



Äga eller hyra

Bör du äga eller hyra din fastighet?

Oktober 2023

Bör du äga eller hyra din fastighet?

Vi möter många kunder som funderar över vilken väg de ska välja när det gäller om de ska äga eller hyra en specifik fastighet. Det handlar fram för allt om de tillfällen när en ny byggnad ska uppföras. Men det vägvalet, och de möjligheterna, uppstår även när befintliga fastigheter står inför förändring. Frågan kring "äga eller hyra" har länge varit en het potatis i den kommunala debatten, men faktum är att den är minst lika relevant för den privata marknaden.

Även om vi på Svefa anser att frågeställningen generellt bör adresseras på en övergripande portföljnivå, och inte endast i specifika fall, väljer vi att här fokusera på en enskild fastighet eftersom det är mer pedagogiskt och enkelt.

Varför är frågan viktig?

Vilken väg du ska välja avseende om ni ska äga eller hyra en specifik fastighet kan besvaras genom att lyfta följande resonemang kring vad som händer om användaren fattar felaktiga beslut.

"Fastighetsbestånd såldes ut och hyrdes tillbaka. Nu får skattebetalarna genom hyran betala tillbaka försäljningspriset många gånger om under förväntad användning."

En rätt genomförd analys inför beslut skulle besvara om det verkligen är så, på vilka grunder beslutet togs, hur avkastningskrav av pengar togs i beaktande, vilken brukandeperiod man räknade med etc.

"Stora brister har upptäckts i det ägda beståndet där förvaltningsorganisationen uppenbarligen misskött sitt uppdrag."

Frågan kring egen kompetens jämfört med marknadens bedömda kompetens och effektivitet måste tas hänsyn till i ett beslut.

"Beställarorganisationen hos oss saknar helt kompetens att kravställa gentemot våra externa hyresvärdar."

En viktig fråga i samband med beslut är att säkerställa en balans mellan att ta del av marknadens konkurrens- och innovationskraft och vikten av att via egenägt bestånd uppnå en tillräcklig egen kompetens.

Vad krävs för att fatta rätt beslut?

Svefas erfarenhet är att det finns tre centrala faktorer som nödvändiga för att säkerställa ett optimalt beslut:

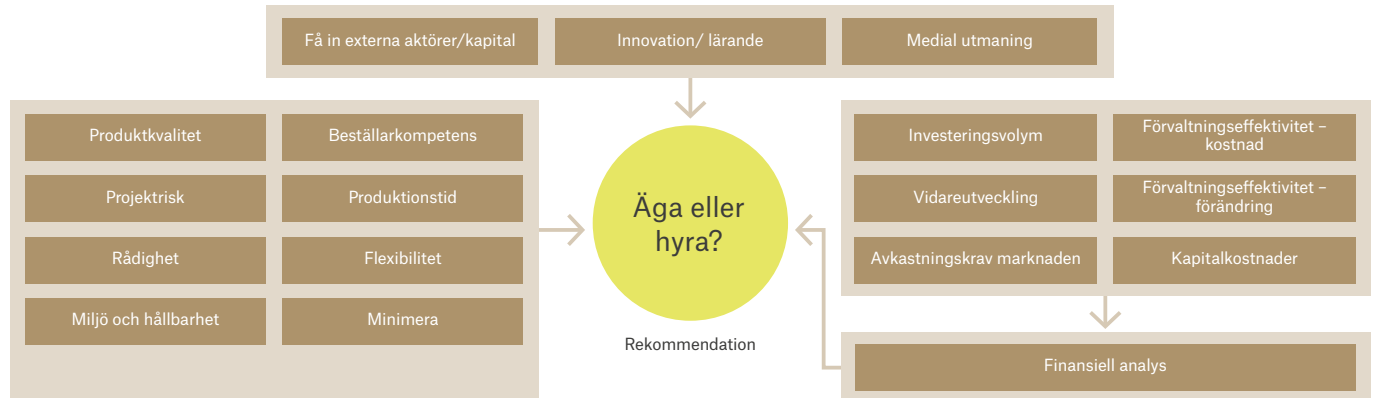
1. **Att det finns ett brett beslutsunderlag** som fångar både fakta och subjektiva önskemål från strategisk till operativa nivå. Det ger stöd för att alla i organisationen vet hur och varför beslutet fattats, något som också blir viktigt att ha med sig i framtiden om beslutet ifrågasätts.
2. **Att processen fram till beslutet** är lika viktig som underlaget. Det finns ofta många intressenter inblandade i ett beslut. Det gör processen fram till beslutet minst lika viktigt som underlaget. Exempel på intressenter är fastighetsenheten, verksamheten som ska vara i lokalerna, finans- och ekonomiavdelningen, ledning samt, inom kommuner, även politiker.
3. **Att tidigt ta in ett opartiskt stöd** för att leda processen. Ofta finns det väldigt tydliga uppfattningar inom en organisation, en uppfattning som kan vara mer eller mindre välunderbyggd. Låt fakta utmana känslorna, men var noga med att samtliga intressenters åsikter besvaras. Att internt ta fram ett beslutsunderlag i ett läge där uppfattningen är att det redan finns ett beslut har sina utmaningar. Därför är det oftast bättre att låta en extern opartisk part leda processen.



Vad är det du ska ta hänsyn till då?

Vi på Svefa har hjälpt mängder med kunder igenom beslutet kring att äga eller hyra verksamhetsfastigheter. Det ramverk vi använder oss av finns beskrivet i bilden nedan. I de analyser vi genomför utreder och utvärderar vi varje individuell faktor utifrån det aktuella projektets förutsättningar.

Strategiska faktorer: Kvalitativ genomgång av faktorer vilka inte direkt kan kvantifieras i ekonomiska termer och som inte kan kopplas till det enskilda investeringsobjektet utan snarare till den organisation och miljö de verkar i.



Operationella faktorer: Kvalitativ genomgång av faktorer vilka inte direkt kan kvantifieras i ekonomiska termer.

Ekonomiska faktorer: Finansiell analys över aktuell bedömd nyttjandeperiod.

”Hur viktigt är det att ha en långsiktig rådighet över fastigheten, både ur ett användar-perspektiv och ur ett över gripande kommunalt planeringsperspektiv?”



Strategiska faktorer

Strategiska hänsynstaganden avser behov som ligger utanför fastigheten eller huset, där vi lyfter blicken och ser på hur aktuellt beslut kan stötta eller stjälpna utmaningar man har på koncernnivå

Exempel på frågor som hanteras:

- Finns det övergripande beslut och inriktningar som behöver tas hänsyn till?
- Avseende kommuner, finns det ett behov av att öka attraktiviteten på den lokala marknaden genom att öka andelen privat ägande?
- Hur ser balansen ut mellan den egna kompetensen och möjligheten att dra lärdom av den professionella fastighetsmarknadens kompetens?
- Finns det en massmedial risk att ta hänsyn till?

Operationella faktorer

I denna del analyseras ett flertal olika faktorer som är viktiga att ta i beaktande, men som ofta inte är så enkla att kvantifiera rent ekonomiskt. Exempelvis:

- Vilken kompetens och erfarenhet det finns i kommunen. Oavsett om det är äga eller hyra som blir beslutet måste det finnas en kunskap om hur en relevant kravställning kan skapas och hur den kan förvandlas till ett korrekt upphandling-sunderlag. Om kommunen väljer att äga fastigheten själv måste kompetens finnas att driva utvecklings- och byggprojektet från upphandlingstillfället ända fram tills dess att nyttjaren får tillträde till fastigheten.

- Hur viktigt är det att ha en långsiktig rådighet över fastigheten, både ur ett användar-perspektiv och ur ett övergripande kommunalt planeringsperspektiv?
- Hur viktigt är det att få tillgång till lokalerna vid en viss tid och på vilket sätt kan beslutet kring äga eller hyra styra färdigställandetidpunkten.
- Hur viktigt är det med flexibilitet och möjlighet att snabbt ställa om under den förväntade brukandeperioden?
- Hur ser det interna hyresfördelnings-systemet ut och vilka risker för sub-optimering kan finnas vid eget ägande?

Ekonomiska faktorer

Det finns många felaktiga sätt att analysera det ekonomiska perspektivet på, särskilt i en miljö där det är svårt att ta ställning till kostnaden för eget kapital. Svefas ekonomiska analys bygger på en kassaflödesanalys där den aktuella fastighetens framtida in och utbetalningar (med beaktan av upptagna lån och räntekostnader) för äga respektive hyra jämförs med varandra under objektets förväntade brukandeperiod. Fokus är alltså kassaflöde, inte effekter i balans- och resultaträkningen.

De framtida över- eller underskott som uppkommer av kassaflödet under nyttjandeperioden räknas om till tidpunkten då investeringen genomförs för att kunna jämföras – så kallad diskontering till ett nuvärde, vilket sker med stöd av valt avkastningskrav och diskonteringsränta.

Det finns några centrala ingående parametrar i denna analys som vi lägger mycket fokus på:

1. Avkastningskrav på eget kapital, ett begrepp som den privata marknaden oftast har relativt enkelt att hantera. På den offentliga marknaden däremot är det väsentligt mer utmanade och här är det viktigt att ha ett avkastningskrav som beaktar den risk fastighetsägandet innefattar.
2. Bedömda skillnader i effektivitet avseende både kostnad för slutlig produkt och bedömd kostnad för löpande drift och förvaltning. Här behöver den befintliga fastighetsmarknadens effektivitet ställas mot den egna organisationen. Och förutom kostnad per kvm är det minst lika viktigt att beakta det faktum att man i den offentliga sektorn kan observera att egenägda fastigheter ofta blir väsentligt mkt större utan att det automatiskt innebär att fler vårdtagare/skolbarn etcetera bereds plats.

Vad bör du göra då?

Vi på Svefa har tre centrala rekommendationer;

1. **Se igenom alla lokaler som används och analysera om dagens äga/hyra-fördelning är rätt.** Lyft frågan om att äga eller hyra från ett enskilt objekt till att se helheten.
2. **Se det som en möjlighet att optimera organisationen.** Kanske bör något säljas och något annat köpas tillbaka – det är sällan vi i våra analyser ser att en organisation är riggad på exakt det sätt som är optimalt.
3. **Se till att ha ett ordentligt beslutsunderlag som är väl bearbetat och förankrat i organisationen.** Ha respekt för att frågan är oerhört komplex och att det är lätt att bli kritiserad för felaktiga beslut.



“Det är viktigt att ha respekt för att frågan är oerhört komplex. Det är lätt att bli kritiserad för felaktiga beslut.”



**Författare**

Rikard Wilén och Petter Swanborg, seniora rådgivare.

Om Svefa

Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering & analys, hyresgästrådgivning, samhällsbyggnad & fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning, strategiskt affärsstöd samt transaktionsrådgivning. Tillsammans är vi över 200 medarbetare fördelade på kontor från Malmö i söder till Luleå i norr. Svefa omsätter årligen 400 MSEK. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens.

Svefa huvudkontor

Telefon: 010-603 86 00

E-post: info@svefa.se

Adress: Mäster Samuelsgatan 60,

Box 3316, 103 66 Stockholm

svefa.se



Här hittar du våra
kontaktuppgifter