

Äga eller hyra verksamhetslokaler

En ekonomisk jämförelse

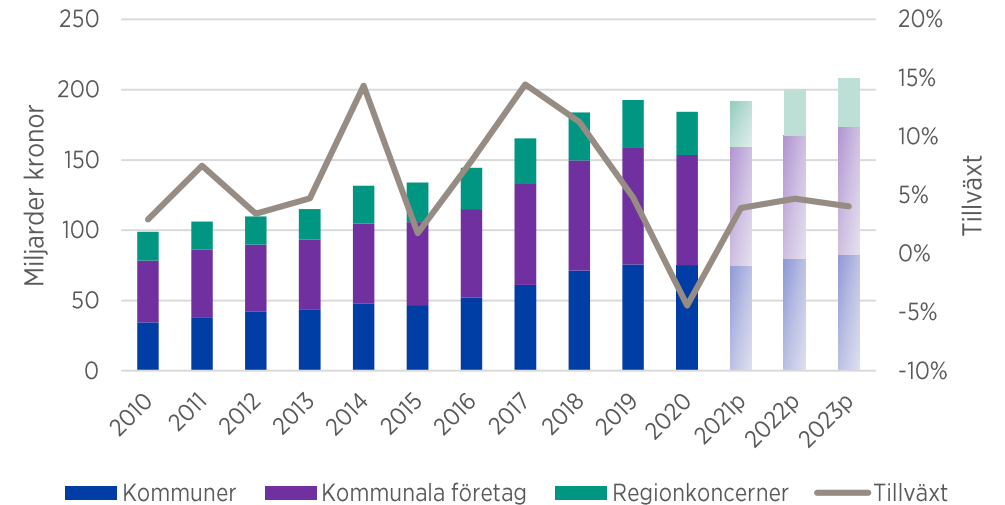


Bakgrund

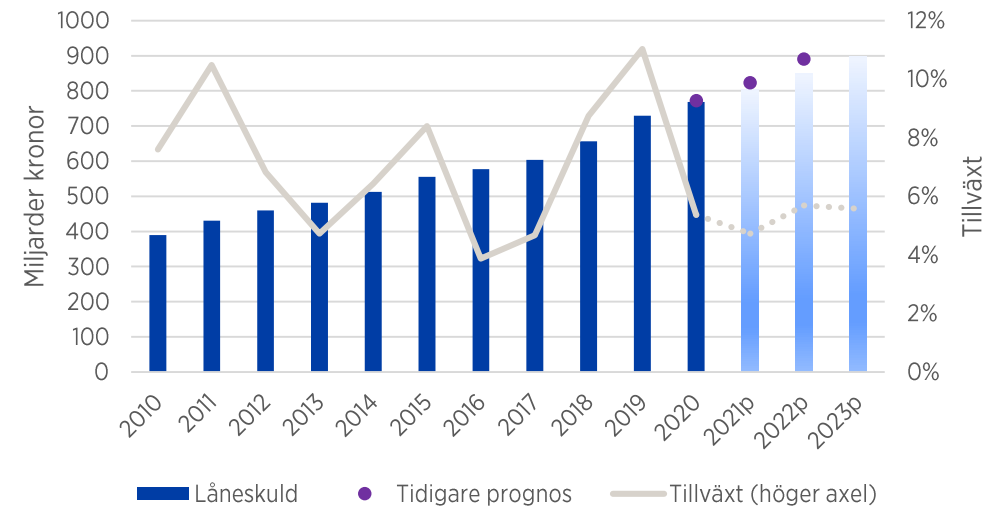
- Stora investeringsbehov i kommunsektorn
- Ökning av låneskulden
- Behov av att jämföra olika finansieringsalternativ



Investeringar



Låneskuld



Investerarperspektivet

Varför finns det ett intresse från privata aktörer för att investera i offentliga verksamhetslokaler?

Eftertraktad hyresgäst

- Låg risk
- Långa kontrakt
- Låg känslighet för ekonomiska svängningar

Marknadsläget

- Låga räntor
- Avkastning kräver hög risk

Kommuner/regioner har en god förhandlingsposition



Upprätta lokalförsörjningstrategi

Lokalförsörjningsplan

- Nulägesbeskrivning
- Kort- och långsiktigt lokalbehov
- Framtagande av plan
- Uppföljning

Källa: SKR-rapport "Att äga eller hyra verksamhetslokaler"

Om det finns ett lokalbehov, hur ska det finansieras?

"Äga eller hyra?"



Frågeställningar och aspekter

Ekonomi

- Ekonomisk kalkyl
- Balansräkningen

*Både äga- och hyra-
lösningen påverkar
balansräkningen*

Strategi

- Rådighet
- Stimulera konkurrens
- Kompetens inom projektering och förvaltning
- Risker

Ideologi

- Privat eller offentligt ägande av verksamhetslokaler?

Avgränsning: Kommuninvests rapport fokuserar på den ekonomiska jämförelsen av att en kommun/region äger eller hyr sina verksamhetslokaler



Ekonomiska förutsättningar äga vs hyra

Varför det i grunden är ekonomiskt fördelaktigt att äga verksamhetslokaler

Kapitalkostnad

En kommun/region har alltid lägre kapitalkostnad än en privat aktör

Avkastningskrav

Vid hyresavtal med privat aktör måste hyran täcka krav på avkastning

Ekonomiska fördelar som kan finnas med att hyra verksamhetslokaler

Byggkostnad

Förmågan att ställa krav och att projektera kan påverka byggkostnaden

Driftskostnad

Förmågan att bygga och förvalta en fastighet kan påverka driftskostnaden

Hur ser förutsättningarna ut hos er?



Ekonomisk modell

- Förenklad modell
- Långsiktigt lokalbehov
- Fiktiva data med inspiration från verkligheten
- Nuvärdesberäkning
- Känslighetsanalys

Äga



- Räntekostnad
- Amortering
- Driftskostnad
- Restvärde



Hyra



- Hyra
- Avkastning
- Driftskostnad
- Byggkostnad



Kassaflöden Äga

Kassaflöde = räntekostnad + amortering + driftskostnad + restvärde

Periodens räntekostnad

= ränta x (investeringsutgift – amorterat belopp)

Periodens amortering

= investeringsutgift/avskrivningstid

Periodens driftskostnad

= uppskattad årlig driftskostnad x yta x KPI

Restvärde vid avtalstidens slut

= investeringsutgift – amorterat belopp – kvarvarande låneskuld

Kassaflöden Hyra

Kassaflöde = hyran

Hyra

= räntekostnad + amortering + driftskostnad + restvärde + vinst



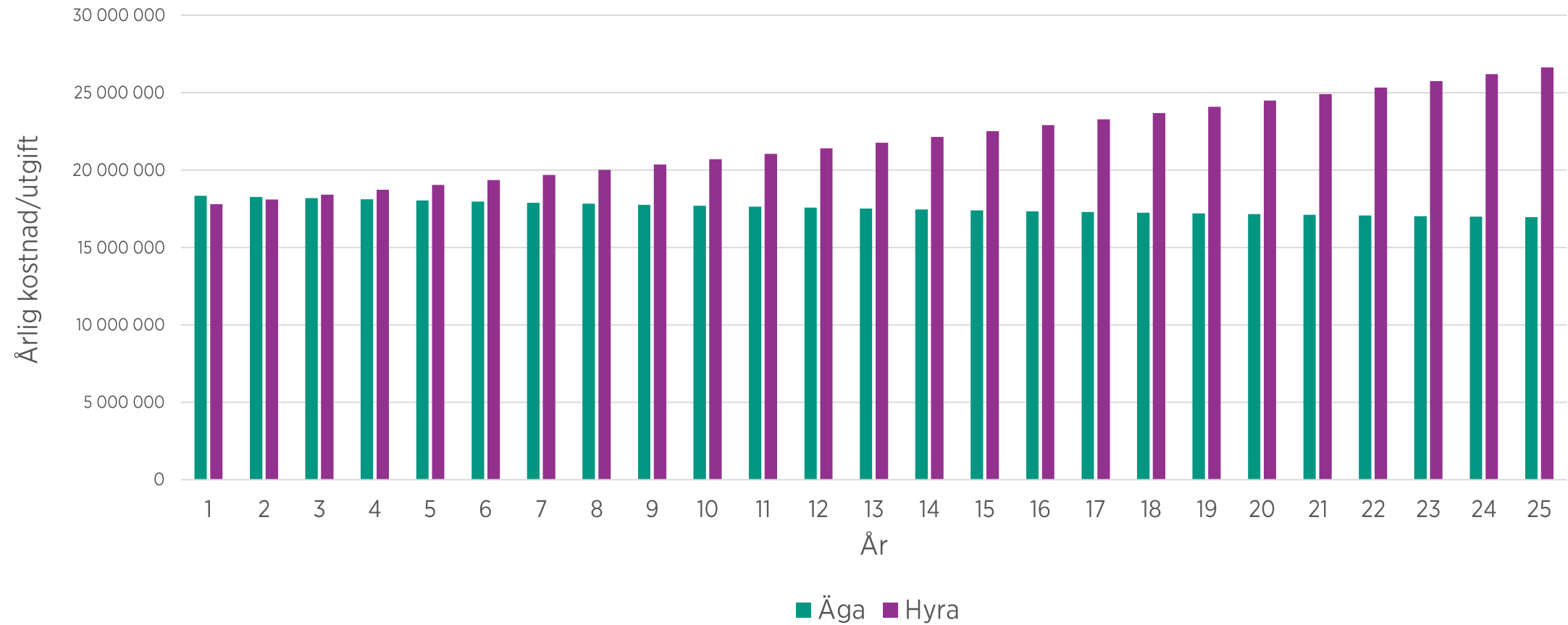
Grundscenario

| | Äga | Hyra |
|--------------------------|---------------|------------|
| Tidsperiod | 25 år | 25 år |
| Investeringsutgift | 300 mnkr | 300 mnkr |
| Yta | 10 000 kvm | 10 000 kvm |
| Avskrivningstid | 33 år | 33 år |
| Belåningsgrad | 100% | 100% |
| Ränta (R) | 1,75 % | |
| Avkastningskrav (AK) | | 4,6% |
| KPI | 2% | 2% |
| Hyresuppräkning % av KPI | | 80 |
| Driftskostnad | 400 kr/kvm | 400 kr/kvm |
| Restvärde (netto) | Bokfört värde | |
| Diskonteringsränta (DR) | 1,75% | 1,75% |

Notera att antaganden är behäftade med osäkerhet. Känslighetsanalysen är därför viktig.



Grundscenarior – utfall



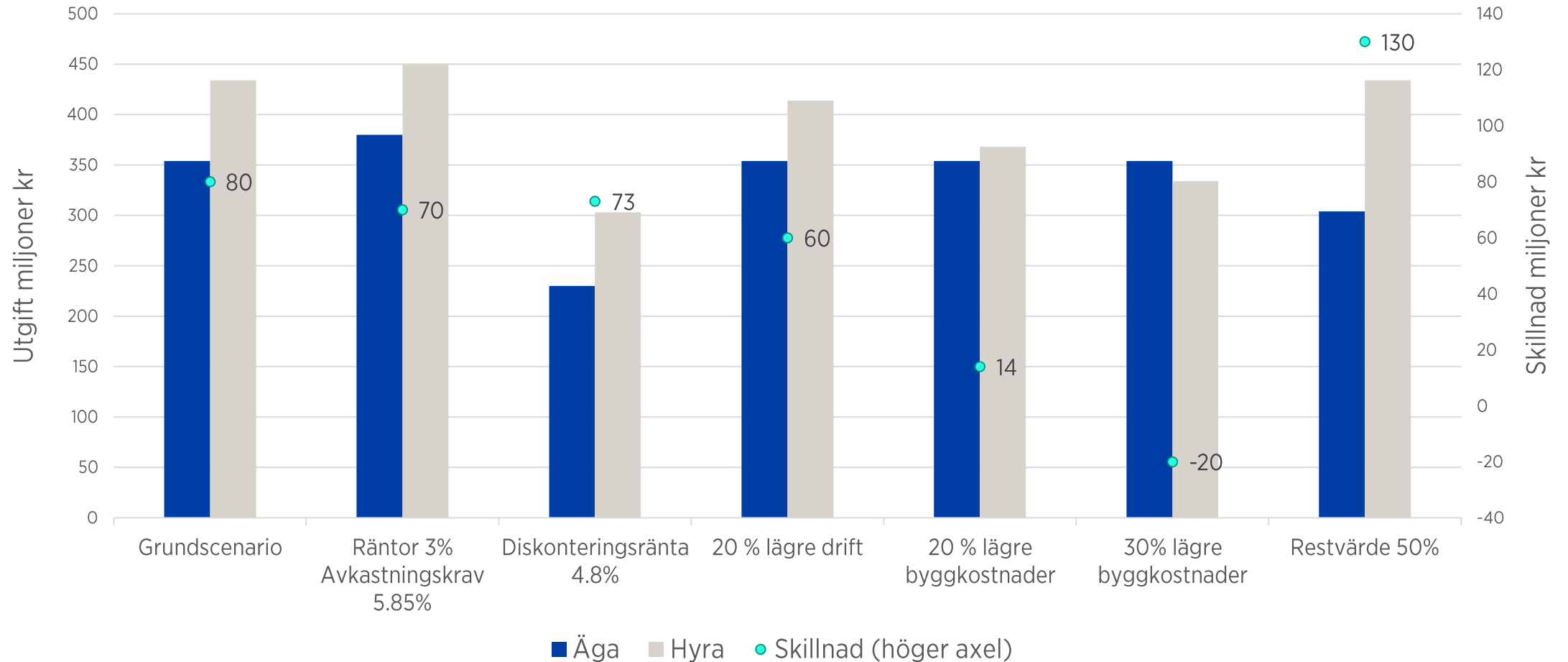
Känslighetsanalys

| | Äga | Hyra |
|--|---------------|-------------------|
| 1. Ränta/Avkastningskrav/ Diskonteringsränta + 1,25 | R 3% DR 3% | AK 5,85% DR 3% |
| 2. Diskonteringsränta + 2,85 | 4,6% | 4,6% |
| | | |
| 3a. Byggekostnad ner 20% | 300 mnkr | 240 mnkr |
| 3b. Byggekostnad ner 30% | 300 mnkr | 180 mnkr |
| | | |
| 4a. Driftskostnad ner 20% | 400 kr/kvm | 320 kr/kvm |
| 4b. Driftskostnad ner 40% | 400 kr/kvm | 240 kr/kvm |
| | | |
| 5. Restvärde 50% av inv | 150 mnkr | 0 |

Notera att antaganden är behäftade med osäkerhet. Känslighetsanalysen är därför viktig.



Den ekonomiska kalkylen: äga vs hyra



Beslutsstöd på kommuninvest.se

Äga eller hyra verksamhetslokaler

Äga eller hyra verksamhetslokaler

Ladda ner rapporten

Webbinarium 21/9

Referenser

Beräkningsmodell: hyra vs. äga

Med denna beräkningsmodell kan man jämföra kostnader för att äga eller hyra äga eller hyra verksamhetslokaler. För att kunna jämföra är det viktigt att ha samma förutsättningar för ägande och hyra. Detta innebär att man ska använda samma värden för ränta, skatt och amortering för både ägande och hyra. Detta innebär att man ska använda samma värden för ränta, skatt och amortering för både ägande och hyra.

Hyra vs. Äga

Beräknad kostnad

300000000 kr

4000000 kr/år

1.75 %

25 år

4.6 %

0 %

80 %

0

5

10

15

20

25

År

Hyra

Äga

Hyra

Nuvärde 434 368 482 kr

Äga

Nuvärde 354 098 843 kr

Restvärde 72 727 273 kr

Resterande lånebelopp 72 727 273 kr

Ränta lån 1.75 %

Självfinansieringsgrad 0 %

Genomsnittlig avskrivningstid 33 år

Är amorteringen samma som avskrivningen? JA

Nyinvesteringar

- Rapporten: "Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler"
- Beräkningsmodell för att jämföra äga och hyra-alternativen
- Användarguide till modellen
- Senaste webinarier
- Power Point-presentation
- Referenser
- Nätverkande



Råd på vägen

- **Upprätta en långsiktig strategi för lokalförsörjningen**
- **Räkna på alternativen att äga eller hyra – och var noga med att alternativen är jämförbara**
- **Gör känslighetsanalys utifrån hur det ser i den egna kommunen/regionen**
- **Läs rapporter inom området**
 - ”Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler” – Kommuninvest, 2021
 - ”Redovisning av leasing- och hyresavtal” – RKR, 2020
 - ”Äga eller hyra verksamhetslokaler” – SKR, 2019
- **Rådgör med andra kommuner/regioner som har jobbat med dessa frågor**



Det går inte att komma ifrån att äga/hyra-frågeställningarna är komplexa. De enkla svaren finns nästan aldrig där. Det mesta måste man räkna ordentligt på, och väga mot icke-ekonomiska aspekter, för att vara någorlunda säker på att landa rätt.



Modellen

Äga

$$Y = \left(\sum_{i=1}^n \frac{\gamma_i + \zeta_i + v_i}{(1+\delta)^i} \right) + \frac{R}{(1+\delta)^n} - \frac{S_n}{(1+\delta)^n}, \text{ där } v_i = (I - \sum_{i=1}^n \gamma_i) * r$$

Hyra

$$X = \left(\sum_{i=1}^n \frac{A_i + \zeta_i}{(1+\delta)^i} \right), \text{ där } A_i = I * \alpha * (1 + \sigma * \tau)^i$$

$r =$ ränta

$R =$ restvärdet

$Y =$ nuvärdetkassaflöde äga

$X =$ nuvärde kassaflöde hyra

$\gamma =$ amortering

$\zeta =$ driftskostnad

$v =$ räntekostnad

$\delta =$ diskonteringsränta

$I =$ Investeringsutgift

$A =$ avkastning privata aktören

$\alpha =$ avkastningskrav

$\sigma =$ inflation

$\tau =$ hyresindex andel av inflation

$S =$ låneskuld

