



Underlagsrapport Fördjupad översiktsplan för förbindelse över Fyrisån

Bostadsmarknad och
betalningsvilja

Maria Pleiborn
2013-03-22

2013-03-22

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE



Två delar

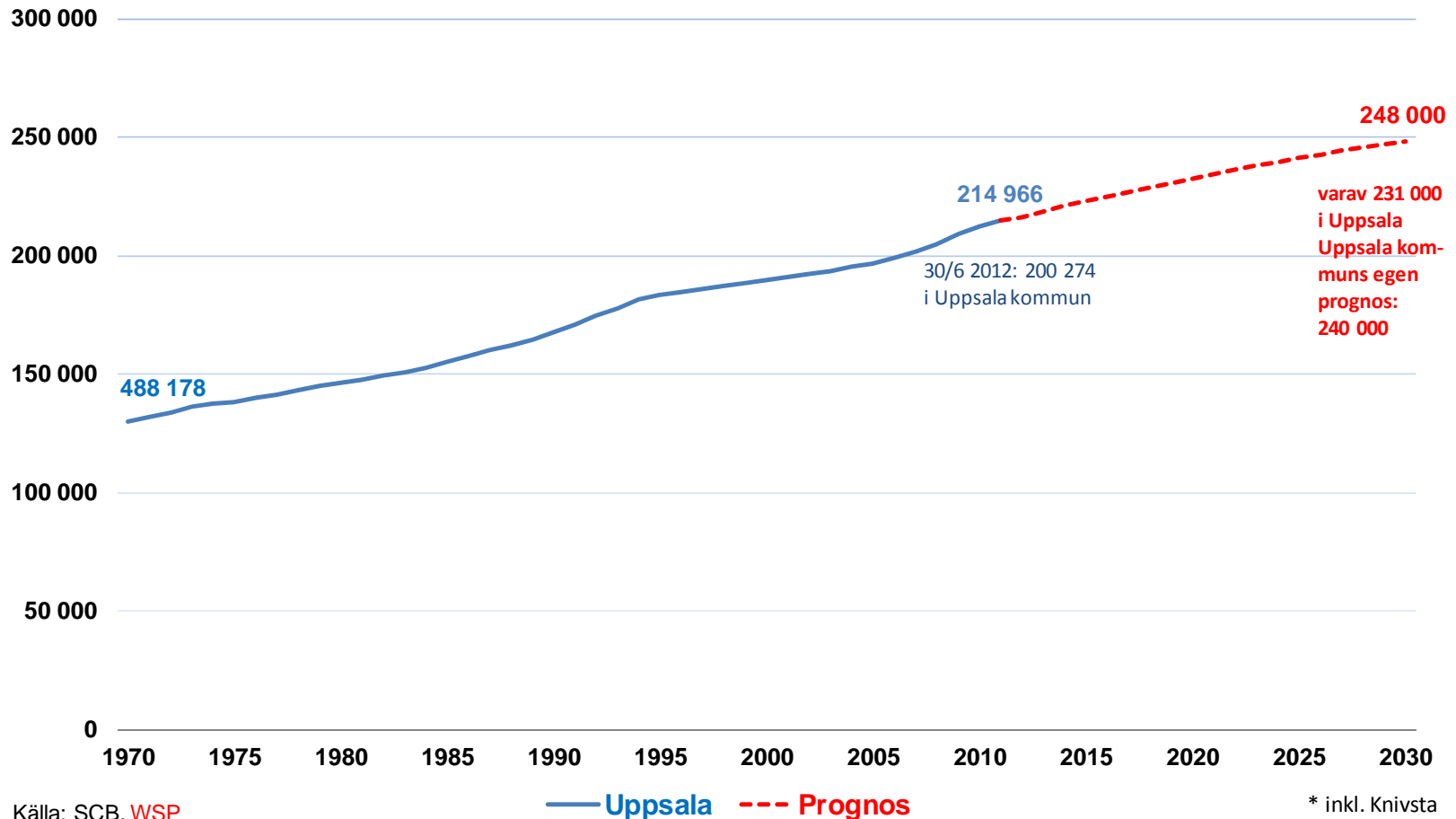


- Hur mycket bostäder tål marknaden att det produceras i området? s.3-7
- Vad är betalningsviljan för nya bostäder i området med olika tillgänglighetsscenarioer? s. 8-20

Uppsala växer och kommer att fortsätta växa: Precis vid nyår nåddes 200 000 nivån



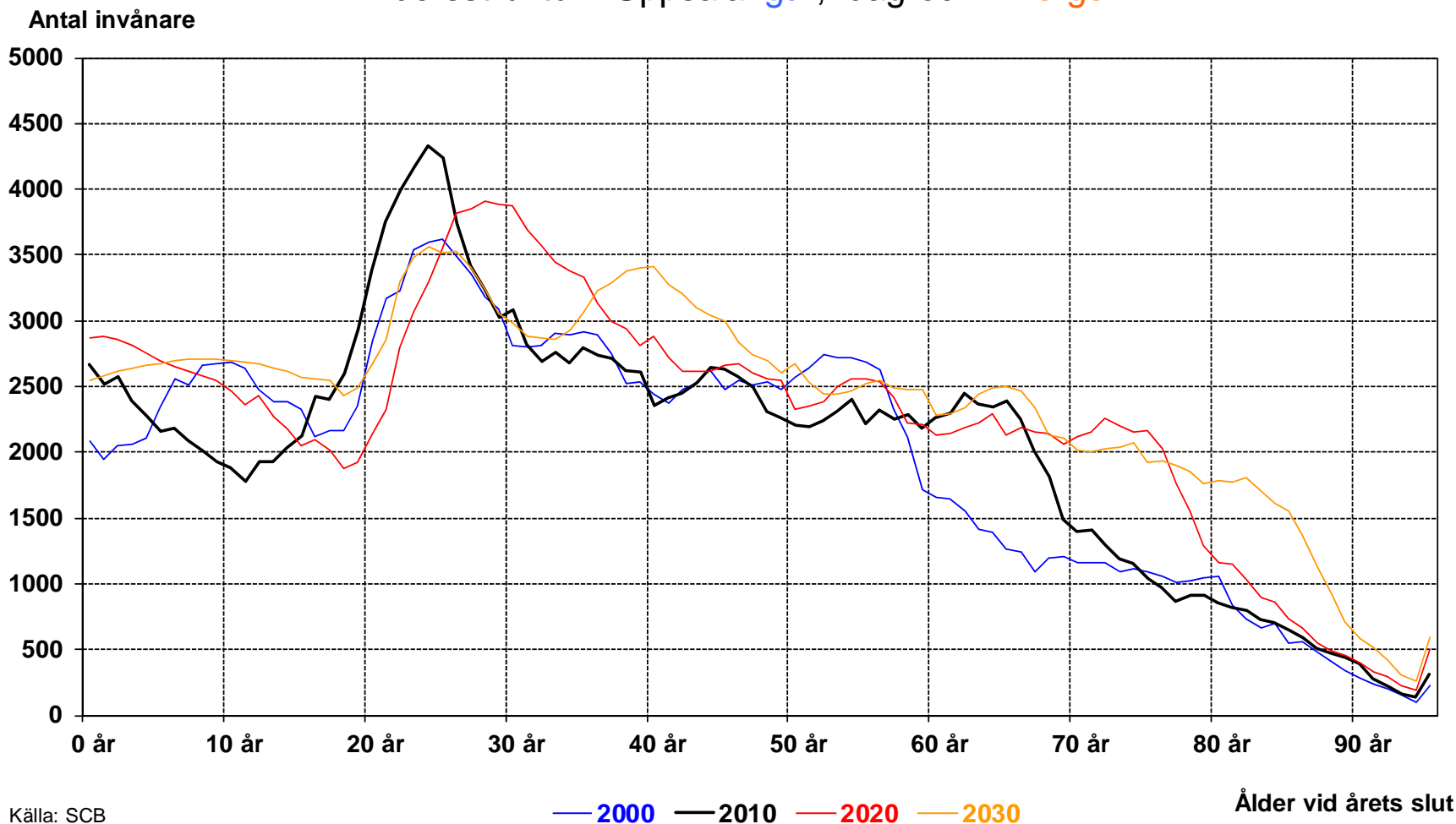
Folkmängd i Uppsala* 1970-2010 samt
prognos för 20 år framåt



En stor andel unga vuxna bor i staden, men de äldre är den åldersgrupp som kommer att växa mest framöver



Åldersstruktur i Uppsala **igår**, idag och **i morgon**

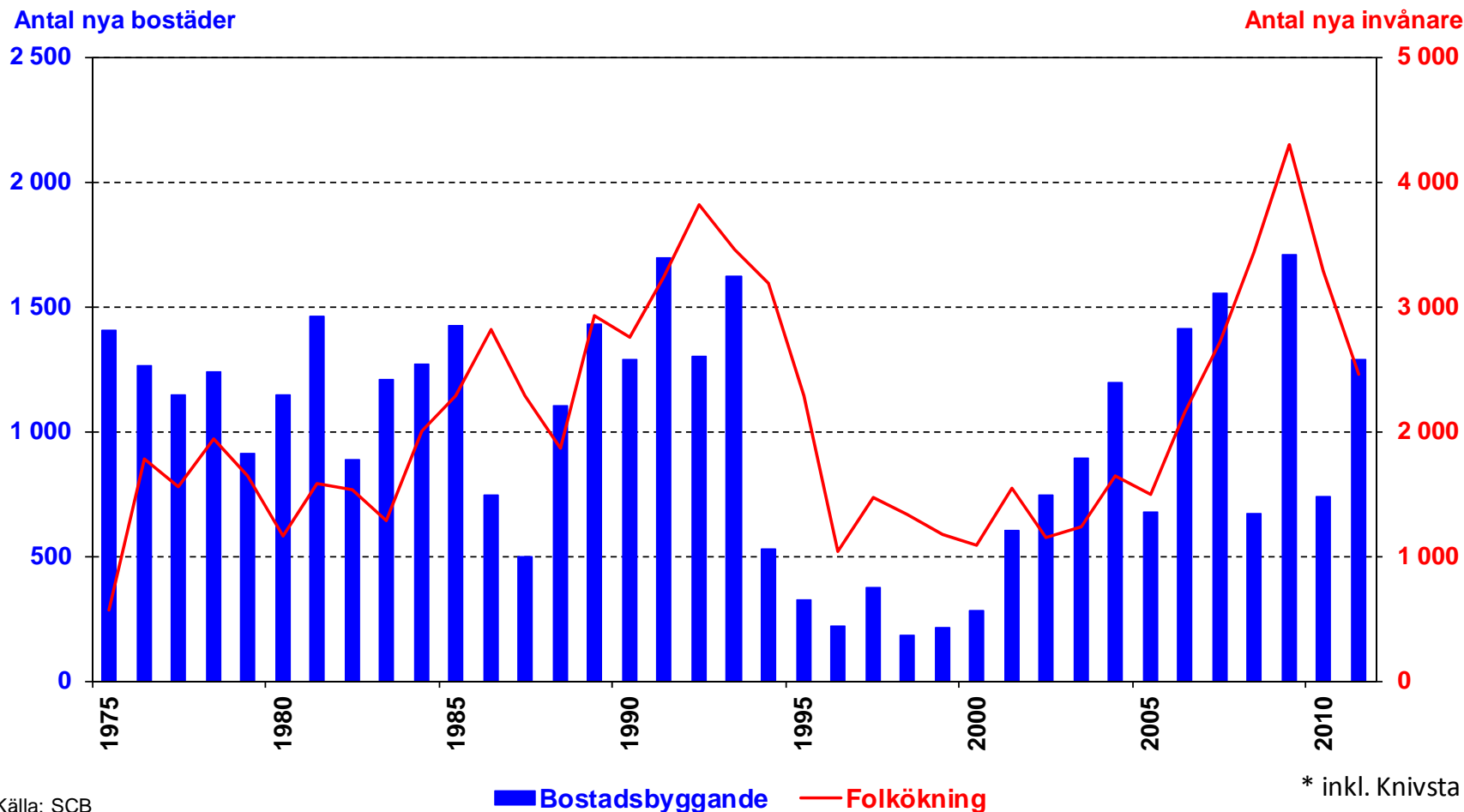


Källa: SCB

I Uppsala bor 2,2 invånare per bostad – Bostadsmarknaden är i hygglig balans i och med kvoten inte förändras nämnvärt



Nya bostäder och nya invånare i Uppsala* 1975-2011



Källa: SCB

Hur många bostäder behöver Uppsala bygga per år?

Svar: 1 000 - 1 500



Uppsala, bara (utan Knivsta)

Analys av bostadsbyggnadsbehov

År	Flerbostadshus	Småhus	Faktiskt byggande	Bostadspolitisk		Kommunens prognos		Beräkning av			WSPs prognos	
				strategi	Folkökning	Folkökning	bostadsbyggnadsbehov	Folkökning	Behov	Snitt		
2003	559	122	681		996		598					
2004	597	517	1 114		1 407		844					
2005	494	123	617		1 232		739					
2006	1 104	242	1 346		1 879		1 127					
2007	1 171	273	1 444		2 354		1 412					
2008	371	235	606		3 127		1 876					
2009	1 413	175	1 588		4 083		2 450					
2010	444	235	679		3 036		1 822					
2011	824	240	1 064	1 500	2 214		1 328					
2012				1 500		2 399	1 439	1 564	938	1 189		
2013				1 500		2 400	1 440	2 103	1 262	1 351		
2014				1 500		2 400	1 440	2 077	1 246	1 343		
2015				1 500		2 400	1 440	2 013	1 208	1 324		
2016				1 500		2 300	1 380	1 911	1 147	1 263		
2017				1 500		2 300	1 380	1 791	1 074	1 227		
2018				1 500		2 300	1 380	1 725	1 035	1 208		
2019				1 500		2 300	1 380	1 673	1 004	1 192		
2020				1 500		2 300	1 380	1 639	983	1 182		
2021				1 500		2 300	1 380	1 664	998	1 189		
2022				1 500		2 200	1 320	1 627	976	1 148		
2023				1 500		2 200	1 320	1 592	955	1 138		
2024				1 500		2 200	1 320	1 549	929	1 125		
2025				1 500		2 200	1 320	1 494	897	1 108		
2026				1 500		2 200	1 320	1 425	855	1 087		
2027				1 500		2 100	1 260	1 359	815	1 038		
2028				1 500		2 100	1 260	1 286	771	1 016		
2029				1 500		2 000	1 200	1 208	725	962		
2030				1 500		2 000	1 200	1 128	677	939		
Summa/Genomsnitt				30 000								1 159

Enligt kommunens egna beräkningar behövs 1 163-1 978 nya bostäder enligt tre olika scenarier med olika tillväxttakt avseende befolkningstillväxt, inkl. en bostads”skuld” till studenter.

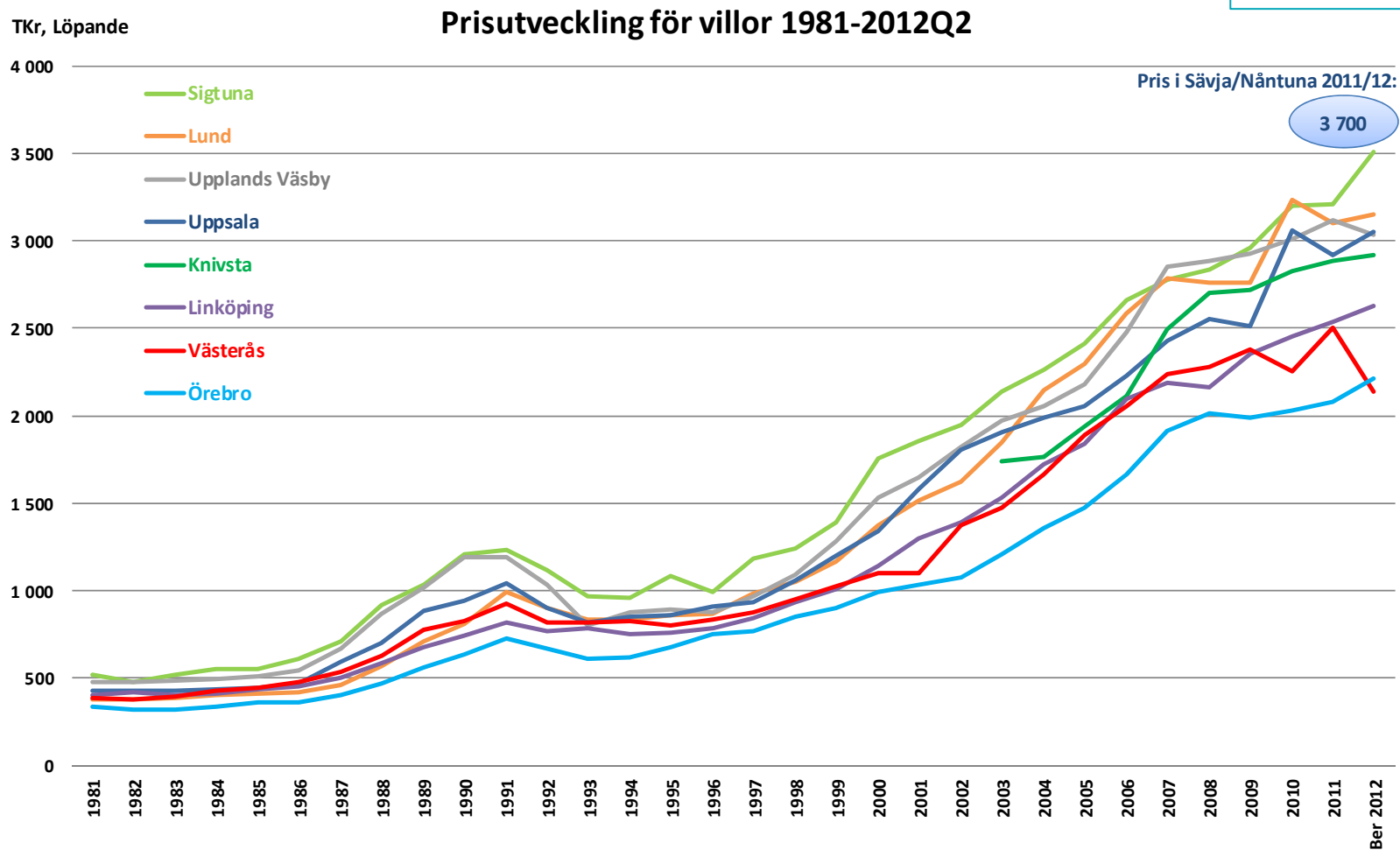
Vad är för övrigt på gång i Uppsala?

Hur mycket mer behövs?



- Större utbyggnadsområden:
Funbo/Marielund: 1 000 bostäder
Storvreta: 1 600 bostäder
Östra Sala backe: 2 500 bostäder
- Dessa större utbyggnadsprojekt summerar bara till 4 års bostadsbyggnadsbehov
- Tillkommer gör mindre projekt, förtättningsprojekt etc. som sannolikt inte kommer upp till mer än ett par hundra bostäder per år
- På lång sikt behövs således flera större utbyggnadsområden som måste inkludera knappt 1 000 bostäder per år under perioden 2017-2030 för att den bostadspolitiska strategin skall uppfyllas och marknadsbehovet mättas
- Det kommer således inte att innebära ett överutbud på marknaden om man planerar att producera totalt 5 000 – 7 000 bostäder inom lokaliseringsområdet. Det måste naturligtvis ske etappvis under flera år, med förslagsvis maximalt 300-400 färdigställda bostäder för inflyttning per år, annars riskeras lokalt överutbud uppstå
- Många planer blir inte verklighet, därför måste planeringsberedskapen vara högre än behovet av färdiga bostäder.
- Under 2011 påbörjades 1 113 av planerade 1 500 nya bostäder i Uppsala kommun (74 %). 2010 påbörjades 103 % – men då var ambitionsnivån lägre: 850 påbörjade bostäder

De senaste 20 åren har inneburit ständigt ökande villapriser och i sydöstra Uppsala är priserna relativt höga



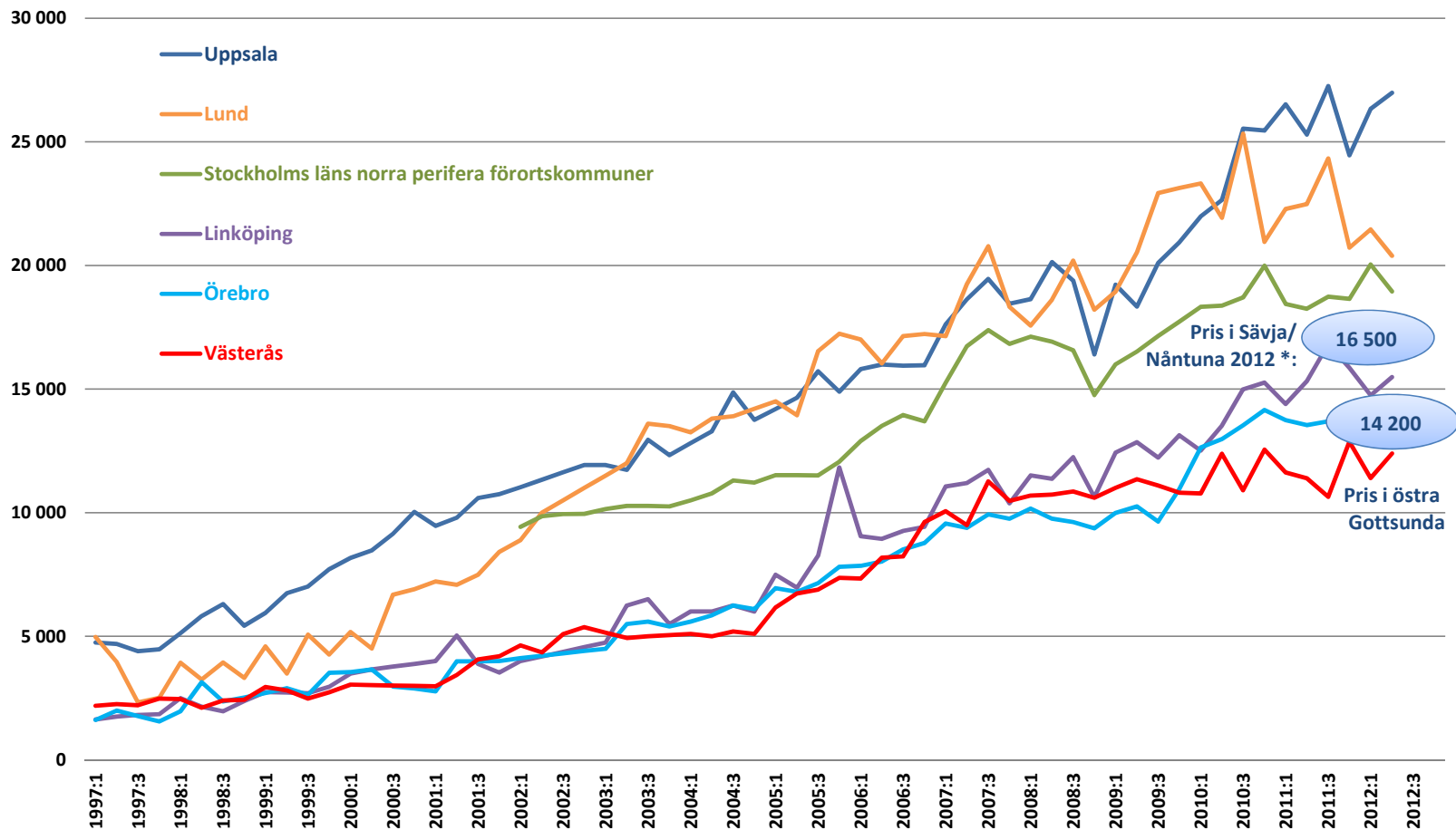
Källa: Mäklarstatistik, WSP

Bostadspriserna har stigit kraftigt i Uppsala de senaste åren, men påverkas också av relativt mycket nyproduktion i beståndet. Priserna i sydöstra Uppsala är dock lägre och ännu lägre i östra Gottsunda



Kr/kvm, Löpande

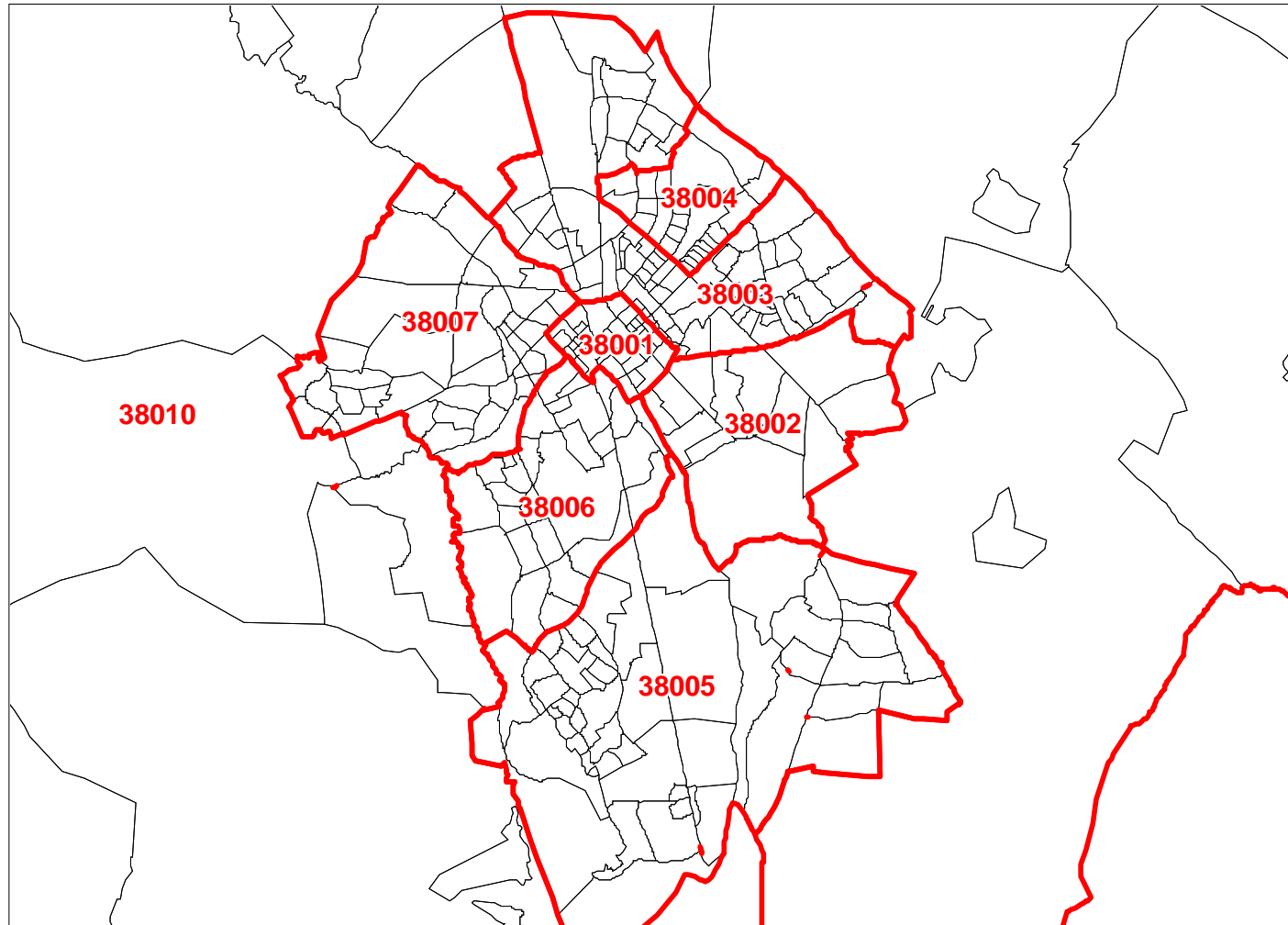
Prisutveckling för bostadsrätter 1997-2012Q2



* Beräkning med avgiftsnivå på 680 kr/kvm/år, Sävja/Nåntuna har en högre avgiftsnivå idag, 830 kr/kvm/år
I Gottsunda är avgiftsnivån relativt låg idag, 610 kr/kvm/år

Källa: Mäklarstatistik, WSP

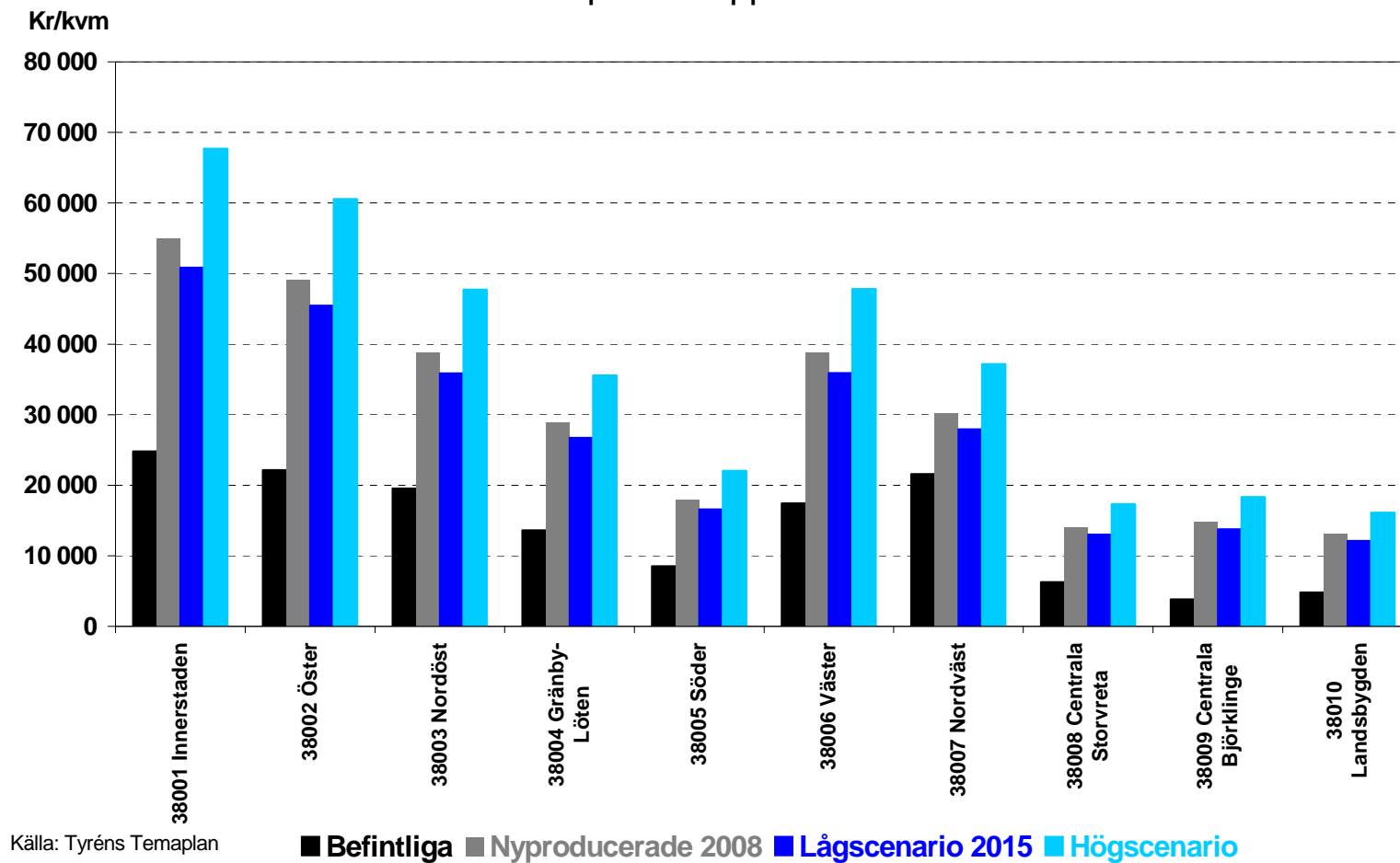
Områdesindelning för centrala Uppsala i ABC-stråket FÖP-området tillhör 38005 Söder



I beräkningar 2008/09 beräknades nyproduktionspriserna i hela Söder ligga på omkring 18 000 kr



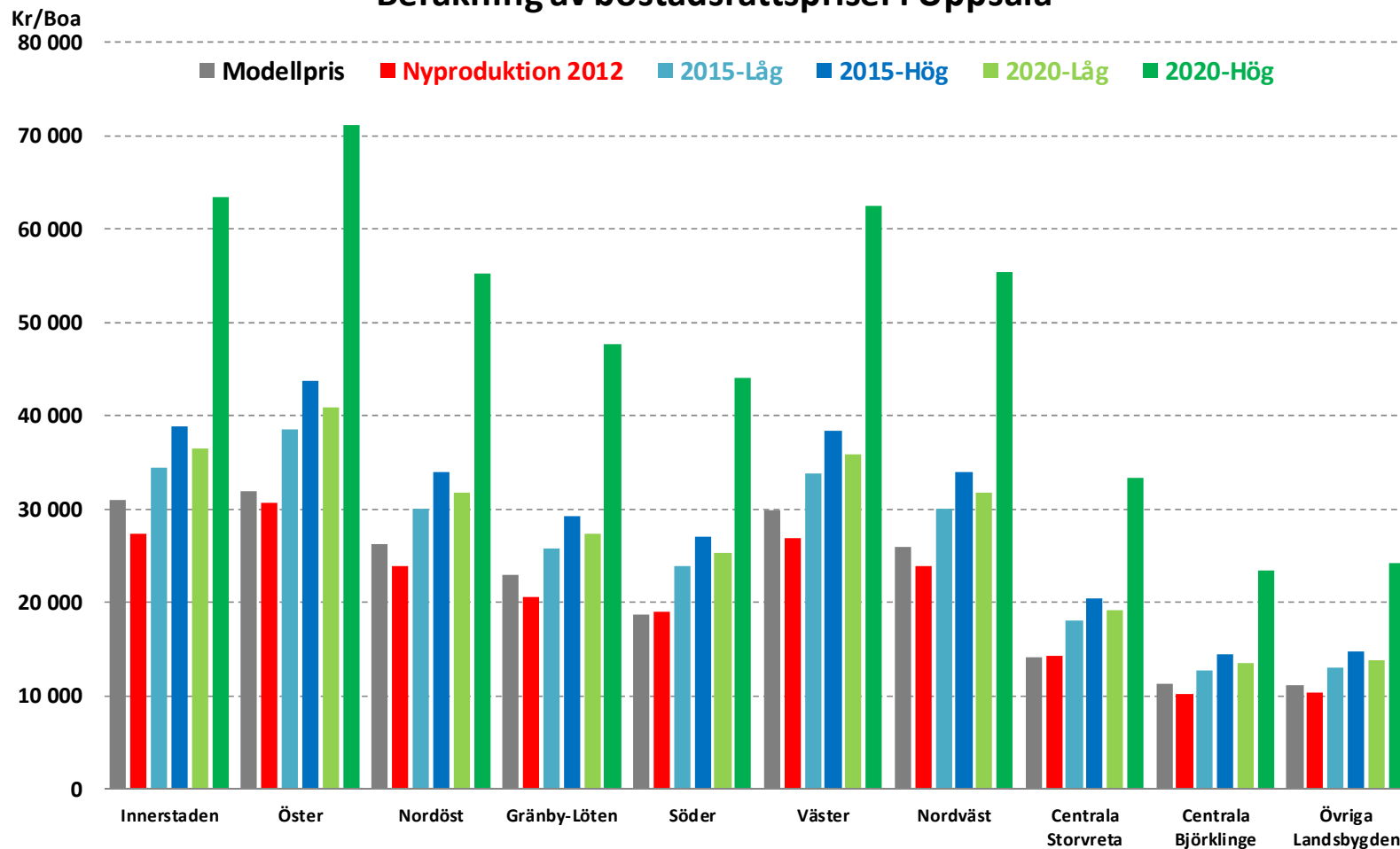
Bostadsrättspriser i Uppsalas delområden



I den nya prognosen innebär högscenariot mycket höga priser år 2020

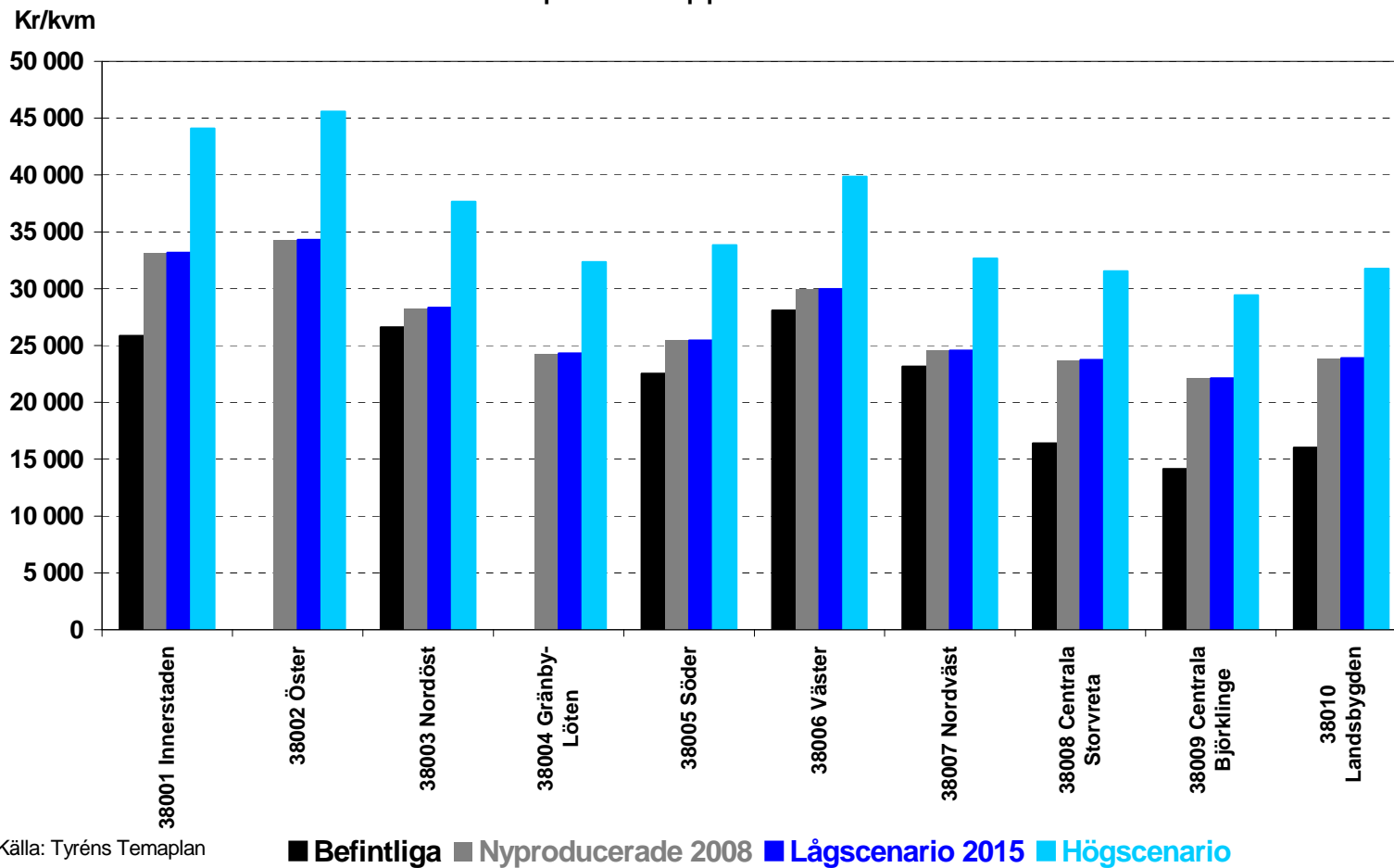


Beräkning av bostadsrättspriser i Uppsala

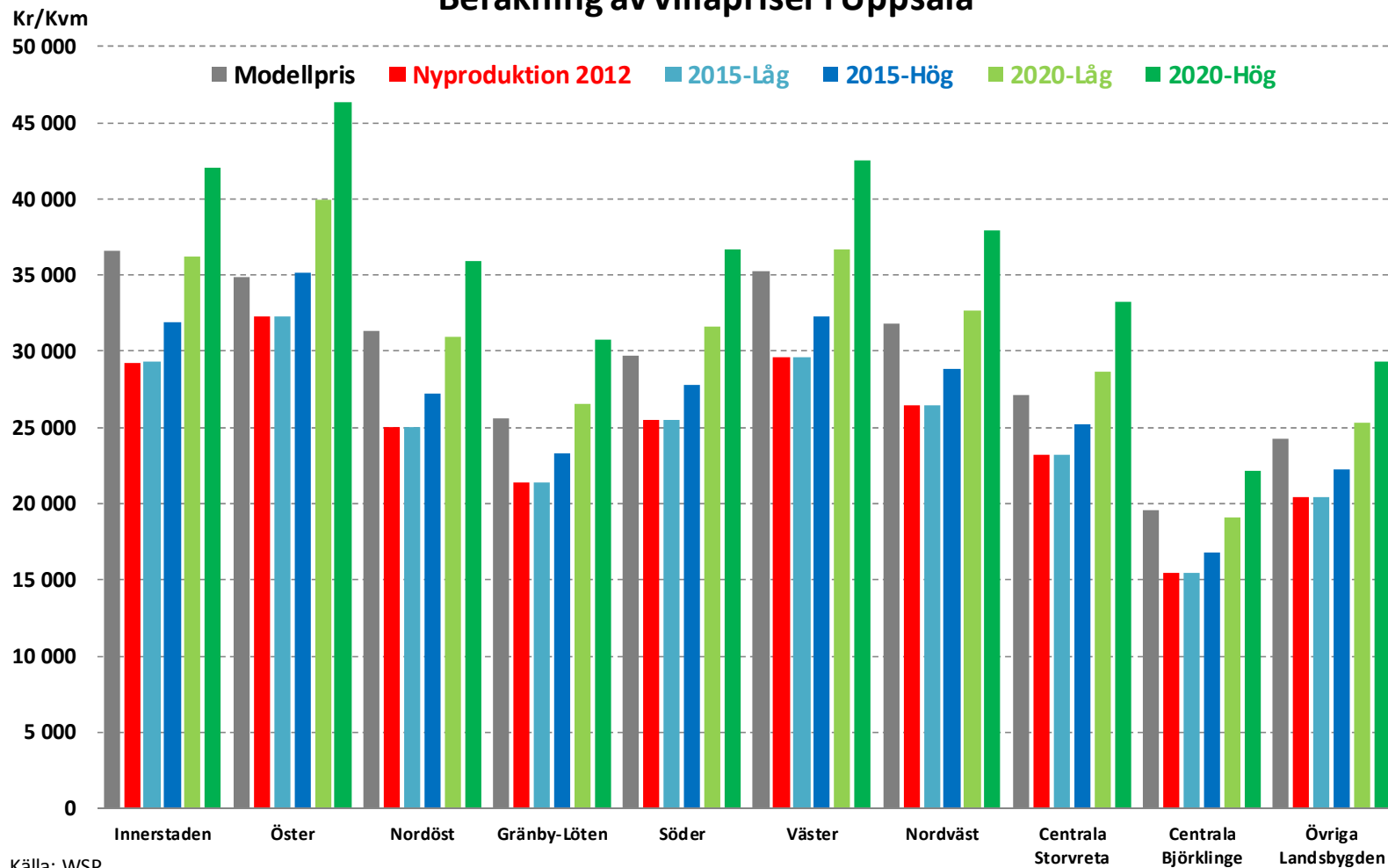


Källa: WSP

Småhuspriser i Uppsalas delområden



Beräkning av villapriser i Uppsala



Betalningsvilja och attraktivitet i området idag



- Bostadsrättspriserna är relativt låga i området idag, men med höga avgiftsnivåer. Nyproduktion kräver en betalningsvilja på över 25 000 kr/kvm BOA för att vara en lönsam investering. De nya bostäder man bygger i Uppsala idag (i mer centrala lägen) ligger på 30 000 kr/kvm (och en avgiftsnivå 675 kr/kvm/år). Nyproduktion i de södra delarna ligger på gränsen för lönsamhet idag
- Småhuspriserna är högre i närområdet idag. Nyproduktion kräver en betalningsvilja på över 23 000 kr/kvm BOA. Nyproduktion i södra Uppsala idag har en prisnivå på omkring 30 000 kr/kvm. Kalkylen för småhusbyggande är således något bättre, givet att tomtmarken inte blir betydligt dyrare än i vår kalkyl
- För hyresrätter måste hyresnivån för nyproduktion hamna på drygt 2 000 kr/kvm/år för att byggarnas kalkyl ska gå ihop (vid en driftkostnad på 300 kr/kvm/år). Detta innebär att en trea på 70 kvm kostar över 11 500 kr per månad. (Denna kalkyl inkluderar också finansieringskostnader (kalkylränta) och avskrivningar.)

Ökad tillgänglighet och attraktivitet

Exempel på resultat av tidigare studier



- Till RTK och kommunerna i ABC-stråket (mellan Stockholm och Uppsala 2009) gjorde Tyréns Temaplan och WSP beräkningar av tillgänglighetens påverkan på bostadspriser på planområdesnivå. Om tillgängligheten till arbetsplatser ökade 1 % med kollektivtrafik blev den partiella effekten på bostadsrättspriserna 0,2 %
- Priserna på småhus påverkades i stället av tillgängligheten till arbetsplats med bil och effekten var mindre än för lägenheter – om tillgängligheten ökade med 1 % ökade småhuspriserna med 0,07 %. Men skillnaderna mellan olika delområden var större
- I en nyligen genomförd studie av WSP i Region Skåne visar att 33 % av skillnader i bostadsrättspriserna förklaras av restiden till arbetsställen med kollektivtrafik och 29 % av småhuspriserna förklaras av bilrestiden
- WSP har beräknat effekterna av förbättrad tillgänglighet med ny infrastruktur åt Länsstyrelsen i Örebro län (2010). Så mycket som 65 % av skillnaderna i småhuspriser i länet kunde förklaras med olika tillgänglighet. Föreslagna förbättringar i transportinfrastrukturen kunde öka priserna med 20 procent i vissa lägen
- Den senast kända studien i Stockholmsregionen där en typ av tillgänglighetsmått används är genomförd av Spacescape och Evidens och handlar om värdering av stadskvaliteter. Här har man mätt hur stor påverkan på priset på bostäder (kr/kvm) som tillgången till en spårstation har (närmare än 500 meter). Givet att man har det ökar priset med 1 370 kr/kvm

Resultat av nya beräkningar 2012: Partiella priseffekter för geografiska modeller – effekten har ökat något för villor och minskat något för bostadsrätter



Villapriser

Faktor	Partiell priseffekt
1 % Förändring av antalet arbetsplatser inom 15 min med bil	0,11%
1 års förändring av fastighetens byggår	-0,34%
1 % förändring i inkomst per person i området	0,36%
1 procentenhets förändring av andel högutbildade	0,89%
1 % förändring av Nya invånare/ Nya bostäder	-0,10%
Västerorts effekt	0,11%
Sjö nära läge	0,14%
StdSum	-0,19%
R-2 (förklaringsgrad)	0,82

Bostadsrättspriser

Faktor	Partiell priseffekt
1 % Förändring av antalet arbetsplatser inom 20 min med kollektivtrafik	0,17%
1 års förändring av fastighetens ålder	0,19%
1 % förändring i inkomst per person i området	0,41%
1 procentenhets förändring av andel högutbildade	0,67%
1 % förändring av avgift/kvm/år	-0,33%
Västerorts effekt	0,10%
Sjönära läge	0,00%
R-2 (förklaringsgrad)	0,80

Källa: Bostadsmarknaden i ABC-stråket, 2012, WSP

Alternativa scenarier avseende tillgänglighet



Alternativ	Beteckning	Flerbostadshus		Småhus		
		Antal arbetsplatser inom 20 min med kollektivtrafik		Antal arbetsplatser inom 20 min med bil		
		Vid stationen (2994)	Öster om Gottsunda	Område 3591	Område 3593	Öster om Gottsunda
Basscenario2030	NOLL	Som Trend1	Som Trend1	Som Trend1	Som Trend1	Som Trend1
Enbart GC-förbindelse	TREND1	59 000	65 000	63 000	84 000	80 000
GC och bussförbindelse	TREND2	73 000	65 000	65 000	84 000	80 000
GC- och spårbilsförbindelse	TREND3	86 000	65 000	63 000	84 000	80 000
GC och kollektivtrafikförbindelse samt väg mellan E4 och Bergsbrunna station	TREND4	75 000	67 000	70 000	86 000	82 000
GC och kollektivtrafikförbindelse samt väg mellan E4 och Ultuna/Sunnersta via väg 255 och Bergsbrunna station	TREND5	75 000	67 000	73 000	95 000	93 000
Som Trend5, utan koppling till E4	TREND6	73 000	65 000	71 000	93 000	90 000

För flerbostadshus är område 2994, vid stationen, vald. För gruppbyggda småhus är både område 3591 och 3593 relevant – spannet mellan dem är ganska stort avseende tillgänglighet (genomsnittet används för villor med större tomter).

Effekter av kortare restider och förbättrad tillgänglighet för det nya bostadsområdet



- De största effekterna av ökad tillgänglighet med kollektivtrafik nås av naturliga skäl direkt invid den nya stationen – i detta gynnar flerbostadshusbebyggelse i det läget. Trend 3 ökar tillgängligheten ytterligare.
- Den allra största tillgänglighetsförändringen ger trend 3 med kollektivtrafik vid stationen. Prisökningen på flerbostadshus blir drygt 25 % i och med detta.
- Generellt förändras inte tillgängligheten i Gottsunda i något scenario annat än 5 och 6 avseende bil.
- Scenario 6 ger naturligtvis störst effekt på tillgängligheten med bil, dvs. påverkar småhuspriserna. Men som mest påverkas de bara 5 %.
- Scenario 1 ger tillgänglighet till upp emot 16 000 arbetsställen färre med kollektivtrafik än med scenario 4 och 5. Det är en stor förbättring som ökar bostadspriserna med ca 17 %.

Effekter av förbättrad tillgänglighet med spårstation i Bergsbrunna



- Vi kan utgå från Spacescapes/Evidens senaste studie och anta att själva tillgången till spårtrafik har ett värde i sig. Detta värde är för en normalstor bostadsrättslägenhet närmare 110 000 kr ($80 \text{ kvm} * 1\,370 \text{ kr/kvm}$). Denna effekt får vi dock inte i hela exploateringsområdet, eftersom samtliga bostäder inte kommer att ligga nära en spårstation. Men nya bostäder närmast stationen bör öka sin attraktivitet i ungefär denna omfattning
- För en villa blir värdet inte lika högt, eftersom villapriserna inte påverkas lika mycket av tillgängligheten till kollektivtrafik. Den totala effekten i kronor kanske blir ungefär i samma storleksordning, men utslaget per kvadratmeter blir det mindre

Betalningsvilja för olika scenarier



Alternativ	Bostadsrätter vid stationen, Kr/Boa*	Bostadsrätter öster om Gottsunda	Grupphus, snitt, Kr/Boa	Grupphus, Gottsunda	Villor, Kr/Boa
<i>Dagsläget</i>	22 000	18 000	26 000	22 000	30 000
Trend 2	25 800	”	26 100	”	30 100
Trend 3	28 000	”	”	”	”
Trend 4	26 100	18 300	26 500	22 200	30 500
Trend 5	26 100	18 300	27 200	23 400	31 200
Trend 6	25 800	”	26 800	23 100	30 900

- Utifrån antagande om en avgift om 650 kr/kvm/år där 200 kronor motsvarar räntedelen på föreningens lån – en ränta på 5 alternativt 3 procent motsvara en insats om 4 000 kr/kvm alternativt 6 600 kr/kvm

”Produktionskostnads-kalkyl”



Bostads- typ och etapp- storlek	Entreprenad- kostnad, kr/BTA	Byggherre- kostnad, kr/BTA	Produktions- kostnad, kr/BOA
50 lgh (BR), 80 kvm	13 000	4 000	24 700
75 grupphus, 120 kvm	11 000	8 000	24 700
50 villor, 150 kvm	18 500	12 000	39 500

- Här redovisas genomsnittliga produktionskostnader för bostäder
- I kalkylen tas hänsyn till entreprenadkostnader (bygg inklusive grundläggning, markarbeten inklusive infrastruktur, installationer) och byggherrekostnader (allmänna projektkostnader, projektering, uppskattat markförvärv, exploatering)
- Ej ingående kostnader är flyttning, provisorier, index till slutkostnad (nuvärde), projektfinansiering, budgetreserv och moms.

Byggrättsvärden



Alternativ	Bostadsrätter vid stationen, kr/Boa	Bostadsrätter öster om Gottsunda	Grupphus 3591	Grupphus 3593	Grupphus öster om Gottsunda	Villor, Kr/Boa
<i>Dagsläget</i>	5 000	1 000	1 300	1 300	- 2 700	- 9 500
Trend 2	8 750	1 000	1 500	1 300	- 2 700	- 9 400
Trend 3	11 000	1 000	1 300	1 300	- 2 700	- 9 500
Trend 4	9 100	1 300	2 100	2 100	- 2 500	- 9 000
Trend 5	9 100	1 300	2 400	2 400	- 1 300	- 8 400
Trend 6	8 750	1 000	2 200	2 200	- 1 600	- 8 600

- Här redovisas genomsnittliga värden som intäkter (betalningsvilja) minus (produktions-)kostnader

- Uppsala behöver mer bostäder och det är inget problem avseende balans på marknaden eller för överutbud att producera 5 000 – 7 000 bostäder i det aktuella området
- Betalningsviljan för bostadsrätter i området ligger idag på gränsen till lönsamhet vilket innebär att det krävs ökade kvaliteter för att få till stånd nyproduktion. Med ökad tillgänglighet, som framför allt fås i scenario 2, 4 och 5 kan betalningsviljan öka med upp till 25 % för nya bostadsrätter intill stationen, jämfört med dagsläget. Med detta tillskott skulle man gå i mål med bostadsrättskalkylen (byggrättsvärdet skulle bli klart positivt, även med antagande om låg räntenivå)
- En spårstation innebär att bostadsrätterna i närheten av den ytterligare ökar sitt värde med i storleksordningen 10-15 procent
- Betalningsviljan för småhus (gruppbyggda småhus, ej villor med större tomter) är svagt positivt, men tillskottet med de olika scenarier påverkar kalkylen minimalt
- Betalningsviljan i nyproduktionslägen öster om Gottsunda påverkas minimalt för alla typer av bebyggelse

Extra om Hagastaden i Stockholm



- Markvärderingen gjordes när det var överenskommet att tunnelbana skulle dras till området
- Nu är det (politiskt) oklart vilken typ av kollektivtrafik som ska serva området
- Stockholms stad har därför sänkt tomtpriset med 700 kr/kvm
- En ny utredning om spårdragen trafik till området kan göra kalkylen mycket lönsam, ifall den innebär att området faktiskt kommer att trafikeras av tunnelbana eller spårvagn