Kr/kvm	Boyta, kvm	Total hyra, kr	K/T	Dir. avk.	Köptedatum
<b>CENTRUM</b>						
<b>OMBILDNINGSMARKNADEN</b>						
GRÄBRÖDER 2	17 503	1 594	1 512 000	2,22	3,42%	2005-01-31
VÄVERIET 25	25 260	673	604 000	3,65	2,17%	2005-04-07
BROR 23	10 590	2 559	1 942 000	2,28	3,86%	2005-01-01
HAREN 13	11 651	5 922	4 636 000	1,82	3,72%	2005-04-01
VARGEN 10	12 279	2 036	1 605 000	1,91	3,57%	2005-04-29
HÖVITSMANNEN 3	13 137	1 903	1 283 000	2,41	2,47%	2005-06-01
BALDER 14	7 305	794	565 000	1,75	4,95%	2005-10-04
JUDITH 13	15 000	1 805	1 446 000	2,35	3,01%	2005-10-21
JASMINEN 3	16 436	2 890	2 432 000	3,24	2,99%	2005-12-22
MÖLLEBACKEN 22	16 260	1 230	1 058 000	2,69	3,14%	2005-12-28
GNAGAREN 1	20 870	1 725	1 241 000	3,33	1,77%	2005-12-15
Antal: 11						
Medel:	<b>15 117</b>	<b>2 103</b>	<b>1 665 818</b>	<b>2,51</b>	<b>3,19%</b>	
Std:	<b>5 002</b>				<b>0,88%</b>	
<b>HYRESHUSMARKNADEN</b>						
VÄRNHEM 13	8 147	2 234	1 743 000		5,28%	2005-02-15
BIET 31	12 762	1 097	932 000	1,66	3,91%	2005-02-16
KLAS 6	9 197	1 196	954 000	2,13	4,87%	2005-04-01
BRITA 6	14 873	1 412	1 118 000	2,39	2,97%	2005-06-20
KORPEN 38	15 171	992	948 000	2,33	3,99%	2005-06-06
GENERALENS HAGE 52	15 222	428	297 000	2,74	2,26%	2005-09-01
Antal: 6						
Medel:	<b>12 562</b>	<b>1 025</b>	<b>849 800</b>	<b>2,25</b>	<b>3,88%</b>	
Std:	<b>3 165</b>				<b>1,13%</b>	
<b>MÖLLEVÅNGEN</b>						
<b>OMBILDNINGSMARKNADEN</b>						
VÅGEN 2	8 950	993	784 000	1,86	4,91%	2005-05-31
FRETEN 7	15 491	1 655	1 366 000	2,51	3,07%	2005-07-05
SKRÅET 3	8 402	1 815	1 340 000	1,87	4,62%	2005-07-01
ANDRÉELUND 3	14 938	2 343	1 749 000	3,50	2,65%	2005-07-15
BLOSSET 7	10 672	857	690 000	2,03	4,26%	2005-06-30
KASTANJEN 4	13 140	1 446	1 191 000	2,56	3,60%	2005-10-10
PILEN 2	13 809	3 324	3 076 000	2,83	4,17%	2005-10-14
TIMGLASET 2	10 567	1 041	824 000	2,16	4,18%	2005-12-12
AVENBOKEN 22	17 278	2 373	1 979 000	1,00	2,80%	2005-10-17
Antal: 9						
Medel:	<b>12 583</b>	<b>1 761</b>	<b>1 444 333</b>	<b>2,26</b>	<b>3,81%</b>	
Std:	<b>3 087</b>				<b>0,81%</b>	
<b>HYRESHUSMARKNADEN</b>						
PLANTAN 28	14 216	204	143 000	3,53	2,47%	2005-09-14
GNISTAN 6	4 790	1 545	823 000	1,37	3,81%	2005-06-10
JAGTEN 9	12 265	1 117	836 000	2,58	3,25%	2005-07-01
ALVEN 24	8 828	2 330	1 631 000	2,17	3,96%	2005-05-27
ÅKERN 3	7 366	1 473	1 064 000	1,77	5,05%	2005-08-31
TAVLAN 4	8 718	952	719 000	2,11	4,65%	2005-09-01
PLANTAN 28	14 706	204	143 000	3,65	2,39%	2005-04-29
Antal: 7						
Medel:	<b>10 127</b>	<b>1 118</b>	<b>765 571</b>	<b>2,45</b>	<b>3,66%</b>	
Std:	<b>3 698</b>				<b>1,02%</b>	

Fastighetsägarens vinst vid ombildning i jämförelse med annan försäljning

2006	Kr/kvm	Total yta, kvm	Total hyra, kr	K/T	Dir.avk.	Köpedatum
<b>CENTRUM</b>						
<b>OMBILDNINGSMARKNADEN</b>						
HÖGVAKTEN 7	16 040	505	462 000	2,09	3,52%	2006-01-12
HUNDEN 7	14 151	954	761 000	1,95	3,16%	2006-04-28
HUNDEN 12	22 338	1 343	1 269 000	3,03	2,66%	2006-05-24
MULLVADEN 53	24 470	613	573 000	3,12	2,39%	2006-05-15
UTANVERKET 4	18 000	1 063	955 000	2,56	3,05%	2006-06-30
OLGA 3	15 943	1 474	1 063 000	2,79	2,33%	2006-06-15
HEIMDAL 12	13 606	2 085	1 838 000	2,60	3,91%	2006-08-30
BRITA 6	18 017	1 412	1 118 000	2,90	2,45%	2006-12-15
KLAS 1	12 372	3 516	1 971 000	3,42	1,70%	2006-12-20
HAREN 14	17 094	819	690 000	2,43	2,88%	2006-12-01
HUNDEN 11	21 127	1 397	1 459 000	2,79	3,29%	2006-12-01
HUMLE 24	19 451	5 272	4 509 000	2,93	2,60%	2006-10-07
Antal: 12						
Medel:	<b>17 717</b>	<b>1 704</b>	<b>1 389 000</b>	<b>2,72</b>	<b>2,83%</b>	
Std:	<b>3 647</b>				<b>0,60%</b>	
<b>HYRESHUSMARKNADEN</b>						
VÄSTERPORT 12	13 501	487	390 000	2,87	3,34%	2006-04-10
DRUVAN 18	19 176	704	515 000	2,76	1,99%	2006-12-04
Antal: 2						
Medel:	<b>16 339</b>	<b>596</b>	<b>452 500</b>	<b>2,82</b>	<b>2,66%</b>	
Std:	<b>4 013</b>				<b>0,95%</b>	
<b>MÖLLEVÅNGEN</b>						
<b>OMBILDNINGSMARKNADEN</b>						
ANDRÉELUND 2	17 116	964	873 000	3,17	3,25%	2006-01-31
HÅRDEN 9	10 461	2 103	1 621 000	2,39	4,02%	2006-03-31
FYNDET 10	9 159	1 747	1 223 000	2,21	3,82%	2006-03-31
BLOSSET 3	10 262	877	602 000	2,50	3,28%	2006-06-01
KRÅKAN 39	17 091	1 413	1 004 000	3,40	2,11%	2006-07-07
FANAN 5	12 753	799	564 000	3,17	2,79%	2006-09-08
FANAN 2	12 630	673	573 000	2,41	3,97%	2006-09-13
VÅGEN 8	11 994	2 001	1 521 000	2,56	3,42%	2006-07-14
LÄNKEN 5	11 411	964	775 000	2,34	3,98%	2006-11-01
Antal: 9						
Medel:	<b>12 542</b>	<b>1 282</b>	<b>972 889</b>	<b>2,68</b>	<b>3,40%</b>	
Std:	<b>2 833</b>				<b>0,64%</b>	
<b>HYRESHUSMARKNADEN</b>						
BLOSSET 6	11 192	822	678 000	2,59	4,24%	2006-03-02
ÖKNEN 6	7 664	685	474 000	1,78	4,46%	2006-08-23
TAVLAN 8	6 841	1 016	770 000	1,45	5,96%	2006-11-08
Antal: 3						
Medel:	<b>8 566</b>	<b>841</b>	<b>640 667</b>	<b>1,94</b>	<b>4,89%</b>	
Std:	<b>2 311</b>				<b>0,94%</b>	