Sluta schablonisera och börja riskjustera

Namn:
Matilda Ivarsson

Utbildning:
Civilingenjör inom Lantmäteri

Värdering av hållbarhet och kvalitet, vilka förändringar görs I kalkylen?

Examensarbetet kan beställas från Fastighetsvetenskap, LTH eller laddas ner från www.lantm.lth.se

Att tänka på miljön är en självklarhet i dagens samhälle och vi är ofta villiga att betala ett högre pris för hållbara och miljövänliga varor. Men hur fungerar det när det kommer till fastigheter? Kan egenskaper så som hållbarhet och kvalitet höja värdet på en fastighet?

Fastigheter är unika objekt som inte går att flytta på och ofta är svåra att bygga om. Om du exempelvis byter ut ventilationssystemet i ditt hem så gör du det med ur ett långsiktigt perspektiv. Investeringar du gör idag kan nämligen leda till lägre kostnader i framtiden. När man värderar en kommersiell byggnad så fokuserar man på den mest självklara egenskapen, nämligen den ekonomiska vinsten.

Värderingar av kommersiella byggnader bygger helt enkelt till största delen på den omsättning som fastigheten kan generera. I teorin kan man också göra justeringar i kalkylen som inte syns i direkta kronor, exempelvis kan man justera för olika risker som följer med fastigheten. Detta gäller i teorin, men i praktiken används ofta schablontal för faktorer så som risk och tillväxt.

När fler och fler börjar tänka på miljön och väljer att certifiera sina byggnader uppstår därför den stora frågan; hur går kalkylen ihop? Hur kan man motivera de högre kostnaderna? Eftersom man använder sig av schabloner i värderingen kommer ju inte en miljöinvestering ge utslag.

I examensarbetet ”Värdering av hållbarhet och kvalitet, vilka förändringar görs i kalkylen?” från 2016 har jag undersökt vilka konsekvenser det kan finnas av att använda marknadsschabloner när unika objekt värderas. Jag har även undersökt vilka justeringar man skulle kunna göra i dagens kalkyler för att spegla värdet på det specifika objektet bättre.

Unika objekt med unika värden

Om du väljer att installera ett energieffektivt system i ditt hem så kan du spara in pengar genom dina sänkta energikostnader. Du får då väga fördelarna med det nya systemet mot kostnaderna. Jag kan tänka mig att många ganska snabbt börjar tänka på fördelarna som kan uppstå i framtiden. Det nya systemet kommer inte gå sönder lika lätt. Om priserna stiger på energin kommer jag inte märka av det lika mycket. Risken blir lägre än idag.

Forts…

Samma resonemang anser jag borde kunna appliceras på kommersiella fastigheter. Många investeringar leder till lägre risker i framtiden. Det kan handla om investeringar som gör att risken för att lokalerna ska stå tomma utan hyresgäster sänks, eller som sänker risken för att behöva göra stora reparationer om 10 år.

Fastigheter är ju unika, med sina unika egenskaper, och dessa borde synas i värdet.

Miljöcertifieringar ger högre värde

En miljöcertifiering är en egenskap som kan sänka risken och borde påverka värderingen. Det är i alla fall sant för de egenskaper som följer med en miljöcertifiering.

Det faktum att byggbolag och fastighetsbolag väljer att investera en större summa pengar i dyra certifieringar tyder på att marknaden värdesätter dessa kvaliteter. De lägre kostnaderna som följer med de system som installeras ger i sig ett högre värde, men det är de sänkta riskerna som påverkar, eller kan påverka, värdet allra mest. Ju lägre risken är, desto mer utslag ger en kostnadsbesparing på värdet.

Objektsspecifik värdering ger en rättvisare bild av fastigheten

När en investerare har valet att köpa en av två fastigheter är det svårt att ta ett beslut som endast baseras på värderingen. Om fler faktorer hade speglats i värderingen, så som den specifika risken, skulle beslutet kunna bli enklare. Värdeskillnaden skulle då bli större mellan olika objekt och värderingen skulle spegla verkligheten på ett bättre sätt.

På samma sätt skulle en investering som leder till lägre risk ge större utslag på värdet och risken för att fatta fel beslut skulle då minskas.

Jag anser därför att vi borde ta ett steg från schablonvärderingar och ett steg mot riskjusteringar. På så sätt speglar vi verkligheten, och betalningsviljan, bättre i våra värderingar.

Matilda Ivarsson 2016-03-28

Värdering av hållbarhet och kvalitet, vilka förändringar görs I kalkylen?

Examensarbetet kan beställas från Fastighetsvetenskap, LTH eller laddas ner från www.lantm.lth.se