



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad

Fastighetsvärdering i Sverige och i Spanien

En jämförande studie om fastighetsvärdering

Cornelia Björn
Elina Siöström
2018

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Maria Kulander
Examinator: Jesper Paasch
Bitr. examinator: Märit Walfridsson

Förord

Vårt intresse för fastighetsvärdering utvecklades under studiernas gång på Högskolan i Gävle och blev således ett naturligt val av ämne att skriva en kandidatuppsats om.

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare Maria Kulander som har hjälpt oss under arbetets gång med sitt kunnande och en hel del värdefulla förbättringsförslag. Vi vill även rikta ett stort tack till samtliga respondenter som tagit sig tid att besvara våra intervjufrågor. Utan er hade denna studie inte varit möjlig.

Cornelia Björn & Elina Sjöström

Gävle, 2018-05-27

Sammanfattning

Fastighetsvärderingar utförs av mäklare eller värderare inför försäljning, belåning, arvskiften, skilsmässor, etc. Genom olika metoder beroende på vilket värderingsobjekt det handlar om kan ett marknadsvärde uppskattas. Vid värderingar av småhus är ortsprismetoden genomgående den mest användbara metoden. Läget anses vara den absolut viktigaste värdefaktorn att ta hänsyn till när en värdering utförs, men även skicket, standard, tillgång till service och kommunikationer samt om objektet befinner sig i närhet av vatten. De värdehöjande faktorer, värderingsmetoder och regler kring detta kan skilja och skiljer sig även åt mellan länderna.

Denna studie behandlar hur värderingsprocessen går till i Sverige respektive Spanien. Valet av länder motiveras med att det historiskt sett varit populärt för svenskar att investera i spanska fastigheter, främst i form av semesterhus. Då kunskapen är begränsad om hur ett marknadsvärde uppstår i Spanien samt hur köp och försäljningsprocessen går till är denna studie viktig för de som vill köpa en fastighet. Utan besittning av kunskaper om fastighetsmarknaden kan drömmen om det perfekta semesterboendet visas bli en dålig affär. För att skapa förståelse om hur ett värde uppkommer och vilka värdefaktorer som medför påverkan på fastigheten kan denna studie tillföra lyckade fastighetsköp, både i Sverige och i Spanien.

För att bidra med relevant information och fakta som stämmer med verkligheten har intervjuer med värderare och mäklare som är aktiva i Sverige och i Spanien utförts. Detta resulterade i svar som var både oväntade och förväntade. I vissa aspekter var värderingsprocessen väldigt lik mellan länderna, medan det också fanns anmärkningsvärda skillnader som kunde diskuteras. Den största skillnad som identifierats i studien är hur mäklare erhåller sin licens i de båda länderna. I Sverige krävs utbildning för att kunna erhålla en mäklarlicens medan licensen i Spanien erbjuds till en försumlig summa. Andra märkbara skillnader är hur köpprocessen skiljer sig mellan länderna samt vilka värdefaktorer som efterfrågas av svenskar som köper bostad i Spanien.

Nyckelord: *Fastighetsvärdering, Värderingsmetoder, Värdefaktorer, Marknadsvärde, Sverige, Spanien.*

Abstract

Property valuation is executed by real estate brokers or property valuers before selling, mortgage, inheritance, divorce, etc. Different methods can be used when determining a market value depending on what kind of object it is. When valuating houses, the most common method in Sweden is called “ortsprismetoden”, which compares similar objects to the object that’s being valuated. The most important valuation factor is the location, and has to be considered when deciding the properties value. Other important factors are the properties condition, standard, orientation and if it’s close to water. These factors that enhance the value, the methods that conclude the value and the laws attached to properties could be different in Sweden and in Spain.

This study manage how the valuation process is executed in Sweden and in Spain. The countries were chosen based on that it historically have been very popular for Swedes to invest in properties, mainly vacation homes, in Spain. The knowledge about how a market value develops, how the selling/buying process works in Spain is rather limited, therefore this study is important for people who wants to invest in a Spanish property. Without the understanding of the property market, the dream of a perfect vacation home could result in a bad purchase. This study could contribute to a successful purchase by contributing knowledge about the property valuating process, how a market value is determined and what factors increase the value.

Interviews were executed with real estate brokers and property valuers in both Sweden and Spain to provide valuable answers to the questions asked in this study. This resulted in both expected and unexpected answers. In some aspects the valuation process were very similar between the countries, but in other aspects there were some major differences that could be discussed. The biggest difference were if the real estate brokers needed a license to value property or not. In Sweden the broker needs education to get a license, while in Spain the license could be bought. Other differences were the selling/buying aspects and what the most important valuation factors were.

Keywords: *Property valuation, Valuation methods, Valuation factors, Market value, Sweden, Spain.*

Innehållsförteckning

Förord	ii
Abstract	iv
Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	3
1.3 Frågeställningar.....	3
1.4 Avgränsningar	4
2 Teoretisk bakgrund	5
2.1 Bostadsformer i Sverige och i Spanien.....	5
2.2 Marknadsvärde	5
2.3 Värdefaktorer	6
2.3.1 Värdefaktorer i Sverige	6
2.4 Fastighetsvärdering	7
2.4.2 Fastighetsvärdering i Spanien	10
2.5 Köprocessen	11
2.5.1 Köprocessen i Sverige	11
2.5.2 Köprocessen i Spanien	12
2.6 Tidigare Forskning	14
3 Metod	15
3.1 Metodologi.....	15
3.2 Val av metod.....	15
3.3 Urval	16
3.4 Intervjuer	16
4 Resultat	18
4.1 Hur bostadsfastigheter värderas i Sverige.....	18
4.2 Hur bostadsfastigheter värderas i Spanien	19
4.3 Värdehöjande faktorer enligt värderare och mäklare i Sverige.....	22
4.4 Värdehöjande faktorer enligt värderare och mäklare i Spanien	24
4.5 Skillnader i värderingsprocessen mellan Sverige och Spanien.....	26
5 Diskussion	28
5.1 Metoddiskussion	28
5.2 Resultatdiskussion	29
5.2.1 Värdering av bostadsfastigheter i Sverige och i Spanien	29
5.2.2 Värdehöjande faktorer hos bostadsfastigheter	31
5.2.3 Skillnader i värderingsprocessen av bostadsfastigheter i Sverige respektive Spanien	33
Slutsats.....	34
5.2.4 Förslag på vidare forskning	34
5.2.5 Hållbarhet.....	35
Referenser	36

Inledning

1.1 Bakgrund

Efter 1960-talet har möjligheten och resurserna att resa utomlands ökat markant, bland annat tack vare flygets utveckling. För de svenskar som valde att resa utomlands var Spanien ett populärt alternativ. I takt med att Spanien som resmål blev vanligare blev också tankar på semesterhus och fastighetsköp vanligare. För att förenkla processen att köpa en fastighet i Spanien var det inte ovanligt att anlita en svensk fastighetsförmedlare som var verksam i Spanien. Den svenska turismen i Spanien fortsätter att öka och fastighetsmarknaden i Spanien är fortfarande attraktiv för svenskar (Gustavsson, 2014).

Fastighetsvärderare återfinns i alla länder, trots att de ibland har andra titlar, men den generella arbetsuppgiften är att värdera utifrån olika standarder (Anghel, 2013). Till skillnad från Sveriges fastighetsregister har Spanien två olika register. Det ena är *Registro de la property* där information om äganderätt finns och det andra registret är *Catastro* som består av information om en fastighets lokalisering och dess gränser (Greenlife-estate, 2015). I den Spanska civillagen bok II kapitel 1 artikel 334 beskrivs det också att egendom såsom land, byggnader och vägar är fast egendom. För att något ska räknas som fast egendom måste den vara ansluten till marken på något vis. Enligt den Spanska civillagen bok II kapitel 3 artikel 338 framgår det att egendom antingen kan tillhöra allmänheten eller vara privatägd (Ministerio De Justicia - Secretaría general Técnica, 2009). I Sverige beskriver Lantmäteriet (u.å.a) att all mark är indelad i avgränsade områden som bildar fastigheter. En fastighet definieras enligt jordabalken (SFS 1970:944), att fast egendom är jord och denna är indelad i fastigheter. Till fastigheten hör även byggnader, ledningar, stängsel och anläggningar som är uppförda för stadigvarande bruk samt träd och växter stående på rot. Information om Sveriges fastigheter finns i fastighetsregistret. Där framgår vilka som är de lagfarna ägarna, in-teckningar, rättigheter, centralpunktskoordinater och fastighetens gränser (Lantmäteriet, u.å.b).

I jämförelse med andra länder i världen har Sverige legat lågt i antal nybyggda bostäder. I takt med att befolkningen ökar i landet och genom bostadsbristen som råder har en enkät gjord av Boverket (2018) redovisat att det råder bostadsbrist i 243 av Sveriges 290 kommuner. Vidare kan konstateras att detta även bidrar till att priserna på marknaden pressas uppåt då utbudet är lågt och efterfrågan är hög (Johansson & Ohlsson, 2016). Värt att notera är att det i Sverige fanns något som

kallas miljonprogrammet. Detta bedrevs mellan år 1965 och 1975. Målet med miljonprogrammet var att bygga en miljon bostäder inom tio år vilket i slutändan resulterade i så många som 1 005 578 nybyggda bostäder under denna tidsperiod. Tanken då var inte att byggandet i sig berodde på bostadsbrist utan snarare att höja takten på produktionen av bostäder genom rationellt samt industriellt byggande (Boverket, 2014). Trots inflation samt höga räntor anses en tidigare investerad fastighet historiskt sett behålla sitt värde även i dessa tider. Därav anses fastighetsmarknaden relativt stabil. Trots detta ska stor hänsyn tas till de olika variabler som kan komma att påverka värdet i framtiden. För att kunna bestämma ett värde på en fastighet samt ana var fastighetsmarknaden är på väg krävs ett omsorgsfullt värderingsarbete. Då många faktorer påverkar en fastighets slutliga marknadsvärde krävs bred kunskap hos värderaren. Det är viktigt att genom sakkunskap frambringa ett så korrekt marknadsvärde som möjligt då en värdering kan ligga till grund för belåning (Eriksson & Hansson, 2008).

Spanien är ett land som har satsat stort på bostadsmarknaden. Mellan åren 2003-2007 byggdes omkring 700 000 hus per år, vilket i sin tur ledde till ett stort behov av arbetskraft inom byggsektorn. Samtidigt rådde den internationella finanskrisen där Spanien var ett av de länder som påverkades mest, 2008 var det år som bostadsmarknaden kom att drabbas hårt till följd av detta. Arbetslösheten i landet ökade från 7,9 % hösten 2007 till att fyra år senare ligga på en så hög arbetslöshetsnivå som 22 %, vilket motsvarade fem miljoner arbetslösa personer. För att dra en parallell av detta skulle det innebära att halva Sveriges befolkning skulle vara utan arbete. Resultatet blev att många bostäder idag står tomma i Spanien och genom försäljning av dessa kan priserna på bostadsmarknaden återhämta sig (Kouvatsis, 2011). Spanien påverkades hårdare av finanskrisen än många andra länder, däribland Sverige. Fastighetspriserna i Sverige sjönk i relativt liten grad jämfört med många andra drabbade länder (Crowe, Dell’Ariccia, Igan, Rabanal, 2013).

Som nämnts ovan har fastighetsinvesteringen i Spanien ökat enormt under det senaste decenniet och detta gäller inte enbart hos svensk befolkning utan även övriga länder i världen. År 2010 bidrog investering av fastigheter till 40 % av landets internationella inkomst (Bustillo & Rodríguez, 2010). Många av Spaniens invånare har högt belånade fastigheter, till skillnad från många andra länder. Detta medför att Spaniens befolkning i stor omfattning är skuldsatta (Van Gunten & Navot, 2018).

Tidigare examensarbeten som behandlat ämnet fastighetsvärdering internationellt är få. De examensarbeten som påträffats är främst inriktad mot metoder inom fastighetsvärdering, fastighetstaxering samt försäljning av fastigheter och fastighetsköp. Det finns även tidigare vetenskapliga studier som behandlar finanskrisen och dess påverkan av marknadsvärdet på framförallt industrifastigheter samt kommersiella fastigheter. För att underlätta för de svenskar som intresserar sig av att köpa en bostad i Spanien ska denna studie bidra med kunskap inom värdering och köpprocessen genom att beskriva vilka metoder inom fastighetsvärdering som är att föredra samt beskriva skillnader i processen. Studien kan eventuellt bidra med kunskap om den Spanska fastighetsmarknaden för Svenska mäklare eller fastighetsvärderare som vill arbeta i Spanien. Studien kan även medföra att potentiella svenska investerare eller bostadsköpare förstår vad en fastighets värde grundas i och hur det speglar den verkliga fastighetsmarknaden. Det kan ge fastighetsägare mer kunskap om vad det är mäklare och fastighetsvärderare anser ger högre samt lägre värde på bostadsmarknaden. Detta kan vara av intresse för investerare, då de får en inblick i vad som kan bidra till ett högre marknadsvärde och som i sin tur kan leda till en högre avkastning på fastigheten vid en eventuell framtida försäljning.

1.2 Syfte

Syftet med denna studie är att granska hur fastighetsvärdering av bostadsfastigheter går till i Sverige och i Spanien. Studien utförs även för att klargöra vad mäklare och fastighetsvärderare anser vara värdehöjande faktorer vid fastighetsvärderingar samt bidra med kunskap inom området till potentiella köpare.

1.3 Frågeställningar

- Hur värderas bostadsfastigheter i Sverige och i Spanien?
- Vad anser mäklare och värderare är värdehöjande faktorer hos bostadsfastigheter inför en försäljning?
- Vilka skillnader finns vid värderingsprocessen av bostadsfastigheter i Sverige respektive Spanien?

1.4 Avgränsningar

Avgränsningar kommer göras i denna studie gällande vilka fastighetstyper som kommer granskas. Fastigheter är enligt Jordabalken 1 kap 1§ jord som i sin tur är indelad i fastigheter. I Jordabalkens 2 kapitel beskrivs vad som tillhör fastigheten (SFS 1970:944). Denna studie kommer endast behandla bostadsfastigheter och dess tillhör. Valet grundas i att det är högre efterfrågan på bostadsfastigheter än andra fastigheter gällande semesterbostäder utomlands. Det är därmed mer relevant för ändamålet att studera bostadsfastigheter och inte andra fastighetstyper. Med bostadsfastigheter menas i detta fall småhus, radhus, fritidshus och lägenheter. Studien kommer därmed inte beröra andra fastighetstyper såsom kommersiella fastigheter eller jordbruksfastigheter.

En kommersiell fastighet beskrivs som allt utom bostäder, alltså innefattar det till exempel lokaler, industrier och butiker (Brunes, 2015). Kommersiella fastigheter är en fastighet vars syfte är att inbringa vinst (Riksbyggen, u.å). På en jordbruksfastighet kan det utövas trädgårdsnäring, jordbruk samt skogsbruk och denna kan även bestå av bostadsbyggnader samt ekonomibygnader. Jordbruksfastigheten anses vara en näringsfastighet och särskilda beskattningsregler gäller då för denna (skogen.se, u.å).

2 Teoretisk bakgrund

2.1 Bostadsformer i Sverige och i Spanien

I Sverige finns det olika upplåtelseformer samt boendeformer. Med upplåtelseform menas vilken typ av äganderätt som existerar i den enskilda bostaden. Dessa kan upplåtas i hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt samt i mindre utsträckning kooperativ hyresrätt. De boendeformer som existerar i Sverige är småhus i form av fristående villa, parhus, radhus och kedjehus. Sedan finns även boendeformen flerbostadshus som består av minst två våningar med minst tre bostadslägenheter (Boverket, 2016). De olika upplåtelseformerna regleras enligt svensk lag i Jordabalken (SFS 1970:994), Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) samt Lag om kooperativ hyresrätt (SFS 2002:93).

Precis som i Sverige finns det olika typer av upplåtelseformer i Spanien, men de skiljer sig något från de svenska upplåtelseformerna. Till exempel är ägandet av en ägarlägenhet lika som att äga en villa. Precis som att köpa en villa får man en lagfart på ägarlägenheter, en så kallad escritura. En ägarlägenhet får även hyras ut utan godkännande från bostadsrättsföreningen (Silver, u.å). Villor, lägenheter och radhus verkar vara de mest vanliga bostadsformerna i Spanien, utifrån bland annat Mäklarhuset och SkandiaMäklarnas hemsidor.

2.2 Marknadsvärde

Marknadsvärdet är det värdebegrepp som används mest vid värdering och är tillämpat över hela världen. Marknadsvärdet har fler definitioner, men de senaste åren har ett centralt begrepp framställts av International Valuation Standard Committee (IVSC). Den svenska definitionen för marknadsvärdet beskrivs enligt följande. ”Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och tvång” (Institutet För Värdering Av Fastigheter & ASPECTs Sektion för fastighetsvärdering, SFF, 2011). Definitionen av marknadsvärdet förtydligas med hjälp av grafen nedan (Sundquist, 2009).

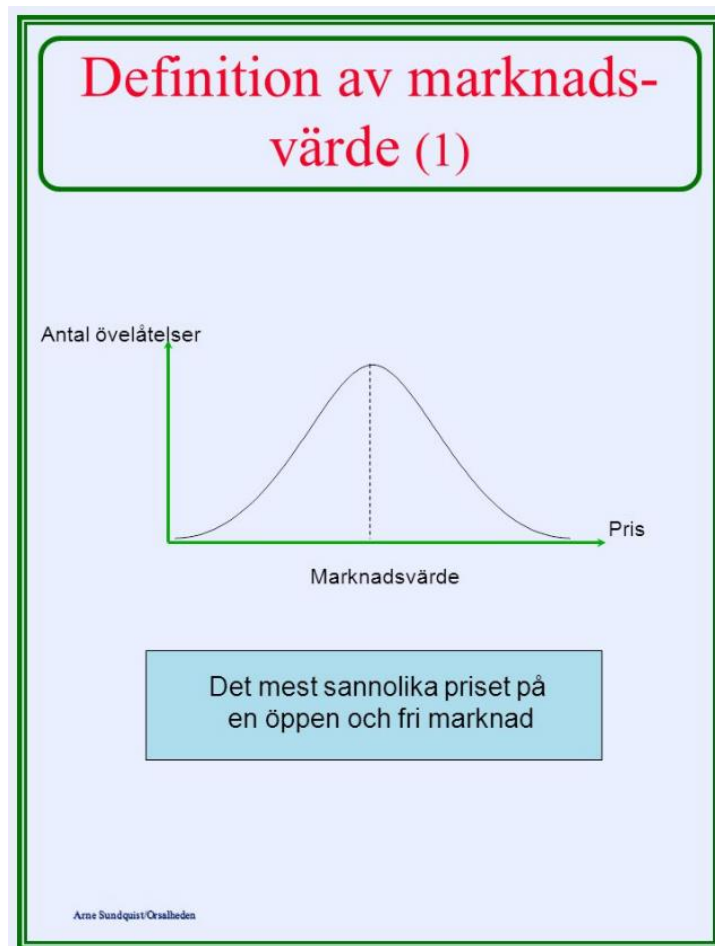


Fig 1. Graf över marknadsvärdets definition (Sundquist, 2009).

2.3 Värdefaktorer

2.3.1 Värdefaktorer i Sverige

De värdefaktorer som ligger till grund inför en värdering är läget, storlek, standard och ålder. Hänsyn tas även till de säregna förhållanden som råder vilket kan kräva en justering i beräkningen. Det kan till exempel handla om att det finns olika störningar kring värderingsobjektet som bidrar till att en justering måste göras innan marknadsvärdet bestäms (Skatteverket, 2017). Det finns faktorer som ingen privatperson eller värderare kan råda över och det är bland annat de omvärldsanknutna, exempelvis konjunktur, räntor, arbetsmarknaden och inflation. De marknadsanknutna faktorerna är utbudet och efterfrågan medan de objektsspecifika faktorerna är läget, planbestämmelser, omgivningen, belastningar, rättigheter samt byggnadens standard, skick samt dess storlek (Persson, 2011, s. 273).

2.3.2 Värdefaktorer i Spanien

Enligt Evelina Krantz (2017) undersökning angående värdefaktorer som påverkar marknadsvärdet har tre huvudgrupper baserade på fastighetsvärdering valts ut. Dessa är läget, byggnaden samt den ekonomiska faktorn som objektet har. Lägesfaktorn baseras på det avstånd som objektet har i förhållande till centrum eller kusten. Byggnadsfaktorn innebär objektets förekomst av kök med öppen planlösning samt tillgång till garage eller terrass. Krantz menar att den ekonomiska faktorn är det pris per kvadratmeter objektet annonseras för. Enligt enkätundersökningen prioriteras närhet till kusten före närhet till centrum, terrass före garage samt garage före kök med öppen planlösning. Av de tre huvudgrupperna är lägesfaktorn den mest prioriterade, därefter det annonserade priset och sist byggnadsfaktorer.

2.4 Fastighetsvärdering

2.4.1 Fastighetsvärdering i Sverige

I Sverige har fastighetsvärderare haft möjligheten att auktoriseras sedan år 1994 då Samfundet för fastighetsekonomi gjorde detta möjligt. I dagsläget är det Samhällsbyggarna och styrelsen för sektionen för fastighetsvärdering, SFF, som utför auktoriseringen av fastighetsvärderare (Samhällsbyggarna, u.å). Auktorisationen av fastighetsvärderare används för att bevisa att värderaren är högt kvalificerad och har aktuell kunskap och kompetens som yrket kräver. Standarden av auktoriserade fastighetsvärderare i Sverige är av hög kvalitet både nationellt och internationellt (Svefa, u.å).

Goda kunskaper inom ekonomi, juridik samt teknik är egenskaper som en fastighetsvärderare ska besitta då de måste ta hänsyn till en hel del värdepåverkande faktorer vid sitt genomförande av arbetet. De måste ta hänsyn till det specifika objektet som ska värderas och även bedömningar om framtidens samhällsekonomi, orten och marknaden. (Persson, 2011, s. 273).

För att värdera fastigheter finns det tre huvudmetoder som används i Sverige. Dessa är ortsprismetoden, avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden. Vilken metod som ska tillämpas vid fastighetsvärdering beror framförallt på hur många jämförbara transaktioner det finns att tillgå inom området samt vilket värderingsobjekt det är frågan om. Många väljer att använda kombinationen av marknadsvärde och diskonterad nuvärdesberäkning för att framställa ett värde. Den absolut vanligaste metoden vid värdering av fastigheter som kombinerar dessa metoder kallas ortsprismetoden (Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, 2010).

2.4.1.1 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden är den metod som främst används vid beräkning av marknadsvärdet. Metoden innebär att det med hjälp av jämförelseobjekt med liknande förutsättningar som värderingsobjektet kan beräknas ett marknadsvärde (Wentzel, 2010). Värderare använder sig av egna samt branschspecifika databaser för insamling av data (Bellman, 2018). De värdefaktorer som ligger till grund inför en värdering är storlek, standard, läget samt ålder. Hänsyn tas även till de säregna förhållanden som råder vilket kan kräva en justering i beräkningen. Det kan till exempel handla om att det finns olika störningar kring värderingsobjektet (skatteverket, 2017).

Tillvägagångssättet för användning av ortsprismetoden framgår nedan med vägledning från Fastighetsvärdering skrivet av Lantmäteriet & Mäklarsamfundet (2010):

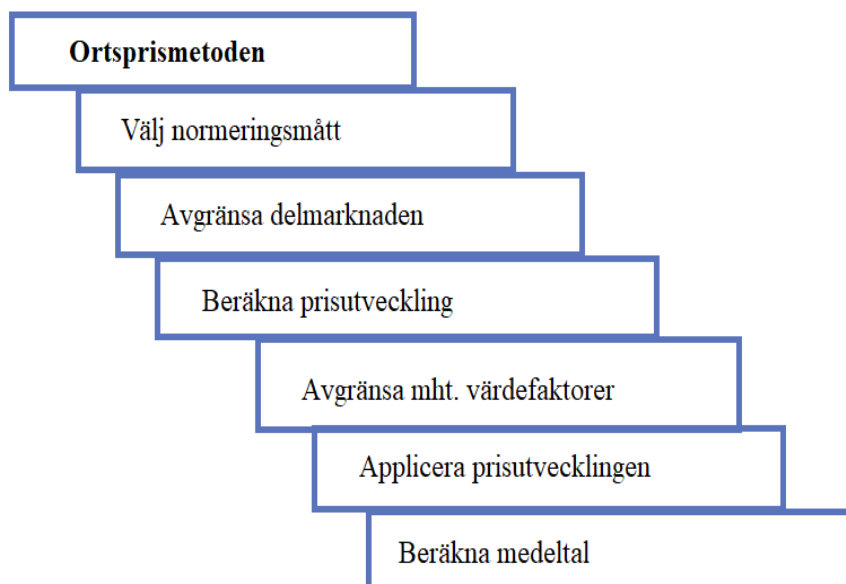


Fig 2. Tillvägagångssätt, ortsprismetoden (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010).

Fastigheten som ska värderas kallas värderingsobjekt och de fastigheter som bidrar till datainsamling kallas för jämförelseobjekt. Steg ett i ortsprismetoden är att välja vilket normeringsmått som ska användas. Detta innebär att avgöra vilka prisnoteringar som ska användas inför fortsatt arbete. Det kan innebära att taxeringsvärdet, arean eller hyran på jämförelseobjekten samt värderingsobjektet

beaktas. Sedan avgränsas en delmarknad och de köp som ska ligga till grund för jämförelsen tas fram. Det finns en del verktyg att använda sig av och det viktigaste är att finna köp som anses mest jämförbara med värderingsobjektet.

Fastighetsprissystem samt kommunala förköpslistor är väldigt användbara i detta skede i processen. Köpen ska inte vara för gamla och de ska komma från samma eller en liknande delmarknad. Därefter granskas prisutvecklingen och pristrenden då marknaden ständigt förändras. En avgränsning görs med hänsyn till relevanta värdefaktorer som är nämnda ovan under "värdefaktorer". Denna gallring görs i syfte att få bort ytterligare jämförelseobjekt som ej anses relevanta med beaktande av värderingsobjektet. Om ett köp avviker för mycket med hänseende till värdefaktorerna eller om det finns en osäkerhet kring någon prispåverkande effekt gallras detta objekt bort. Prisutvecklingen appliceras sedan på samtliga jämförelseobjekt om det behövs. Hänsyn tas då till den tidpunkt när värderingsobjektet ska säljas samt när transaktionerna för de jämförbara objekten har skett. Slutligen utförs beräkningar och det slutliga marknadsvärdet fastställs.

2.4.1.2 Köpeskillingskoefficientmetoden

Enligt Brunes (2017) är köpeskillingskoefficientmetoden en metod där beräkningar utförs med hjälp av taxeringsvärden och används vid småhusvärdering. Metoden har även kommit att kallas K/T metoden där "K" står för köpeskillning och "T" för Taxeringsvärde. Själva taxeringsvärdet fastställs på fastigheter utifrån schabloniserade modeller fastställda av skatteverket. Vidare beskriver Brunes (2017) att det är viktigt att alla taxeringsvärden hos jämförelseobjekten ska komma från samma år för att inte få några missvisande värden vid beräkningen. Nedan beskrivs tillvägagångssättet vid användning av KT-metoden och det bör poängteras att antalet jämförelseobjekt kan komma att variera, men principen är densamma.

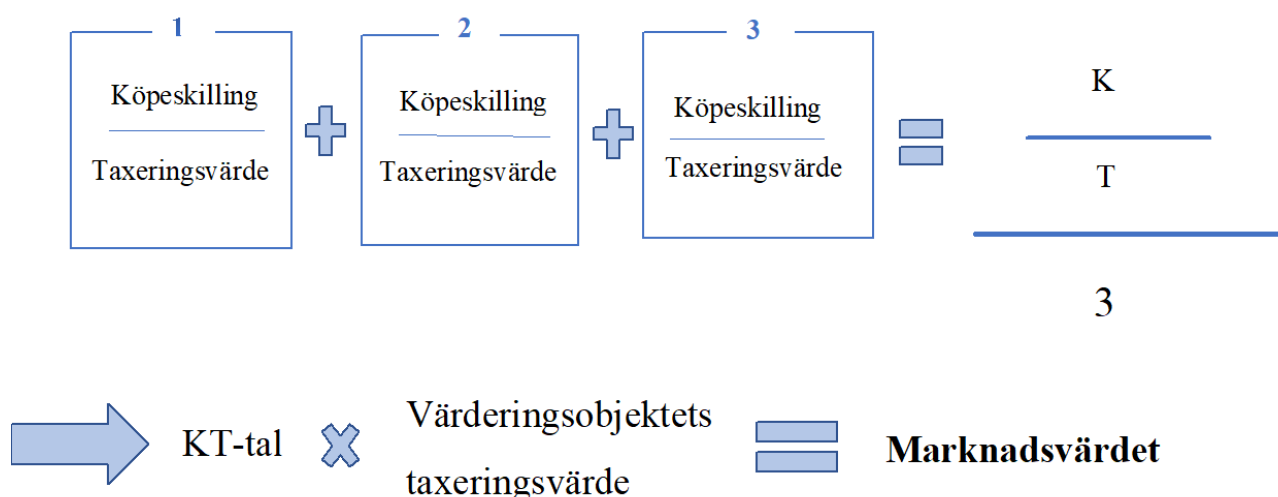


Fig 3. I figuren ovan beskrivs K/T-metoden (Brunes, 2017).

2.4.1.3 Areametoden

Areametoden begagnas framförallt på bostadsrätter då ett pris per kvadratmeter kan vara ett användbart nyckeltal. Ett visst antal jämförelseobjekt ligger då som grund för det slutliga genomsnittliga värdet per kvadratmeter. Det viktiga vid framställningen av ett marknadsvärde då areametoden används är att ta hänsyn till jämförelseobjektens egenskaper så att de liknar värderingsobjektets. Vid beräkningen tillämpas köpeskillingen på de nyligen genomförda transaktionerna och dess uthyrbara area. Köpeskillingen divideras med uthyrbar area hos varje objekt, samtliga objekt adderas med varandra och slutligen för att få fram ett medeltal divideras denna summa med antalet valda jämförelseobjekt. Hänsyn bör även tas till de säregna förhållanden som kan råda och en reducering av marknadsvärdet kan slutligen behöva göras (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010).

2.4.2 **Fastighetsvärdering i Spanien**

I Spanien finns inga krav på att mäklare ska inneha kunskaper inom yrket för att få titeln. Vem som helst kan alltså bli mäklare genom att betala en mindre summa för licensen (Mimove, 2017). Spanien använder sig främst av två värderingsmetoder, Valoración relativa och Descuento de flujos de caja (Academia de inversión, 2017) .

Valoración relativa används för att framställa ett marknadsvärde och metoden liknar ortsprismetoden då den sammanställer liknande fastigheter som försålts i samma område som värderingsobjektet. För att beräkna värdet på en fastighet används priset på försålda objekt som befinner sig i närliggande området och som består av liknande egenskaper (Academia de inversión, 2017).

Descuento de flujos de caja översätts till svenska som "kassaflödesrabatt" och beräknar avkastningen på ett objekt (Academia de inversión, 2017). Diskonteringen av kassaflöden består i att värdera ett företag utifrån förmågan att generera fria kassaflöden i framtiden. För att göra värderingen korrekt måste de framtida kassaflödena utgå från hur det ser ut idag (Fuster, 2016)

Descuento de flujos de caja används främst vid värdering av företag, och förklaras enligt beräkningen nedan där CF = Kassaflöden, r_e = Krav på kapitalavkastning och t = Tillfällig indikator (M^a del Pozo García, u.å).

$$V = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{CF_t}{(1+r_e)^t}$$

Fig 4. "Kassaflödesrabatt (M^a del Pozo García, u.å).

2.5 Köpprocessen

2.5.1 Köpprocessen i Sverige

Vid försäljning av en fastighet är det vanligt att anlita en mäklare. Det går även att sälja fastigheten privat, utan hjälp av en mäklare, vilket blir allt vanligare. Detta på grund av de höga lockpriserna och arvoden som tillkommer då en mäklare sköter försäljningen. Att tänka på vid privat försäljning är att allt från annonsering, visning och pappersarbete sköts av säljaren. Det krävs alltså mer kunskap och är mer tidskrävande att sälja fastigheten privat (Olofsson, 2012).

Fastighetsmäklarens roll är att vara en mellanhand mellan köpare och säljare vid försäljning av kommersiella fastigheter, villor, fritidshus, bostadsrätter samt tomträtter. Mäklaren ser till att försäljningsobjektet läggs ut till annonsering och

finns tillgänglig på marknaden. Det är även dennes roll att se över inteckningar, ägarförhållanden, beräkna köparens boendekostnader samt att ta fram skriftlig handling om objektet. För att en försäljning ska kunna ske så är det även mäklarens uppgift att se till att båda parterna vet vad som krävs för att affären ska kunna fullföljas (Framtid.se, u.å). Då en mäklare ska göra en värdering inför en försäljning beaktas de tillfälliga marknadsfaktorer och den specialistkänedom som dessa ska ha angående den lokala marknaden. Det kan sägas att mäklarens marknadsvärdering ger svar på vad de specifika objekten ger för avkastning om de säljs just nu (Svensk fastighetsförmedling, u.å). När mäklaren utför sitt arbete ska denna agera efter god mäklarsed och ta hänsyn till fastighetsmäklarlagen (SFS 2011:666). Fastighetsmäklare måste vara registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden för att få vara verksamma och det tillkommer även avgifter för att vara registrerad mäklare (Grauers, Rosén & Tegelberg, 2011).

Nedan beskrivs köpprocessen väldigt förenklat. I Sverige inleds köpprocessen med att intressenter anmäler sig till en visning av en bostad som hålls av auktoriserade mäklare. Efter visningen följer mäklaren upp vilka som är fortsatt intresserade och vill ingå i budgivningen. Oftast är det den intressent som budar högst som vinner budgivningen, men det förekommer även att ett lägre pris godtas på grund av eventuella omständigheter kring den som bjudit det högsta priset. För att nämna ett exempel kan det handla om att personen i fråga inte fått lånelöfte från banken och att säljaren då kan gå miste om de personer som faktiskt kan ingå en affär. När någon vunnit budgivningen skrivs ett köpekontrakt mellan säljare och köpare där det framgår vilka de är, information om fastigheten, tillträdesdatum, tidpunkt då köpeskillingen ska inkomma samt dess belopp. Återgångsklausuler ska finnas med i denna handling för att vara giltiga. En mycket viktig detalj i köpekontraktet är att parternas underskrift ska finnas med enligt Jordabalken 4:1 (SFS 1970:994). När köpeskillingen för bostaden inkommit till säljaren skrivs ett köpebrev som är ett bevis på att affären är definitiv. I detta skede kan inte säljaren häva köpet på grund av att köparen ligger i dröjsmål med betalning (Grauers, 2012).

2.5.2 Köpprocessen i Spanien

Vid köp av bostad i Spanien är det viktigt att förstå köpprocessen så att inga oväntade problem infinner sig. Till att börja med är det viktigt att veta vad ens budgeten ligger på inför köpet eftersom det tillkommer utgifter utöver själva bostadsköpet som är bra att känna till. Efter att ha hittat ett boende som är av intresse ska priset förhandlas fram med mäklaren. Om detta erbjudanden accepteras av säljaren skrivs ett reservationskontrakt. Detta kontrakt innebär att köpare och säljare förbinder sig

till att slutföra köpet. En handpenning ska sedan betalas, vilket försäkrar parterna om att det är det avtalade priset för bostaden som gäller. Storleken på handpenningen kan variera, men är omkring 10 % av försäljningspriset (Inmoinvestments, u.å).

Vid fastighetsköp i Spanien är det ett absolut krav att ha ett spanskt skatteidentifikationsnummer (NIE), som är ett personnummer för icke-spanska medborgare. Detta måste samtliga ägare till bostaden ansöka om. Alternativen för att erhålla ett sådant är att vända sig till det svenska konsulatet, spanska ambassaden eller spansk polisstation. Detta är även ett krav för att kunna skriva in sig i det spanska lagfartsregistret och därmed stå som lagfaren ägare på bostaden. Intyget är giltigt i 3 månader och måste användas inom denna tidsperiod för att vara giltigt (Bjurfors, u.å).

För att kunna genomföra transaktioner krävs även ett spanskt bankkonto vilket är gratis och enkelt att införskaffa. Ett giltigt pass samt en adress till den sökande är det som krävs. Vidare behövs en "abogado" som det heter i Spanien, vilket är en jurist eller advokat som är specialist inom bostadsköp. Denne har som uppdrag att sköta handlingarna och se över att allt går korrekt till samt ha koll på att inga inteckningar finns i fastigheten. Dessutom är det även abogadons uppgift att bestämma ett slutdatum med säljare och köpare för att avsluta köpprocessen. Mötet bokas hos notarien som företräder den spanska staten. Tidsperioden mellan betalning av handpenningen och detta möte brukar för det mesta ligga mellan 4-6 veckor, men kan även ske tidigare eller senare. Priset för detta kostar omkring 1 % av totala köpesumman på köpeobjektet (Inmoinvestments.com, (u.å)).

På slutmötet deltar båda parterna samt deras representanter (advokater). Det är även möjligt att lämna fullmakt till advokaten att företräda en part vid detta möte. Notarien ser över att resterande köpesumma betalas enligt avtalat kontrakt, att de skatter som måste betalas är erlagda samt att denne erhåller signerat köpekontrakt. Kostnaden för notarien varierar omkring 7 000 kronor till 10 000 kronor. Notarien registrerar sedan de nya fastighetsägarna i Registro Catastral som är det spanska fastighetsregistret. Kostnaden för registrering brukar uppgå till cirka hälften av den summa som notarien erhåller (inmoinvestments.com, (u.å)).

Köparen bör räkna med att det i och med köpet tillkommer en hel del avgifter utöver själva priset på bostaden. Till exempel tillkommer stämpelskatt vid fastighetsköp i Spanien. När det gäller nyproduktion uppgår denna till 1.5 % av köpeskillingen samt ytterligare 10 % som kallas mervärdesskatt. Vid redan befintliga bostäder erlaggs ingen stämpelskatt utan det tillkommer istället en överföringsskatt

om 8-10 % av köpeskillingen, vilken även varierar beroende på vilken region bostaden befinner sig i (Skandiamäklarna, u.å).

2.6 Tidigare Forskning

Allmänheten har oftast inte utbildning och erfarenhet och har i regel inte den kunskap som behövs för att göra en undersökning av fastigheten vid eventuellt köp (Kos Kolic & Vida 2006). Det framkommer dessutom i litteraturen att fastighetsvärdering är ett komplicerat ämne då det endast är en uppskattning av en fastighets marknadsvärde, och att det resulterar i osäkerheter vid värderingen. Det är därför inte ovanligt att fastighetsvärderare får fram marknadsvärden som skiljer sig åt, trots att värderingen gäller samma objekt vid samma tidpunkt av värderingen (Ekeblom, 2014; Hutchison, Adair & Leheny, 2005). Brändström och Karlström (2011) skrev ett examensarbete där de jämförde hur fastighetsköp går till i Sverige, Spanien, Thailand och Turkiet. Syftet var att bereda kunskap för de som var intresserade av att investera i en fastighet utomlands. Detta examensarbete relaterar till denna studie då den behandlar fastighetsköp utomlands, dock är Brändström och Karlström (2011) examensarbete mer inriktat på köpprocessen och inte fastighetsvärdering, som denna studie fokuserar på. Ett annat examensarbete undersöker fastigheter i Sverige och i Spanien och beskriver budgivningsprocessen och jämför prissättningen av fastigheter i båda länderna (Andersson & Magnusson, 2012).

3 Metod

3.1 Metodologi

Metodologi är den generella beskrivningen av vilka metoder som används i en studie. Metodbeskrivningen är giltig för alla studier, oberoende av ämnet som studien behandlar. Även de metoder som inte används kan beskrivas samt varför de inte använts. Metodkapitlet avser också att grundligt beskriva hur insamlad information behandlas och vilka metoder som använts för att erhålla informationen (Hughes & Murray, 2008).

Empirisk metod innebär att informationen är baserad på observationer och erfarenheter. Empirisk metod kan vara kvalitativ vilket innebär att människors upplevelser, uppfattningar, erfarenheter och beteenden studeras. Kvalitativ metod används främst inom samhällsvetenskapen. Empirisk metod kan också vara kvantitativ, vilket innebär insamling av numerisk data och analysering med hjälp av statistik (Bradford, 2017).

Utöver detta kan en litteraturstudie utföras vilket innebär en systematisk granskning av litteratur. Litteraturstudien är en sammanställning av tidigare forskning (Korhonen & Lindström, u.å).

3.2 Val av metod

En empirisk metod har använts i denna studie. Kvalitativ metod har använts för att, utifrån intervjuer, besvara studiens syfte och frågeställningar. Trots att en kombination av olika forskningsmetoder anses bidra till djup kunskap inom området (Fielding, 2012), ansågs det lämpligast att utgå från endast en metod i denna studie för att framställa resultatet.

För att på ett trovärdigt och korrekt sätt analysera besvara studiens syfte och frågeställningar, valdes att på ett manifest och textnära sätt sammanställa de intervjuer som utförts. Textnära analys innebär att det är det synliga, explicita innehållet som ligger till grund för resultatet utan vidare tolkning (Hsieh, & Shannon, 2005). I analysen markerades och sammanställdes text som svarade på syfte och frågeställningar i områden utifrån frågeställningarna. Utöver detta analyserades intervjumaterialet så att skillnader mellan fastighetsvärdering i Sverige och i Spanien framträdde i resultatet. Ofta beräknas skillnader utifrån kvantifierbara data, till exempel via enkätsvar. Ett av syftena med att använda kvantitativ metod är

att resultatet kan generaliseras (Hughes & Murray, 2008). I denna studie eftersträvades dock att få beskrivande svar på studiens syfte och frågeställningar.

3.3 Urval

Genom sökning via olika sökmotorer tillfrågades via mail 10 fastighetsvärderare och mäklare i Sverige om att delta i studien. En fastighetsvärderare tackade ja till att delta. Därefter tillfrågades denne om tips på fastighetsvärderare som kunde tillfrågas, tre tillfrågades men ingen valde att delta. Därefter tillfrågades en lärare vid Högskolan i Gävles lantmätarprogram ekonomisk/juridisk inriktning om deltagande, vilket accepterades. Två mäklare tillfrågades om deltagande, båda tackade ja till att delta i studien. Genom sökning på svenska mäklarfirmor i Spanien via olika sökmotorer tillfrågades via mail fem mäklare (svensktalande) om deltagande, tre tackade ja till att delta i studien. Två fastighetsvärderare (en svensktalande och en engelsktalande) svarade och båda accepterade deltagande i studien.

3.4 Intervjuer

Intervjuer med semistrukturerade intervjufrågor användes då intervjuer med auktoriserade fastighetsvärderare och mäklare utfördes i både Sverige och Spanien. Intervjuerna genomfördes skriftligt via mejl för att respondenterna skulle ha möjlighet att svara när de själva hade tid och för att ge möjlighet till eftertänksamhet i svaren.

För att få inblick i värderingsprocessen i Sverige och i Spanien utfördes intervjuer med fastighetsvärderare och mäklare som är sakkunniga inom området och som är aktiva på fastighetsmarknaden. De frågor som ställdes är detsamma för alla som intervjuades, med undantag för frågan som behandlar skillnader mellan värderingsprocessen i Sverige respektive Spanien, den ställdes endast till de värderare som har erfarenhet av att värdera i båda länderna. Intervjufrågorna som ställdes till respondenterna återfinns i bilaga 1.

Studiens resultat bygger på sammanställda intervjusvar. Resultatet presenteras utifrån besvarade frågeställningar och på ett sätt som belyser skillnader mellan Sverige och Spanien. Intervjufrågorna som ställdes till respondenterna har i resultatet vävts in under studiens frågeställningar, för att tydligt ge svar åt studiens syfte och frågeställningar.

Då några av respondenterna valde att förbli anonyma, har samtliga namn ersatts med enklare förkortningar. Att använda dessa förkortningar gör även att svaren kan

granskas mer objektivt. I tabellen nedan beskrivs de förkortningar som kommer användas.

Tabell 1. Presentation av respondenternas hemland, yrke och benämningen som används om respondenterna i den löpande texten.

Land	Yrke	Benämning i resultat
Sverige	Fastighetsvärderare	Sv.Värd.1
Sverige	Fastighetsvärderare	Sv.Värd. 2
Sverige	Mäklare	Sv.Mäkl.1
Sverige	Mäklare	Sv.Mäkl.2
Spanien	Fastighetsvärderare	Sp.Värd.1
Spanien	Fastighetsvärderare	Sp.Värd.2
Spanien	Mäklare	Sp.Mäkl.1
Spanien	Mäklare	Sp.Mäkl.2
Spanien	Mäklare	Sp.Mäkl.3

4 Resultat

4.1 Hur bostadsfastigheter värderas i Sverige

Samtliga respondenter (Sv.Värd.1, Sv.Värd.2, Sv.Mäkl.1 och Sv.Mäkl.2) som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden är enade om att ortsprismetoden är den vanligaste metoden för att framställa ett värde på en fastighet. Alla respondenter (Sv.Värd.1, Sv.Värd.2, Sv.Mäkl.1 och Sv.Mäkl.2) beskriver att en av de första stegen i processen att framställa ett värde är att samla in information om objektet och dess omgivning.

Respondent Sv.Värd.1 beskriver att man ibland använder fler metoder vid fastighetsvärdering, men det första steget är alltid att göra en ortsprisanalys, oavsett vilket objekt det handlar om. Vid värdering av hyreshus använder Sv.Värd.1 utöver ortsprismetoden även avkastningsmetoden. Om mer udda objekt ska värderas används ibland produktionskostnadsmetoden för att ytterligare genomlys objektets förutsättningar. Respondent Sv.Värd.2 granskar dagligen utbudet av småhus i dagspressen samt notiser om bostadsfastigheter. Respondent Sv.Mäkl.1 beskriver att värderingsmaterial tas ut från antingen Valuegard eller Svensk Mäklarstatistik, för att få en överblick på gjorda försäljningar. Sv.Mäkl.1 påpekar att utöver ortsprismetoden inkluderas den egna erfarenheten av tidigare försäljningar som metod vid värderingar. Respondent Sv.Mäkl.2 ser till tidigare försäljningar och den allmänna prisutvecklingen.

Respondenterna Sv.Värd.1 samt Sv.Värd.2 beskriver att en besiktning sedan utförs. Sv.Värd.2 förtydligar att man med hjälp av kamera granskar hela fastigheten, allt från utsida, källare och tak. Vid besiktningen frågas även ägaren om vad som hänt på fastigheten och i omgivningen under åren. Annan utveckling i området som sålda hus i närheten, skola, affär, vägar och eventuella planer för området granskas.

Respondent Sv.Mäkl.1 beskriver att då det handlar om speciella objekt, som strandvillor, eller exklusiva adresser, ofta görs en "förhandsvärdering" tillsammans med kollegorna så att ett prisspann finns att förhålla sig till innan värderingen utförs. Efter besiktningen rådfrågar de ofta med kollegorna för att få stöd i värderingen. Slutligen analyseras och dokumenteras värderingsobjektet och omgivningen och en bedömning av värdet formas.

Det framkommer av samtliga respondenter (Sv.Värd.1, Sv.Värd.2, Sv.Mäkl.1 och Sv.Mäkl.2) att de som vänder sig till fastighetsvärderare och mäklare för att få sina fastigheter värderade är ofta i en belåningssituation. Även bodelningar, arvsskiften,

skilsmässa, förhandsvärdering av nyproduktion, utbyggnadsplaner, tvister, inlösen samt att Kronofogden beställt värdering inför en exekutiv auktion/tvångsförsäljning är vanligt förekommande orsaker för värdering.

Mäklare framstår som mest aktiva på värderingsmarknaden enligt alla respondenter (Sv.Värd.1, Sv.Värd.2, Sv.Mäkl.1, Sv.Mäkl.2).

Respondent Sv.Värd.1 menar att fastighetsvärdering är ganska segmenterad, och att mäklarna dominerar marknaden för småhus då ett av deras syften är att locka in fler kunder till marknaden. Fastighetsvärderare jobbar huvudsakligen med mer komplicerade objekt, främst kommersiella fastigheter, skog, inlösensituationer, projekteringsmark, industrier eller större portföljer och bestånd hos börsbolagen, eftersom de uppdaterar sina värderingar ofta leder det till en stabil kundkrets.

4.2 Hur bostadsfastigheter värderas i Spanien

Samtliga Respondenter på den spanska värderingsmarknaden (Sp.Värd.1, Sp.Värd.2, Sp.Mäkl.1, Sp.Mäkl.2 och Sp.Mäkl.3) instämmer att det är läget och närområdet som styr fastighetens värde. Den vanligaste metoden för lägenheter och villor är att jämföra objektet enligt respondent Sp.Värd.1.

Respondent Sp.Mäkl.1 förklarar att man ofta får ett riktvärde för kvadratmeterpriser i området beroende på om skicket är dåligt, bra eller mycket bra. Sp.Mäkl.1 påpekar att det är viktigt att komma ihåg att det är betydligt svårare att komma åt offentlig statistik i Spanien (och Portugal) än i Sverige. Det finns en tjänst via bolaget TerceroB (sedan en tid tillbaka uppköpta av Idealista, Spaniens största bostadsportal), som erbjuder värderingstjänster online där värderingen bygger på Idealistas utgångspriser (ofta stor skillnad mot försäljningspriser), bankvärderingar och köpeskillingar från det spanska fastighetsregistret. Sp.Mäkl.1 tror att TerceroB är ensamma om att kunna erbjuda exakta försäljningspriser i Spanien.

Enligt respondent Sp.Mäkl.1 använder mäklarna jämförelsemetod och sin egen marknadskunskap för att sätta ett värde på bostadsfastigheter. Då mäklaryrket är helt avreglerat i Spanien finns många aktörer, såväl seriösa och professionella som mindre professionella. Det, tillsammans med en icke-transparent prisstatistik, gör att stor diskrepans kan föreligga vid värderingen av en bostad beroende på vilken mäklare/mäklarfirma som utfört den.

Respondent Sp.Värd.1 beskriver metoden att sätta ett värde på en fastighet genom att först redigera inhämtade uppgifter, sedan besöka fastigheten och dess omgivning, göra en visuell inspektion och fotografera fastigheten invändigt och utvändigt samt dess omgivning. Sedan bestämma vilken metod som är lämpligast för det aktuella objektet. Slutligen granskas källor via internet och fastighetsmäklare för att komma fram till ett slutligt värde. Valoración relativa var enligt Sp.Värd.1 en metod som värderar aktier, och därför inte aktuell vid fastighetsvärdering.

Nedan finns de kontroller och dokumentation som Sp.Värd.1 utför vid värderingar

Kontroller:

- Korrespondens avseende registrerade tomter på Catastro.
- Korrespondens avseende registrerade fastigheter på Landregistry.
- Kontroll av stadsplanering.
- Om det finns servitut
- Användning och utnyttjande av mark

Dokumentation:

- Lagfart och uppgifter ur fastighetsregistret.
- Fastighetsdokumentation
- Stadsplaner
- Rådgivning hos stadsplaneringsavdelningen i rådhuset i Almuñecar
- Dokumentation av den nuvarande allmänna planen
- Lägesplanering

Rapporten sammanställs och beräkningar utförs. Värdet kan bestämmas med hjälp av att jämföra egenskaperna hos varje fastighet med värderingsobjektet, jämförelsen behandlar fastigheternas läge, fastighetens skick, ålder och så vidare.

Respondent Sp.Mäkl.2 ger en kort beskrivning om hur bostäder värderas i Spanien. Enligt personen värderas fastigheter i Spanien likt fastigheter i Sverige med ortsprismetod. När det även finns uthyrbara utrymmen tillkommer i vissa fall även avkastningsberäkningar. Skillnaden ligger i hur informationen inhämtas då det i Sverige finns "statlig nationell" information att tillhandahålla som inte finns i Spanien.

Enligt respondent Sp.Värd.1 är det främst personer som står inför försäljning, belåning, separationer och arvskiften som vill ha fastigheter värderade.

Respondent Sp.Värd.2 värderar precis som Sp.Värd.1 inför försäljningar osv, men aldrig för belåning. Sp.Värd.2 förklarar vidare att då en köpare vill ansöka om ett bolån i Spanien så är det den bank som dem söker lån hos som kommer att sända en värderingsman från ett auktoriserat värderingsinstitut till bostaden för att göra en värdering. Kostnaden för denna officiella värdering bekostas alltid av köparen. Denna kostnad varierar mellan ungefär 300-500 Euro. Värderingar som respondent Sp.Värd.1 utför omfattar bland annat fastställande av marknadsvärdet vid köp eller försäljning, för att få finansiering från en icke-spansk bank eller långivare, vid skilsmässor, för domstolar och även för reinvestering eller skattefrågor.

Mäklare framstår som mest aktiva på värderingsmarknaden enligt samtliga respondenter (Sp.Värd.1, Sp.Värd.2, Sp.Mäkl.1, Sp.Mäkl.2 och Sp.Mäkl.3). Respondent Sp.Mäkl.1 menar att det är mäklarens värderingar som endast gäller vid försäljningar och kan möjligtvis ligga till grund för ett värde vid ett arvskifte förutom vid försäljning (för att räkna ut arvsskatten). Värderingar som ligger till grund för hypotekslån blir endast godkända av banken om värderingsmannen och/eller värderingsfirman är godkända av Banco de España. Generellt godtas inte mäklarvärderingar vid till exempel en juridisk tvist utan hänvisas istället till värderingsfirmorna. Den största värderingsfirman i Spanien enligt Sp.Mäkl.1 är Tinsa.

Vidare förklarar respondent Sp.Värd.1 att problemet med de stora värderingsfirmorna är allmänt känt, att de under största delen av tiden varit under ledning av bankerna (före krisen). Deras värderingar var då mycket högre än det reala marknadsvärdet, detta så att bankerna kunde placera mycket pengar på marknaden. Efter krisen var de tvungna att ha ett försiktigt tillvägagångssätt, vilket resulterade i att värderingarna hamnade under marknadsvärdet. Sp.Värd.1 menar att då det finns fler personer som kräver bostadslån/lån än personer som är villiga att betala för en rapport om marknadsvärdet, är det således att värderingsföretag är vanligare om rapporter efterfrågas. Sp.Mäkl.1 tillägger att innan bostadskrisen för ungefär 9 år sedan, fanns över 7000 mäklare bara på solkusten (Costa del Sol). Idag öppnar allt fler mäklarhus och nu finns alla större svenska mäklarkedjorna representerade här.

Respondent Sp.Mäkl.5 beskriver att det marknadsvärdet som ett specifikt objekt tillhandahåller till stor del baseras på tidigare försålda objekt. Detta beror dels på vad firman själva har försålt sina objekt för samt vad andra mäklarfirmor har satt för värde på liknande bostäder. De beaktar då exempelvis om det är ett fristående hus, quad-hus etc. samt ser över så att jämförelseobjekten består av liknande egenskaper.

Det kan då handla om att de ska ha lika många antal rum och toaletter, läget, pool, väderriktning samt mer ingående om de är renoverade eller har extra funktioner så som golvvärme och larm. Efterfrågan på marknaden påverkar slutliga försäljningspriset av försäljningsobjekten där även säljarens egna önskemål om pris påverkar prissättningen, Sp.Mäkl.3 beskriver även att detta inte påverkar värderingarna som denna och dess firma utför. Det finns även omvärldsanknutna faktorer så som låg/hög konjunktur som påverkar värderingarna och försäljningspriser på grund av den köpkraft som då råder.

Trots att den svenska kronan har minskat i värde sedan 2009 har det ändå funnits fortsatt och även växande intresse för att köpa bostad på den spanska sydkusten. Processen går till så att de besöker fastigheten på plats och gör en tillsyn samt ser över att alla dokument och tillstånd är i sin ordning. Vid tillsynen ser de över alla faktorer som kan ha en påverkan på fastighetens värde, så som positiva och negativa effekter. De undersöker även vad liknande objekt som det aktuella har sålts för tidigare.

4.3 Värdehöjande faktorer enligt värderare och mäklare i Sverige

I Sverige gav samtliga respondenter (Sv.Värd.1, Sv.Värd.2, Sv.Mäkl.1 och Sv.Mäkl.2) samma svar, att den främsta värdehöjande faktorn är läget. Enligt respondent Sv.Värd.1 är det främst vilken ort och fastighetens läge, men även strandtomt, sjöutsikt och så vidare. Sedan är det viktigt med fastighetens standard och skick. Om fastigheten är permanentbostadshus eller en stuga, om det finns vatten och avlopp samt om det finns bredband. Även storleken är viktig, marken blir oftast intressant först när det är lämpligt för avstyckning och liknande, särskilt på strandlägen.

Respondent Sv.Värd.2 poängterar att läge vid vatten, egen strand, närhet till skola, affär och låg energiförbrukning är viktiga värdehöjande faktorer. Respondent Sv.Mäkl.2 beskriver mer objektsknutna värdefaktorer, såsom fin uteplats, nyare kök och badrum, fina yttskikt och om det är dränerat då det finns källare.

Respondent Sv.Mäkl.1 beskriver att hos bostadsrätter är det även där läget som är viktigast, men även faktorer som föreningsekonomi, balkong och månadsavgift. Strandtomter, fastigheter med närhet till centrum och nybyggda områden är viktiga värdefaktorer på fastigheter, i dessa segment är investerarna fler och mer kräsna,

men också villiga att betala mer. På bostadsrätter är det mer viktigt att föreningen har god ekonomi och ett bra läge, ofta nära centrum.

Respondent Sv.Värd.1 fortsätter beskriva att investerare som köper för att placera pengarna så är det främst kassaflödet man tittar på - låg risk, låga förvaltningskostnader, höga hyror, bra hyresgäster och bra kontrakt. Det kan till exempel vara fina centrumfastigheter i en lite mindre stad, där man räknar med att alltid kunna ha fullt med hyresgäster men inte har så många konkurrerande köpare.

Om man ser till dem som köper för eget boende så handlar det mer om livskvalitet och intresse och vilket skede i livet man är. I regionen där Sv.Värd.1 är verksam är det främst strand och båtplats som slår igenom på värdena. Pool finns på en del objekt men betalningsviljan verkar inte så hög. Många i regionen är tämligen praktiska och drar sig inte för att renovera, så interiören här är mindre viktig än till exempel i större städer där man främst säljer lägenheter. Ser man till segmentet pensionärer så är det service och användarvänlighet som lockar, det ska vara fint och gärna med utsikt och trevlig utemiljö.

Det bör även finnas tillgång till service, till exempel butiker, restaurang och sjukvård på nära håll. För barnfamiljerna vill man ha fler barn i området att leka med samt nära till skola/dagis, inga trafikfaror och låg brottsstatistik.

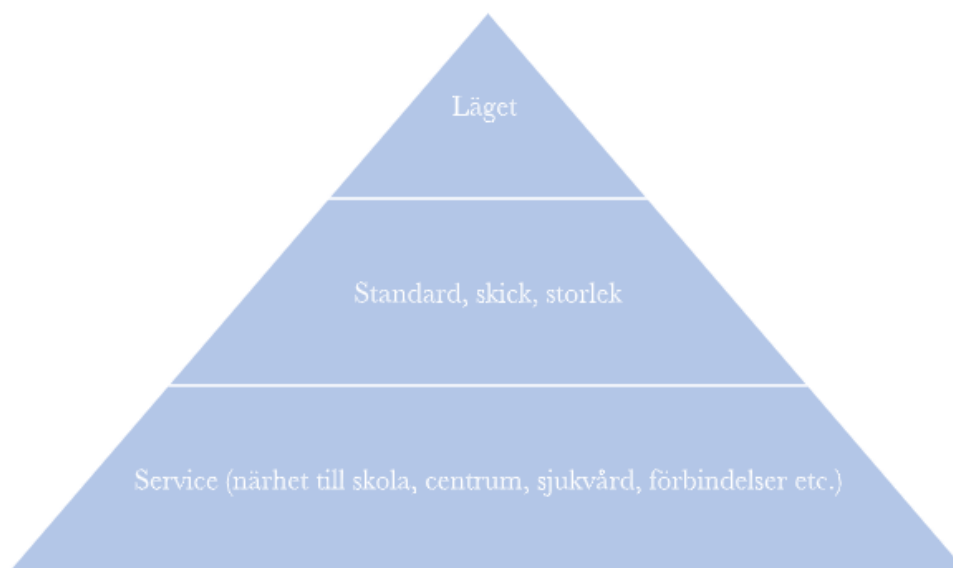


Fig. 5. Pyramiden beskriver värdehöjande faktorer i Sverige.

4.4 Värdehöjande faktorer enligt värderare och mäklare i Spanien

Respondent Sp.Mäkl.1 beskriver att den Spanska fastighetsmarknaden inte är särskilt homogen. Beroende på var i landet försäljningsobjekten befinner sig uppvisas olika värdehöjande faktorer. I storstäder anses parkering vara en värdefull faktor medan det vid semesterorter anses vara mer värdefullt med närhet till flygplats, havet, service samt en bostad bestående av generösa utomhusytor. Med utomhusytor menar Sp.Mäkl.1 terrasser samt balkonger.

Beroende på vilken typ av bostad det handlar om påverkar även det marknadsvärdet. Bostäder som är ett penthouse, en vindsvåning eller en lägenhet som befinner sig högt upp och besitter stor terrass med vy över havet visar är högre värderade än andra objekt. Vidare berättar Sp.Mäkl.1 att nybyggnationer tenderar till att uppvisa ett högre pris på marknaden beroende på hur många våningar bostaden består av.

Generellt sett tenderar inte antalet kvadratmeter vara en värdehöjande faktor utan fixeringen ligger vid antalet sovrum. Respondent Sp.Värd.2 är tydlig med att nämna att antal sovrum är en mycket viktig aspekt än antal kvadratmeter. Sp.Värd.2 hävdar att "priserna speglar inte alls kvadratmeter i Spanien utan det är antalet sovrum. För varje extra sovrum kan priset stiga ca 50 000 Euro extra", men tillägger att även andra faktorer också påverkar värdet, såsom om bostaden är nyrenoverad, om den har fin utsikt. En annan stor prispåverkan är om bostaden ligger precis vid stranden.

Värdehöjande faktorer hos fastigheter är enligt Sp.Värd.2 om bostaden är nyrenoverad, om det är öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Det är även väldigt viktigt om bostaden är inredd (ofta är det skandinaviska säljare som inreder bostaden inför försäljning), om bostaden är inredd leder det till att den ofta säljs till rekordpris. Sp.Värd.2 förklarar att det gynnar både säljare och köpare att inreda bostaden inför försäljning eftersom köparna är villiga att betala överpris om de slipper fundera på renovering och får en fin bostad nyckelfärdig. Investerare ser enligt Sp.Värd.2 till följande två faktorer inför en investering:

- Att bostadens inköpsvärde är lågt,
- Att bostaden är i renoveringsbehov. Det finns alltid en uppsida med att göra renoveringen själv än att köpa något redan renoverat.

Respondent Sp.Mäkl.1 är tydlig med att den viktigaste värdehöjande faktorn är läget på fastigheten. Övriga faktorer är om det finns havsutsikt, hur bostadshuset är byggt, layout, ålder, bekvämligheter och efterfrågan.

Respondent Sp.Värd.1 förklarar att investerare på den spanska fastighetsmarknaden i största grad eftersöker en bostad där det finns goda möjligheter till uthyrning. Dock varierar detta från olika städer och orter då det i vissa fall kan krävas att bostaden innehar en turistlicens för att ens vara möjlig att hyra ut. Detta förekommer i Barcelona. I vissa fall utfärdas inga nya licenser och då är de bostäder som redan innehar licens mer eftertraktade.

Enligt respondent Sp.Värd.1 söker investerare efter möjligheten att göra en bra R.O.I (return on investment/avkastning på investeringar). Investerare föredrar även objekt med faktorer som tidigare nämnts, såsom strand, stadsnära, bekvämligheter (pool, hiss, garage, sportanläggningar, WIFI osv). Sp.Värd.1 poängterar ännu en gång hur viktigt aspekten med efterfrågan är i det specifika området.

För de svenskar som investerar i en bostad i Spanien är prioriteten närhet till service, strand och att den ska befinna sig inom en timme till en vältrafikerad flygplats. Bostaden, framförallt lägenheter, bör ha 2-3 sovrum, 2 badrum, balkong eller terrass där man kan sola, äta och dessutom är det viktigt med en pool i föreningen.

Respondent Sp.Mäkl.2 menar att det finns en mängd värdehöjande faktorer och att de i grunden är samma i Sverige och Spanien. Däremot bör det poängteras att framförallt läget anses vara den absolut viktigaste värdehöjande faktorn att beakta. Därefter anses storleken, standarden/skicket, utsikten och närhet till service vara faktorer som påverkar marknadsvärdet. Respondent Sp.Mäkl.2 uttrycker än en gång att det finns oändligt många faktorer som är påverkande, men detta är de viktigaste ur mäklare/värderares synvinkel.

De faktorer som efterfrågas av svenskar på den spanska marknaden är strandnära, utsikt och då framförallt havsutsikt, närhet till golf och bad, terrasser/altaner av större storlek och närhet till restauranger samt övrig service. De flesta svenskar som köper en bostad i Spanien har ordnad ekonomi och större andel av dem är även äldre personer. Då de i princip inte kan något om den lokala marknaden i landet köps de flesta objekten i områden bland andra svenskar och går helt på vad

olika aktörer säljer på dem. I övrigt vill svenskar ha de ovan nämnda värdefaktorerna hos sina objekt menar Sp.Mäkl.2.

Respondent Sp.Mäkl.3 anser att nyrenoverade fastigheter är en värdehöjande aspekt att ta hänsyn till, samt om det finns parkeringsplatser hos försäljningsobjektet. Enligt respondent Sp.Mäkl.2 vill många ha fastigheter i syd med sydvästligt läge och närhet till havet. En "home staging" anses inte lika viktigt ur ett värdehöjande syfte i Spanien som i Sverige. Om till exempel en flygplats eller ett stort köpcentrum öppnar i närheten kan de fastigheter som befinner sig i närområdet bli mer attraktiva och som resultat av detta stiga lite i värde.



Fig 6. Figuren beskriver värdefaktorer i Spanien.

4.5 Skillnader i värderingsprocessen mellan Sverige och Spanien

Respondent Sp.Mäkl.1 kan för lite om Sveriges värderingsmetoder för att kunna uttala sig, men gissar att dessa inte skiljer alltför mycket länderna mellan. Vidare beskriver respondenten att myndigheter utgår ifrån taxeringsvärdet multiplicerat med en koefficient för att få fram det lägsta möjliga försäljningspriset. Sp.Mäkl.1 menar att det priset ligger långt under rimligt försäljningspris på en normal marknad. Under krisåren förekom det ofta att bostäder såldes till ett lägre pris vilket resulterade att köparen blev upptaxerad. I Spanien betalar man nämligen en transaktionsskatt som ligger mellan 6 till 10 % av köpeskillingen. Denna

upptaxering kan överklagas och ofta fick man rätt gentemot myndigheterna. Detta var förmodligen ett försök av myndigheterna att förhindra alltför stora underskott i landets finanser. Användningen av minimiförsäljningstabeller berodde på den tidigare förekomsten av svarta pengar på marknaden. Idag förekommer detta inte alls i lika stor omfattning och är helt otänkbart om en seriös mäklare anlitas.

Respondent Sp.Värd.2 beskriver att en stor skillnad i Spanien jämfört med Sverige är att säljaren är den som sätter värdet på sin bostad. Säljaren säger ett pris de vill sälja bostaden för, eftersom varje säljare vill få ut så mycket som möjligt för sin bostad. Sp.Värd.2 menar att de ger säljaren råd i hur prisbilden bör ligga för just deras bostad och ibland kommer mäklare och säljare överens om listningspriset. I de fall säljaren vill ha för mycket för bostaden backar Sp.Värd.2 från uppdraget. Många gånger har säljaren ingen brådska att sälja bostaden och säger att dem kan vänta ett år eller två tills dem får det pris de önskar. En annan stor skillnad mellan Spanien och Sverige enligt Sp.Värd.2 är att mäklaren sällan får exklusivt försäljningsuppdrag.

Respondent Sp.Mäkl.2 beskriver att den största skillnaden vid värdering i de båda länderna är då information samt underlaget ska inhämtas angående objektet och närliggande marknad. Det anses vara något öppnare och enklare då privata objekt ska värderas och desto svårare på den kommersiella marknaden. Vid värdering av småhusfastigheter är mestadels mäklarna aktiva i både Spanien och i Sverige, medan fastighetsvärderare mestadels är verksamma på den kommersiella marknaden.

5 Diskussion

Metoddiskussionen granskar de metoder som tillämpats i studien. Vi diskuterar om eventuella andra metoder hade varit lämpligare att använda samt hur resultatet har behandlats utefter metoderna som använts. I resultatdiskussionen diskuterar vi studiens resultat. Vi beaktar de skillnader som framkommit mellan Sverige och Spanien utifrån de frågeställningarna som undersökts.

5.1 Metoddiskussion

Valet av en empiriskt kvalitativ metod användes för att sammanställa resultatet. Intervjuer valdes utifrån syftet och för att ge en tydlig och verklig bild av hur fastighetsvärdering går till i dagsläget i Sverige och i Spanien. Genom att söka efter värderingsfirmor som var aktiva på den spanska marknaden användes främst internet, vilket gav många alternativ. I första hand söktes svensktalande värderare, då vi inte kan spanska. Få valde att återkoppla och bidra som respondenter. I och med detta valdes att även söka efter engelsktalande värderare aktiva i Spanien. Vi fick då översätta intervjufrågorna till engelska. Genom att utöka intervjuerna till även engelsktalande värderare ökade antalet respondenter och därmed studiens trovärdighet. Detta resulterade även till att skillnader mellan länderna kunde beskrivas.

Det fanns en risk för missuppfattningar då frågorna först översattes till engelska och sedan att svaren tolkades tillbaka till svenska. Frågorna kunde trots detta besvaras väl av de engelskspråkiga respondenterna.

Under analysens upptäcktes att vissa frågor eventuellt borde ha omformulerats. Utöver detta ansågs svaren vara tillräckliga för att framställa resultatet. Hade frågorna varit färre eller mer ospecifika hade risken varit att svaren inte var tillräckligt tydliga eller specifika. Hade fler frågor ställts fanns risken att olika formuleringar ställt i grunden samma fråga samt att respondenterna inte orkat svara så pass utförligt som de nu gjorde.

Svaren från de nio respondenterna skiljer sig inte nämnvärt och får därför anses vara rättvisande för undersökningen. Respondenterna har endast valts ut efter yrkesroll och inte yrkeserfarenhet, kön eller ålder. Vi anser att urvalet gav oss något spridda svar eftersom vi inte ställde något krav på respondenterna förutom att de skulle vara mäklare/värderare. Ett större underlag skulle dock ge en mer tillförlitlig grund. Hade vi tagit hänsyn till yrkeserfarenhet, kön och ålder hade förmodligen inte undersökningen varit möjligt, då problem funnits kring att hitta villiga

respondenter. Eftersom vår undersökning berör värderingsprocessen anser vi att svaren inte påverkats då värderingsprocessen är densamma oavsett yrkeserfarenhet, kön och ålder. Dessa aspekter anses därför irrelevanta för studien.

5.2 Resultatdiskussion

Resultatet visade att det både finns likheter men också skillnader mellan Sverige och Spanien när det gäller de delar som ingår i en köpprocess av bostadsfastighet. Nedan diskuteras de undersökta delarna.

5.2.1 Värdering av bostadsfastigheter i Sverige och i Spanien

I fråga om hur fastigheter värderas i Sverige svarade samtliga respondenter som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden att den metod som framförallt används vid värdering av bostäder är ortsprismetoden. Detta framgår även av den teoretiska bakgrunden, vilket stärker att så är fallet. De mäklare som agerar på den spanska fastighetsmarknaden beskriver även att de vid värdering använder sig av en form av ortsprismetod. Här finns en likhet länderna mellan då även Sv.Värd.1 klargör att de i Sverige använder sig av ortsprismetoden i kombination med avkastningsmetoden då värderingsobjektet är ett hyreshus.

Samtliga värderare på den svenska marknaden är överens om att första steget i värderingsprocessen är att göra en ortsprisanalys för att samla in information om värderingsobjektet och dess omgivning. I Spanien känns värderingsprocessen mindre tydlig. Det framgår av Sp.Värd.1, Sp.Mäkl.1 och Sp.Mäkl.3 att de använder sig av jämförande metoder, jämförelseobjekt samt deras marknadskunskap i Spanien, vilket tyder på att de gör en form av ortsprisanalys. Detta tyder på att steget i värderingsprocessen används både i Sverige och i Spanien men om detta sker innan själva besiktningen av objektet i Spanien är mindre tydligt.

Tre av respondenterna (Sv.Värd.2, Sv.Mäkl.1, Sv.Mäkl.2) beskriver att de ständigt har koll på fastighetmarknadens utveckling, vilket även torde vara viktigt för alla aktiva mäklare och värderare. Utan besittning om denna viktiga kunskap anser vi att felaktiga marknadsvärden lätt kan uppstå, vilket borde medföra problem vid framförallt belåning, vilket även framgår av respondenterna som den vanligaste anledning till en fastighetsvärdering. En okunnig mäklare/värderare kan bidra till att fastighetsägare kan hamna i knipa om de belånar fastigheten för mer än vad som är det "riktiga" marknadsvärdet, på grund av felbedömning från mäklare/värderares sida.

De som värderar i Spanien nämner ingenting om att de försöker bevaka marknaden och dess prisutveckling, vilket även kan bero på att de inte har samma tillgång till information i Spanien som i Sverige. Som Sp.Mäkl.2 nämnde finns inte samma statliga information att tillgå där, utan de använder sig främst av egen statistik på tidigare försålda objekt och ibland även av information från andra mäklarfirmor.

Sv.Värd.1 och Sv.Värd.2 nämner att nästa steg ett i värderingsprocessen är att göra en besiktning på plats. Där använder de sig av att fotografera objektet för att ha underlag vid framtida beräkningar, ställa relevanta frågor till fastighetsägaren samt undersöka utsidan, tak och källare. Här noterar vi att respondenterna inte nämner något om att undersöka insidan av objekten då även insidan påverkar värdet av fastigheten eftersom ett objekt alltid tilldelas standardpoäng i Sverige. Vi antar att samtliga respondenter utför en besiktning av objekten men har glömt att nämna detta steg i intervjun. Logiskt sett borde ett uteslutande av besiktningen bidra till att det blir svårt att uppskatta det specifika objektets värde om de endast fokuserar på jämförelseobjekten då avvikelser kan förekomma.

Respondent Sp.Mäkl.1 beskriver att de vid sina värderingar i Spanien gör en tillsyn av objektet, men innan detta besök redigerar de inhämtade uppgifter. Vad respondenten menar med "redigerar inhämtade uppgifter" är oklart, men det skulle kunna innebära att se över tidigare försålda objekt och få en bild över hur marknaden ser ut. Respondenten nämner även att de vid tillsynen fotograferar värderingsobjektet, vilket är samma tillvägagångssätt som i Sverige. Sp.Mäkl.1 ger oss en bra bild över hur förfarandet vid värderingar ser ut. Vi får även veta att värderaren ser över information i fastighetsregistret så att den stämmer överens med värderingsobjektet samt om det råder stadsplaner eller rättigheter hos objektet som är av betydelse.

Anledningen till att värderingar förekommer i Sverige är som vi nämnde ovan inför belåning, men även bodelning, arvsskiften, skilsmässor, förhandsvärdering av nyproduktion, utbyggnadsplaner, tvister, inlösen samt vid exekutiv auktion. Likt Sverige förklarar respondent Sp.Värd.1 att även fastigheter i Spanien främst värderas inför belåning, separationer och arvsskiften. Respondenten beskriver även att värderingar är vanligt förekommande inför försäljningar vilket inte framgår av de svenska respondenterna. Vi antar då att det inte är lika vanligt med en värdering inför försäljning i Sverige. Detta kan bero på att vi i Sverige har tillgång till bättre statlig information samt statistik inför försäljningar vilket bidrar till ett bättre underlag för att förstå prissättningen.

Mäklare och värderare måste även inneha relevant utbildning och ha sakkunskap för att få agera på fastighetsmarknaden i Sverige, vilket till skillnad från Spanien borde innebära att en mäklare anses besitta mer kunskap och ge mer förtroende vid prissättning inför en försäljning. En värdering krävs därför inte i Sverige inför försäljning

I Spanien är alla respondenter eniga om att framförallt mäklare agerar på den spanska fastighetsmarknaden, vilket även är fallet i Sverige enligt respondenterna på den svenska fastighetsmarknaden. Enligt Sv.Värd.1 är fastighetsvärderingen i sig generellt uppdelad mellan mäklare och värderare i Sverige. Det framkommer att det framförallt är mäklare som styr marknaden för småhus då deras roll bland annat innebär att locka kunder till marknaden och att värderare agerar hos mer komplicerade objekt såsom kommersiella fastigheter eller inför en exekutiv försäljning. I Spanien värderar mäklare inför försäljning och arvskiften, men aldrig inför belåning då den bank man ansöker om bolån hos skickar värderingsmän från auktoriserat värderingsinstitut godkänt av Banco de España vid dessa tillfällen.

Slutligen framkom det av respondent Sp.Värd.1 att Valoración relativa är en metod som används för att värdera aktier. Detta skiljer sig då från vad Academia de inversión (2017) hävdade, att det var en värderingsmetod som används för att värdera fastigheter. Det har framgått av resultatet att en slags ortsprismetod istället används för att värdera fastigheter, men att den kallas Valoración relativa verkar inte stämma. Det kan eventuellt varit bristfällig översättning och tolkning som medfört detta missförstånd.

5.2.2 Värdehöjande faktorer hos bostadsfastigheter

Samtliga respondenter på den Svenska värderingsmarknaden (Sv.Värd.1, Sv.Värd.2, Sv.Mäkl.1 och Sv.Mäkl.2) var tydliga med att den viktigaste värdefaktorn är läget på fastigheten. Detta styrks med vad Skatteverket (2017) anser som värdefaktorer och även det vi personligen lärt oss i våra studier inom fastighetsvärdering. Däremot har värderarna på den Spanska marknaden mer spridda åsikter om vad som är den mest värdehöjande faktorn. Möjligen ses läget som en självklar värdefaktor och att respondenterna i och med detta glömt att nämna det. Därefter är värdefaktorerna något varierande, men ändå av samma typ. Till exempel framhävs strandtomt/närhet till strand, sjöutsikt/havsutsikt, båtplats samt fastighetens läge i förhållande till vattnet som en värdefaktor av samtliga respondenter i både Sverige och i Spanien. Även faktorer som skick, standard och närhet till service är detsamma för både Sverige och Spanien.

En viktig värdefaktor enligt respondent Sp.Värd.2 är antal sovrum som objektet har. Sp.Värd.2 menar att antal kvadratmeter inte alls är en lika viktig aspekt som antal sovrum, då ett extra sovrum bidrar till att priset på objektet ökar markant jämfört med om det skulle ha färre sovrum men vara större till ytan. Det var ingen av de Svenska respondenterna som påpekade detta. Det som var återkommande gällande värdefaktorer var istället storleken på fastigheten.

Enligt respondent Sp.Mäkl.1 är värdefaktorerna olika beroende på vart fastigheten är belägen. I storstäder är parkering prioriterat medan det på semesterorter är flygplats och service som ökar värdet. Detta påstående styrks av Sv.Värd.1 som är aktiv på den Svenska marknaden, att värdefaktorer får olika värden beroende på platsen. Sv.Värd.1 påpekar att i regionen som Sv.Värd.1 är verksam i finns inget större behov av pool. Sv.Värd.1 fortsätter med beskriva att renoverade objekt är något som köpare inte ser som negativt, och att interiören är mindre viktig utanför storstäderna där det är främst lägenheter som säljs. Sp.Värd.1 påpekar å andra sidan att pool är en viktig värdefaktor för investerare i Spanien.

Vi förväntade oss att fler av respondenterna skulle ha uttryckt att pool var en hög värdefaktor, vilket medförde att denna värdefaktor avvek från vad vi förutsatt. Däremot kan vi anta att det generellt sett är mer attraktivt med att ha pool i Spanien än i Sverige, trots att de Spanska respondenterna inte framhävt detta. Detta resonemang stöds även av att efterfrågan av pool generellt sett är en viktig faktor enligt media.

Enligt Sp.Värd.2 och Sp.Mäkl.3 ses en inredd bostad som mer attraktiv för många. Sp.Värd.2 menar att många köpare inte vill behöva tänka på att införskaffa inredning och föredrar därför att köpa en möblerad bostad. Ur ett värderingssyfte höjs inte marknadsvärdet, men däremot priset på bostaden.

I Sverige är det inte ett vanligt koncept att sälja bostaden inredd. Enligt Sp.Mäkl.3 är en "home staging" värdehöjande. Vi tänker då att det är priset denna menar. Detta syftar till att inreda och "styla" bostaden inför visning, men att bostaden inte säljs inredd. Även i Sverige förekommer detta, men det är inget som nämns av de svenska respondenterna. Utifrån vår egen erfarenhet uppfattar vi att det blivit allt mer vanligt med "home staging" även i Sverige. Vi förmodar att detta tyder på att säljarna är villiga att betala för det och måste alltså ge högre avkastning på fastigheten, annars borde det ur ett säljarperspektiv anses meningslöst att anlita en "home stylist". Detta kan alltså ses som en värdehöjande faktor inför försäljning, men påverkar i sig inte värdet på själva fastigheten.

Ur ett investerarperspektiv är det enligt Sv.Mäkl.1 god föreningsekonomi, balkong och månadsavgiften som är de viktigaste faktorerna. Då det finns närhet till strand, centrum samt nybyggda fastigheter är investerarna mer kräsna och är villiga att betala mer för fastigheten. Enligt Sv.Värd.1 är det kassaflödet som intresserar investerare mest. Sp.Värd.1 påpekar att de som vill göra investeringar i Spanien prioriterar potentialen för att göra en bra "R.O.I" (avkastning). För Spanska investerare är det möjligheten för uthyrning som är en hög värdefaktor enligt Sp.Värd.1. Detta trots att det på vissa håll krävs en turistlicens för att hyra ut bostaden i Spanien. I Sverige behövs ingen turistlicens för att hyra ut sin bostad, däremot måste bostadsrättsföreningen godkänna uthyrningen.

5.2.3 Skillnader i värderingsprocessen av bostadsfastigheter i Sverige respektive Spanien

Respondent Sp.Mäkl.1 tror inte att det skiljer mycket mellan Sverige och Spanien gällande värderingsmetoderna. I Spanien utgår myndigheterna från taxeringsvärdet och multiplicerar med en koefficient för att framställa det lägsta försäljningspriset, och att priset är lägre än vad som anses vara ett rimligt försäljningspris. En transaktionsskatt betalades även under finanskrisen som låg mellan 6 - 10% av köpeskillingen, dessa metoder har aldrig förekommit i Sverige och är därmed en tydlig skillnad i värderingen.

Enligt Sp.Värd.2 är den största skillnaden mellan Sverige och Spanien att säljaren till större delen väljer vilket pris som ska sättas på fastigheten inför en försäljning. Om säljaren inte hittar en köpare där en överenskommelse om pris kan ske väljer säljaren att avvakta med försäljningen tills de kan få ett bättre pris. Sp.Värd.2 menar också att det är sällan mäklaren får exklusivt försäljningsuppdrag i Spanien. I Sverige anser vi att detta inträffar mycket sällan då vi ofta har tillit för mäklare och dess sakkunskap och att det försäljningspris som mäklaren föreslår också är det bästa. Sedan är vi självklart medvetna om att det även förekommer ett slags "spel" på fastighetsmarknaden i Sverige genom lockelse priser etc. för att locka intressenter att pressa priserna uppåt. En annan jämförelse som Sp.Mäkl.2 nämner är att det är betydligt svårare att tillhandahålla information om fastigheter och marknaden i Spanien än vad det är i Sverige.

Slutsats

Sammanfattningsvis visar denna studie att det för svenskar kan innebära svårigheter i en köpprocess av bostadsfastighet i Spanien då det finns olikheter mellan länderna gällande olika delar som ingår i en köpprocess. Generellt skiljer sig dock inte förfarandet vid värdering av fastigheter i Sverige respektive Spanien. Vi trodde att skillnaderna skulle vara betydligt större innan vi påbörjade detta examensarbete. Ortsprismetoden anses vara den metod som övervägande används vid värdering av bostadsobjekt i båda länderna. De största skillnaderna som observerats är tillgången till information om försålda objekt och vilka som får utnämna sig vara mäklare. I Sverige finns det krav på utbildning men inte i Spanien. Detta känns väldigt märkligt då det finns en hel del tillgångar och kapital på bostadsmarknaden och borde därför ge köpare en trygghet oavsett svensk eller spansk befolkning. Dock är det väldigt positivt ur ett svenskt köparperspektiv att det faktiskt finns seriösa aktörer på spanska marknaden att vända sig till. Något som vi även rekommenderar att man som köpare är uppmärksam på och väljer en mäklare med omsorg.

Vilka värdefaktorer som efterfrågas och anses vara värdehöjande ur mäklare/värderares synvinkel skiljer sig även åt mellan Sverige och Spanien. Den faktor som däremot anses vara den absolut viktigaste i båda länderna är läget. För den som väljer att investera i en fastighet i Spanien och hoppas på avkastning vid en eventuell framtida försäljning bör därför ha i åtanke att bostaden ska befinna sig på en plats som anses attraktiv. Aspekter att ta hänsyn till när det gäller läget är att bostaden befinner sig i ett segregerat område där svenskar väljer att köpa bostad, att närhet till havet, flygplats och service finns samt att bostaden befinner sig i sydvästligt läge. Detta i kombination med att renovera objektet anses bidra till ett högre marknadsvärde.

5.2.4 Förslag på vidare forskning

Det skulle vara intressant att få djupare insikt i värderingsprocessen från en värderingsmans sida som arbetar på ett spanskt värderingsinstitut där auktorisation krävs likt i Sverige, då den aspekten saknas i detta arbete. Ett annat förslag på vidare forskning är hur man skulle kunna underlätta för svenska mäklare som agerar på den Spanska fastighetsmarknaden att tillhandahålla bättre information om försålda fastigheter och marknaden. Ytterligare en sak som är av intresse och som diskuterats under arbetets gång är om internationella fastighetsköpare tenderar till att betala ett högre pris än lokalbefolkningen. Något vi vet inte är förekommande i Sverige, men något som vi skulle kunna tänka oss existerar utomlands.

5.2.5 Hållbarhet

Hänsyn bör idag tas till hållbar utveckling. En stor trend idag i Sverige är att köpa äldre fastigheter med värdefull kulturhistoria. Detta bidrar till att vissa väljer att utnyttja gammalt istället för att bygga nytt. Ur ett miljötanke är detta optimalt då mindre mark behöver tas i anspråk samt att utnyttjande av material kan komma att minska. Tyvärr väljer även många att bygga nytt vilket får motsatta konsekvenser. I Spanien är nybyggnation vanligt förekommande trots att många bostäder idag står tomma som ett resultat av finanskrisen. Utnyttjande av redan befintliga byggnader skulle istället vara ett bra alternativ. För en hållbar framtid vore det även bra om vi slutar tänka nytt och istället tänker gammalt.

Referenser

Academia de Inversión. (2017). ¿Cómo calcular el valor de un inmueble? Métodos y ejemplos [Hemsida]. Hämtad 2018-05-14 från <http://www.academiadeinversion.com/como-calcular-valor-inmueble-metodo-ejemplos/>

Andersson, A. & Magnusson, C. (2012) *Budgivningsprocessen vid ett fastighetsköp* (Examensarbete, Högskolan i Gävle). Hämtad 2018-03-08

Anghel, I. (2013). The actual universe of valuation standards. *Aestimum*, Vol: 71. Page 403-410. DOI: <http://dx.doi.org/10.13128/Aestimum-1315>. Hämtad 2018-04-14.

Bellman, L. (2018). High-impact information types on market value: property appraisers' information sources and assessment confidence. *Journal of Property Research*. Doi: 10,1080/09599916.2018,1443152 Hämtad 2018-05-14

Bjurfors.se. (u.å). Köpprocessen i elva steg [Hemsida]. Hämtad 2018-05-07 från: <https://www.bjurfors.se/sv/utland/spanien/kopa/kopprocessen-i-elva-steg/>

Boverket, (2014). Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder [Hemsida]. Hämtad 2018-04-28 från: <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/>

Boverket. (2016). Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige [hemsida]. Hämtad 2018-05-09 från: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplattelseformer/>

Boverket, (2018). Bostadsmarknadsenkät 2018 [Hemsida]. Hämtad 2018-05-28 från: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>

Bradford, A. (2017). Empirical Evidence: A Definition [Hemsida]. Hämtad 2018-05-21 från <https://www.livescience.com/21456-empirical-evidence-a-definition.html>

- Brunes, F. (2015). *Fastighetsvärdering och marknadsanalys*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Brunes, F. (2017). *Fastighetsvärdering och marknadsanalys*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Brändström, J., & Karlström, C. (2011). *Fastighetsköp i utlandet* (Examensarbete, Karlstad Business School). Hämtad 2018-03-08
- Bustillo, R., Rodríguez, C. (2010). Modelling Foreign Real Estate Investment: The Spanish Case. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol: 41, Issue: 3, Page: 354-367). Doi: 10.1007/s11146-008-9164-9
- Crowe, C., Dell’Ariccia, G., Igan, D., Rabanal, P. (2013). How to deal with real estate booms: Lessons from country experiences. *Journal of Financial Stability*. Vol: 9 Page: 300-319. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jfs.2013.05.003>
- Ekeblom, D. (2014). *Fastigheter och banker: är den svenska fastighetsmarknaden övervärderad?*. Studentlitteratur.
- Eriksson, A., & Hansson, K. (2008). *Fastighetsvärdering – tillvägagångssätt och problematik* (Examensarbete, Högskolan Halmstad). Hämtad 2018-04-16.
- Fielding, N.G. (2012). Triangulation and mixed methods designs: Data integration with new research technologies. (*Journal of mixed methods research*). Doi: 10.1177/155868981243710. Hämtad 2018-04-18
- Framtid.se (u.å). Fastighetsmäklare [Hemsida]. Hämtad 2018-04-05 från <https://www.framtid.se/yrke/fastighetsmaklare>
- Fuster, A. (2016). Valorando una empresa por Descuento de Flujos de Caja (DFC) [Hemsida]. Hämtad 2018-05-15 från <https://www.rankia.com/blog/bolsa-desde-cero/3170748-valorando-empresa-por-descuento-flujos-caja-dfc>
- Grauers, P.H., Rosén, M., & Tegelberg, L. (2011). *Fastighetsmäklaren: en vägledning*. Stockholm: Norstedts Juridik.
- Grauers, F. (2012). *Fastighetsköp*. Juristförlaget i Lund.

Greenlife-estates. (2015). What is cadastral reference in Spain? [Hemsida]. Hämtad 2018-04-09 från: <http://www.greenlife-estates.com/en/news/what-is-cadastral-reference-in-spain/>

Gustavsson, T. (2014). Turismen håller Spanien flytande. [Hemsida]. Hämtad 2018-04-10 från <http://sydkusten.es/sk/161/a/20153/turismen-haller-spanien-flytande>

Hsieh, H-F. & Shannon, S.E. (2005). *Three approaches to qualitative content analysis*. Qualitative Health Research, 15(9) 1277-1288.

Hughes, N., & Murray, G. (2008). Writing up Your University Assignments and Research Projects: A Practical Handbook [PDF]. Hämtad 2018-04-20 från <http://eds.b.ebscohost.com.webproxy.student.hig.se:2048/eds/ebookviewer/ebook/bmxlYmtfXzIzNDMzMf9fQU41?sid=41a035e2-c3e6-4e61-9ea0-cbeb67dd9eb9@sessionmgr101&vid=0&hid=http://eds.b.ebscohost.com.webproxy.student.hig.se:2048/&format=EB>

Hutchison, N. E., Adair, A. S., & Leheny, I. (2005). *Communicating investment risk to clients: property risk scoring*. Journal of Property Research, 22(2-3), 137-161.

Inmoinvestments (u.å). Köpprocessen och kostnader när du köper ditt hem i Spanien [Hemsida]. Hämtad 2018-05-07 från: <https://inmoinvestments.com/sv/guider/240/kopprocessen-i-spanien/>

Institutet För Värdering Av Fastigheter & ASPECTs Sektion för fastighetsvärdering, SFF. (2011). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*. (11:e upplagan).

Johansson, A. & Ohlsson, J. (2016). *Vad påverkar priserna på bostadsmarknaden?* (Examensarbete, Södertörns Högskola, Sverige). Hämtad 2018-04-03

Korhonen, J., & Lindström, K. (u.å). *Litteraturstudie*. [PDF] Hämtad 2018-04-18 från <https://www.vasa.abo.fi/users/geklund/Hemsida%20dokument%202016-17/Litteraturstudie%205.9%2016.pdf>

Kos Kolic, M. & Vida, I. (2006). *An Examination of a Strategic Household Purchase: Consumer Home Buying Behavior*. *Advances in Consumer Research*, [Elektronisk], 33 (1), 288-289. Hämtad 2018-06-24.

Kouvatsis, P. (2011). *Bostadsbubblan i Spanien*. (Examensarbete, KTH, Stockholm). Hämtad 2018-04-09

Krantz, E. (2017). *AHP applicerat på fastighetsköp i Spanien: En tillämpning av Analytical Hierarchy Process och en överblick av spanska regler kring fastighetsköp som EU-medborgare*. (Examensarbete, KTH, Stockholm). Hämtad 2018-09-23

Lantmäteriet. (u.å.a). Fastigheter [Hemsida]. Hämtad 2018-04-04 från: <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/>

Lantmäteriet. (u.å.b) Fastighetsregistrets innehåll [Hemsida]. Hämtad 2018-04-04 från: <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret/registrets-innehall/#faq:Fastigheter>

Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, (2010). *Fastighetsvärdering - Grundläggande teori och praktisk värdering*. (3:e uppl.). Gävle och Solna. Lantmäteriet rapport 2010:8

Mª del Pozo García, E. (u.å). MODELOS DE DESCUENTO DE FLUJOS APLICADOS AL SEGURO [PDF]. Hämtad 2018-05-16 från <http://eprints.ucm.es/6736/1/0114.pdf>

Mimove. (2017). Ett säkert sätt att köpa en fastighet i Spanien [Hemsida]. Hämtad 2018-05-16 från: <https://www.mimove.com/sv/ombudsblog/post/155-mimove-ett-sakert-satt-att-kopa-en-fastighet-i-spanien/sv>

Ministerio De Justicia - Secretaría general Técnica. (2009). *España Civil Code (approved by Royal Decree of July 24, 1889)* [Hemsida]. Hämtad 2018-05-14 från http://www.wipo.int/wipolex/es/text.jsp?file_id=221319#LinkTarget_6368

Olofsson, R. (2012). Sälja bostad privat - så funkar det [Hemsida]. Hämtad 2018-05-13 från <https://www.hemtrevligt.se/icakuriren/artiklar/testrad/20120410/salja-bostad-privat-sa-funkar-det/>

Persson, E. (2011). *Fastighetsvärdering. I Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*. (11.uppl.). Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB s. 273.

Riksbyggen. (u.å). Kommersiella fastigheter - förvaltning av bostäder, butiker och kontor [Hemsida]. Hämtad 2018-04-06 från <https://www.riksbyggen.se/fastighetsforvaltning/forvaltning-for-fastighetsagare/kundreferenser/riksbyggens-forvaltning-av-kommersiella-fastigheter-med-bostader-kontor-och-butiker>

Samhällsbyggarna. (u.å). Fastighetsvärdering [Hemsida]. Hämtad 2018-04-06 från <http://www.samhallsbyggarna.org/hitta-vaerderare/>

Silver, A. (u.å). Svensk Bostadsrätt på Costa Del Sol? [Hemsida]. Hämtad 2018-05-14 från <http://marbella-news.com/?p=1488>

Skandiamäklarna. (u.å). Att köpa bostad i Spanien [Hemsida]. Hämtad 2018-05-07 från: <https://www.skandiamaklarna.se/spanien/sa-funkar-det/att-kopa-bostad-i-spanien>

Skatteverket. (2017). Värdefaktorer och klassindelingsgrunder [Hemsida]. Hämtad 2018-04-30 från: <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.7/3443.html>

Skogen.se. (u.å). Jordbruksfastighet, lantbruksfastighet [Hemsida]. Hämtad 2018-04-18 från: <https://www.skogen.se/glossary/jordbruksfastighet-lantbruksfastighet>

Sundquist, A. (2009). Massvärdering - fastighetstaxering [Hemsida] Hämtad 2018-04-18 från http://www.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Fastighetsvaerdering/LTH_Grundkurs_2009_1.ppt

Svefa. (u.å). Fastighetsvärdering [Hemsida]. Hämtad 2018-04-22 från <https://www.svefa.se/fastighetsvardering/>

Svensk Fastighetsförmedling. (u.å). Frågor och svar när du ska sälja din bostad [hemsida]. Hämtad 2018-05-01, från: <https://www.svenskfast.se/salj-med-oss/fragor-svar/>

Van Gunten, T., & Navot, E. (2018). Varieties of indebtedness: Financialization and mortgage market institutions in Europe. *Social Science Research*. Vol: 70, Page 90-106. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2017.11.005>. Hämtad 2018-05-18.

Wentzel, M. (2010). *Småhus värdefaktorer -En kvantitativ studie av värdefaktorernas riktighet* (Examensarbete, Karlstad Universitet). Hämtad 13-03-2018.

SFS 1991:614. *Bostadsrättslag*. Stockholm: Justitiedepartement

SFS 2011:666. *Fastighetsmäklarlag*. Stockholm: Justitiedepartement

SFS 2002:93. *Lagen om kooperativ hyresrätt*. Stockholm: Justitiedepartement.

SFS 1970:994. *Jordabalken*. Stockholm: Justitiedepartement

Bilaga 1.

- Vilken metod används vid värdering? (ortprismetoden? annan?)
- Hur går ni tillväga under processen för att sätta ett värde på bostadsfastigheter?
- När gör man en värdering? (försäljning, belåning, annat?)
- Vad är en värdehöjande faktor hos en fastighet? (Sverige/Spanien)
- Kan du beskriva skillnaderna mellan värderingsprocessen i Sverige respektive Spanien?
- Vad föredrar investerare för typ av faktorer? (pool, strandnära, nära stan, landet, interiörer?)
- Vilka är mest aktiva på fastighetsvärderingsmarknaden, värderare eller mäklare?

