

Avdelningen för
LANTMÄTERI
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 LUND



Department of
**SURVEYING AND REAL
ESTATE MANAGEMENT**
Lund Institute of Technology
Lund University
P.O. Box 118
S-221 00 LUND
SWEDEN

ANALYS AV DRIFTKOSTNADER FÖR HYRESFASTIGHETER
- Modeller för prognostisering och påverkande faktorer

ANALYSIS OF REAL PROPERTY OPERATING COSTS
- Models for prognosticating and influensis

ISRN LUTVDG/TVLM 96/1005002 SE

Detta är ett examensarbete 20 p. utfört under våren och sommaren 1996 av
Magnus Tengberg vid avdelningen för lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare: lektor Ove Lundgren
Examinator: lektor John Sandblad

ABSTRACT

The purpose of this project is to study real property operating costs and explain the factors which lay behind the costs appearance. The report is based upon an empirical study where 12 real properties with different age and function has been investigated.

The results from the study has been used to construct models for prognosticating operating costs. The analysis also explains how the costs are distributed among the total operating cost for real properties with different age and function.

SAMMANFATTNING

90-talets hårda klimat för fastighetsbranschen innebar ett förändrat synsätt på förvaltning av fastigheter. De dagliga värdestegringar som fastigheterna uppvisade under slutet av 80-talet uteblev i och med fastighetskrisen. Detta resulterade i en fokusering på driftnettot som värdeskapande faktor. Att sänka kostnaderna i förvaltningen är ett sätt att höja driftnettot. För att kunna sänka kostnaderna krävs att det är känt vad som påverkar en kostnads utveckling och på vilket sätt. Kännedom om påverkande faktorer ger möjlighet till styrning av kostnaderna. Syftet med denna rapport är att identifiera faktorer som påverkar driftkostnaderna samt att utarbeta modeller för prognostisering av driftkostnader.

Rapporten bygger på en empirisk studie där driftkostnaderna för 12 fastigheter studeras. Fastigheterna utgörs av tre olika fastighetstyper med varierande ålder. Dessa är kontorsfastigheter, fastigheter med blandad verksamhet samt bostadsfastigheter. I studien görs analyser av skillnader/likheter för driftkostnaderna mellan åldersgrupper och fastighetstyper. Analyserna fastlägger kostnadsnivåer för olika driftkostnader och fastighetstyper genom nyckeltal.

Nyckeltal kr/kvm BRA

	Byggår			Byggår		
	60-75	>75		60-75	>75	
Kontor			Blandfastighet			Bostäder
Skötsel	45	55	Vikta ytan	65	60	Skötsel
Vatten	6	5	Vikta ytan	35	26	Vatten
Sophantering	8	8		8	8	Sophantering
Städning	18	18		18	18	Städning
Värme	70	32	Vikta ytan	80	50	Värme
Fastighetsel	20	32		15	20	Fastighetsel
Total dk	167	150		224	185	Total dk

Ur analyserna följer faktorer som förklarar skillnader och samband mellan driftkostnaderna för de olika fastigheterna.

Resultaten från analyserna används för att bygga upp modeller för prognostisering av driftkostnader för fastigheter med blandad verksamhet. Modellerna utvärderas genom beräkningsförsök. Försöken med att ta fram modeller för prognostisering av driftkostnader gick inte att genomföra på det sätt som var tänkt från början. Svårigheterna med modelluppbyggnaden påvisar de problem som finns med att bedöma driftkostnader för fastigheter genom empiriska metoder.

Genom att studera driftkostnadernas inbördes proportioner är det möjligt att identifiera den eller de kostnader som dominerar den totala driftkostnaden och hur proportionerna ser ut för byggnader med olika ålder och funktion. Det är viktigt att känna till vilka de största kostnaderna är och hur de påverkas för att kunna styra dem både på kort och lång sikt. Ett långsiktigt tänkande är viktigt med avseende på bl a energikostnaderna som tenderar att stiga då samhället går mot mer miljövänliga energikällor. Resultaten används också för att undersöka vilken effekt olika driftkostnadsnivåer får på avkastningsvärdet för en kontors- respektive bostadsfastighet. Skillnaden blev ~5-15% för respektive fastighetstyp vilket är relativt mycket.