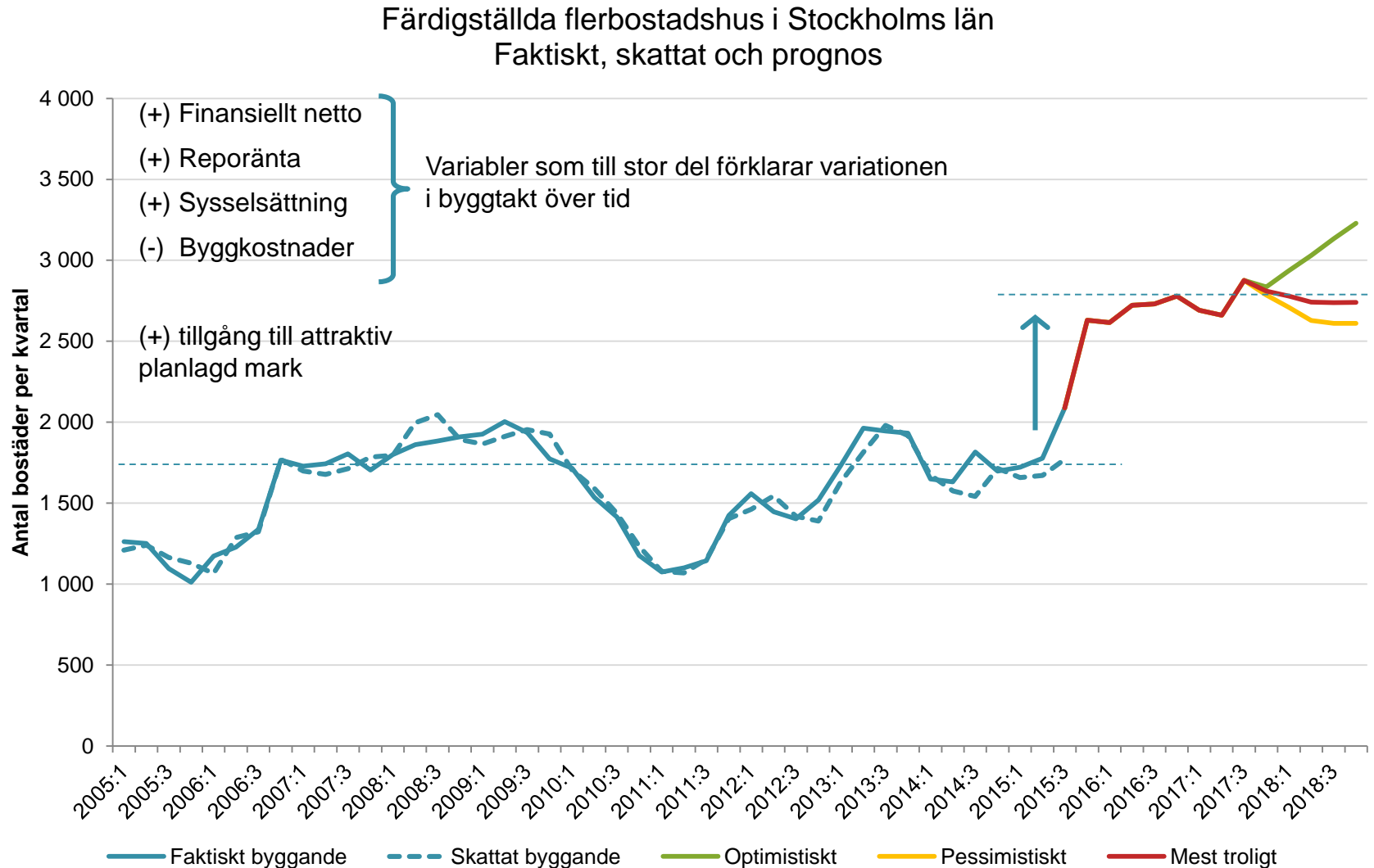




# Bostadspotential och markvärden i kölvattnet av ny infrastruktur

2016-09-21

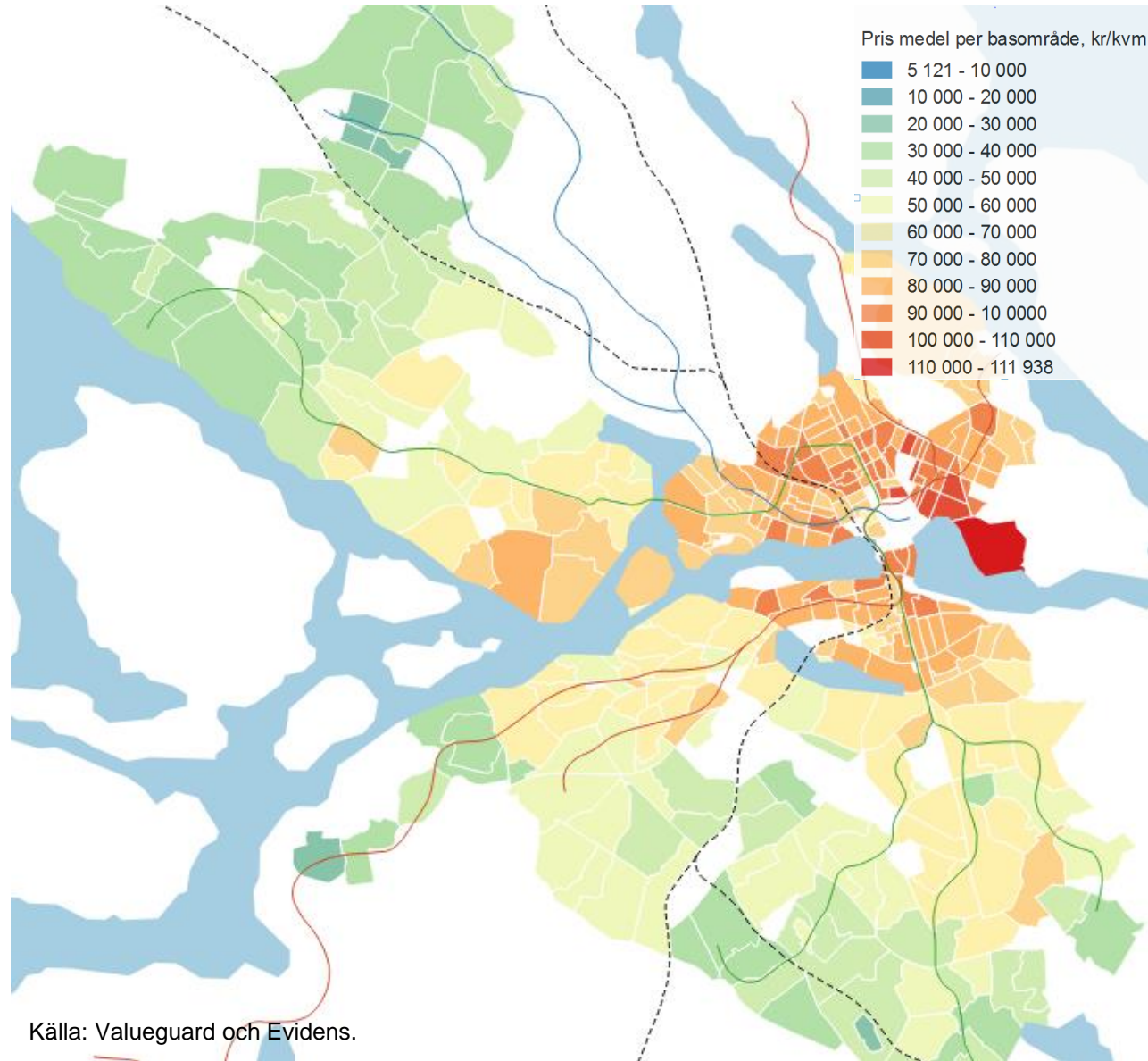
# Bostadsbyggandet ökar – högre konjunkturberoende efterfrågan och större planutbud påverkar byggtakten positivt



Källa: SCB och Evidens.

# Attraktivitet och priser varierar kraftigt i geografien

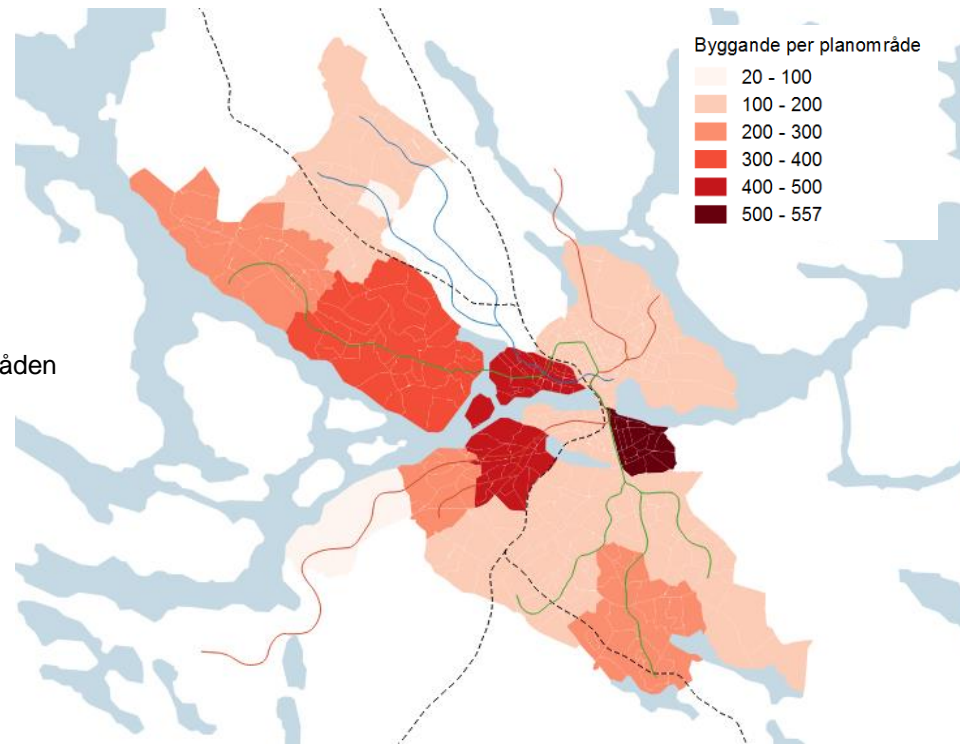
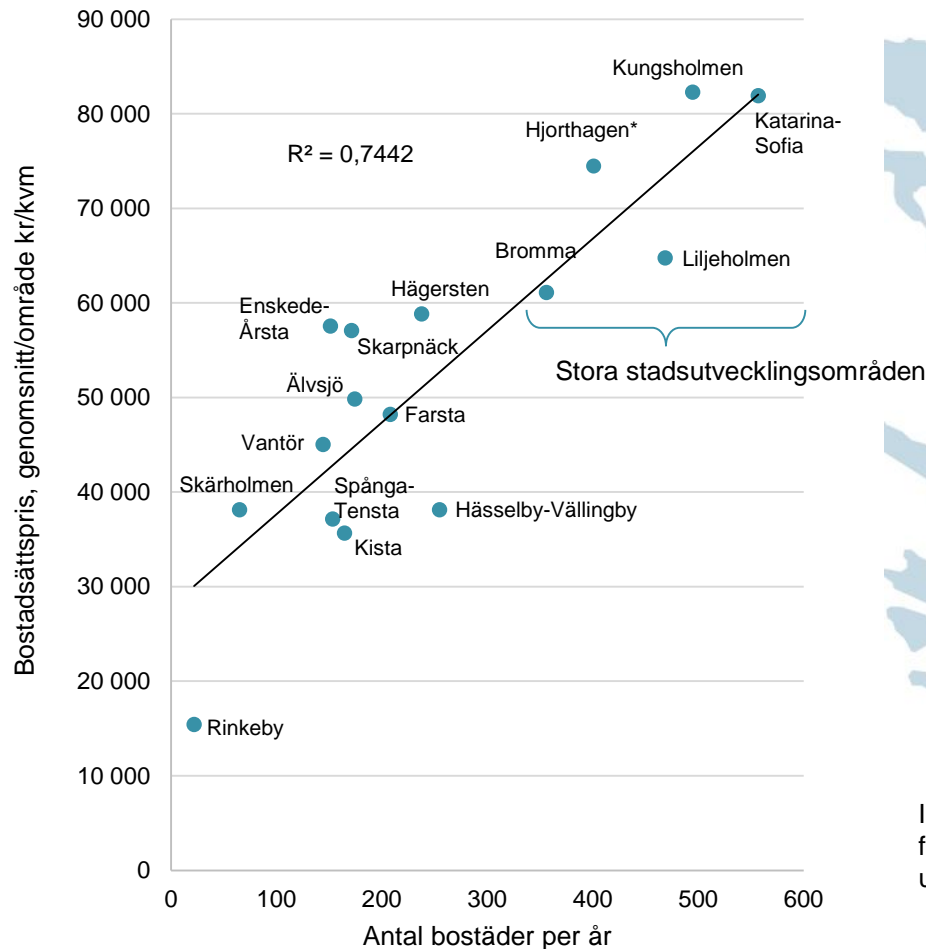
- Frågan är varför priserna varierar så kraftigt mellan olika stadsmiljöer?
- Från knappt 20 000 kr/kvm till mer än 110 000 kr/kvm
- Vilken roll spelar infrastrukturen och andra stadskvaliteter?
- Flera miljöer med spårstationer men samtidigt lågt byggande och relativt låga priser





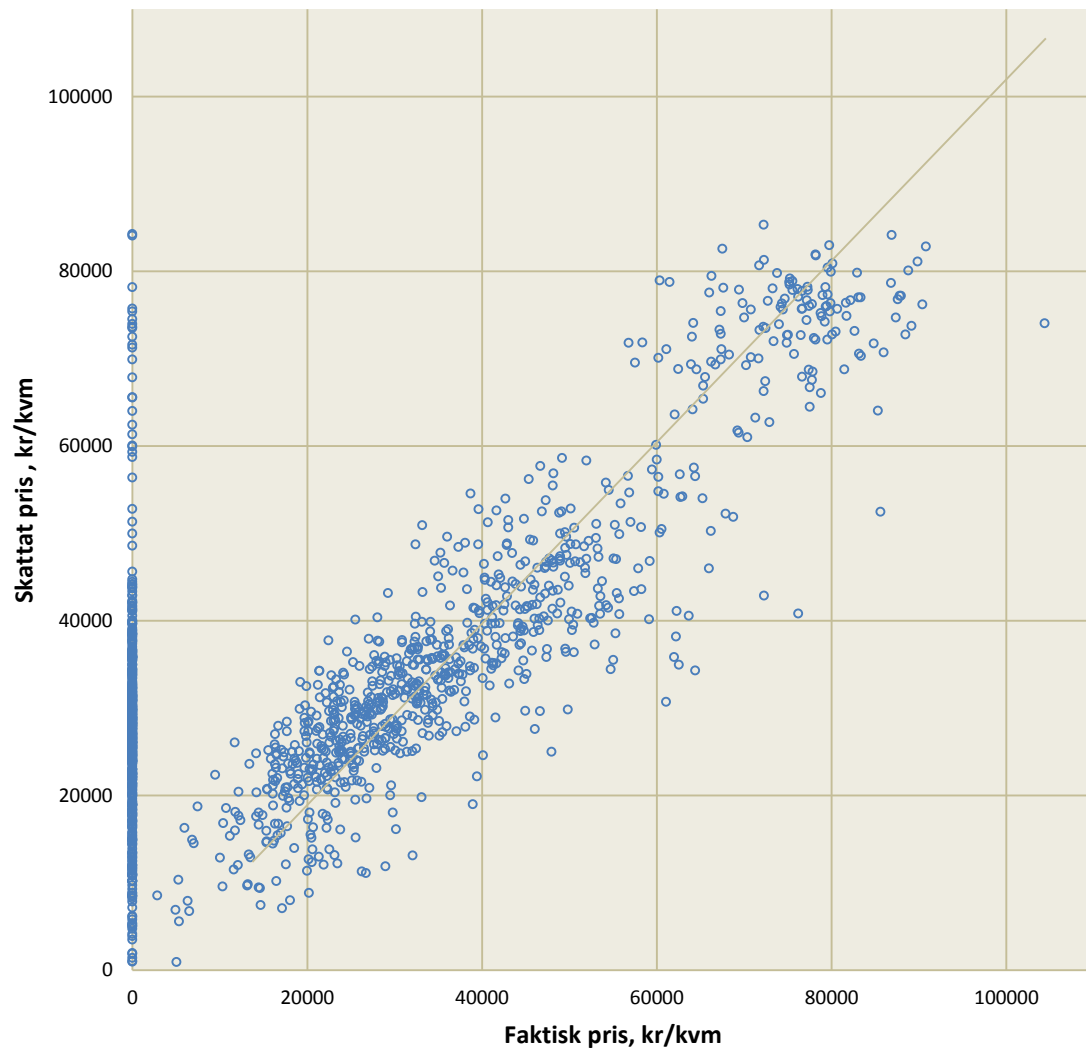
# Starkt samband mellan genomsnittligt totalt byggande (både HR och BR) de senaste nio åren och attraktivitet/efterfrågan mätt som prisnivå för bostadsrätter

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.

# Förklaringsmodell för skillnader i bostadsrättspriser mellan olika basområden – hög tillgänglighet viktig, men inte enda, förklaringen till hög efterfrågan



- Modell har utvecklats som återger variation i betalningsvilja för flerbostadshus med utgångspunkt från följande faktorer:
  - Tillgänglighet, kollektivtrafik (dagbefolkning 30 minuter)
  - Andel ägt boende (%)
  - Avstånd till vatten (m)
  - Antal butiker, restauranger, kultur, service och livsmedel
  - Centralitet (avstånd till city, m)
  - Total förvärvsinkomst inom 2 000 m (Mkr)
  - Påtaglig vattenkontakt (ja/nej)
  - Snittarea (kvm) – kontrollvariabel
  - Avgift (kr/kvm/år) – kontrollvariabel
- Modellen har en förklaringsgrad om 0,92 och omfattar samtliga basområden i Stockholms län.

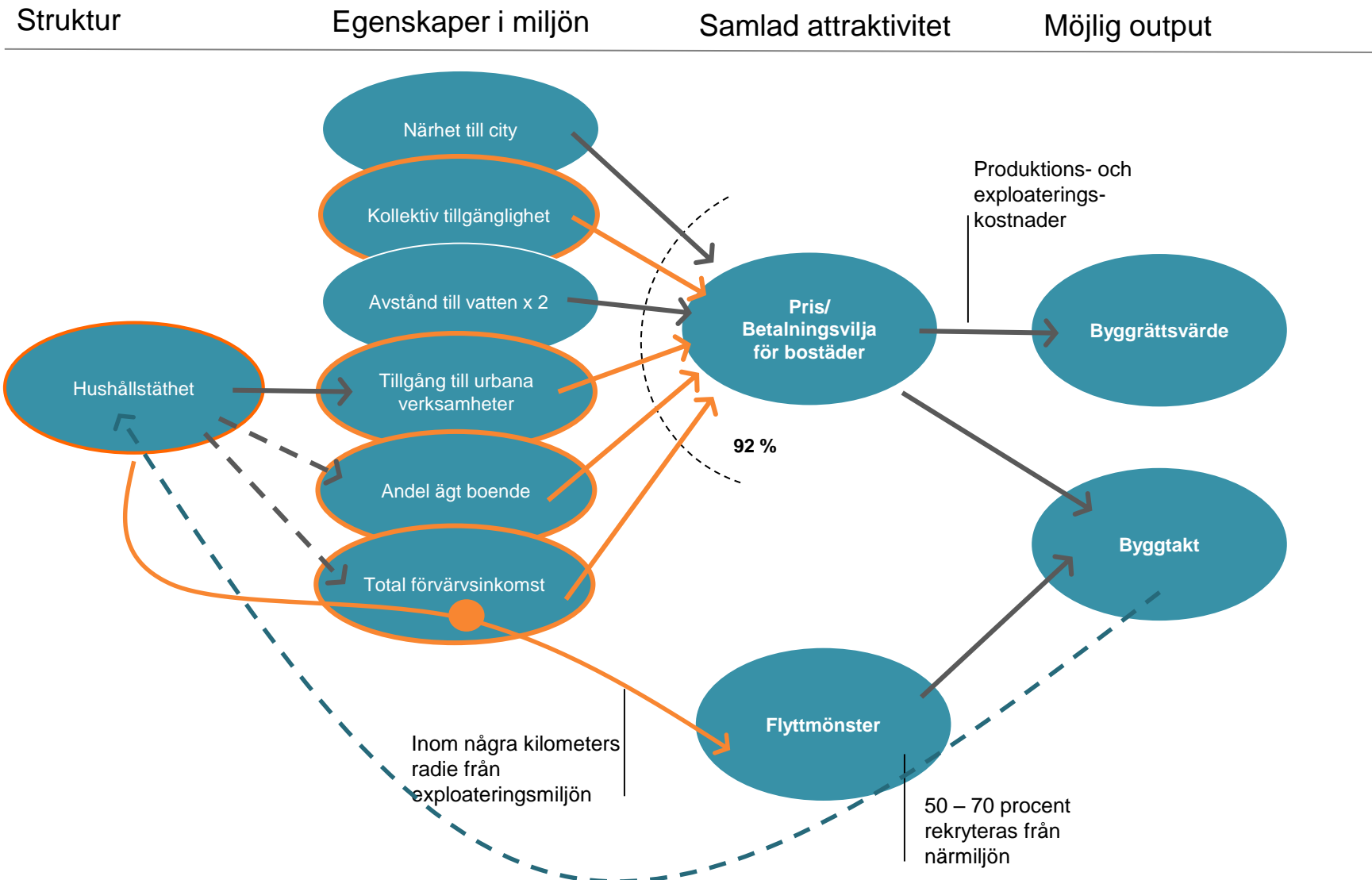
Källa: Valueguard och Evidens.

## Faktorernas monetära värde på bostadspriser enligt modellen

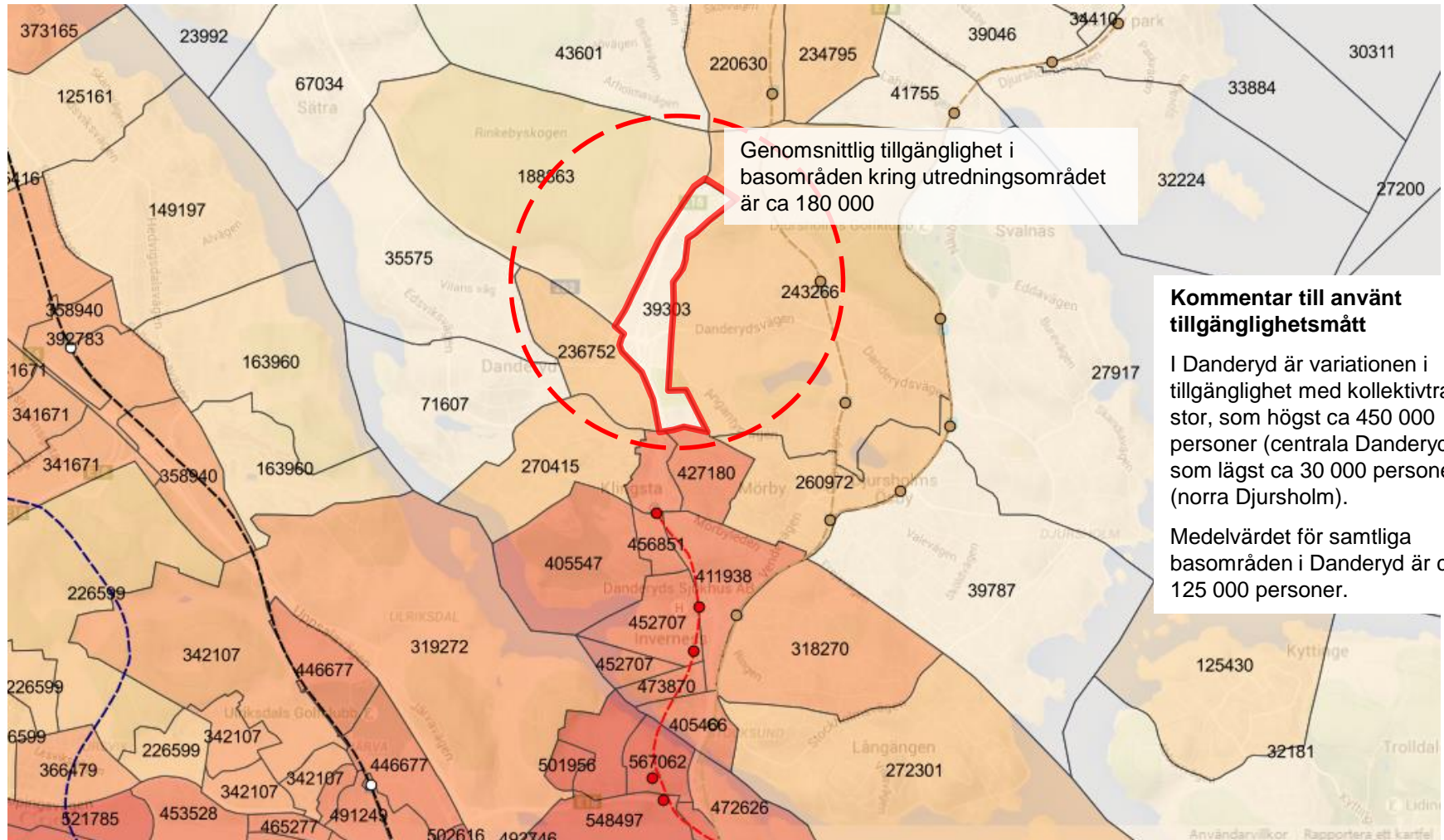
Variabler som påverkar priset	Antagen förändring	Prisförändring, kr/kvm
Närhet till city	1 000 meter	-1 190
Kollektiv tillgänglighet 30 minuter	100 000 personer	2 900
Avstånd till vatten	1 000 meter	-1 800
Urbana verksamheter inom 3 km	+ 10 stycken	130
Andel ägt boende	+ 10 procent	640
Total förvärvsinkomst inom 2 000 m radie	+ 1 000 förvärvsarbetande	835
Snittstorlek	1 kvm	- 120
Avgift	100 kr/kvm/år	- 2 560

Källa: Evidens modifiering av modell framtagen av Evidens och Spacescape för Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, SLL

# Täthet, service och tillgänglighet spelar stor roll för möjligheter att kontinuerligt producera många bostäder i en och samma miljö



# Case tunnelbana till Danderyd: låg tillgänglighet i nuläget

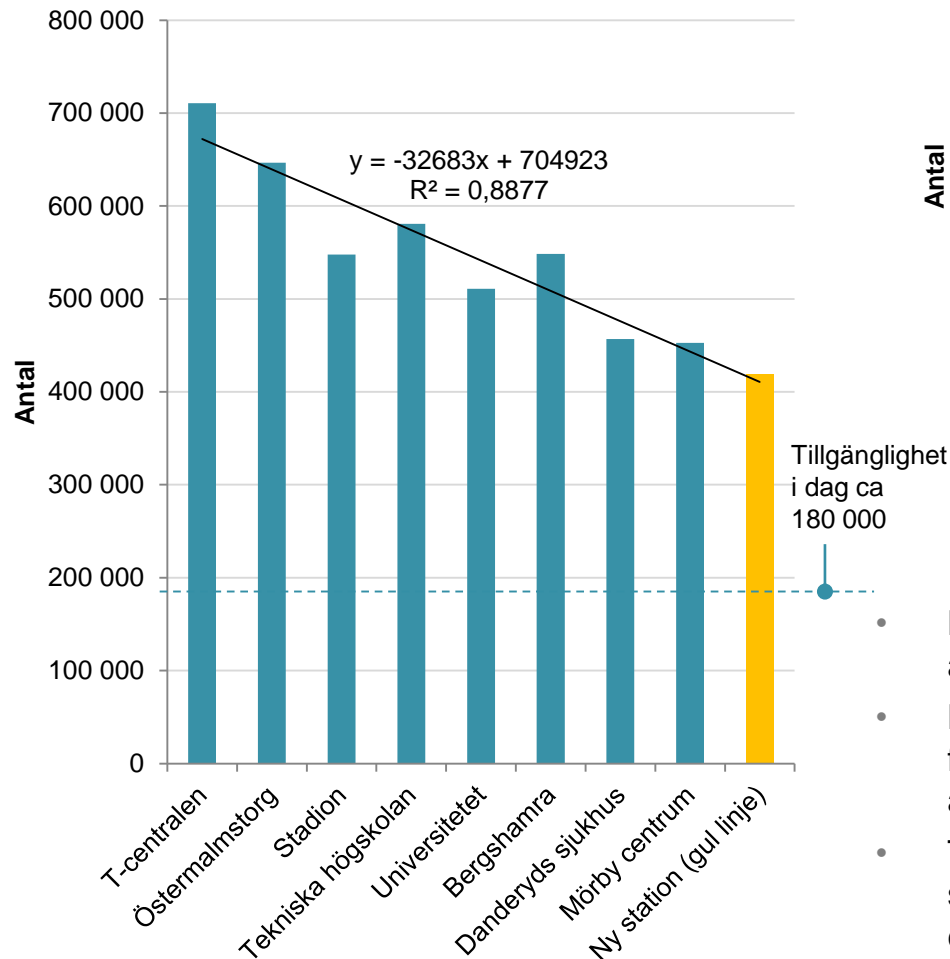


Tillgänglighet idag med kollektivtrafik, antal personer i dagbefolkning inom 30 minuter. Källa: Evidens, SLL, WSP.

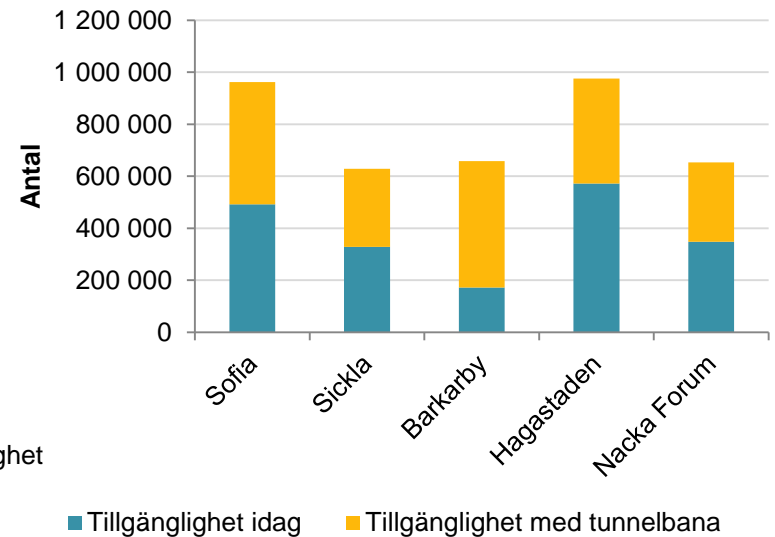


# Case Danderyd: uppskattad tillgänglighetsförbättring uppgår till drygt 200 000 personer vilket är i linje med andra nya punkter i tunnelbanenätet

Kollektiv tillgänglighet till dagbefolkningen inom 30 minuter



Tillgänglighetsförbättring i ett urval av punkter med investering i tunnelbana



- Beräknad genomsnittsförbättring i ett urval andra punkter är knappt 400 000
- Beräkningar av tillgängligheten 2030 bygger förutom på tunnelbaneinvesteringar även på andra investeringar, som exempelvis Citybanan
- Till detta ska även befolknings- och sysselsättningstillväxt läggas, vilket påverkar estimaten i positiv riktning

Källa: Evidens, SLL, WSP.

# Case Danderyd: Modellskattning visar att tillgänglighetsförbättring och effekter av nya bostäder ger ökad betalningsvilja om ca 9 000 – 10 000 kr/kvm

Utbyggnaden påverkar i huvudsak tre variabler i modellen

Tillgänglighet, kollektivtrafik (dagbefolkning 30 minuter)	ökar
Andel ägt boende (%)	- <sup>1</sup>
Avstånd till vatten (m)	-
Antal butiker, restauranger, kultur, service och livsmedel	ökar
Centralitet (avstånd till city, m)	-
Total förvärvsinkomst inom 2 000 m (Mkr)	ökar
Snittarea (kvm) – kontrollvariabel	-
Avgift (kr/kvm/år) – kontrollvariabel	-

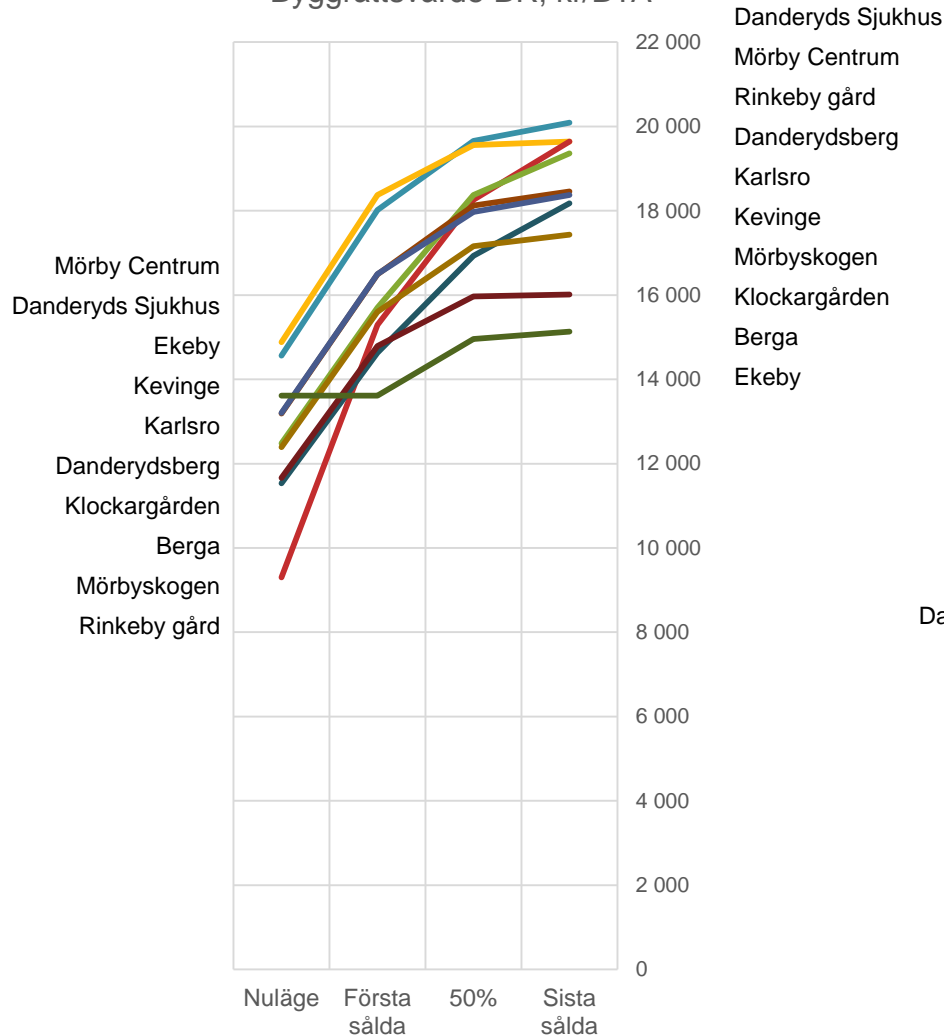
Sammantaget ger tillämpning av modellen en ökning av betalningsviljan om 9 438 – 10 430 kr/kvm beroende på antagande om antal bostäder som tillförs

I modellen har tillgänglighetsökningen störst betydelse för ökningen av betalningsviljan, men även den ökade förvärvsinkomsten i närmiljön har stor betydelse (betyder ca hälften så mycket som tillgänglighetsökningen).

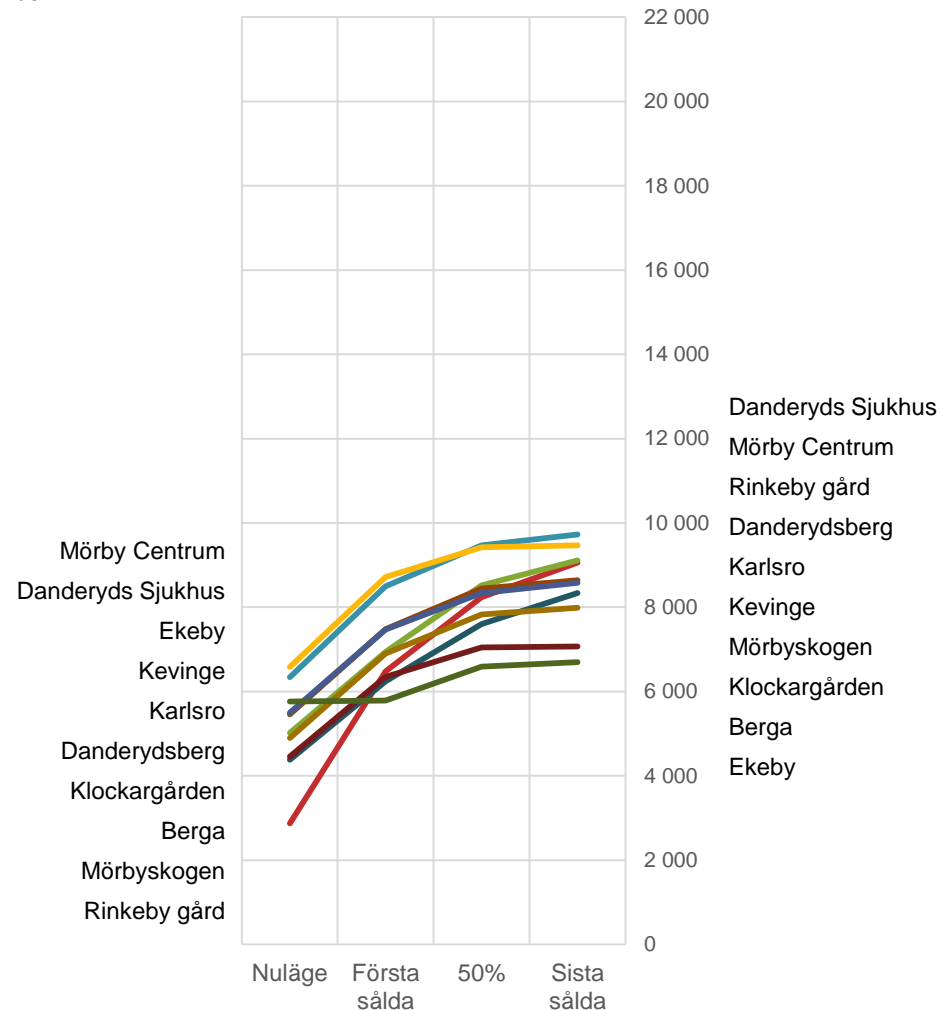
<sup>1</sup>En högre andel ägt boende ger högre betalningsvilja, i modelleringen har 80% antagits för utvecklingsområdet.

# Case Danderyd men överdäckning: Stora förändringar i byggrättsvärden och huvuddelen av uppgången uppstår redan när första byggrätten säljs

Byggrättsvärde BR, kr/BTA



Byggrättsvärde HR, kr/BTA



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.

[E-post: ted.lindqvist@evidensgruppen.se](mailto:ted.lindqvist@evidensgruppen.se)

Tfn + 46 70 579 12 33

**Evidens blw AB**

Sibyllegatan 30, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

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

