



RAPPORT

PLANERING AV HYRESRÄTTER

2016-10-12
KFKS 2016/879
Ylva Bråsjö, Erik Wiberg

Innehållsförteckning

1	Inledning och syfte	3
2	Nuläge hyresrätter.....	3
3	Metod.....	6
4	Planeringsinriktning.....	7
4.1	Fördelning av de planerade hyresrätterna	7
4.2	Framtida andel hyresrätter	10
5	Konsekvenser av planeringsinriktningen	12
6	Slutsats	13

I Inledning och syfte

Nacka kommun har ett bostadsmål om 20 000 nya bostäder till år 2030, varav 13 500 ska byggas i Nacka Stad. Kommunfullmäktige antog i april 2016 ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som bland annat statuerar att de nya bostäderna i kommunen ska bestå av varierande upplåtelseformer.

”Kommunen ska eftersträva en variation av upplåtelseformer. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.” (KF, april 2016)

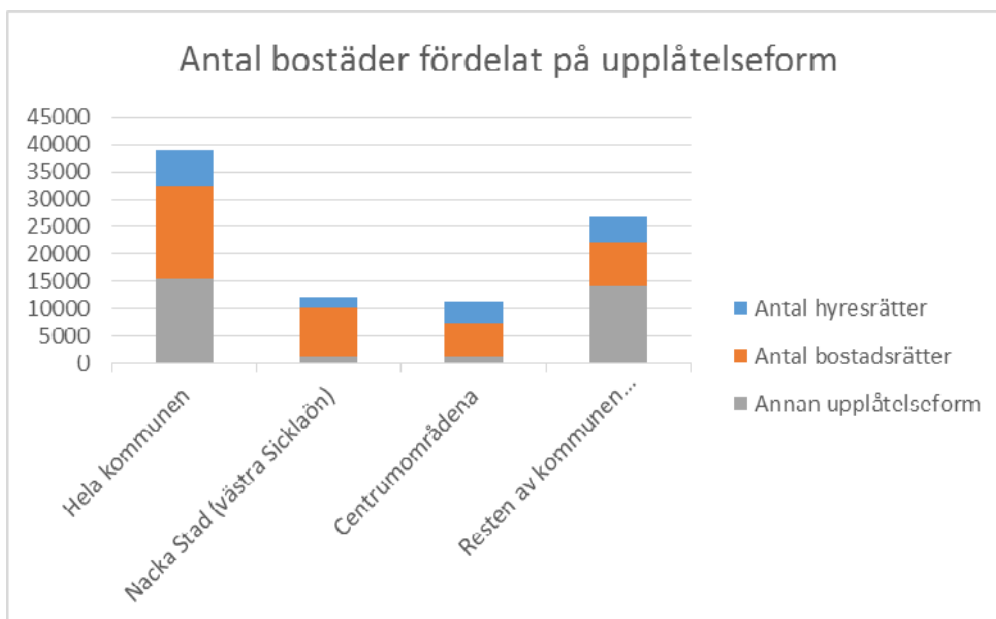
Detta innebär att minst en tredjedel av bostäderna som byggs på den kommunala marken ska upplåtas som hyresrätter. Denna rapport syftar till att klargöra den strategiska inriktning som fördelar de planerade hyresrätterna på kommunens olika stadsbyggnadsprojekt.

2 Nuläge hyresrätter

För att få en överblick av den nuvarande situationen angående hyresrätter följer nedan en presentation av antal och andel hyresrätter år 2015 baserat på statistik från Statistiska Centralbyrån.

I kommunen som helhet finns år 2015 38818 bostäder, varav 6444 (17 %) är hyresrätter och 17033 (44 %) bostadsrätter. En ”bostad” kan vara såväl en villa, ett radhus, en lägenhet i ett flerbostadshus osv, oavsett upplåtelse- eller ägarform.

	Bostäder	Hyresrätter	Bostadsrätter
Hela kommunen	38818	6444 (17 %)	17033 (44 %)
Nacka Stad (västra Sicklaön)	12041	1892 (16 %)	8988 (75 %)
Centrumområdena	11306	4037 (36 %)	6217 (55 %)
Resten kommunen (utom Nacka Stad)	26777	4552 (17 %)	8045 (30 %)

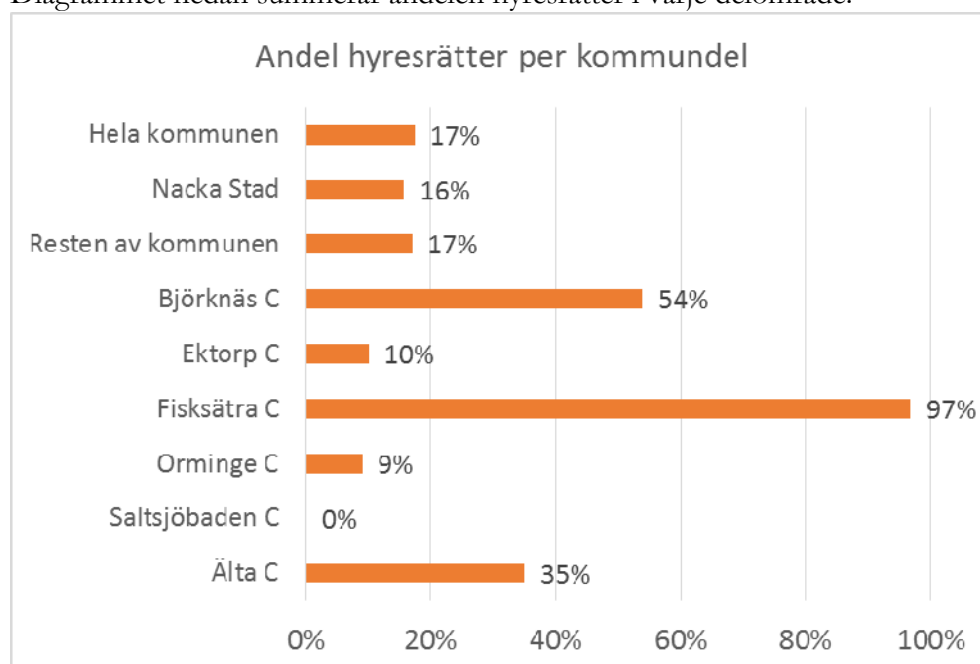


Nedan redovisas kartmaterial med andelen hyresrätter i förhållande till andra upplåtelseformer i kommunens olika delområden. Antalet bostäder är beräknat per nyckelkodsområde.

Nacka Stad:



Diagrammet nedan summerar andelen hyresrätter i varje delområde.



Siffrorna ovan redovisar en relativt ojämn fördelning av hyresrätter i de olika delarna av kommunen. En stor andel hyresrätter finns främst i Fisksätra C och Björknäs C medan det i Saltsjöbaden C inte finns några hyresrätter och även en låg andel i Orminge C och Ektorp C.

3 Metod

Denna rapport tar hänsyn till planerade hyresrätter på både kommunal och privat mark. Trots att vi inte har fullständig rådighet över hur många hyresrätter som byggs på den privata marken, har vi i denna rapport räknat med de projekt där fastighetsägaren informerat kommunen om intentioner att bygga hyresrätter. Dock kan kommunen inte med säkerhet veta att dessa bostäder blir hyresrätter, marken kan t.ex. säljas eller fastighetsägarens intentioner och förutsättningar förändras.

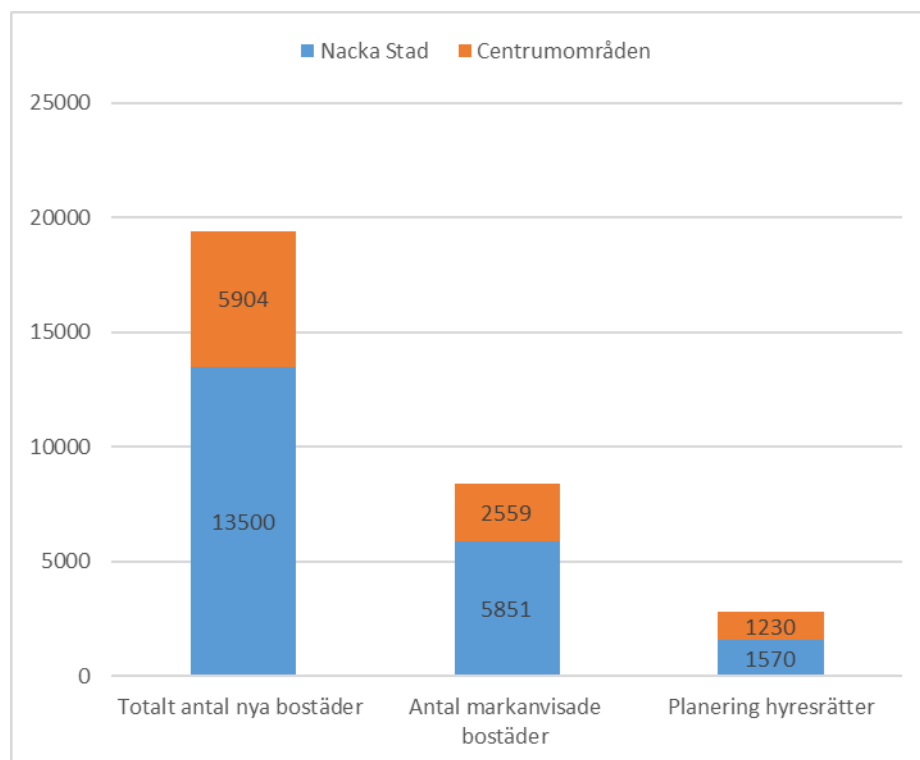
Fördelningen av de nya hyresrätterna har gjorts dels genom en avvägning för att främja en jämnare fördelning av hyresrätter i kommunens olika delar, dels med en viss hänsyn till markpriserna i Nacka.

Då kommunen enligt översiktsplanen främst ska prioritera bebyggelse i Nacka Stad och utveckling av de lokala centrumen, har endast projekten i dessa områden tagits hänsyn till. Projekten som ingår i den utvecklade strukturplanen eller ligger i närhet till ett lokalt centrum är alltså beaktade.

Vi har även valt att inte redovisa statistik för nyckelkodsområden med totalt mindre än 20 befintliga och/eller framtida bostäder.

4 Planeringsinriktning

Diagrammet nedanför visar totalt antal bostäder som ska byggas, antal som ligger på kommunal mark och hur många av dessa som ska bli hyresrätter, för att uppfylla målet på minst en tredjedel hyresrätter på den markanvisade marken.



13 500 bostäder ska enligt tunnelbaneavtalet byggas i Nacka Stad. Kommunen har även ett mål att bygga 6 500 bostäder i resten av kommunen. Cirka 5900 av dessa ligger inom eller i närheten av de lokala centrumen definierade i översiktsplanen.

Cirka 8400 bostäder kommer att markanvisas på kommunal mark, varav ca 70 % i Nacka Stad. Om en tredjedel av de markanvisade bostäderna ska bli hyresrätter innebär detta 2800 nya hyresrätter i kommunen.

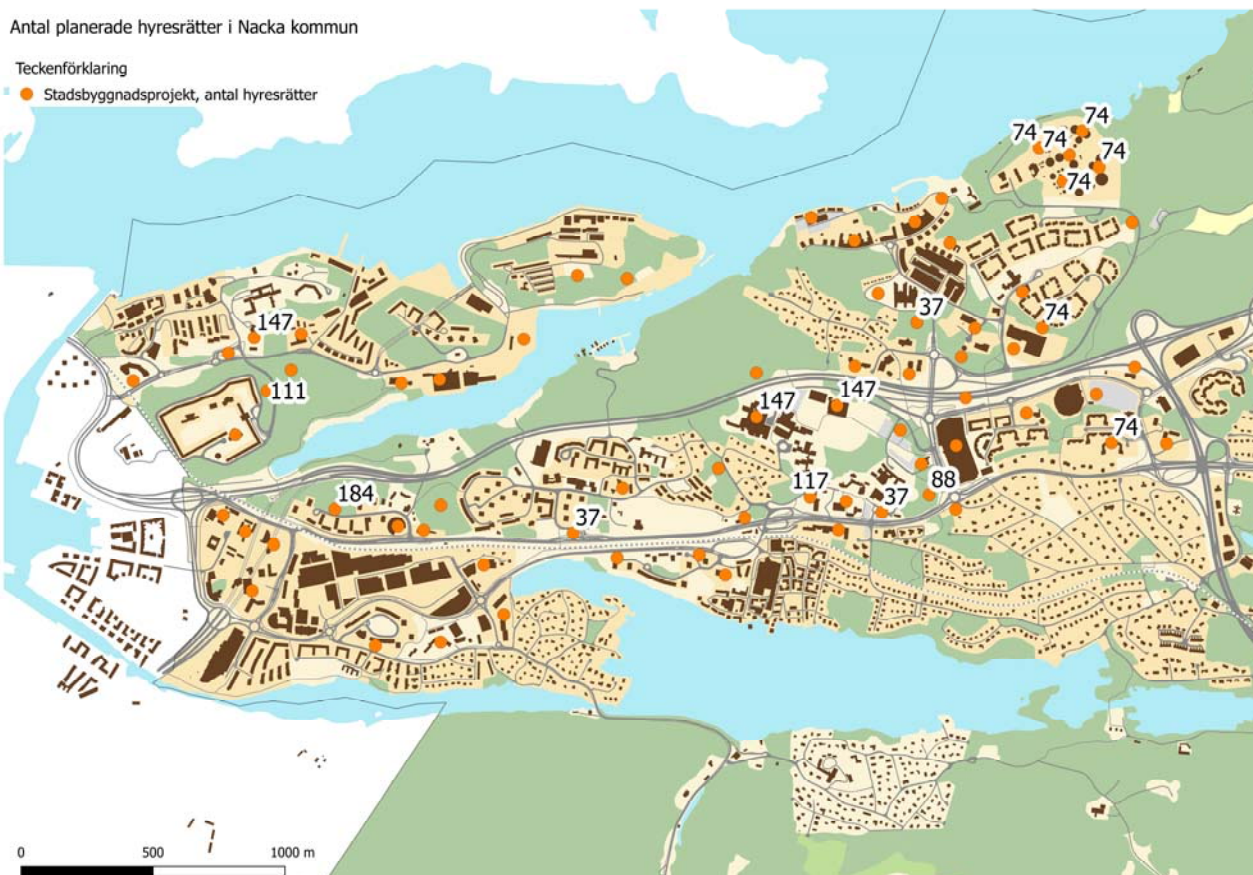
4.1 Fördelning av de planerade hyresrätterna

Fördelningen av hyresrätterna har gjorts genom en avvägning av de fördelar som finns med att sprida hyresrätterna över hela kommunen och de ekonomiska fördelar som finns med att upplåta relativt billigare mark för hyresrätter. Markpriserna i de lokala centrumen är sannolikt mindre höga än i Nacka Stad.

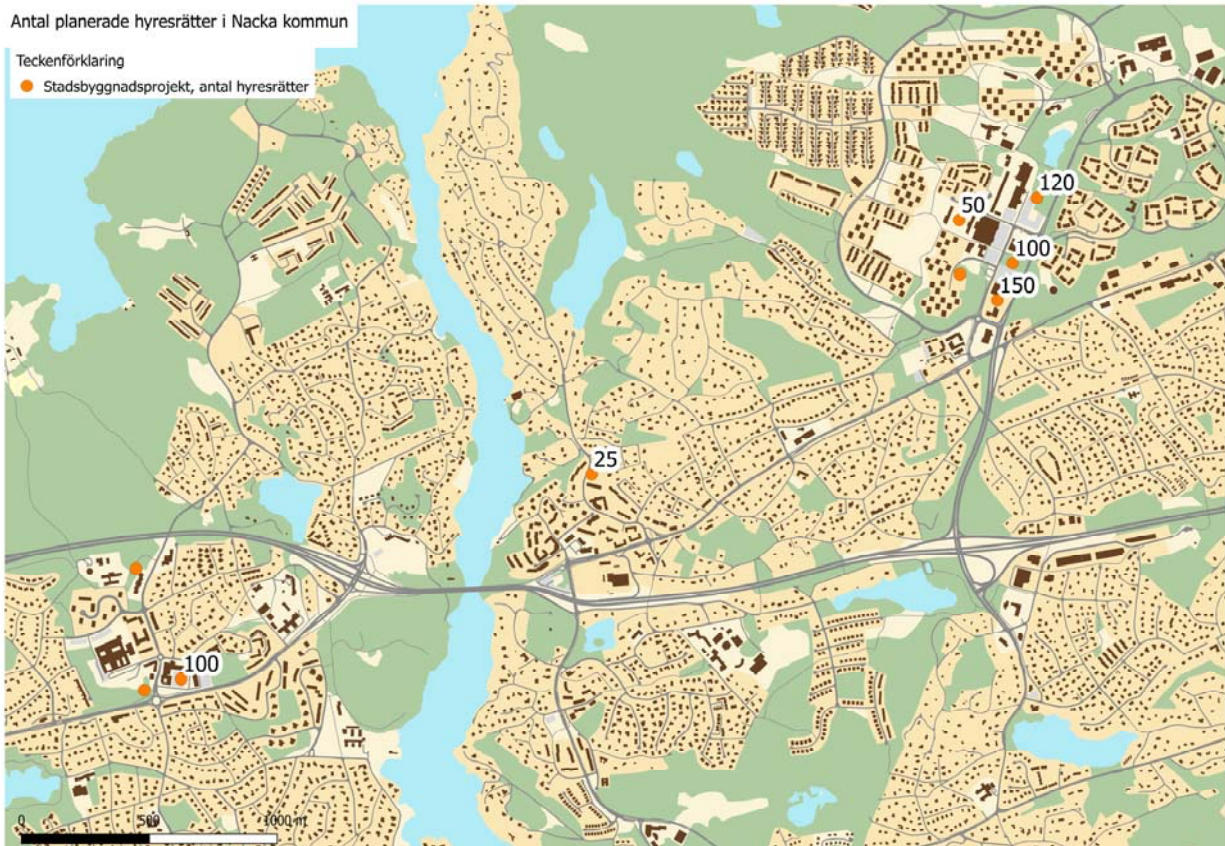
De 2800 hyresrätterna är fördelade över de olika stadsbyggnadsprojekten enligt följande tabell:

	Antal planerade hyresrätter
Nacka Stad	1570
Björknäs C	25
Ektorp C	100
Fisksätra C	0
Orminge C	420
Saltsjöbaden C	435
Älta C	250
Totalt	2800

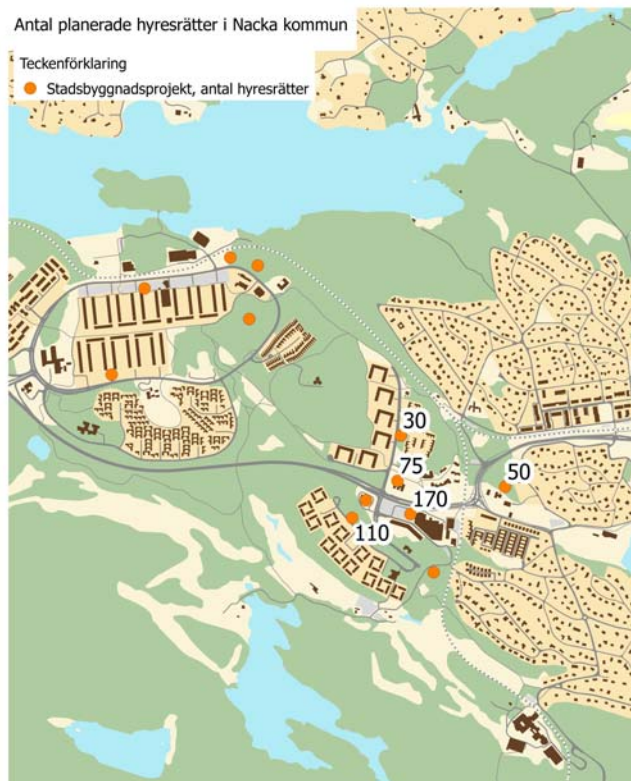
Planeringen ovan innebär i Nacka Stad att hyresrätterna lokaliseras enligt kartan nedan:



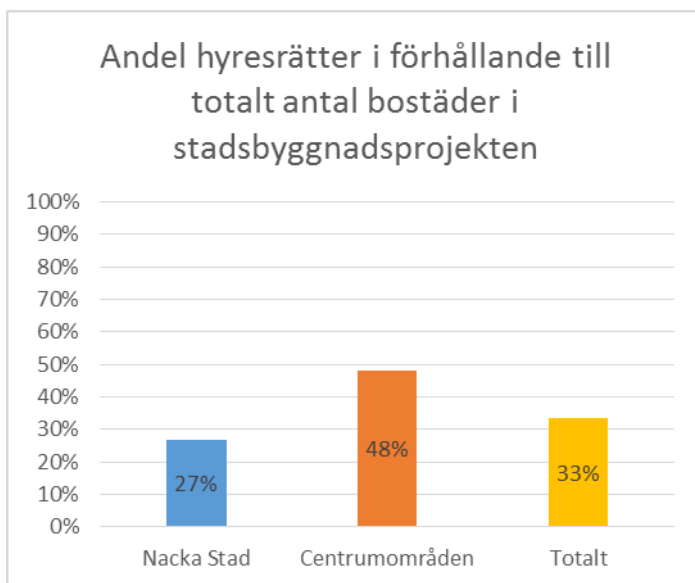
I de lokala centrumen lokaliseras hyresrätterna enligt kartorna nedan. Ektorp, Björknäs och Orminge C.



Älta, Fisksätra och Saltsjöbaden C.



Ovan beskrivna planering ger en fördelning på totalt en tredjedel hyresrätter av den markanvisade marken i hela kommunen. I Nacka Stad innebär fördelningen i förhållande till det totala bostadsbyggandet något mindre, 27 % hyresrätter och i centrumområdena något mer, 48 %. Se diagrammet nedan.



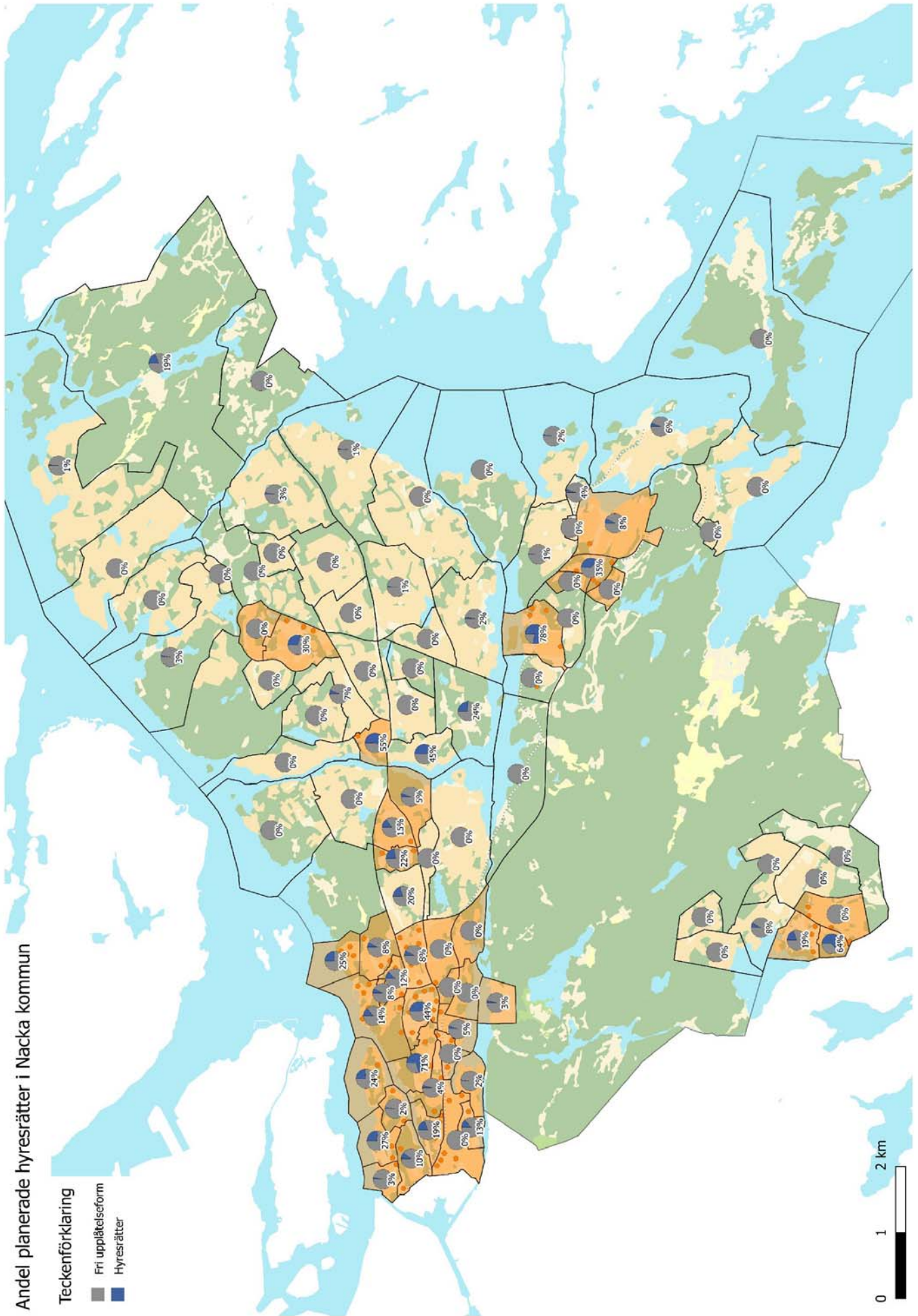
4.2 Framtida andel hyresrätter

Enligt den tidigare beskrivna planeringen innebär det en ökad andel hyresrätter i vissa områden och en minskad andel i andra. Följande karta visar det förväntade resultatet per nyckelkodsområde.

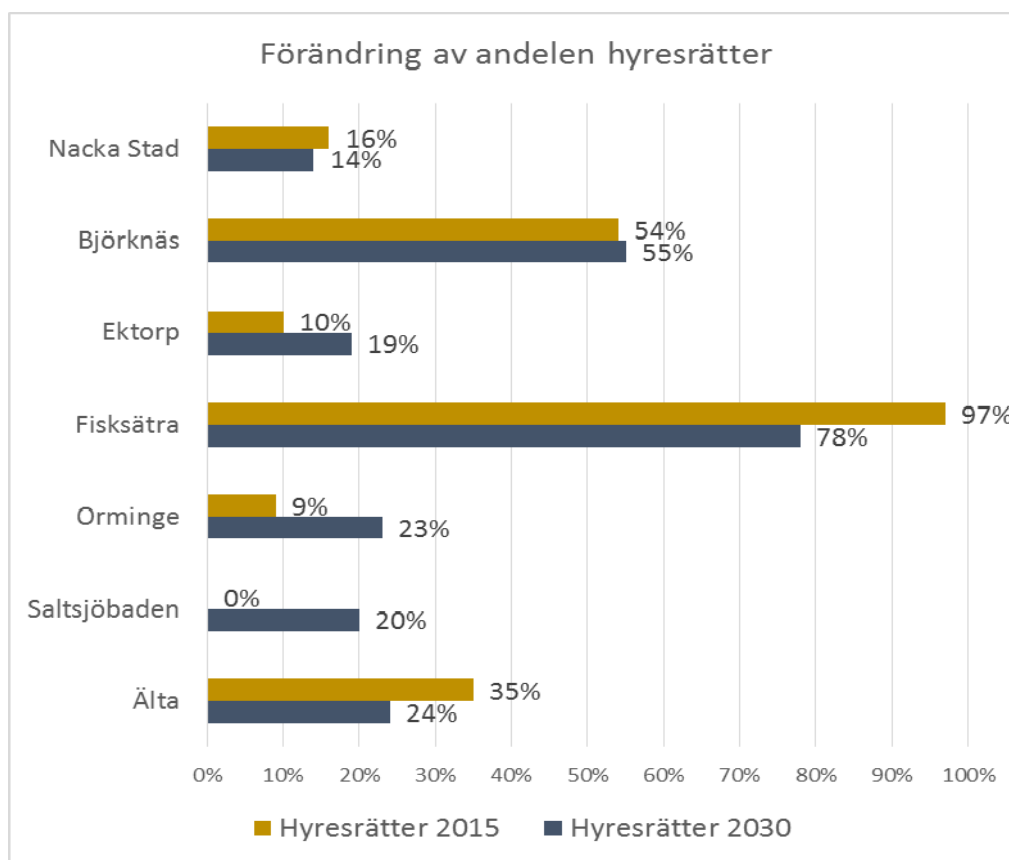
Andel planerade hyresrätter i Nacka kommun

Teckenförklaring

- Fri upplåtelseform
- Hyresrätter



Diagrammet nedan summerar den framtida andelen hyresrätter i varje delområde i förhållande till det totala bostadsbeståndet:



Planeringen leder till en högre andel hyresrätter främst i Saltsjöbaden, Ektorp och Orminge medan andelen minskar i Fisksätra, Älta och Nacka Stad.

5 Konsekvenser av planeringsinriktningen

Föreslagen planering skapar en jämnare fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i kommunens olika delar. Dock har en justering av fördelningen gjorts med något fler hyresrätter i centrumområdena än vad som ger jämnast fördelning. Markförädlingsvärdet blir högre med denna planering än en jämn fördelning över hela kommunen, samtidigt som fler hyresrätter till en rimligare hyresnivå tillskapas.

Beräkningen av de ekonomiska konsekvenserna har gjorts enligt nedanstående kalkyl:

$$\text{Totala intäkter} = \text{antal bostadsrätter} * \text{kr/BTA} * \text{bostadsyta}$$

Med följande utgångsvärden:

	Bostadsrätter Nacka Stad	Bostadsrätter Centrumområden	Hysesrätter
Prisbild låg	15 000 kr/BTA	7 500 kr/BTA	0 kr/BTA
Prisbild hög	18 000 kr/BTA	12 000 kr/BTA	0 kr/BTA
Bostadsyta	100 m ² /bostad	100m ² /bostad	100m ² /bostad

Intäktskalkylen med dessa utgångsvärden innebär en intäkt på 8.4 respektive 9.3 miljarder för prisbild låg respektive hög, se tabellen nedan.

	Jämnast möjliga fördelning av hyresrätter	Rapportens föreslagna planering	Skillnad
Prisbild låg	7.1 miljarder	8.4 miljarder	0.3 miljarder
Prisbild hög	9.1 miljarder	9.3 miljarder	0.2 miljarder

I jämförelse med en fördelning av hyresrätter som endast tar hänsyn till jämnast möjliga andel hyresrätter i Nacka Stad respektive centrumområdena (en tredjedel hyresrätter i varje), innebär den föreslagna planeringen en ökning av intäkterna med 0.3 miljarder (prisbild låg) respektive 0.2 miljarder (prisbild hög).

6 Slutsats

Föreslagen planering och lokalisering av hyresrätter möjliggör fullföljandet av kommunens mål på en tredjedel hyresrätter på den markanvisade marken. Samtidigt medger detta en balans mellan en jämnare fördelning av hyresrätterna i kommunen och en god ekonomisk situation.

Förutom att tillskapa en blandning av upplåtelseformer bör vi även planera för en större mångfald av lägenheter, för olika generationer, familje- eller kollektivkonstellationer mm. Några exempel är:

- Smälägenheter
- Seniorboenden
- Kompakta lägenheter, yteffektiva 3-4 rums lgh, kompis-lgh
- Studentlägenheter

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

