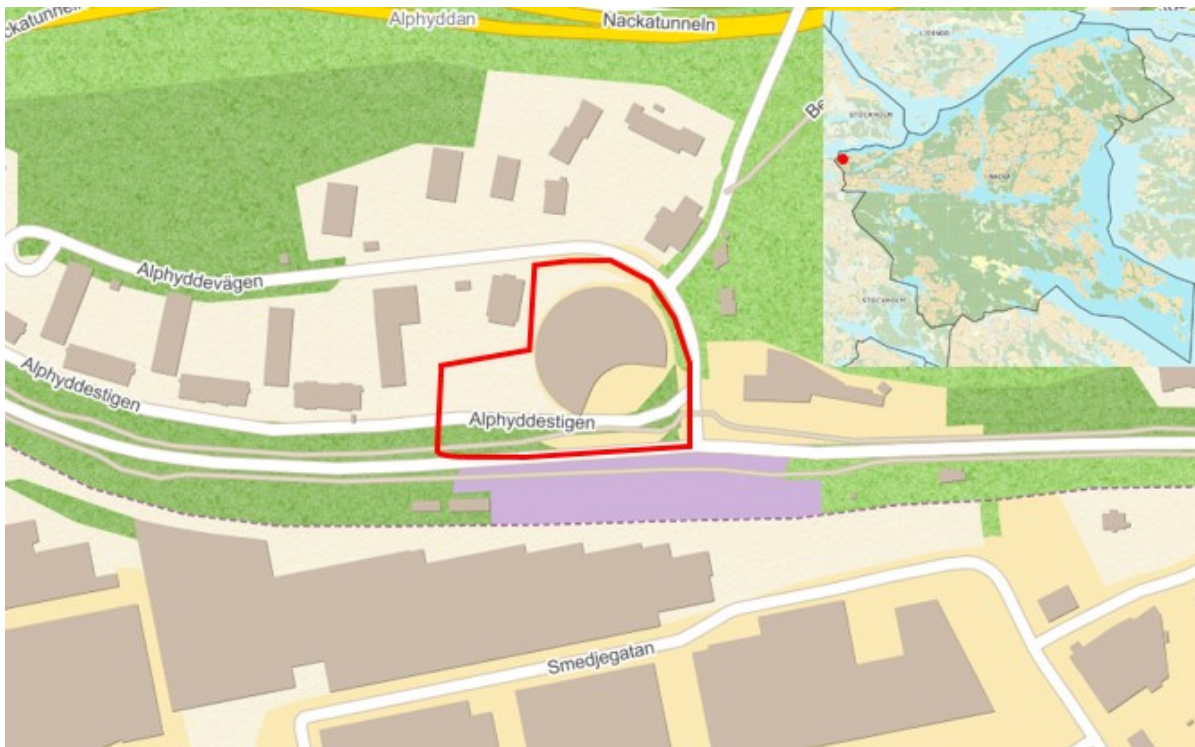


# Värdeutlåtande

avseende byggrättsvärden inom blivande kvarteret

## Bakaxeln

Nacka kommun



2023-02-14

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Hanna Flygt.
<i>Bakgrund</i>	Nacka kommun upprättade i september 2018 en startpromemoria angående en exploatering på fastigheterna Sicklaön 40:1 och 88:1, det tänkta kvarteret Bakaxeln. Forum Fastighetsekonomi AB har sedan dessa vid ett par tillfällen bedömt marknadsvärdet av byggklara byggrätter för bostäder och kommersiella lokaler inom det aktuella området.
<i>Syfte</i>	Syftet med aktuellt uppdrag är att åter och med beaktande av den förändrade marknaden bedöma marknadsvärdet av tänkta byggrätter för bostäder, lokaler i bottenvåningen samt förskola inom det blivande kvarteret Bakaxeln.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	Bedömda värden ska förutsätta att en lagakraftvunnen detaljplan finns i huvudsak enligt nedanstående beskrivning. Vidare förutsätts normala grundläggningsförhållanden och att befintliga byggnader är rivna, att markområdet ej behöver saneras samt att inga gatukostnader, exploateringsbidrag etc belastar värderingsobjektet utöver normala anslutningsavgifter för VA etc. Slutligen förutsätts att tunnelbanan till Nacka har byggts ut och att inga kostnader för utbyggnaden belastar värderingsobjektet.

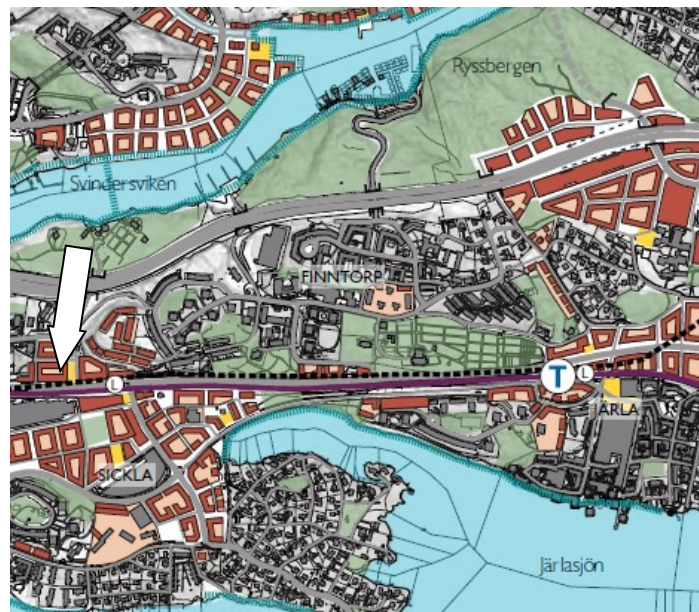
## BESKRIVNING

<i>Omgivningen</i>	<p>Värderingsobjektet är beläget norr om Sickla köp kvarter norr om Värmdövägen, se karta på första sidan.</p> <p>Avståndet till centrala Stockholm är ca 6 km och till Södermalm drygt 3 km. I direkt anslutning till värderingsobjektet finns Nacka station på Saltsjöbanan (denna kommer dock att tas bort). Ca 300 m västerut ligger Sickla station som är en station på såväl Saltsjöbanan som Tvärbanan. På Värmdövägen finns busshållplats med ett flertal busslinjer. Slutligen planeras en ny tunnelbanestation med uppgång i eller i anslutning till kvarteret Bakaxeln. Värderingsobjektet har och kommer således att få ett mycket gott kollektivtrafikläge.</p> <p>När det gäller skolor finns en F-9-skola i direkt anslutning till värderingsobjektet som planeras att byggas ut. Beträffande</p>
--------------------	--

kommersiell service finns det mesta i Sickla köpvarter på andra sidan Värmdövägen. Kopplingen till detta föreslås förbättras genom att Saltsjöbanan höjs och Planiavägen förlängs norrut under denna till Värmdövägen. Inom Sickla köpvarter finns även gymnasieskola.

### *Ny exploatering*

Nacka kommun har tagit fram en "Utvecklad strukturplan" som redovisar att värderingsobjektet ska ingå som en del i den nya stadsstrukturen, se nedanstående bild.



För området har tagits fram en planprogram som redovisar en bebyggelse i 6-12 våningar med en tunnelbaneuppgång i en av byggnaderna. Det goda kollektivtrafikläget kommer sannolikt att medföra en reducering gällande kravet på antalet parkeringsplatser. Totalt planeras ca 350 bostäder, lokaler i bottenvåningen samt en förskola. Utformningen av bebyggelsen kan komma att ändras med förutsätts i aktuell värdering vara av samma karaktär som redovisas i planprogrammet.

Under tomten planeras en arbetstunnel för nya tunnelbanan. Tunnelns skyddszon hamnar dock mer än 10 m från nuvarande lägsta marknivå. Med hänsyn till det bedöms grundläggning och garage kunna utföras på normalt sätt, möjligen med försiktigare sprängning.

## VÄRDERING

### *Metod*

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

1. Ortsprismetoden. Denna går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.
2. Exploateringskalkyl. denna går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse samt att dessa ej är direkt jämförbara.

Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästa lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

Ovanstående leder normalt till att man i första hand försöker bedöma marknadsvärdet med en ortsprismetod men ibland görs en exploateringskalkyl som en kontroll av bedömningen.

### *Marknad*

Bostadsmarknaden har under flera år haft en mycket positiv utveckling, vilket lett till att marknadsvärdena för bostadsbyggrätter ökat. Under våren 2022 bröts dock den positiva trenden och marknadspriserna för bostadsrätter i Nacka har sedan dess sjunkit med ca 13 %. Priserna är idag tillbaka på ungefär samma nivå som hösten 2020. Prisnedgången beror främst på ökade räntor. Sjunkande priser och höjda marknadsräntor har påverkat försäljningen av nyproduktion, vilken minskat kraftigt. Under 2022 har dessutom byggkostnaderna enligt byggkostnadsindex för flerbostadshus ökat med ca 15 % under 2022. Ovanstående har lett till att i princip inga nya projekt byggstartas idag. De lägre priserna och ökade kostnaderna leder naturligtvis till att betalningsförmågan för byggrätter påverkas markant. Eftersom inga eller få nya projekt byggstartas har dessutom behovet från exploatörerna att "fylla på" med nya byggrätter minskats.

Den försämrade efterfrågan på byggrätter och lägre betalningsviljan har lett till att mycket få överlåtelse skett. Däremot tecknas fortfarande markanvisningsavtal på förhållandevis goda prisnivåer. Eftersom ett markanvisningsavtal normalt innebär att ett köp av byggrätterna ska ske först om ett visst antal år samt att avtalet till sin karaktär är att betrakta som ett optionsavtal som exploatören inte behöver fullfölja så är sannolikt skillnaden mellan vad en exploatör är beredd att acceptera för pris i ett markanvisningsavtal högre än vad de skulle vara beredda att betala vid ett köp idag.

### **Bostadsbyggrätter**

#### *Bostadsrättspriser*

Bostadsrättspriserna i närområdet (Alphyddan) har under senaste året legat på ca 56 500 kr/kvm BOA (vägt medelvärde). Genomsnittstorleken har då varit ca 63 kvm. Det senaste halvåret har genomsnittspriset vara ca 54 000 kr/kvm (medelstorlek 66 kvm). Byggnaderna uppförda på 1960-talet, vilket normalt brukar påverka priserna negativt. Å andra sidan har de övre planen en mycket fin utsikt.

#### *Ortspriser, byggrätter*

De senaste avtalen rörande bostadsbyggrätter i aktuell del av Nacka är följande.

1. Nacka kommun markanvisade i mars 2022 en byggrätt i Sickla, Sydvästra Plania. Markanvisningen föregicks av en tävling som baserades på såväl pris som koncept. De sex högsta priserna låg mellan 26 050 och 28 026 kr/kvm BTA. Vinnaren i tävlingen bjöd dock inte högst utan 27 200 kr/kvm BTA men vann p g a bättre utformning mm. Det viktade medelvärdet för äldre bostadsrätter i närområdet uppgick under senaste året till drygt 72 000 kr/kvm (genomsnittstorlek ca 63 kvm).
2. Nacka kommun markanvisade i januari 2022 en byggrätt i centrala Nacka, Parkkvarter 2. Markanvisningen föregicks av en tävling som baserades på såväl pris som koncept. De sex högsta priserna låg mellan 20 100 och 25 130 kr/kvm BTA. Vinnaren bjöd lägsta pris av dessa sex men vann p g a konceptet. I närheten finns endast nyproducerade lägenheter. Det viktade medelvärdet för dessa har under senaste året uppgått till drygt 66 000 kr/kvm (genomsnittstorlek ca 61 kvm).

Bägge dessa noteringar skedde före nedgången på bostadsmarknaden. Byggbpriserna hade dock i viss mån redan börjat öka.

Som framgår av marknadsbeskrivningen ovan har aktiviteten på byggrättsmarknaden gått ned och mycket få överlåtelser har skett. En intressant notering är JM:s köp i månadsskiftet januari/februari 2023 av byggrätter i Solna/Huvudsta från Fabege. Byggrätterna omfattades av lagakraftvunnen detaljplan och omfattade ca 42 500 kvm BTA, främst bostäder men även en förskola. Om man räknar med ett byggrättsvärde för förskolan om ca 5 000 kr/kvm BTA motsvarar köpeskillingen för bostadsbyggrätterna ca 11 500 kr/kvm BTA. Detta kan jämföras med markanvisningar på nivån 14 000 kr/kvm BTA som skedde i mars 2021 avseende bostadsbyggrätter inte långt från den byggrätt som överläts mellan Fabege och JM. Samtidigt gjordes en markanvisning i något bättre läge i Huvudsta på nivån 19 500 kr/kvm. Då avsåg emellertid en viss del av byggrätten radhus. Det viktade bostadsrättspriset i närheten av JM:s förvärvade byggrätt uppgick under senaste året till ca 50 000 kr/kvm. Medelstorleken uppgick till ca 75 kvm och byggnaderna var som i Alphyddan uppförda på 1960-talet.

Utöver ovan nämnda köp har följande markanvisningar skett i Stockholm den senaste tiden.

1. Aspudden, december 2022, direktanvisning till Riksbyggen, 30 400 kr/kvm BTA.
2. Sockenplan, december 2022, direktanvisning till befintlig tomträttshavare, 20 000 kr/kvm BTA.
3. Gröndal, december 2022, direktanvisning till Folkhem, 24 000 kr/kvm BTA.
4. Åkeshov, februari 2023 (ännu ej formellt beslutad). Direktanvisning till Maxera, 19 500 kr/kvm BTA.
5. Ulvsunda, februari 2023 (ännu ej formellt beslutad), direktanvisning till befintliga tomträttshavare, 22 000 kr/kvm BTA.

6. Riksby, februari 2023 (ännu ej formellt beslutad), markanvisningstävling, vinnare Alfa Development AB, 18 009 kr/kvm BTA. Näst högst bu var på 17 755 kr/kvm BTA och totalt avgavs 10 bud över 15 000 kr/kvm BTA.

### *Bedömning*

Det bästa jämförelseobjektet bedöms, trots skillnaden i läge, vara JM:s köp i Huvudsta. Detta då det är ett faktiskt köp som skett nyligen. Lägesskillnaden bedöms kunna beaktas genom att jämföra priserna i omkringliggande befintlig bebyggelse som är av samma karaktär (1960-talsbebyggelse). Om man beaktar skillnaden i genomsnittstorlek bedöms att det genomsnittliga priset för befintlig bebyggelse omkring värderingsobjektet är ca 2 500 – 3 000 kr/kvm högre än kring jämförelseobjekten i Huvudsta. Erfarenhetsmässigt slår en värdeskillnad uttryckt i kr/kvm BOA igenom på byggrättsvärdet uttryckt i kr/kvm BTA med ca 60-70 %. En skillnad om 2 500 – 3 000 kr/kvm BOA bedöms således motsvara en skillnad i byggrättsvärde om ca 1 500 - 2 000 kr/kvm BTA. Jämförelsen med försäljningen i Huvudsta pekar således på en värdenivå om 13 000 – 13 500 kr/kvm. Då har emellertid inte beaktats det bättre läge som tunnelbaneutbyggnaden kommer att föranleda. I andra sammanhang har tidigare tillgången till tunnelbana uppskattas tillföra bostadsbyggrätter ett mervärde om i vart fall 3 000 kr/kvm BTA.

Skillnaden mot prisnivån om ca 28 000 kr/kvm BTA som erhöles vid markanvisningstävlingen i Sydvästra Planiaområdet i mars 2022 är dock mycket stor. Skillnaden i läge baserat på priser i befintliga lägenheter i de två områdena förklarar en skillnad om ca 4 000 kr/kvm BTA. Prisnedgången på bostadsrättsmarknaden förklarar en skillnad om ca 6 000 kr/kvm BTA och de ökade byggkostnaderna ca 2 000 kr/kvm BTA. En analys utifrån prisnivån från markanvisningstävlingen i Sydvästra Plania indikerar således en värdenivå för värderingsobjektet om 28 000 – 4 000 – 6 000 – 2 000 = 16 000 kr/kvm BTA.

När det gäller de övriga markanvisningar så bedöms baserat på riktvärdena vid fastighetstaxeringen objekten nr 1 och 3 har klart bättre läge än värderingsobjektet. Övriga 4 objekt bedöms vara mer jämförbara. Medelpriset för dessa 4 ligger på knappt 20 000 kr/kvm BTA, d v s klart högre än vad analyserna ovan pekar. Utöver att det rör sig om markanvisningsavtal (se ovan) så har flera av objekten redan tillgång till bra kollektivtrafik.

## Exploateringskalkyl

Följande enkla kalkyl kan ställas upp som en kontroll av ovan bedömt värde:

Insats (BR-pris):	67 000 kr/kvm
Lån i föreningen:	12 000 kr/kvm
Exploatörens intäkt:	79 000 kr/kvm BOA
Normal relation BOA/BTA:	0,76
Omräknad intäkt:	60 000 kr/kvm BTA
Produktionskostnad:	35 000 kr/kvm BTA <sup>1)</sup>
Försäljningsomkostnader:	500 kr/kvm BTA <sup>2)</sup>
Vinstkrav:	ca 15 % av insatt kapital => 8 000 kr/kvm BTA
Markvärde, kr/kvm BTA:	60 000 – 35 000 – 500 – 7 500 = 17 000 kr/kvm BTA

1) Totalkostnad som även inkluderar garage

2) Mäklararvoden, föreningsbildning mm.

## Sammanvägning

Efter en sammanvägning av ovanstående jämförelser och kalkyler och med beaktande av den förutsatta färdiga tunnelbaneutbygganden bedöms marknadsvärdet för aktuella bostadsbyggrätter idag till **17 000 kr/kvm BTA**.

## Lokalbyggrätter

I några av de ovan redovisade markanvisningsavtalen anges även pris för lokalbyggrätter:

Sockenplan:	5 000 kr/kvm BTA
Ulvsunda:	5 000 kr/kvm BTA
Riksby:	4 400 kr/kvm BTA
Aspudden:	5 500 kr/kvm BTA
Gröndal:	5 000 kr/kvm BTA

Det normala är att bottenvåningslokaler främst servar de närboende. Det innebär att om det finns ett befintligt serviceutbud i närområdet så är det negativt för lokalbyggrätterna. I aktuellt fall ligger Sickla köp kvarter i direkt anslutning till värderingsobjektet, vilket således är negativt. Å andra sidan kommer tunnelbanan ha en uppgång i eller i direkt anslutning till värderingsobjektet vilket är positivt. Noterbart är att markanvisningstävlingen avseende parkkvarter 2 i Nacka (nr 2 ovan) som ligger nära Nacka Forum hade ett fast pris på lokalbyggrätterna i bottenplanet på 4 000 kr/kvm BTA.



Med hänsyn till läget samt att även lokalbyggrätterna kan vara något högre i markanvisningsavtal än vad marknaden skulle vara beredda att betala vid en överlåtelse idag bedöms byggrättsvärdet för lokaler i bottenvåningen inom värderingsobjektet till **4 000 kr/kvm BTA**.

### Förskola

I ett av ovan redovisade markanvisningsavtal, det i Ulvsunda, fanns även angiven en prisnivå för förskola, nämligen 5 000 kr/kvm BTA.

I nedanstående tabell redovisas en sammanställning av andra avtal i Stockholmsområdet som omfattar föreskolebyggrätter.

Kommun	Pris/kvm BTA	Årtal då avtal tecknades	Pris baseras på
Tyresö	4 000	2022	Värdering
Tyresö	2 250	2022	Okänt
Järfälla	6 500	2022	Budgivning
Västerås	8 550	2022	Budgivning
Österåker	3 000	2022	Värdering
Järfälla	3 001	2021	Budgivning
Sollentuna	3 500	2021	Värdering
Sollentuna	5 100	2021	Budgivning
Upplands-Bro	3 000	2021	Värdering
Haninge	2 750	2021	Okänt
Täby	3 500	2021	Värdering
Södertälje	3 000	2020	Okänt
Stockholm	4 500	2020	Värdering
Österåker	6 000	2019	Budgivning
Huddinge	3 800	2019	Budgivning
Täby	3 500	2019	Värdering
Vallentuna	2 680	2019	Okänt
Stockholm	3 300	2019	Värdering
Nacka	2 000	2019	Okänt
Nacka	2 300	2019	Okänt

Det som är intressant med köpen ovan är att det är en splittrad prisbild där det är stor skillnad på ifall köpen baserats på en värdering eller fasta priser i en anbudstävling eller om priset baseras på budgivning.

Filtreras överlåtelseerna ut priset baseras på värdering (bortsett från okända) så resulterar det i ett snittpris på drygt 3 500 kr/kvm BTA. Den senaste överlåtelsen skedde i december för 4 000 kr/kvm BTA i Tyresö centrum. I köpeskillingen ingick emellertid ett flertal kostnadsposter som har en negativ inverkan på värdenivån. Värdet bedöms därför sökas över 4 000 kr/kvm BTA.

Kommun	Pris/kvm BTA	Årtal då avtal tecknades	Pris baseras på
Tyresö	4 000	2022	Värdering
Österåker	3 000	2022	Värdering
Sollentuna	3 500	2021	Värdering
Upplands-Bro	3 000	2021	Värdering
Täby	3 500	2021	Värdering
Stockholm	4 500	2020	Värdering
Täby	3 500	2019	Värdering
Stockholm	3 300	2019	Värdering
Medel	3 538		

Filtreras däremot överlåtelseerna ovan ut där priset baseras på budgivning resulterar det i ett snittpris på drygt 4 300 kr/kvm BTA

Kommun	Pris/kvm BTA	Årtal då avtal tecknades	Pris baseras på
Järfälla	6 500	2022	Budgivning
Västerås	8 550	2022	Budgivning
Järfälla	3 001	2021	Budgivning
Sollentuna	5 100	2021	Budgivning
Österåker	6 000	2019	Budgivning
Huddinge	3 800	2019	Budgivning
Medel	4 323		

Ovanstående analys visar därmed på att det finns en hög betalningsvilja för mark avsedd för skola/förskola och att det finns många intressenter till dessa tomter. Ett exempel är markanvisningen i Sättra i utkanten av Västerås tätort där det sammanlagt inkom nio anbud. Det vinnande anbudet stack ut uppåt på nivån 8 550 kr/kvm BTA. Övriga åtta anbud var mellan 2 106 och 6 193 kr/kvm BTA med ett genomsnitt om 4 880 kr/kvm BTA.

Även överlåtelsen i Järfälla som skedde innan sommaren 2022 indikerar på en hög nivå 6 550 kr/kvm BTA. Det är emellertid osäkert vad som kommer att ske med byggrättsvärdena sett till den osäkerhet som råder med både ökade byggkostnader samt räntor.

En annan iakttagelse är att marknadsvärdet för fristående förskolor synes ligga något högre än marknadsvärdet för förskolor som är integrerade i flerbostadshus. Förklaringarna till detta kan vara flera, t ex olika byggkostnader, olika restvärden om lokalerna inte längre behövs nyttjas som förskolor, olika attraktivitet hos "kunderna", d v s föräldrarna.

Efter en sammanvägd bedömning bedöms därför en nivå runt 4 000 - 5 000 kr/kvm ljus BTA som rimlig. Ska en exakt nivå anges väljs **4 500 kr/kvm BTA**.

## SAMMANFATTNING

Marknadsvärdet av byggrätter inom blivande kvarteret Bakaxeln bedöms med ovan angivna förutsättningar till:

Byggrätt för bostäder: **17 000 kr/kvm ljus BTA**

Byggrätt för lokaler: **4 000 kr/kvm BTA ovan mark**

Byggrätt för förskola: **4 500 kr/kvm ljus BTA**

Stockholm 2023-02-14

**Forum Fastighetsekonomi AB**

**Rolf Simón**

*Av Samhällsbyggarna auktoriserad Fastighetsvärderare*