

# Bostadsbyggandets villkor – Var finns kommersiella förutsättningar för bostäder?

1 september 2016

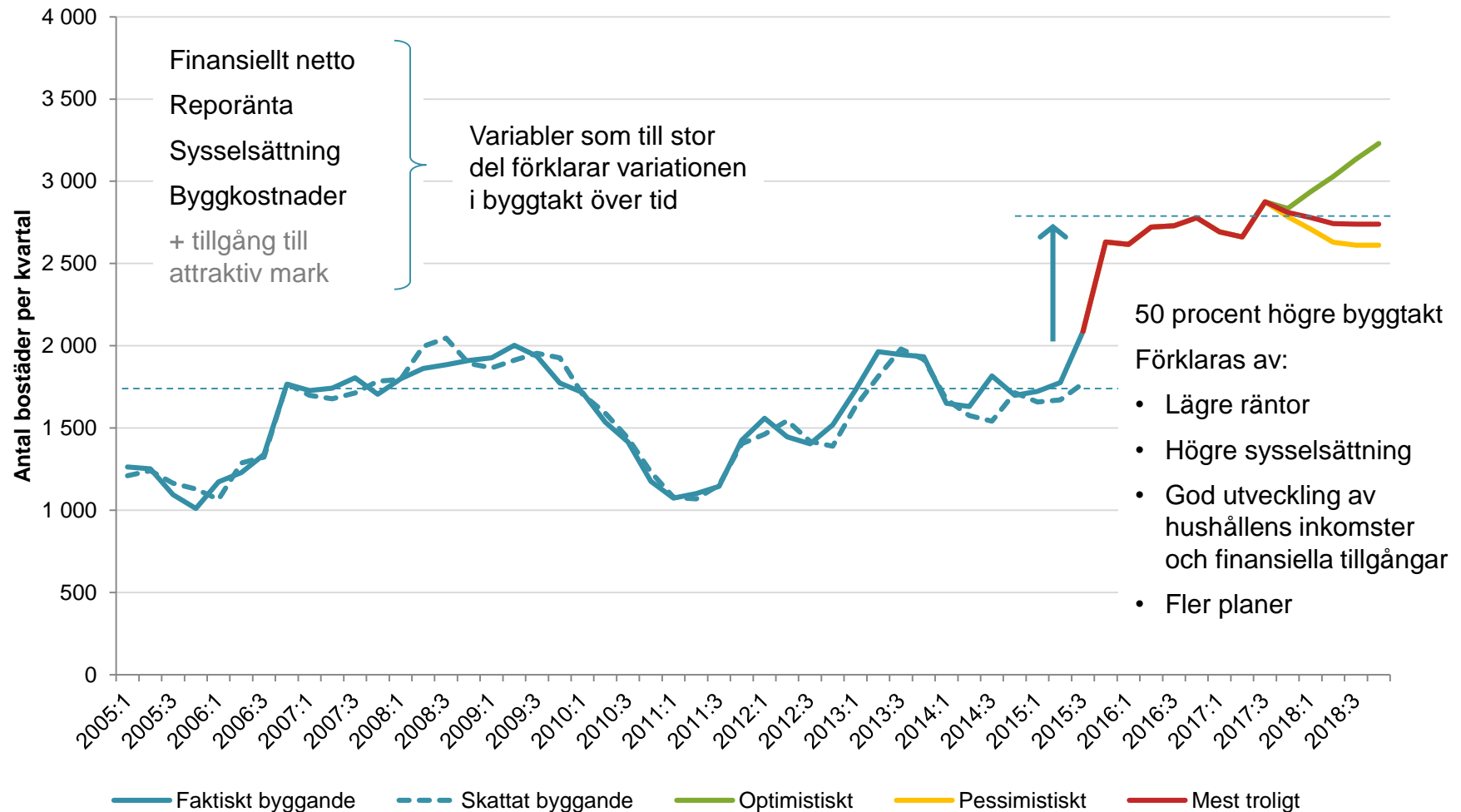


evidens:

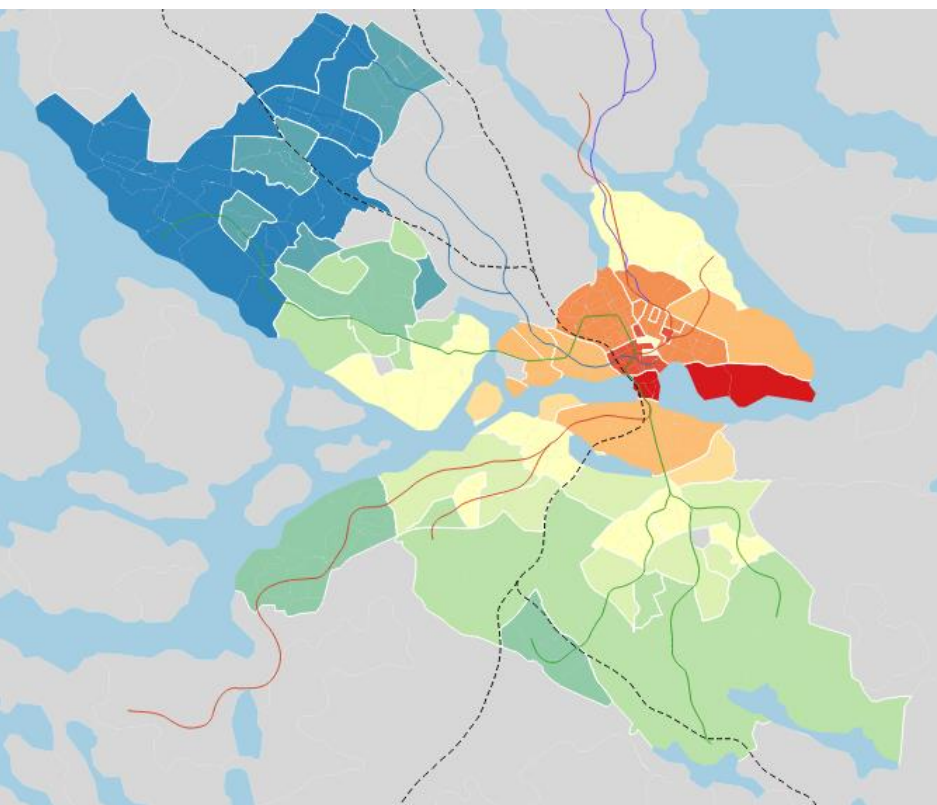
- Variation i byggande över tiden och i olika miljöer
- Byggtakt
- Kommersiella förutsättningar

# Förändring av byggandet över tid beror framför allt av konjunkturen. Stor ökning i byggande i Stockholmsregionen under de närmaste åren

Färdigställda flerbostadshus i Stockholms län  
Faktiskt, skattat och prognos

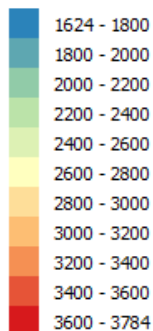


# Marknadsvillkor och betalningsvilja hos hushållen idag

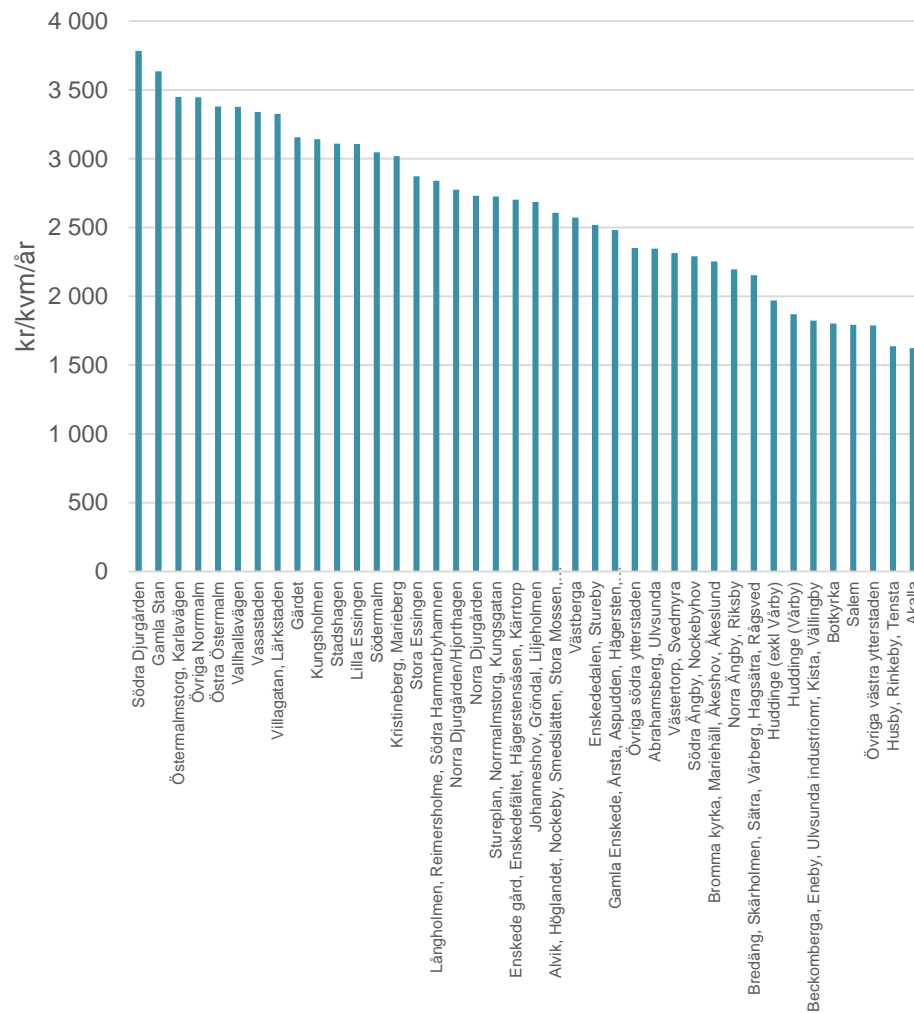


Boendeutgift, kr/kvm/år medel per värdeområde

Beräkningen baseras på observerade överlåtelse av bostadsrätter, kvartal 1 2016, medel per basområde. Antagande om 4% ränta (baserad på långsiktiga ränteförväntningar), fullt skatteavdrag och lån till hela insatsen.

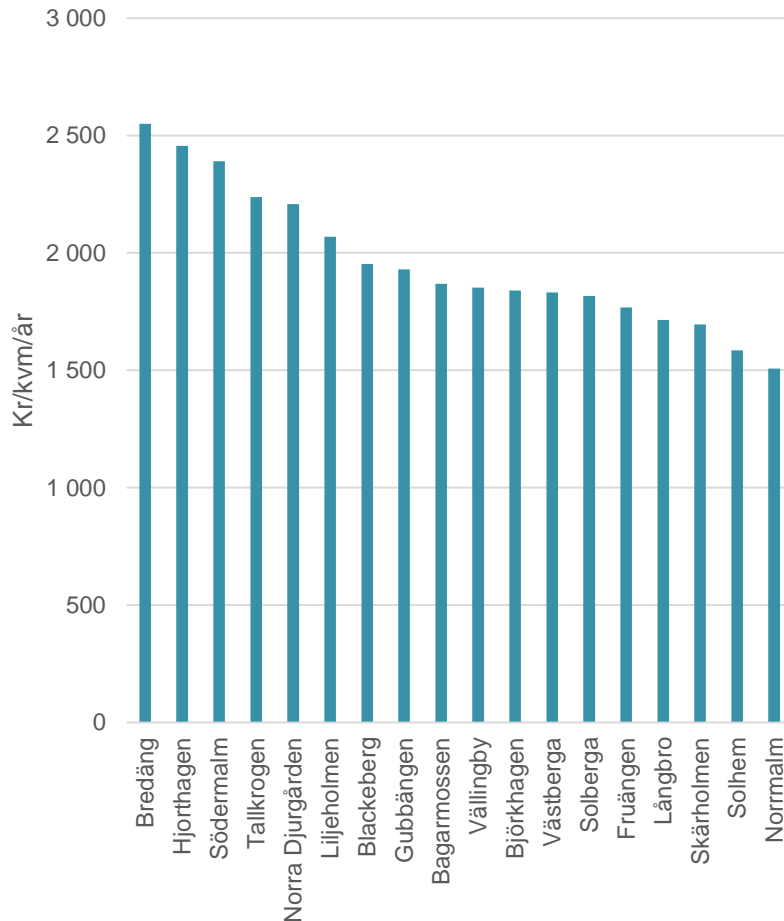


Boendeutgift, kr/kvm/år



Hyrorna i nyproducerade hyresbostäder är i medeltal ca 2 100 kr/kvm/år i Stockholms stad – understiger betalningsviljan i hela staden förutom delar av yttre västerort

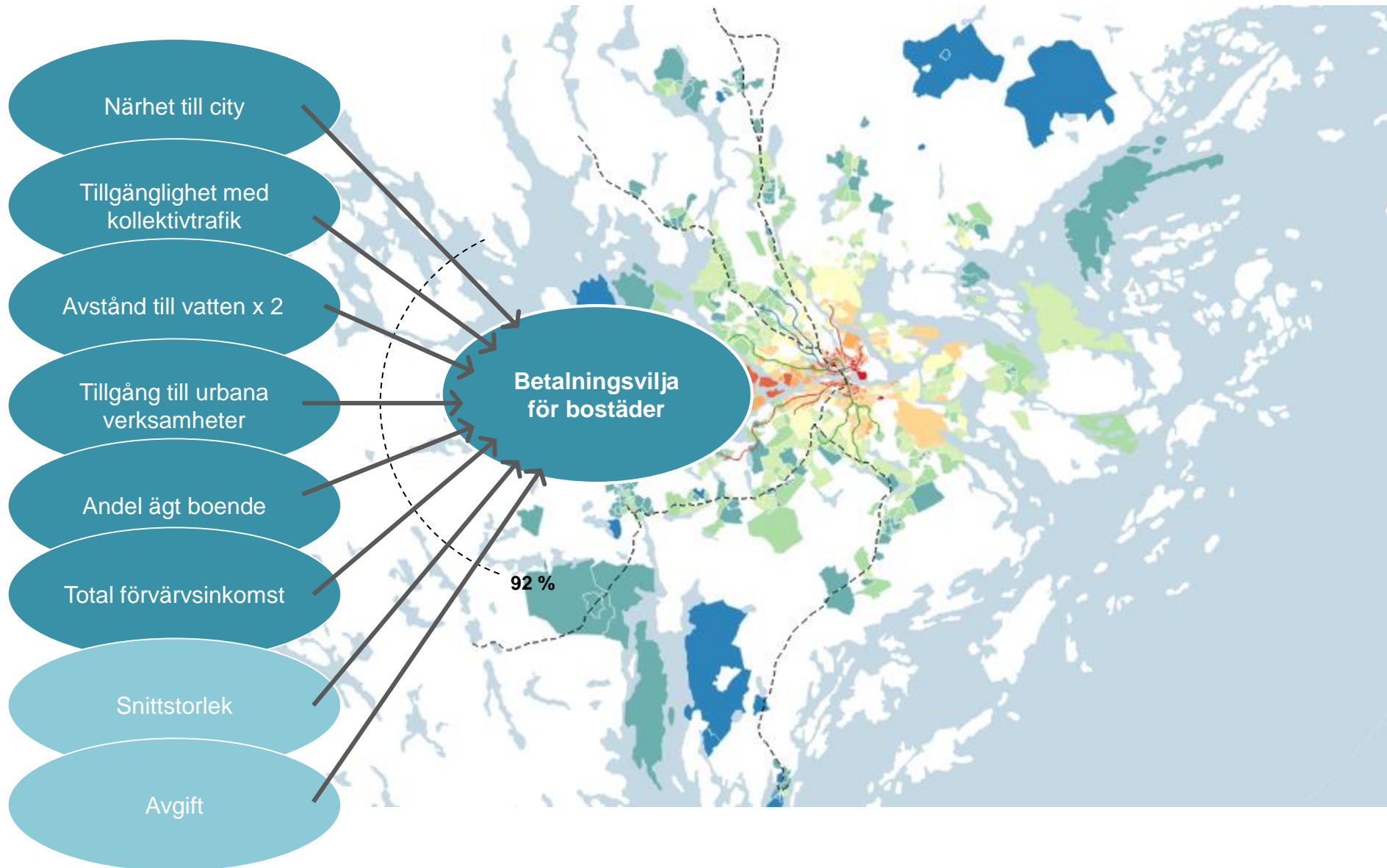
Hyror för nyproducerade bostäder förmedlade av Bostadsförmedlingen 2015 och 2016 kv1



	Hyra, medel för förmedlade lägenheter i Stockholms stad 2015 och 2016 kv1, kr/kvm/år
Innerstaden	2 419
Söderort	2 090
Västerort	1 861
<b>Totalt</b>	<b>2 106</b>

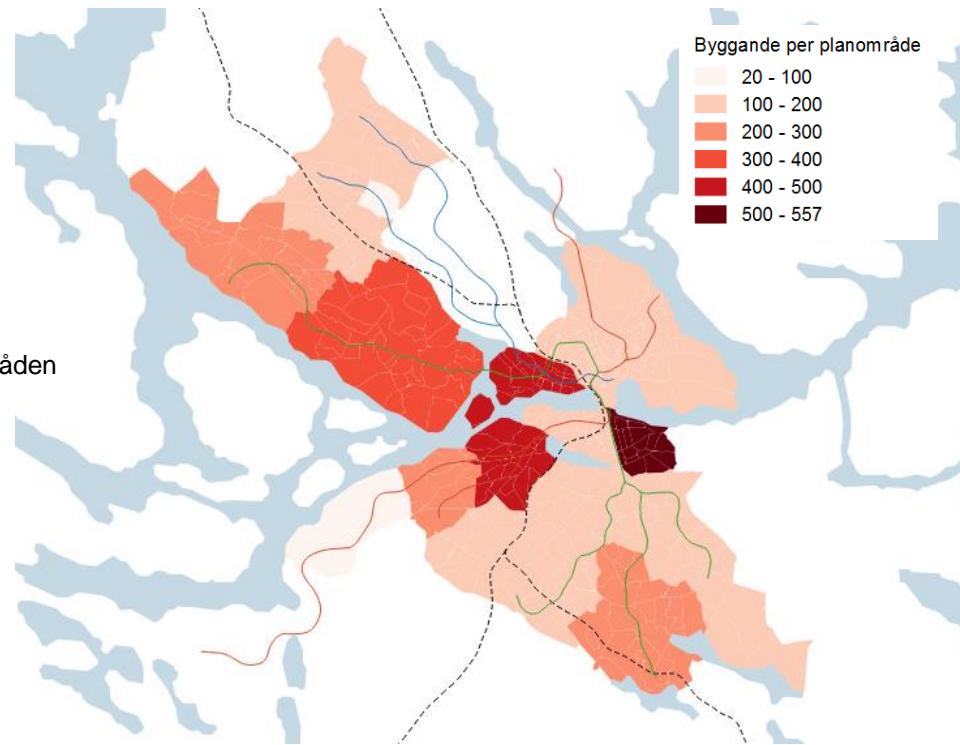
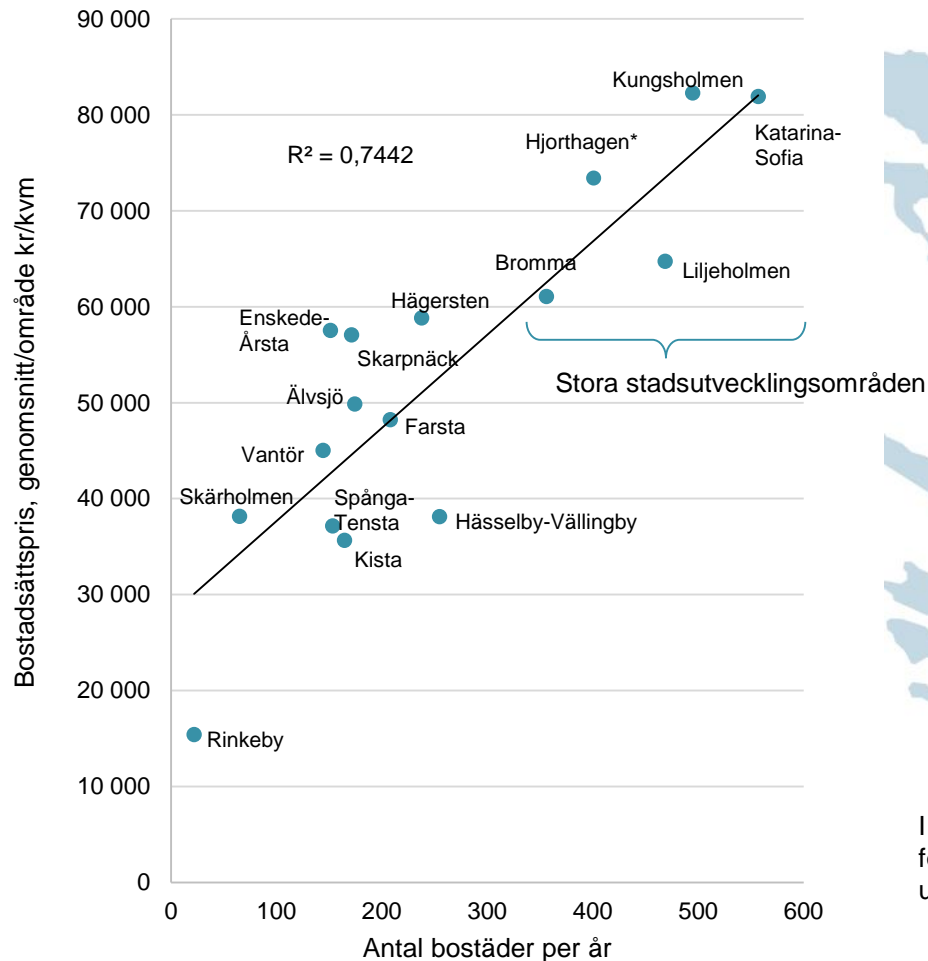
- Hyresnivåerna redovisas som genomsnitt för faktiskt uthyrda bostäder. De höga nivåerna för Bredäng är en storlekseffekt som beror på att bostäderna är små 1:or (studentbostäder)
- Genomsnittsnivån är högst för innerstaden, näst högst för Söderort och lägst för Västerort

# Tillgänglighet med kollektivtrafik särskilt viktigt i regioner med hög kollektivtrafikandel



# Starkt samband mellan genomsnittligt totalt byggande (både HR och BR) de senaste nio åren och efterfrågan mätt som prisnivå för bostadsrätter

Genomsnittligt årligt byggande per planområde 2005-2013

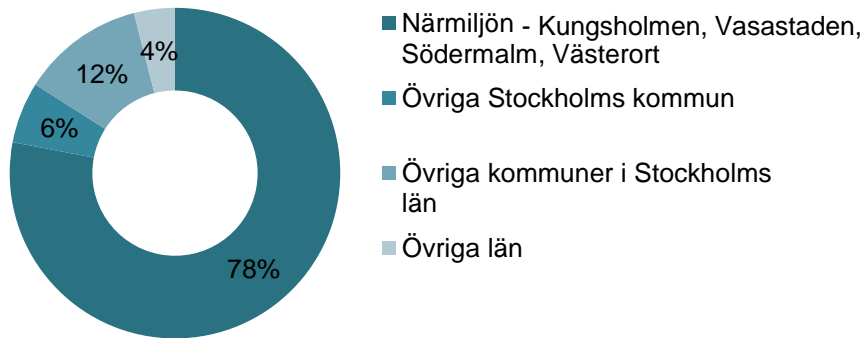


I ett antal planområden med höga priser har byggandet varit lågt, men förklaringen ligger inte på efterfrågesidan utan förklaras i stor utsträckning av ett begränsat planutbud i dessa områden.

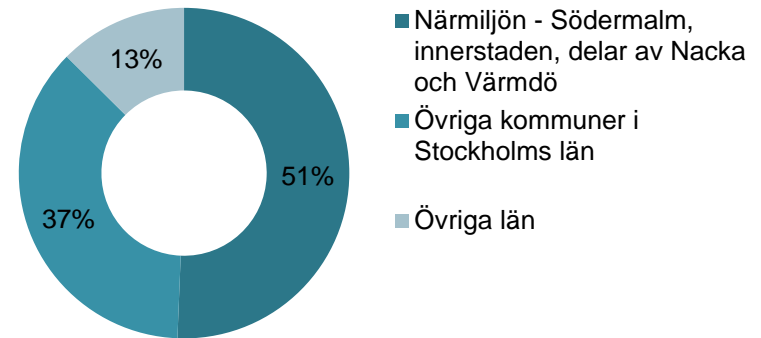


# Viktig förklaring till begränsad byggtakt: Efterfrågan är lokal, hushållen flyttar lokalt – liknande mönster oavsett bostadsmarknad

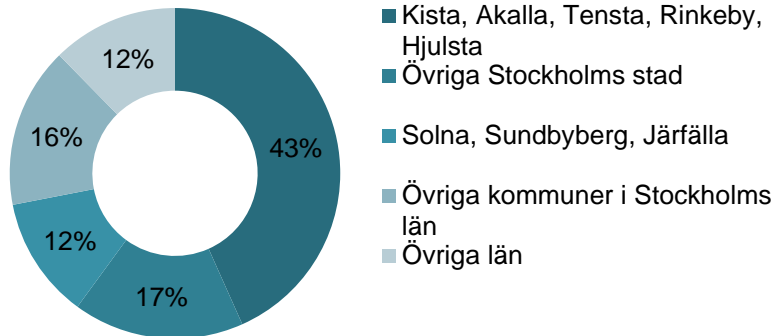
## Flyttande till Västra Kungsholmen



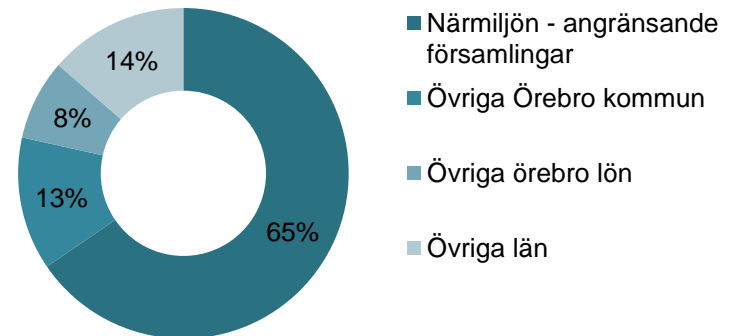
## Flyttande till Kvarnholmen (Nacka)



## Flyttande till Kista

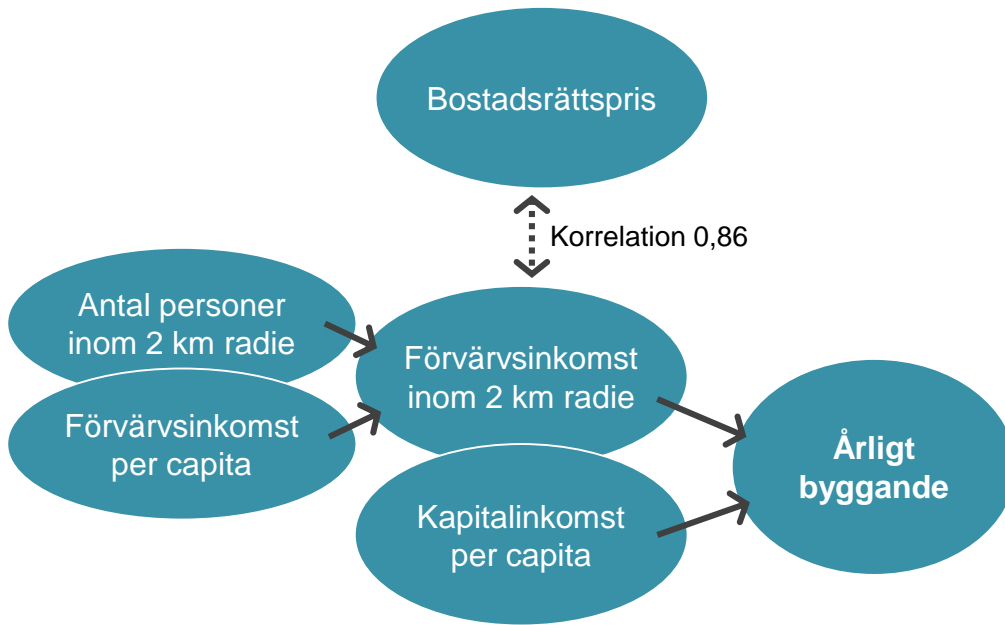


## Flyttande till Örebro centrum





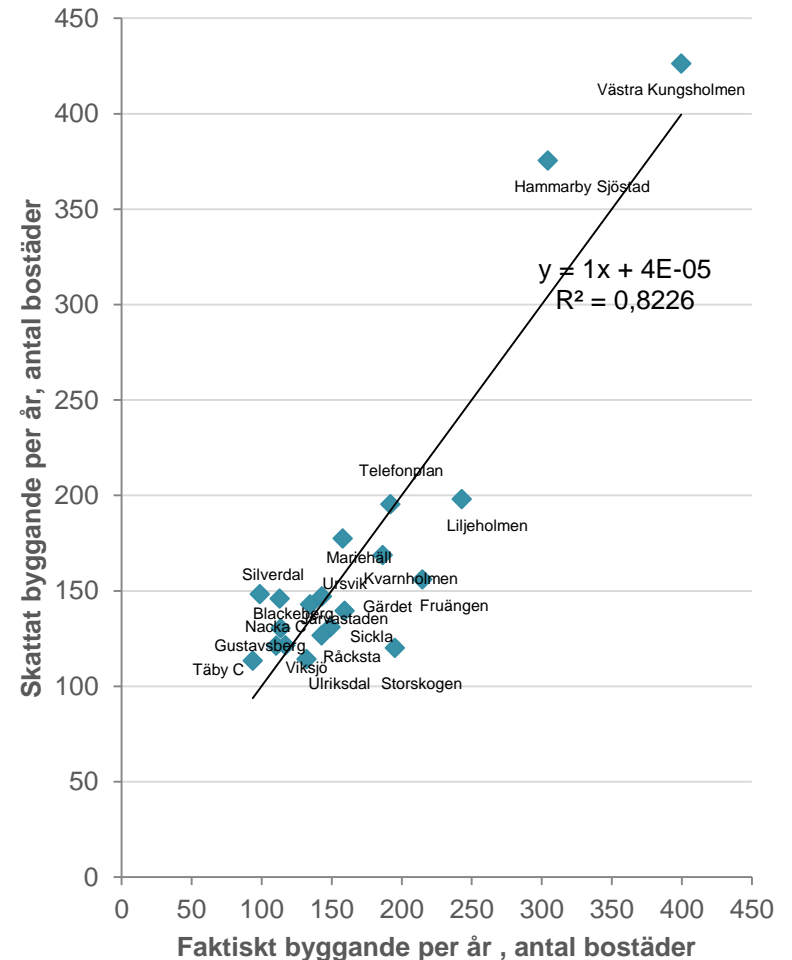
Hög korrelation mellan pris och inkomstnivåer. Starkt samband mellan hur många som bor i närområdet, inkomster per capita samt möjligheterna att nyproducera stora volymer i en given miljö



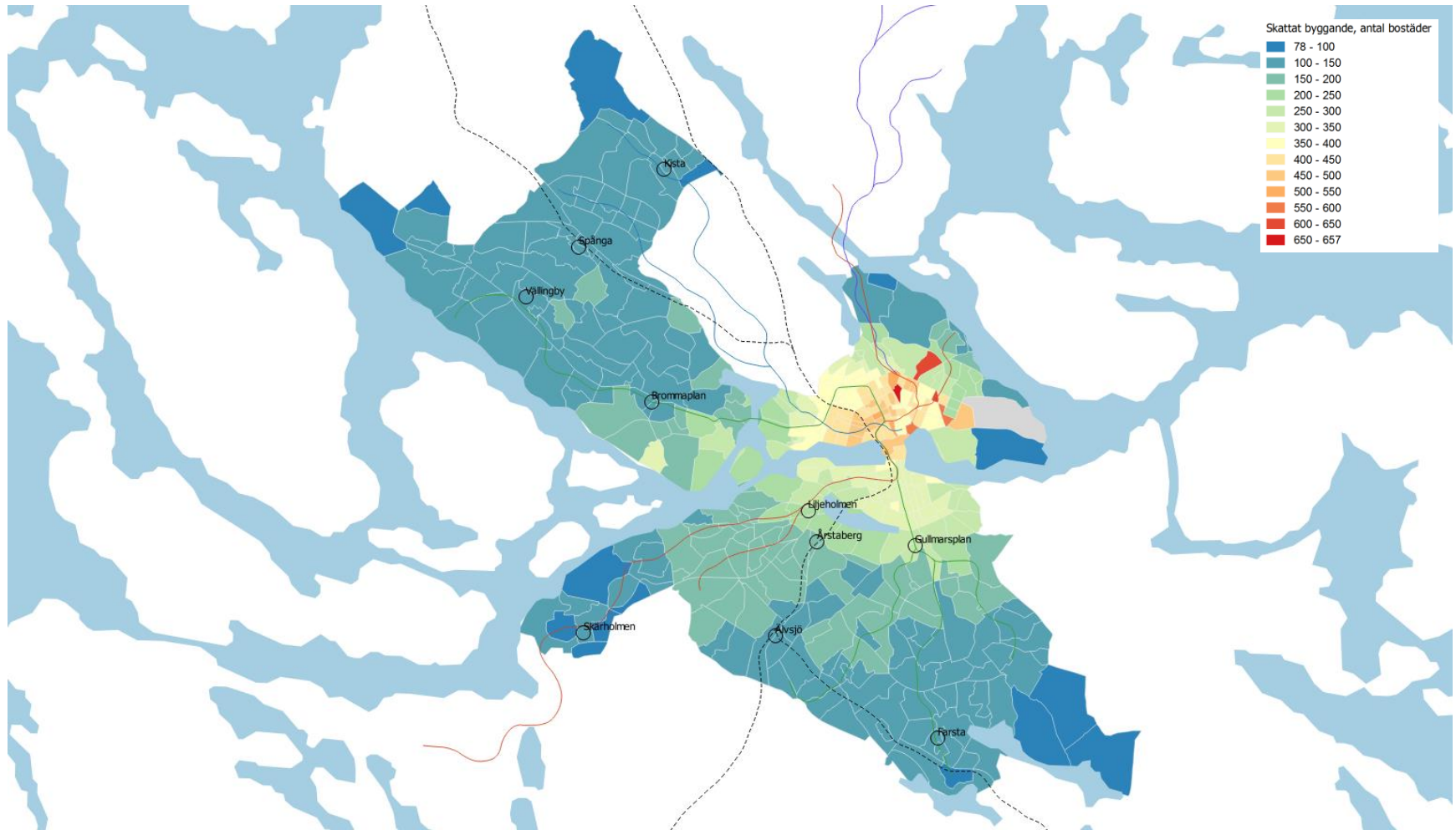
Över tid förändras dock möjligheterna till att nyproducera bostäder

Nyproduktionen i sig medför att omlandet blir tätare och att tillgång på kapital gradvis ökar

Skattat och faktiskt byggande per år i Stockholmsregionen senaste 10 åren



# Högst skattad potentiell årlig byggtakt i innerstaden och snabbt avtagande redan i närförort



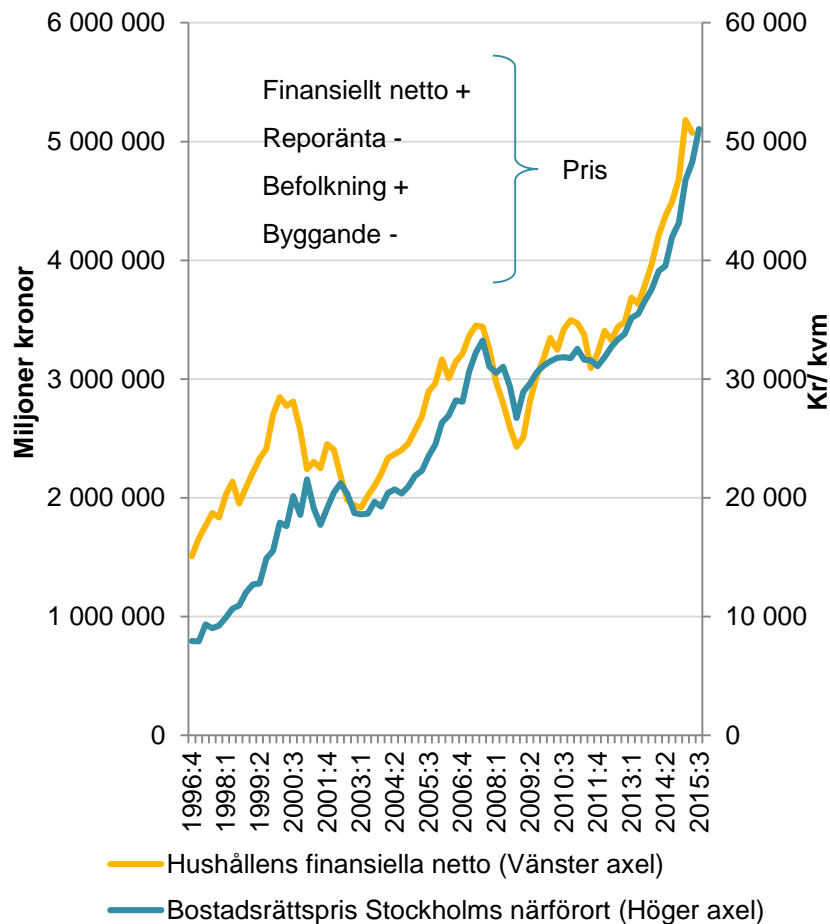
## Enkel byggrättsvärds kalkyl för bostadsrätt och hyresrätt

Kalkyl Bostadsrätt		
Antagen volym framtida bostadsbyggrätter BTA		1 000
Yteffektivitet		75%
BOA kvm		750
Betalningsvilja bostäder		65 000
Lån i förening		10 000
<b>Total intäkt BOA</b>		<b>75 000</b>
<b>Total intäkt BTA</b>		<b>56 250</b>
Byggkostnad BTA		26 000
Moms	25%	6 500
Finansiering	5%	1 625
Risk/ vinstmarginal	15%	5 111
<b>Total kostnad per BTA</b>		<b>39 244</b>
<b>Byggrättsvärde per BTA</b>		<b>17 006</b>

Kalkyl Hyresrätt		
Antagen volym framtida hyresrätter BTA		1 000
Yteffektivitet		75%
BOA kvm		750
Antagen hyra per kvm BOA		1 900
Antagen driftkostnad per kvm BOA		300
<b>Driftnetto per BOA</b>		<b>1 600</b>
<b>Direktavkastningskrav</b>		<b>4,25%</b>
<b>Totalt värde per BOA</b>		<b>37 647</b>
<b>Total intäkt BTA</b>		<b>28 235</b>
Byggkostnad BTA		19 000
Moms	25%	4 750
Finansiering	5%	1 188
Risk/ vinstmarginal	10%	2 494
<b>Total kostnad per BTA</b>		<b>27 431</b>
<b>Byggrättsvärde per BTA</b>		<b>804</b>

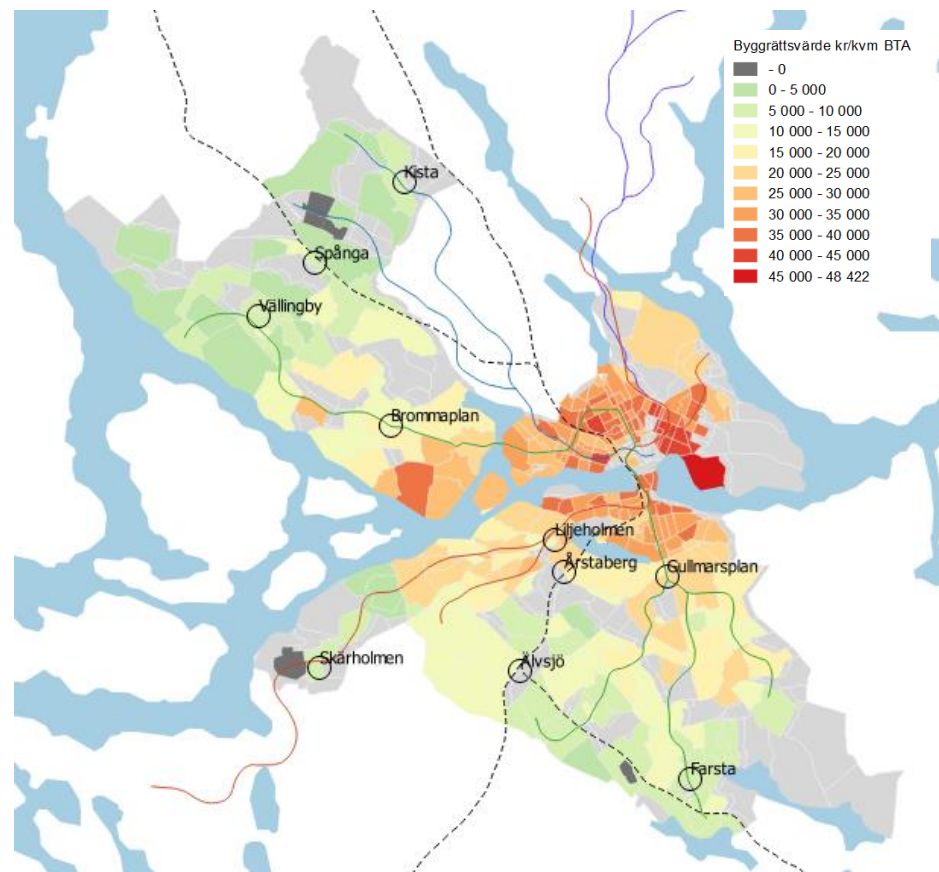
# Bostadsprisernas utveckling konjunkturberoende – men trenden har varit kraftigt stigande. Ger positiva byggrättsvärden i många olika miljöer

Bostadsrättspris i Stockholms närförort\* och hushållens finansiella netto 1996:4-2015:3. Fasta priser 2015:3



## Kalkylantaganden (urval av parametrar):

Lån i förening	10 000 kr/kvm
Finansiering	5 %
Vinst/risk	15 %
Byggkostnad	20 000 - 30 000 kr/kvm BTA exkl moms



\* Stockholm närförort utgörs av Stockholms stad utanför tullarna samt kommunerna Lidingö, Nacka, Solna och Sundbyberg

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

**Evidens blw AB**

Sibyllegatan 30, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

[www.evidensgruppen.se](http://www.evidensgruppen.se)



evidens: