

Var ska man bygga?

I en tid där många av Sveriges kommuner anger att det råder bostadsbrist är frågan minst sagt aktuell. För att besvara frågan kan man studera ett områdes Tobins Q. Vi har i vårt examensarbete "Bygga nytt- var lönar det sig" gjort en kartläggning av Tobins Q i Skåne län. Resultatet indikerar att det endast är lönsamt att bygga småhus i 32 av 94 delområden.

De senaste kartläggningarna av Tobins Q i Skåne län som finns att tillgå är från år 2006 och 2012, och har gjorts av Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) respektive Boverket. Dessa kartläggningar är på kommunnivå och täcker samtliga kommuner i Sverige. Statistik från SCB visar att de senaste årens nybyggnation av småhus ligger på väldigt låga nivåer sett ur ett historiskt perspektiv. Så var i Skåne är det då lönsamt att bygga småhus?

Tobins Q på småhusmarknaden

På småhusmarknaden brukar Tobins Q (TQ) definieras som kvoten mellan ett småhus marknadsvärde och dess investeringskostnad:

$$\frac{\text{Marknadsvärde}}{\text{Produktionskostnad}} = \text{Tobins Q}$$

Det innebär att kvoten kan fungera som ett tecken på om det är lönsamt att bygga ett nytt småhus. En kvot över 1,0 indikerar att det är lönsamt att bygga nytt, dvs. kostnaderna för att köpa en tomt och bebyggda den är mindre än vad den bebyggda fastighetens marknadsvärde kommer vara. Vid en försäljning finns således vinstmöjligheter. Ett Tobins Q-värde betydligt under 1,0 pekar å andra sidan på att det, trots dagens fokus på bostadsbrist, inte är lönsamt att bygga nytt.

Kartläggningen

Försäljningsdata för bebyggda och obebyggda fastigheter inhämtades från NAI Svefas verktyg Real Estate. För att ta hänsyn till områdesvariationer gjordes lägesindelningar inom varje kommun. För att få kvotens täljare konstruerades en värderingsmodell som tog hänsyn till variationer i fastigheters och småhus egenskaper, och en genomsnittlig fastighet värderades. Kvotens nämnare erhöles genom att beräkna kostnaden för att köpa en tomt och bygga ett småhus som motsvarar fastigheten i täljaren. För att kunna kartlägga hela Skåne användes genomsnittliga byggkostnader från SCB.

Resultat

Kartläggningen visar att Tobins Q varierar stort mellan Skånes kommuner. Det förekommer även tydliga interregionala skillnader inom kommuner, vilket visar på vikten av att göra en noggrannare lägesindelning än på kommunnivå. Samtliga delområden med dess TQ-värde återfinns i examensarbete. Kartläggningen kan i korta drag sammanfattas på följande sätt:

- Kommuner med minst ett TQ $\geq 1,0$: **19 av 33**
- Delområden med TQ $\geq 1,0$: **32 av 94**
- Delområden med TQ $\leq 0,7$: **9 av 94**
- Delområden med TQ $\geq 1,5$: **5 av 94**

Frågan är hur tillförlitligt resultatet av Tobins Q är? Kan man i områden med höga TQ-värden investera och förvänta sig en nästintill riskfri avkastning vid försäljning? I de flesta områden med TQ-värden signifikant över 1,0 finns det dock naturliga förklaringar till det höga TQ-värdet. Därför bör de höga värdena ses med ett kritiskt öga. Främst handlar det om dålig matchning

mellan täljarens och nämnarens datamaterial.

Den största felkällan finner man i lägesfaktorn. Anta t.ex. att vi ska räkna ut TQ för ett område där det endast sålts en bebyggd och en obebyggd fastighet. Om den bebyggda fastigheten som sålts ligger i ett exklusivt område, t.ex. precis vid strandremsan, kommer täljaren representeras av ett högt värde. Är då den obebyggda fastigheten som sålts belägen i ett mindre exklusivt område, längre från strandremsan, kommer tomtmarksvärdet i nämnaren bli lägre än om fastigheten sålts i samma läge som den bebyggda fastigheten. I vårt exempel kommer nämnaren således representeras av ett ”för lågt” värde jämfört med täljaren.

Hur kan det komma sig att 62 delområden uppvisar ett TQ under 1,0? För många områden ligger förklaringen i låga fastighetsvärden. Med låga fastighetsvärden kommer enbart byggkostnaden i nämnaren att överstiga marknadsvärdet i täljaren. Ett TQ-värde över 1,0 blir således ”omöjligt”.

Det finns många faktorer som påverkar Tobins Q. Det är dock i avgränsningen för lägesindelningen den största utmaningen ligger. En detaljerad lägesindelning är nödvändig, samtidigt som en alltför detaljerad indelning kan leda till bristfälligt datamaterial i form av för få observationer.

Examensarbete, LTH 2016

Titel:

Bygga nytt – var lönar det sig?
- En kartläggning av Tobins Q i Skåne
samt utredning av kvotens metodfrågor

Författare:

Jonas Alsenfelt Pamp
Erik Elmeskär

Kontakt:

Jonas.alsenfelt@gmail.com
Erik.elmeskar@hotmail.com

Handledare:

Ingemar Bengtsson, LTH

Institution:

Avdelningen för Fastighetsvetenskap,
Institutionen för Teknik och Samhälle,
Lunds Tekniska Högskola, Lunds
Universitet.

Tillgängligt

Examensarbetet finns att beställa på
Institutionen för fastighetsvetenskap
på LTH samt går att ladda ned från
<http://www.lantm.lth.se/>