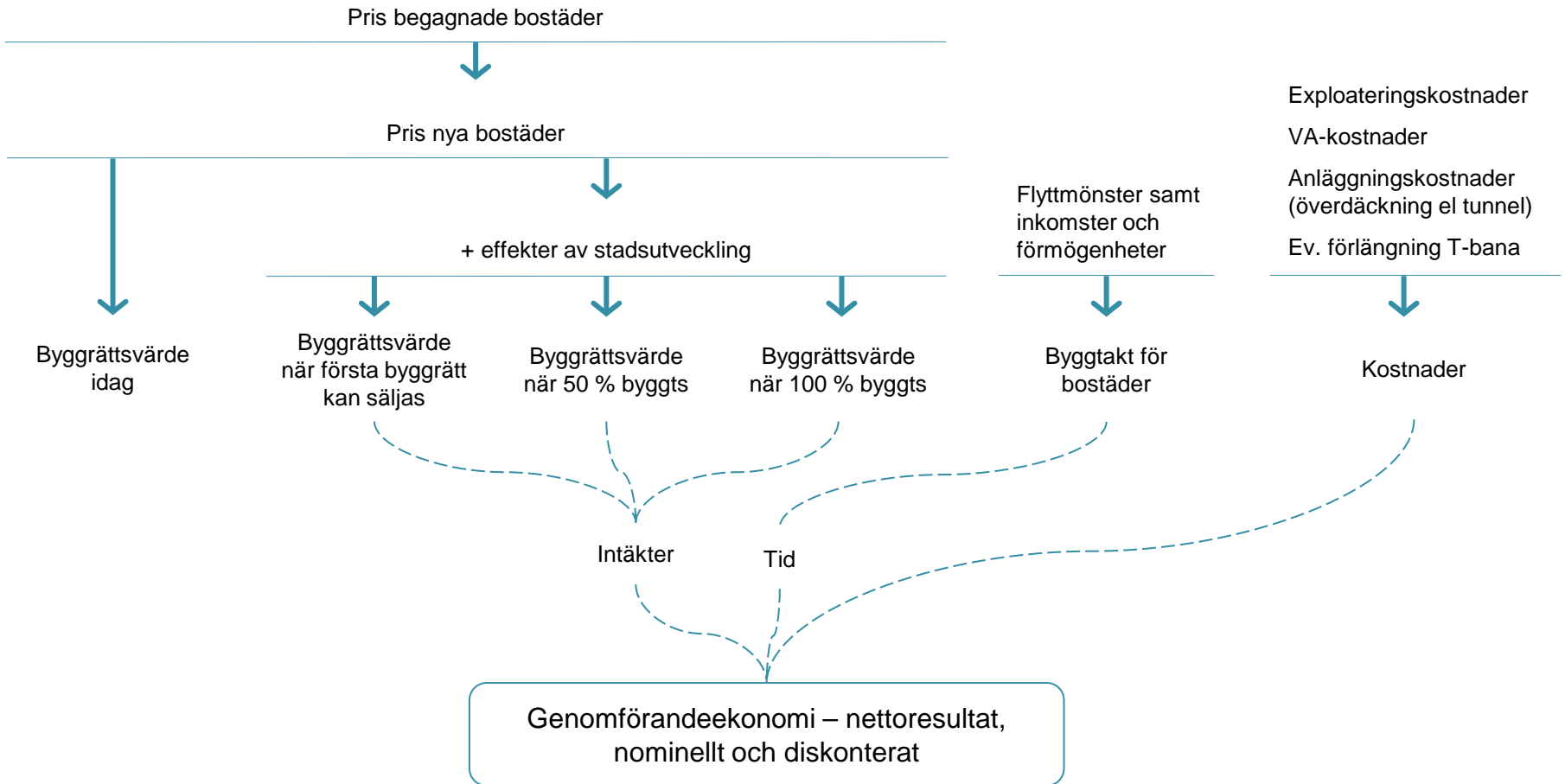


Byggrättsvärden och genomförandekalkyl för utveckling av centrala Danderyd



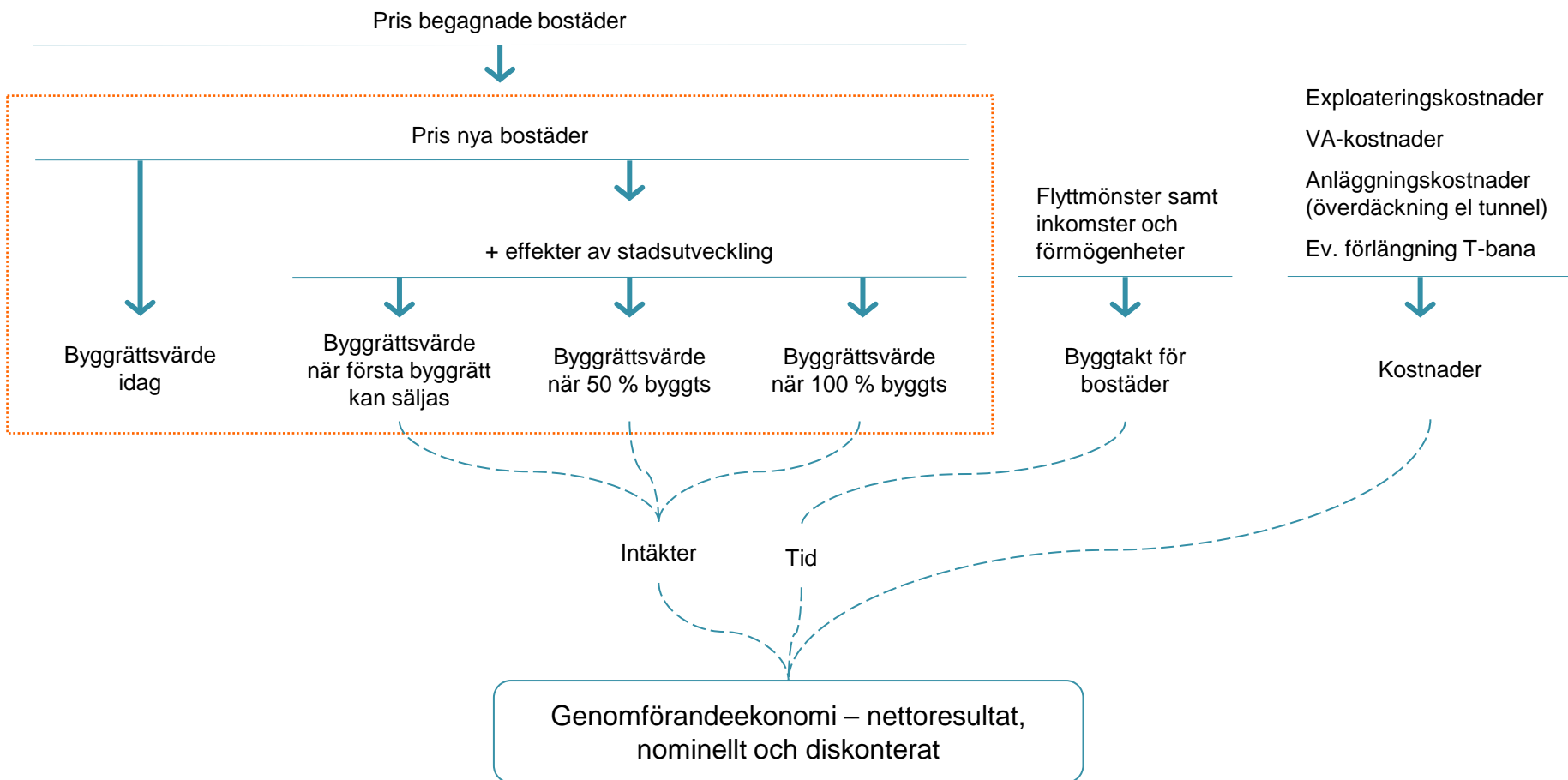
Skattning av intäkter och kostnader samt försäljnings- och byggtakt är indata för att kunna beskriva genomförandeekonomin



Agenda

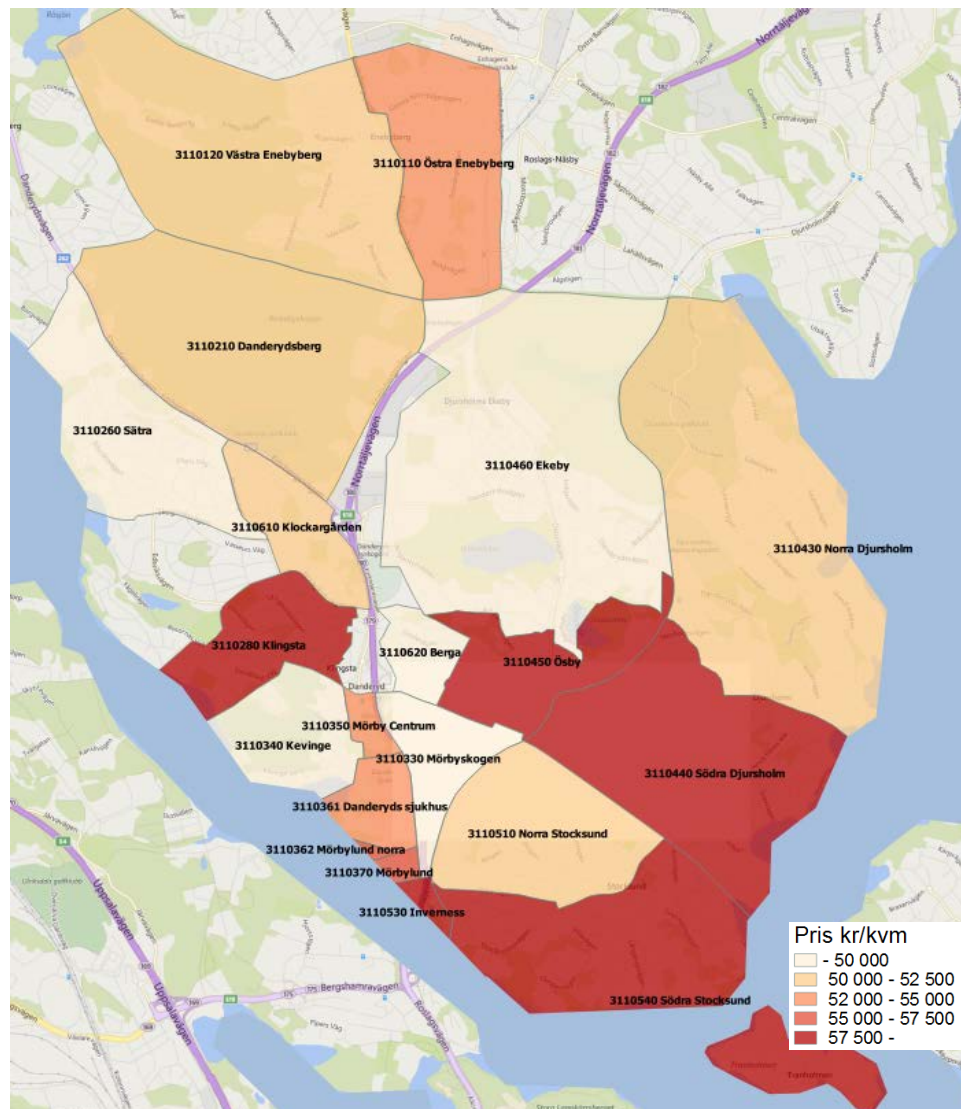
1. Intäkter – byggrättsvärden idag och med hänsyn till stadsutveckling
2. Tid för utbyggnad
3. Genomförandeekonomi

1. Intäkter – byggrättsvärden idag och med hänsyn till stadsutveckling



Högst BR-priser i miljöer med inslag av nyproducerade bostäder samt i sydöstra delen av kommunen

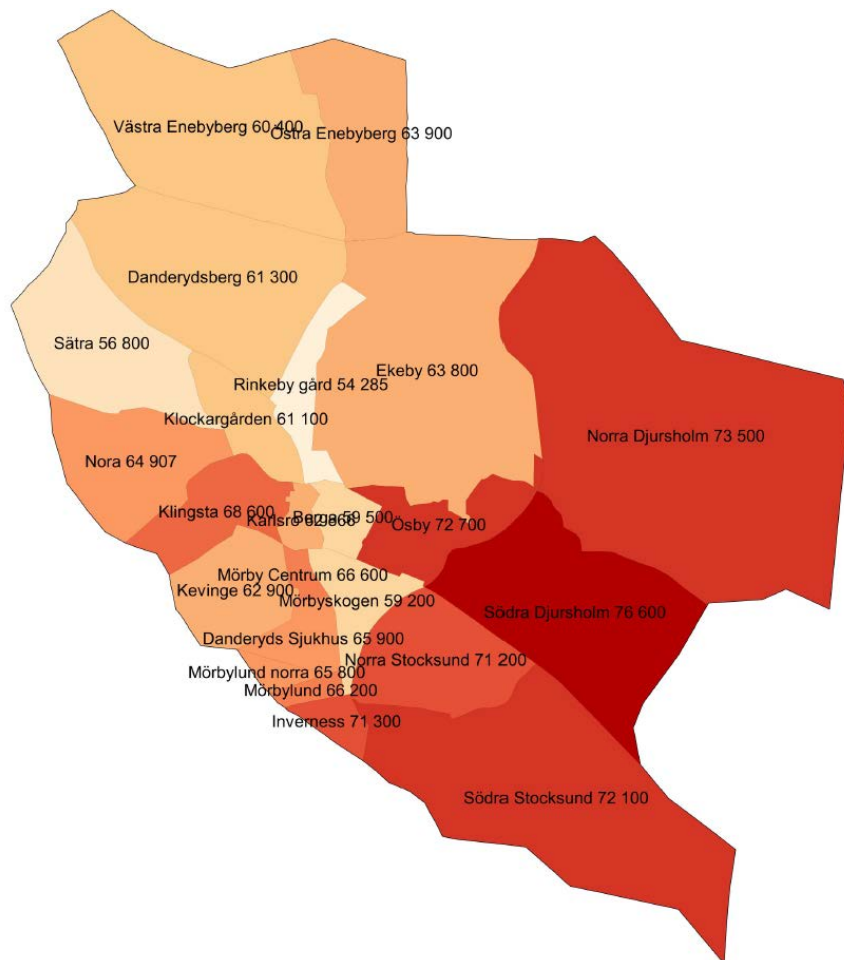
Basområde nr	Basområde namn	BR-pris Kr/kvm vid avgift 650 kr/kvm/år	Rent kr/kvm/år
3110450	Ösby	69 700	3 090
3110530	Inverness	68 300	3 040
3110280	Klingsta	64 100	2 890
3110540	Södra Stocksund	60 100	2 750
3110440	Södra Djursholm	58 600	2 700
3110370	Mörbylund	57 200	2 650
3110362	Mörbylund norra	56 800	2 640
3110110	Östra Enebyberg	54 900	2 570
3110350	Mörby Centrum	54 600	2 560
3110361	Danderyds Sjukhus	54 400	2 550
3110120	Västra Enebyberg	51 400	2 450
3110210	Danderydsberg	51 300	2 450
3110510	Norra Stocksund	51 200	2 440
3110430	Norra Djursholm	50 500	2 420
3110610	Klockargården	50 100	2 400
3110340	Kevinge	49 900	2 400
3110460	Ekeby	48 800	2 360
3110260	Sätra	47 800	2 320
3110620	Berga	46 500	2 280
3110330	Mörbyskogen	46 200	2 270



Källa: Valueguard och Evidens

Danderyds kommun 2016-04-18

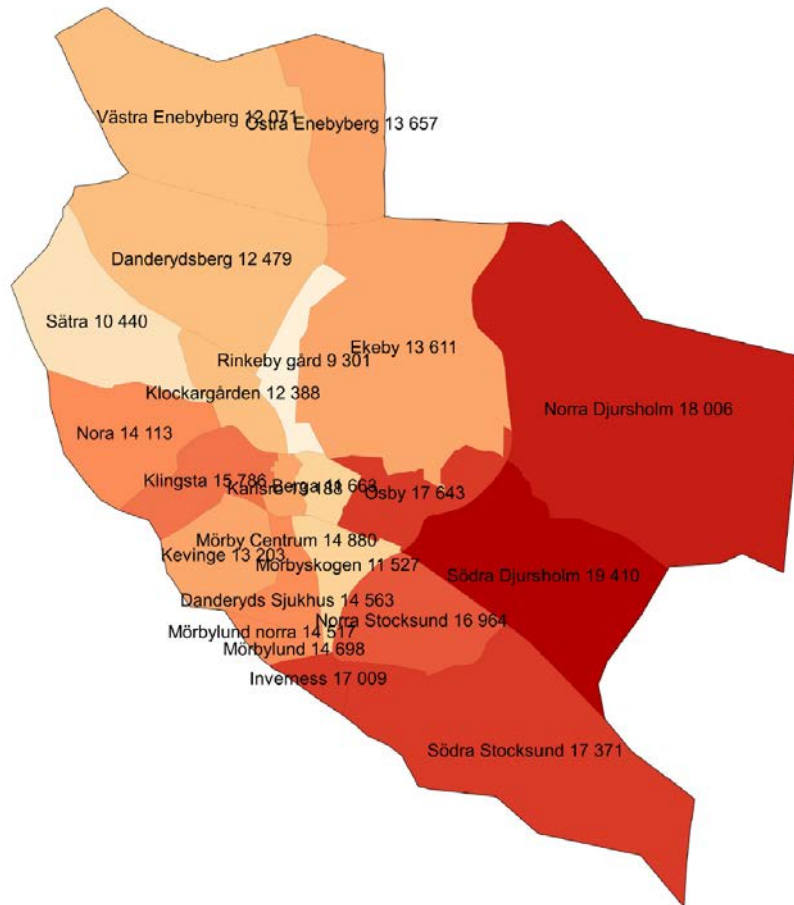
Bedömd betalningsvilja idag för nyproducerade bostadsrätter



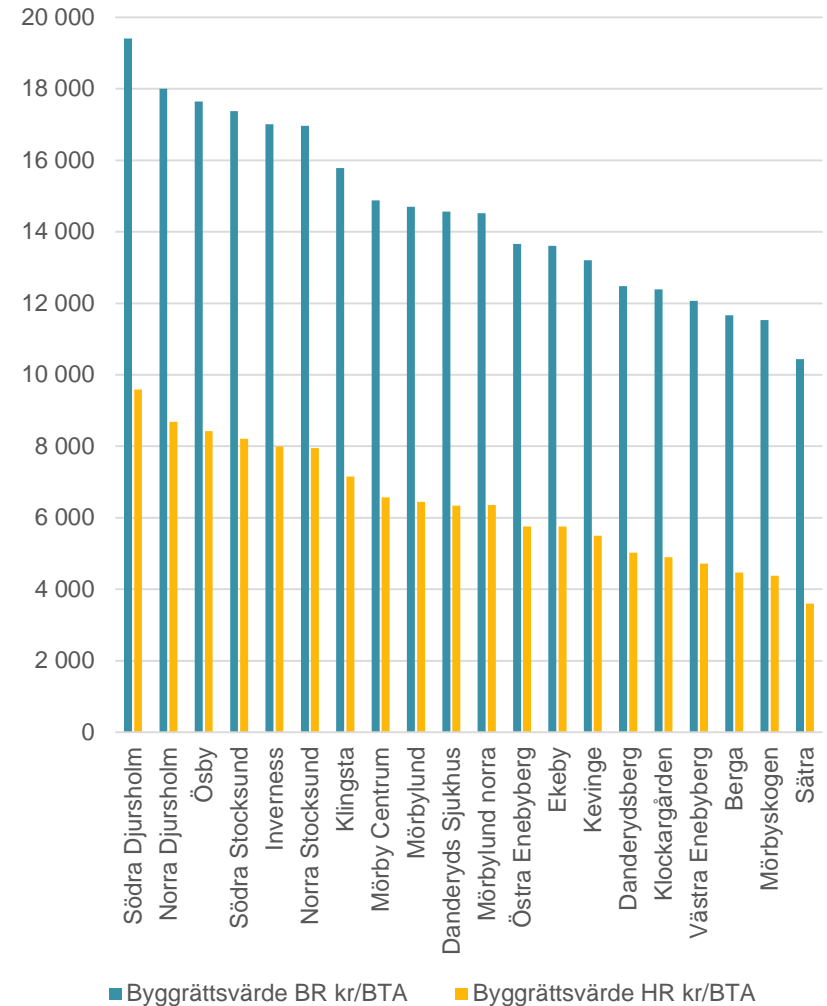
Basområde nr	Basområde namn	Pris BR kr/kvm, avgift 650 kr/kvm/år	Boendeutgift HR = Marknads-hyra kr/kvm/år
3110440	Södra Djursholm	76 600	3 325
3110430	Norra Djursholm	73 500	3 220
3110450	Ösby	72 700	3 190
3110540	Södra Stocksund	72 100	3 165
3110530	Inverness	71 300	3 140
3110510	Norra Stocksund	71 200	3 135
3110280	Klingsta	68 600	3 043
3110350	Mörby Centrum	66 600	2 975
3110370	Mörbylund	66 200	2 960
3110361	Danderyds Sjukhus	65 900	2 948
3110362	Mörbylund norra	65 800	2 950
3110110	Östra Enebyberg	63 900	2 880
3110460	Ekeby	63 800	2 880
3110340	Kevinge	62 900	2 850
3110210	Danderydsberg	61 300	2 795
3110610	Klockargården	61 100	2 780
3110120	Västra Enebyberg	60 400	2 760
3110620	Berga	59 500	2 730
3110330	Mörbyskogen	59 200	2 720
3110260	Sätra	56 800	2 630
3110270	Nora*	64 907	2 920
3110600	Rinkeby gård*	54 285	2 540
3110290	Karlsro*	62 866	2 850

*Modellskattade värden

Beräknade byggrättsvärden för BR och HR per basområde

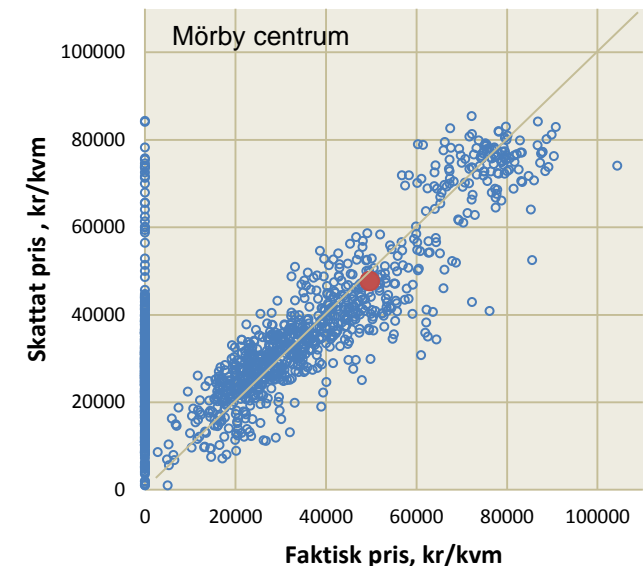
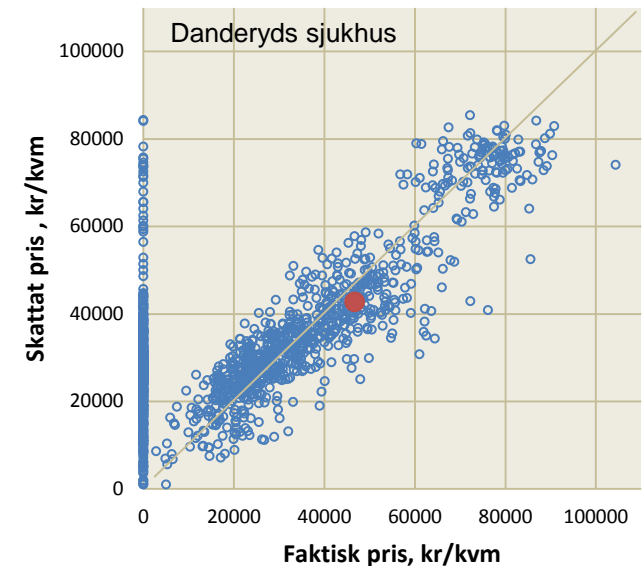


Beräknade byggrättsvärden för BR och HR



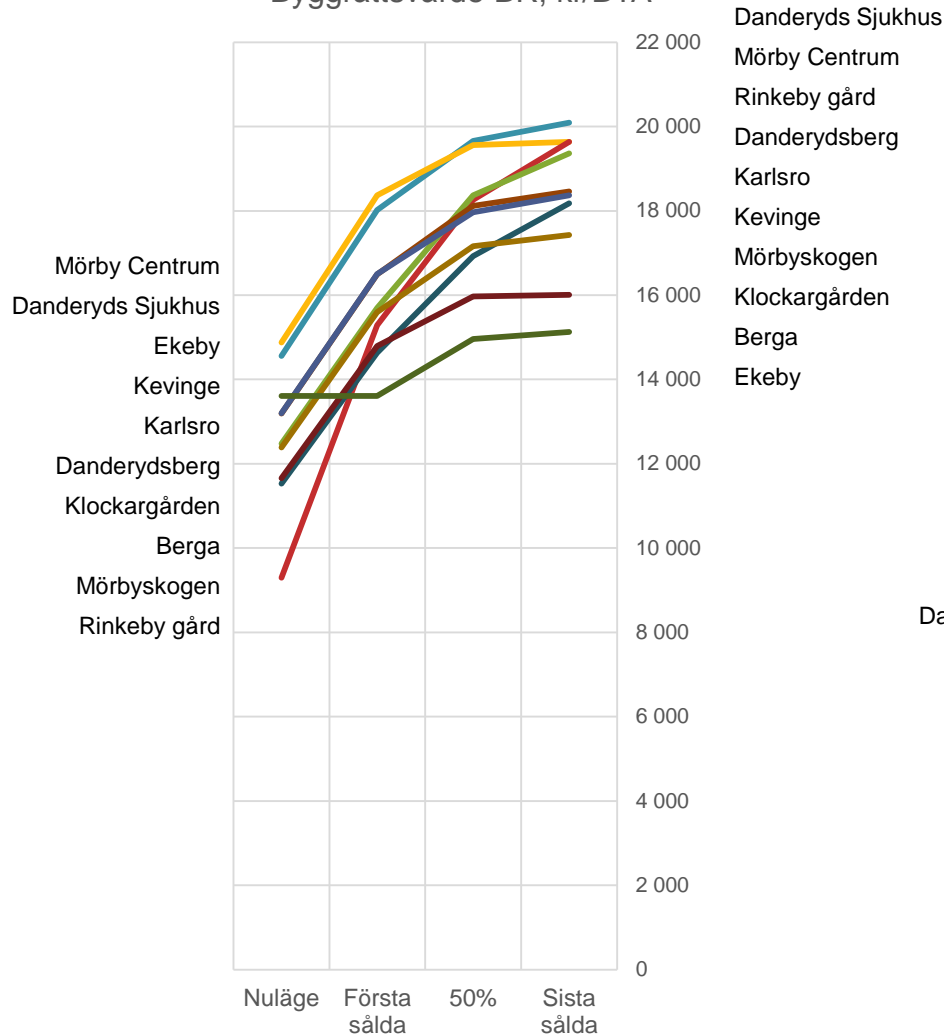
I analysen används en modell för Stockholms län som förklarar över 90 procent av variation i bostadspriser

- 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.
- Betalningsviljan för bostadsrätter i basområdena Danderyds sjukhus och Mörby centrum skattas relativt väl av modellen.
- Modellen är dynamisk vilket innebär att den möjliggör beräkningar av vad en förändrad stadsmiljö innebär för den skattade betalningsviljan per basområde, och därmed det beräknade byggrättsvärdet
- I analysen görs beräkningar på förändring av byggrättsvärdet vid fyra tidpunkter (olika grad av färdigställande)
 - Nuläge (vilket har redovisats tidigare)
 - Första sålda byggrätt efter beslutat stadsutvecklingsprojekt
 - Halva projektet genomfört
 - Sista sålda byggrätten

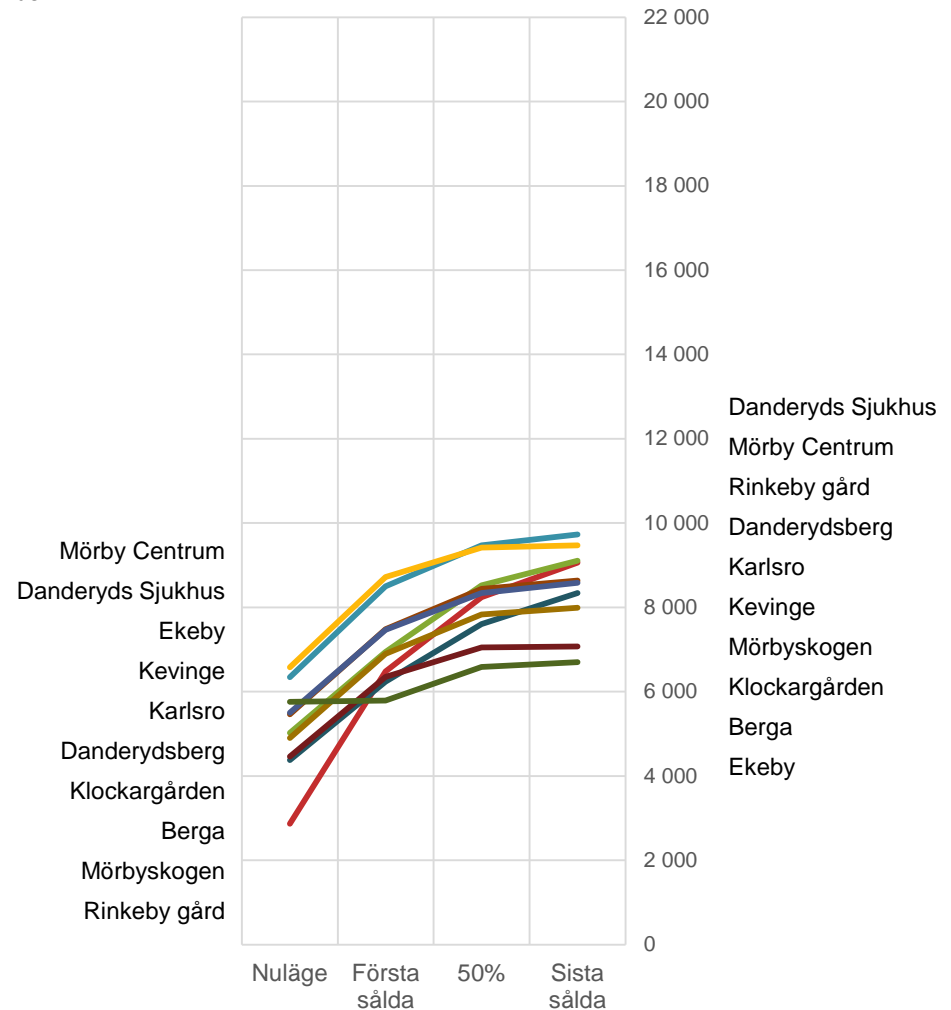


Analysen visar mycket stora förändringar i byggrättsvärden och huvuddelen av uppgången kommer redan när den första byggrätten säljs

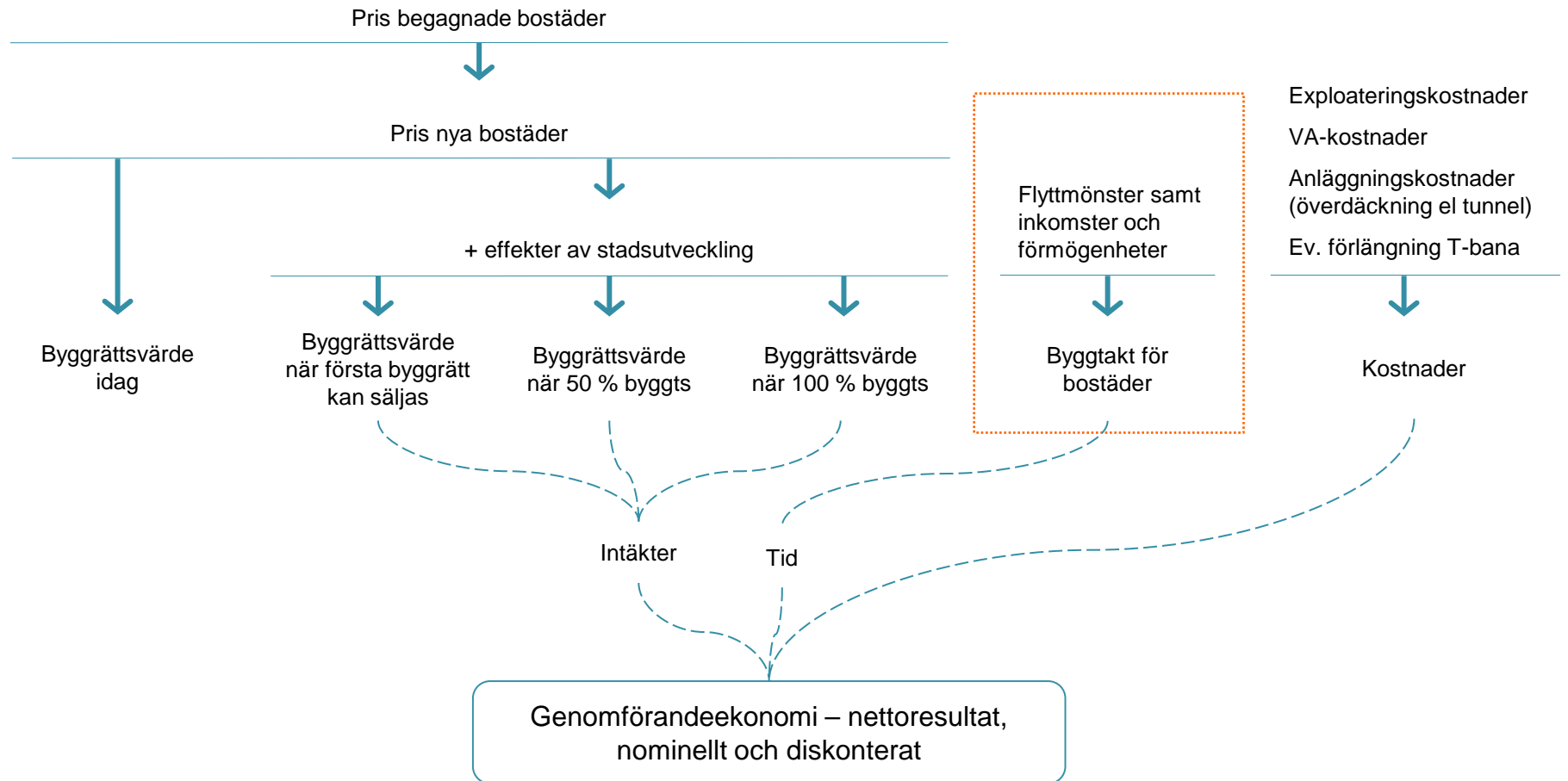
Byggrättsvärde BR, kr/BTA



Byggrättsvärde HR, kr/BTA

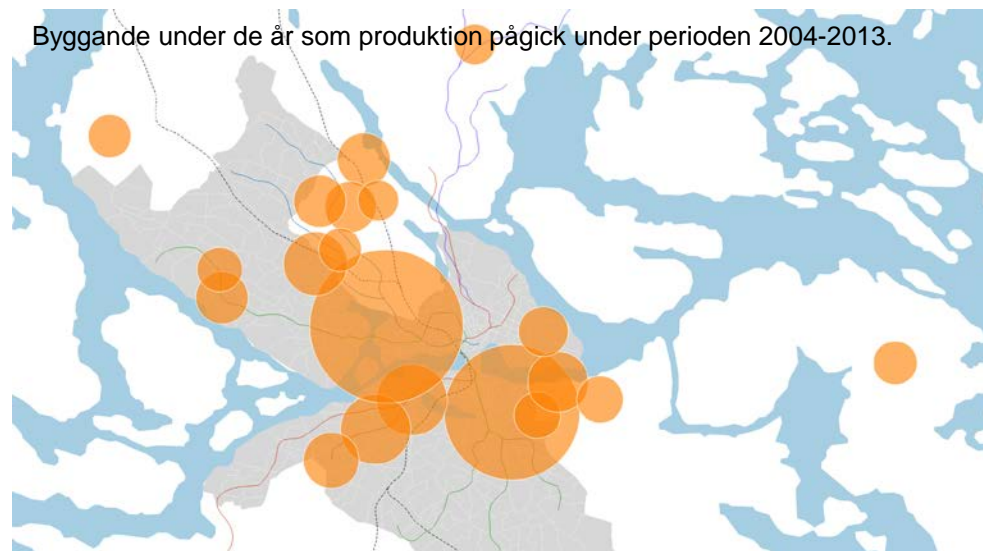
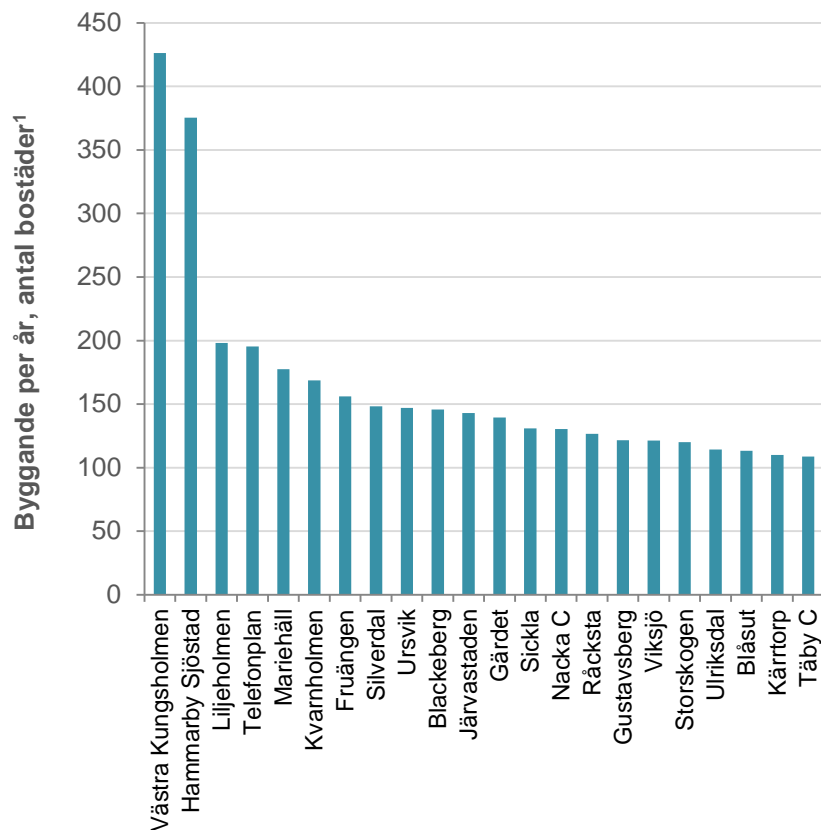


2. Tid för utbyggnad



Faktiskt byggande per år i 22 större nyproduktionsmiljöer i Stockholmsregionen

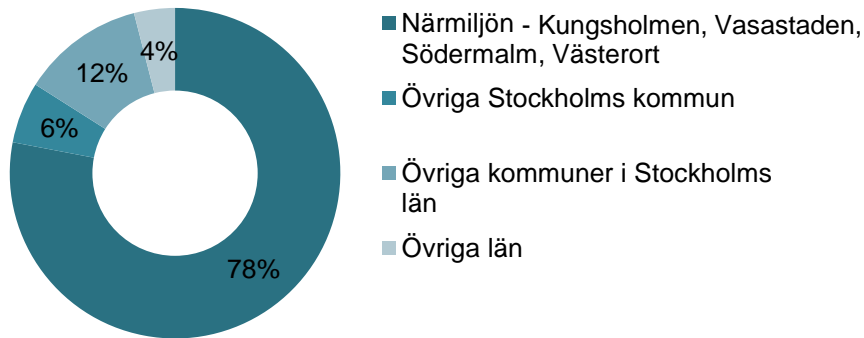
Faktiskt byggande per år¹ i Stockholmsregionen 2004-2013 under de år byggandet genomfördes



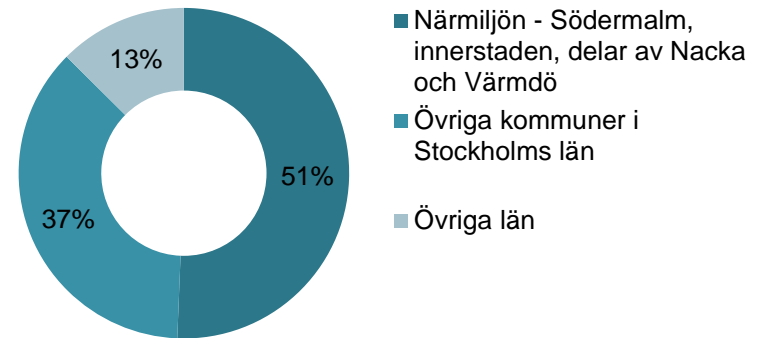
¹Byggande i miljöer med produktion större än 100 bostäder per år, antalet avser producerade bostäder under de år som produktion pågick under perioden 2004-2013.

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

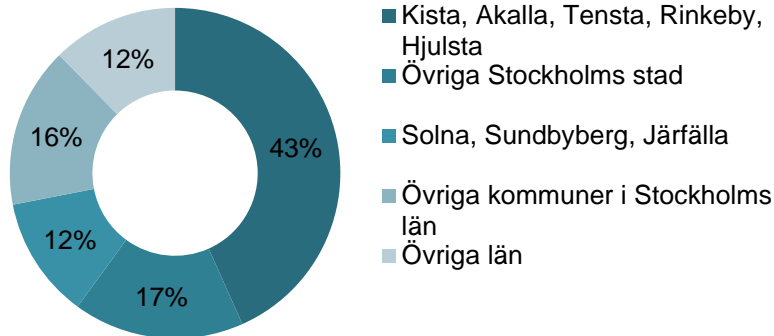
Flyttande till Västra Kungsholmen



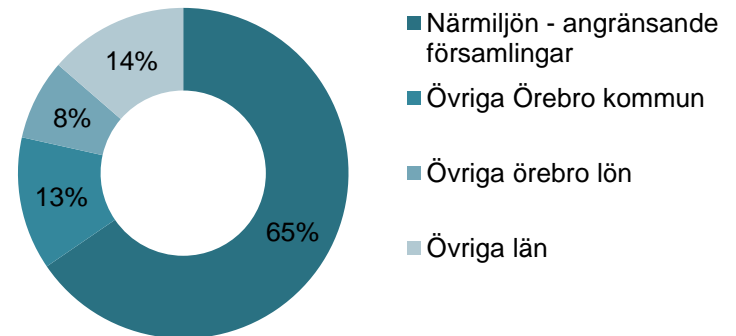
Flyttande till Kvarnholmen



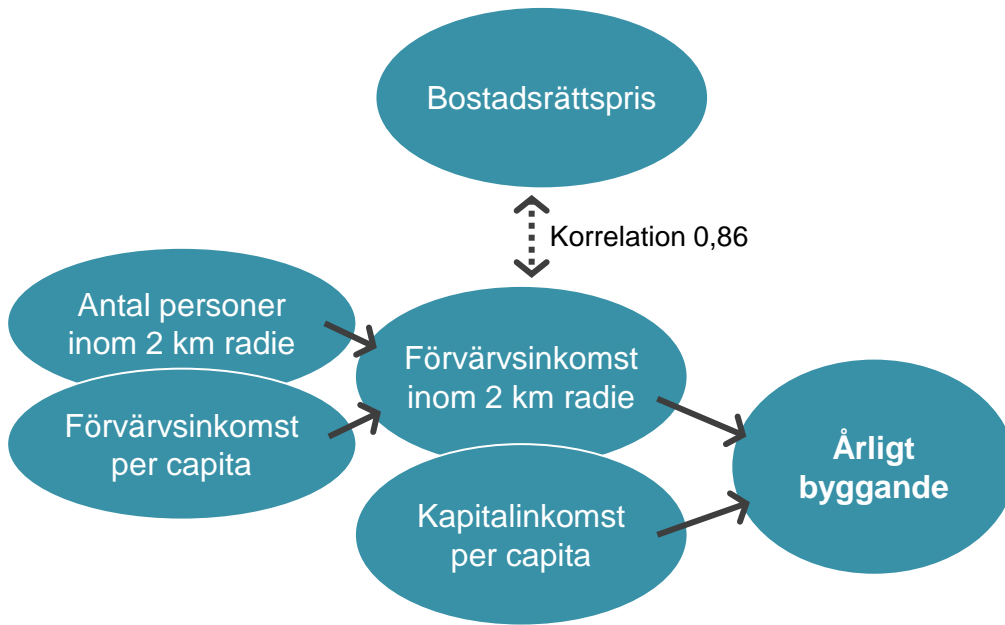
Flyttande till Kista



Flyttande till Örebro centrum

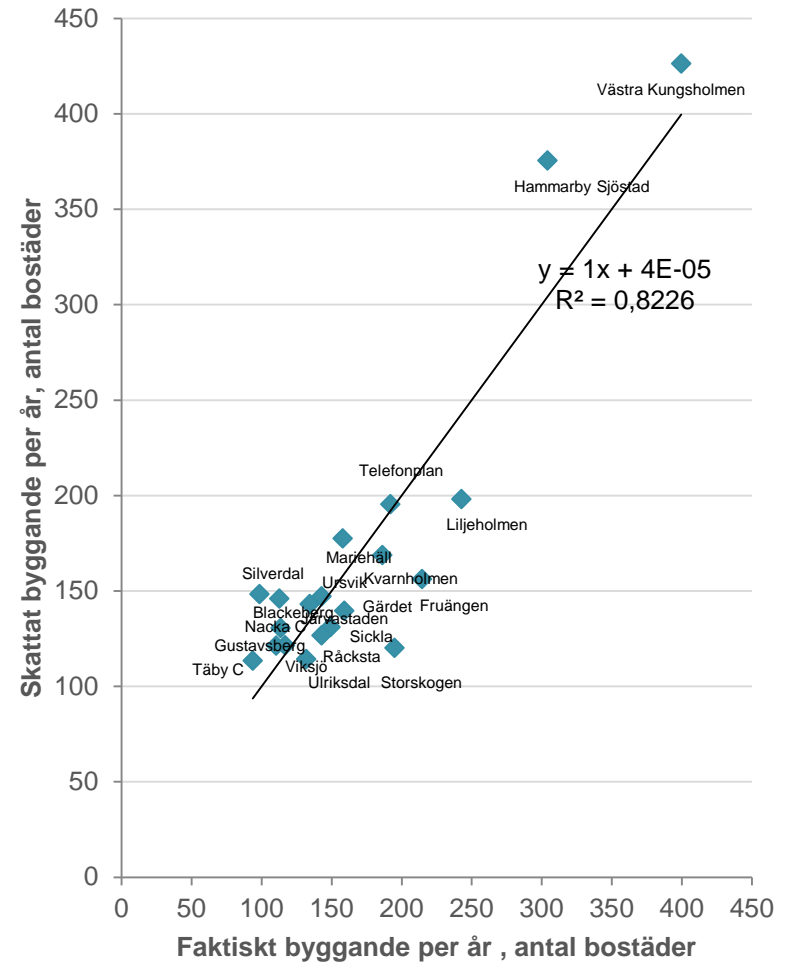


Hög korrelation mellan pris och inkomstnivåer. Starkt samband mellan hur många som bor i närområdet, inkomster per capita samt möjligheterna att nyproducera stora volymer i en given miljö

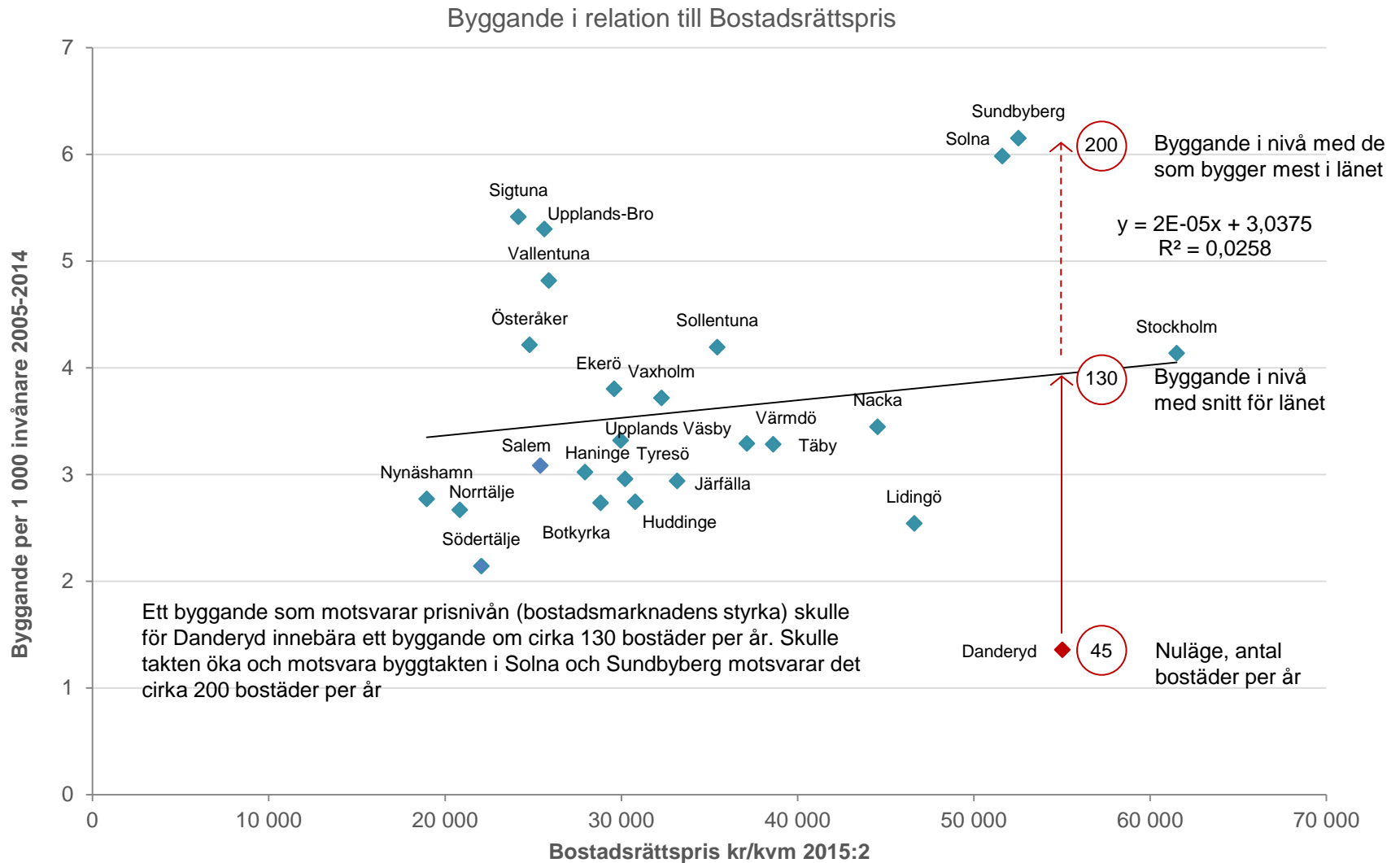


Över tid förändras dock möjligheterna till att nyproducera bostäder
Nyproduktionen i sig medför att omlandet blir tätare och att tillgång på kapital gradvis ökar

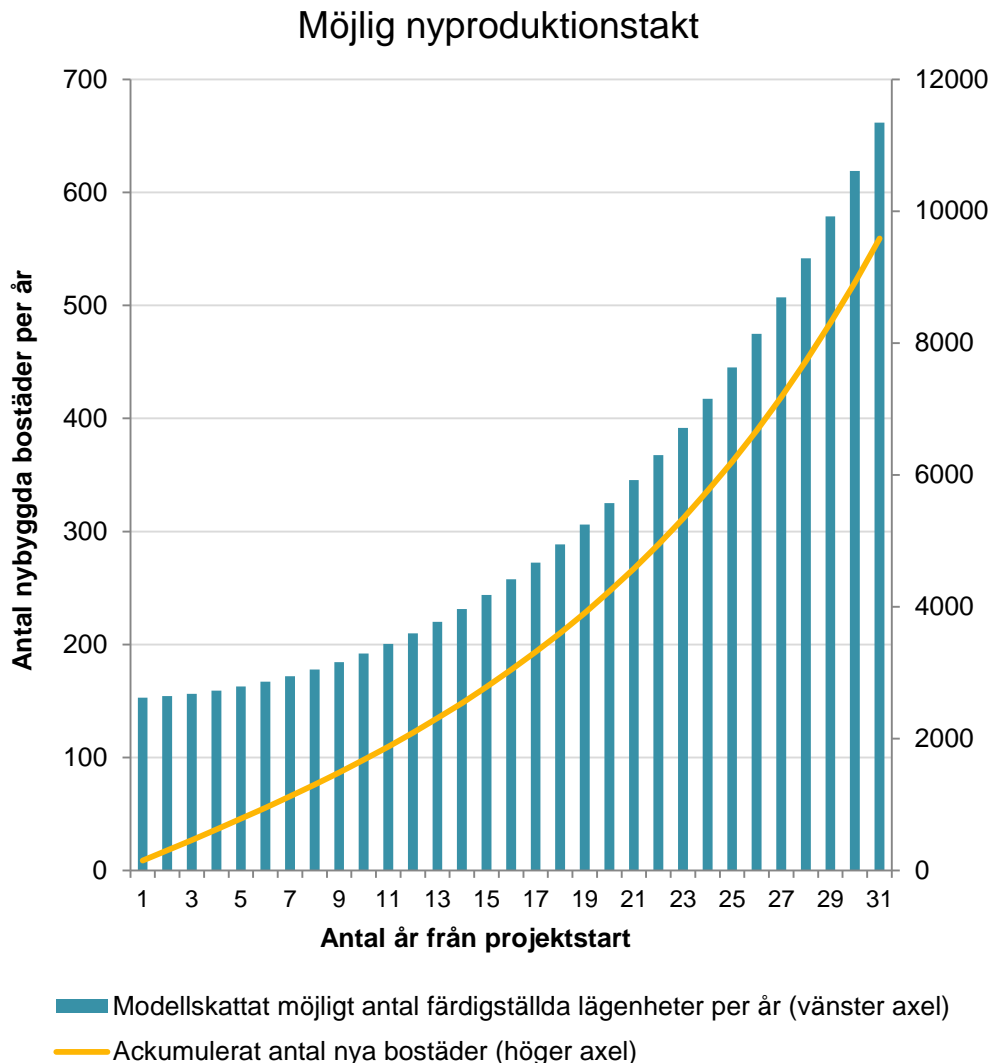
Skattat och faktiskt byggande per år i Stockholmsregionen senaste 10 åren



Otydligt samband mellan byggande och prisnivå i Stockholms län men tydligt att Danderyd har potential att bygga mer

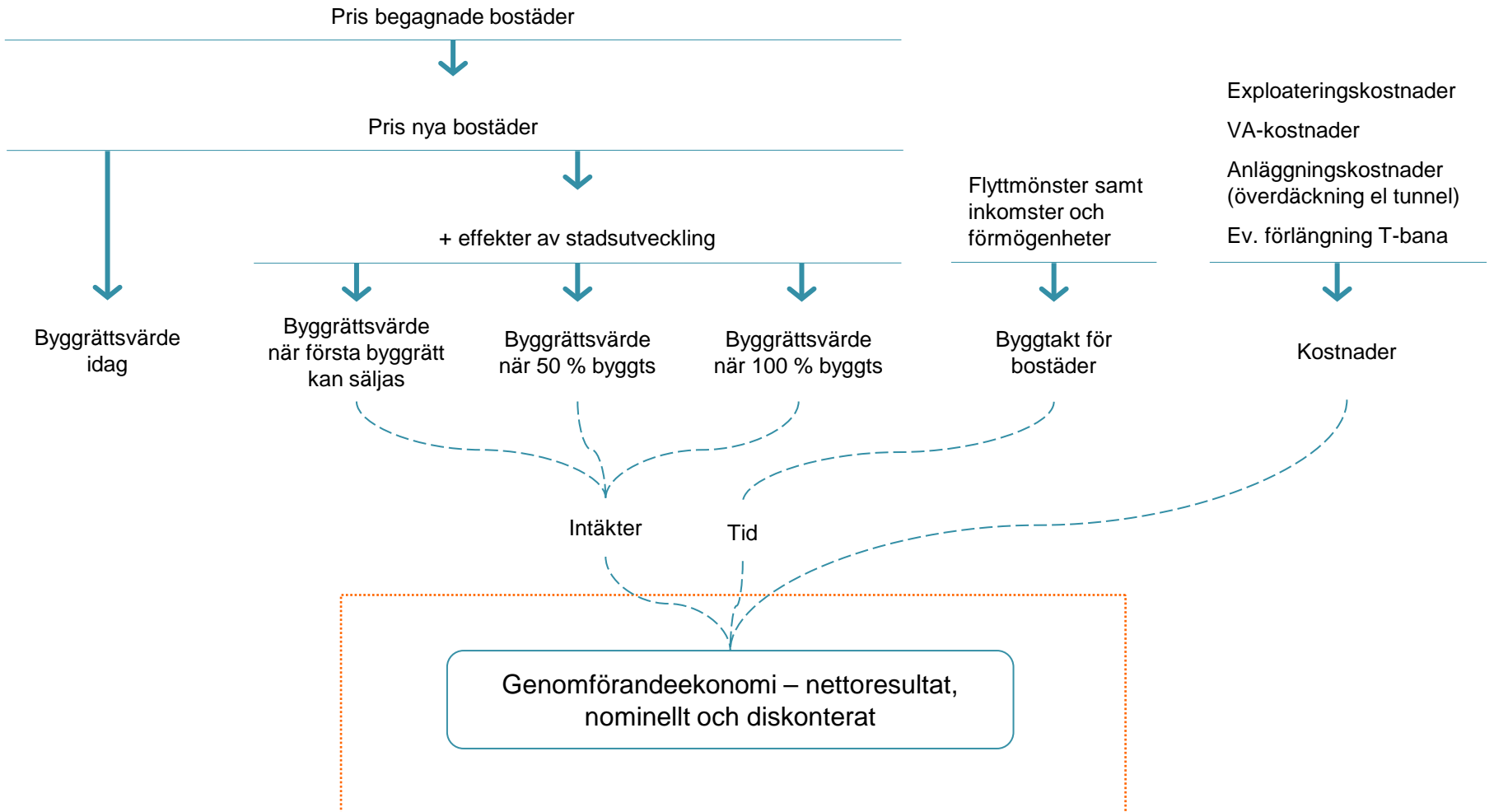


Beräknad tid för produktion av 10 000 bostäder i centrala Danderyd är drygt 30 år, med en årlig takt som ökar från 150 till 600 mot slutet av projekttiden



- Modellskattningen visar att det tar drygt 30 år att färdigställa 10 000 bostäder i denna miljö
- Det innebär att produktionstakten i slutet av projekttiden kommer att hålla betydligt högre byggtakt än övriga observerade utbyggnadsområden i länet
- De första åren kan dock inte produktionstakten vara mer än drygt hundra bostäder per år, vilket är samma takt som i exempelvis Täby Centrum
- Scenariot inbegriper inga konjunkturreffekter vilket innebär att produktionen kommer att variera över tid med skattade tal som genomsnittstal och variationen kan vara mycket stor

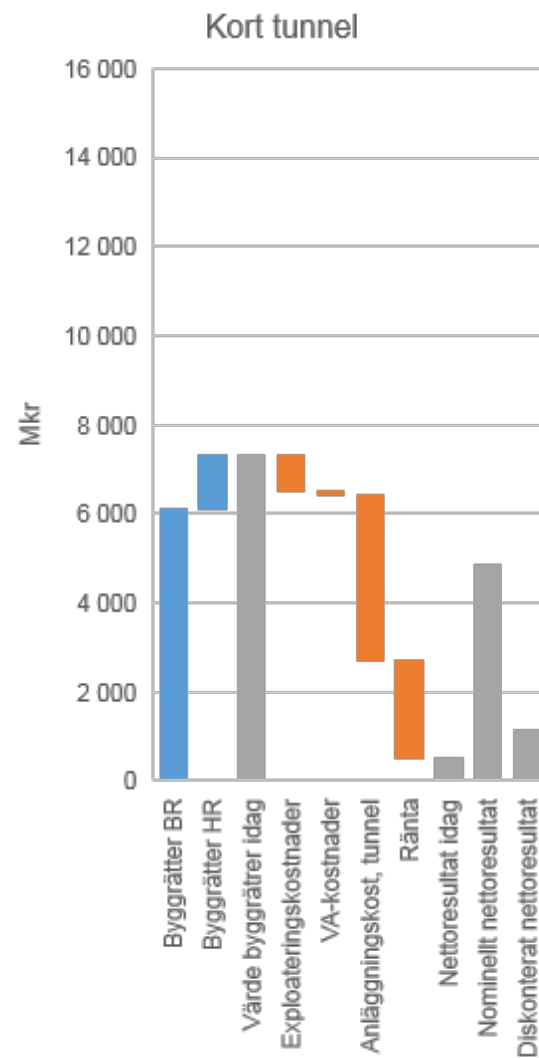
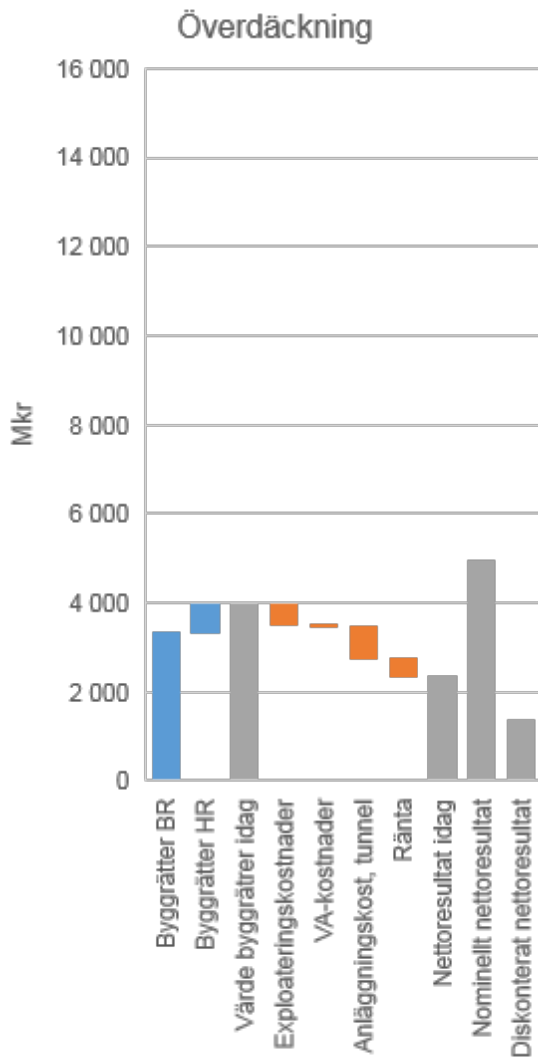
3. Genomförandeekonomi



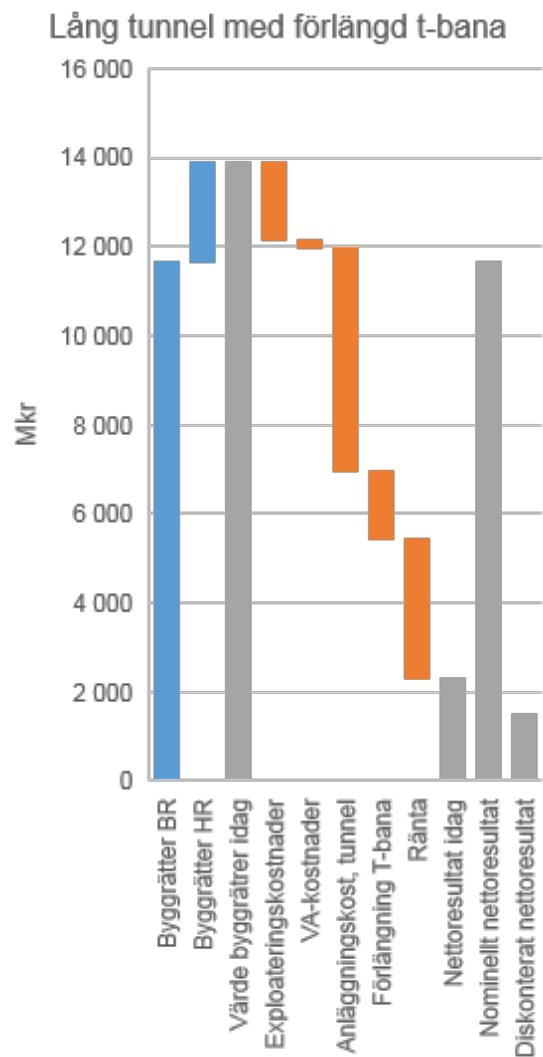
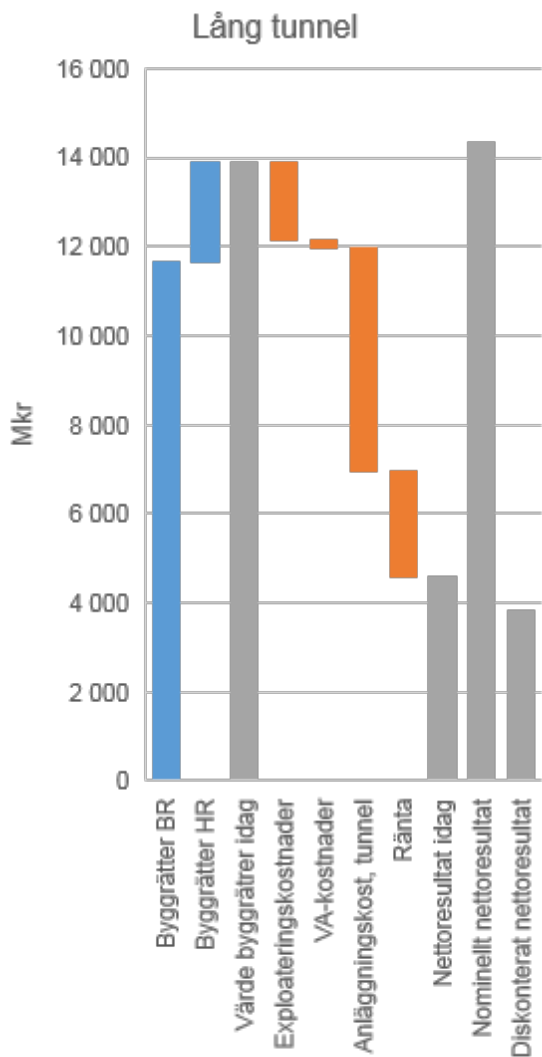
Kalkylantaganden

	Överdäckning	Kort tunnel	Lång tunnel
Fördelning byggrätter bostäder Bostadsrätter / Hyresrätter	70% / 30%	70% / 30%	70% / 30%
Volym Byggrätter	271 000	499 200	950 100
Bostadsrätter	189 700	349 440	665 070
Hyresrätter	81 300	149 760	285 030
Tidsaxel			
Försäljning byggrätter			
Antal år	27	27	27
Bostadsrätter	2023-2049	2023-2049	2023-2049
Hyresrätter	2023-2049	2023-2049	2023-2049
Kostnader			
Exploateringskostnader	2023-2049	2023-2049	2023-2049
VA kostnader	2023-2049	2023-2049	2023-2049
Investeringar			
Anläggningskostnader	2021-2029	2021-2029	2021-2029
Förlängning av Tunnelbanan alt 1.	2020-2025	2020-2025	2020-2025
Förlängning av Tunnelbanan alt 2.	2025-2030	2025-2030	2025-2030
Antagande utveckling			
Antagen ränta	5,0%	5,0%	5,0%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%
Avkastningskrav reall	5,25%	5,25%	5,25%
Diskonteringsränta	7,36%	7,36	7,36%
Avskrivningstid (år) / (Startår)	31 / 2020	31 / 2020	31 / 2020

Resultat för alternativ Överdäckning, Kort tunnel och Lång tunnel



Förlängning av T-bana i alternativ Lång tunnel positivt resultat



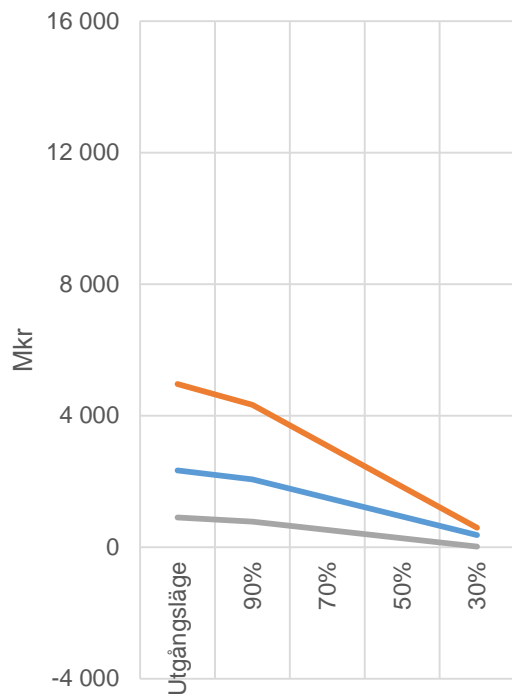
Beräkningen utgår från antagande om att

- Utbyggnad genomförs under perioden 2025-2030
- Kostnad ansätts till 1 500 Mkr

Investeringen i förlängning av t-banan medför att nettoresultatet, både i dagens penningvärde och diskonterat, minskar med ca 2,3 mrdr kr men är tydligt positivt.

Känslighetsanalys – alternativ Överdäckning och Lång tunnel ger positiva nettoresultat med 50 % av föreslagen volym BTA bostäder

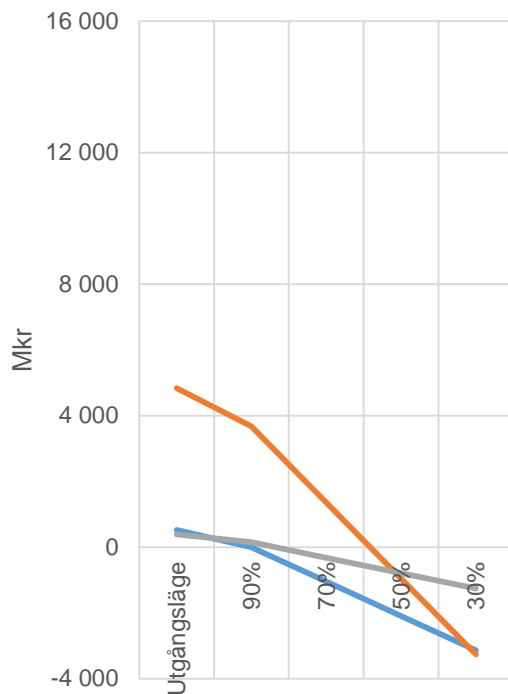
Alternativ Överdäckning, känslighet volym BTA bostäder



BTA bostäder,
1 000-tal kvm

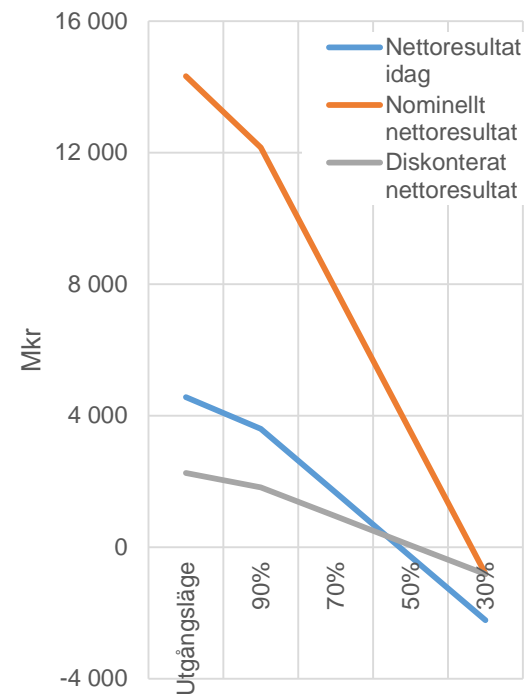
271	244	190	136	81
-----	-----	-----	-----	----

Alternativ Kort tunnel, känslighet volym BTA bostäder



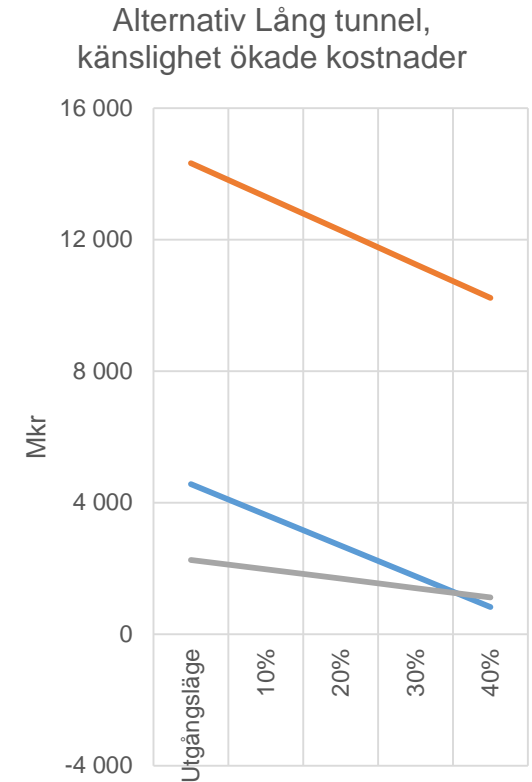
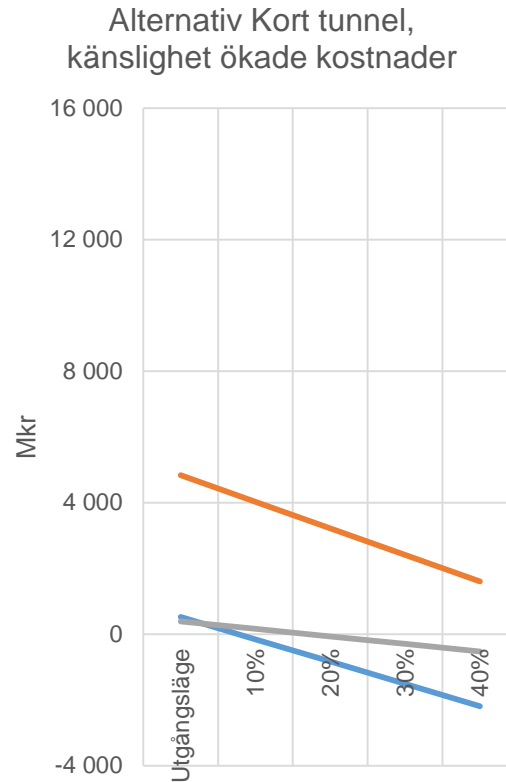
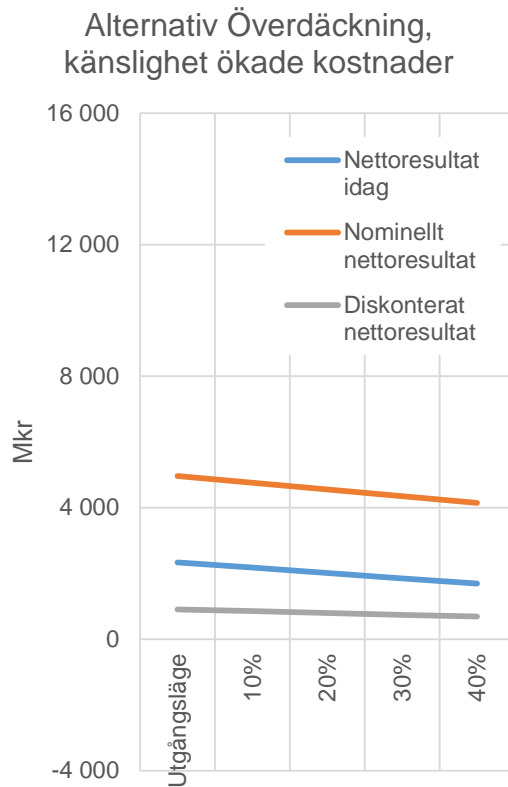
499	449	349	250	150
-----	-----	-----	-----	-----

Alternativ Lång tunnel, känslighet volym BTA bostäder



950	855	665	475	285
-----	-----	-----	-----	-----

Känslighetsanalys – alternativ Kort tunnel känslig för kostnadsökningar, övriga alternativ har goda marginaler, fortfarande positiva resultat med ökning om 40 %



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.

Denna rapport är framtagen av Evidens. Medverkande från Evidens:

Rikard Berg von Linde, 070-329 04 41, rikard.bergvonlinde@evidensgruppen.se

Christoffer Salmén, 070-255 03 26, christoffer.salmen@evidensgruppen.se

Thomas Sandberg, 070-670 01 70, thomas.sandberg@evidensgruppen.se

Evidens blw AB

Sibyllegatan 30, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se

