

2015-04-09

PM

Nya Hemlingby – Förslag till prissättning av tomter och byggrätter

Uppdraget

Hammar Locum Metior AB har fått i uppdrag av Gävle Kommun, Samhällsbyggnad Gävle genom Camilla Bengtsson, att bedöma marknadsmässiga priser på tomter och byggrätter inom första etappen av exploateringsområdet Nya Hemlingby.

Bakgrund

Planläggning av exploateringsområdet ”Nya Hemlingby” pågår. Tanken är att markanvisningsavtal ska skrivas i ett tämligen tidigt skede med ett antal företag som önskar utföra bebyggelsen inom de olika kvarteren. Avsikten är att det i markanvisningsavtalen ska anges grunderna för prissättning av marken vid kommande försäljning. Av denna anledning har kommunen lämnat uppdrag att lämna förslag på prissättning avseende olika typer av byggrätter inom området.

Allmänna förutsättningar

Nedanstående förslag till prissättningen bygger på följande förutsättningar:

- VA-nätet byggs ut av Gästrike vatten som tar ut anläggningsavgifter i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa. Exploatören av respektive kvarter svarar för serviceledningar inom sitt kvarter.
- Kommunen bygger ut gatunätet och iordningställer allmän plats inom området. Respektive exploatör svarar för kommunikationsytor och mindre lektytor inom kvartersmark.
- För stycketomter som säljs direkt till ”konsument” ingår avstyckning i angivna priser. Grupphuskvarter (även kvarter med tomter för styckebyggen om de säljs till byggföretag) säljs som en enhet vilket innebär att exploatören har att bekosta avstyckning av tomterna inom kvarteret och i förekommande fall gemensamhetsanläggningar.
- Försäljning av grupphuskvarter och tomter för flerbostadshus till exploatör förutsätts ske i nära anslutning till byggstart av första huset(en) i kvarteret.
- Angivna priser avser för området normala grundläggningsförhållanden. Justering bör göras om grundläggning i något fall behöver göras till väsentligt högre kostnad än normalt i området.

Värderingsförutsättningar

Värderingen delas upp på nedanstående typer av byggrätter/tomter. Byggrätternas omfattning och tomtstorlekar bygges på de beskrivningar som tillhandahållits.

- Tomter för styckebyggda friliggande hus (stora tomter, ca 1200 kvm)
- Gruppbyggda friliggande hus (små tomter, ca 600 kvm)
- Gruppbyggda kedjehus (tomter ca 350 kvm)
- Gruppbyggda radhus med gemensam parkering
- Gruppbyggda radhus med parkering på egna tomten (finns inte i ursprungsförslaget men har diskuterats med byggherrar)
- Flerbostadshus
- Allmänna ändamål (skola, förskola, VO-boende och gruppboende)

Inom ramen för värderingen görs en bedömning om det finns anledning att differentiera priset mellan olika kvarter med samma slag av bebyggelse. Däremot görs ingen differentiering med avseende på olika tomters läge inom kvarteren.

Värdebedömningarna grundas i första hand på följande:

- Ortspriser, finns främst på stycketomter och i viss mån på byggrätter för flerbostadshus
- Värdenivån på bebyggda fastigheter, ger viss information om relationen mellan olika typer av småhus (F, K, R)
- Exploateringskostnader i området. Detta är inte en värdefaktor i sig självt. På en marknad i balans, vilket bostadsmarknaden i Gävle bedöms vara, finns ändå ett samband mellan produktionskostnad och värdenivå. Ingen konkurrerande aktör kan förväntas vara beredd att erbjuda tomter till en prisnivå som understiger en normal exploateringskostnad. Å andra sidan är sannolikt inte värdenivån på slutprodukten, dvs färdig bostad, sådan att det ger utrymme för någon nämnvärd vinst i det första ledet, dvs fram till byggklar tomt. Slutsatsen av det sagda är att prissättningen bör ske utifrån förutsättningen att kommunen ska få full kostnadstäckning sett till området som helhet.

Angivna prisnivåer avser årsskiftet 2014/2015. Vid bedömningen har beaktats att genomförandet av försäljningarna ligger ca två år fram i tiden. Någon indexreglering eller liknande uppräkningsförutsättning förutsätts inte ske under denna tidsrymd. Vid större förskjutningar i tiden bör däremot möjlighet finnas till omförhandling av prisnivån vid ändrade marknadsförutsättningar. Detta kan t ex gälla om försäljningar sker i flera etapper. För senare etapper bör prissättningen beakta erfarenheter från vid varje tillfälle genomförda etapper.

Värdebedömningar

Kvartermark för styckebyggda friliggande småhus med stora tomter

Tomter för friliggande småhus med en areal på ca 1200 kvm säljs i andra jämförbara områden, t ex Stureborg och Järvstahöjden för ca 800 000 kr exklusive anslutning till vatten och avlopp. Nya Hemlingby har enligt min bedömning ett något bättre läge än angivna områden tack vare närhet till planerad skola, affärer

och Hemlingby friluftsområde. Dessutom är nämnda jämförelseområden prissatta 1-2 år tillbaka i tiden. Jag bedömer därför att priset för det begränsade antalet tomter för styckebyggnation bör sättas till 850 000 kr. Beträffande kvarteren 10 och 12 i tillhandahållet material är avsikten att sälja dessa i sin helhet till ett företag för vidareförsäljning till styckebyggare. Detta innebär att köparen svarar för kommande avstyckningskostnader samt tar kostnad och risk för viss väntetid innan alla tomter är sålda. Detta har beaktats i den värdering som gjorts. Om vissa tomter inom området kommer att säljas i avstyckat skick direkt till den som ska bygga bör priset sättas 25 000 – 50 000 kr högre än vid försäljning av hela kvarter, förutsatt att läget är likvärdigt.

Kvartersmark för gruppbyggda friliggande småhus med små tomter

Vid prissättningen av tomterna för gruppbyggda småhus bör beaktas följande vid jämförelse med tomterna för styckebyggare.

- De tänkta grupphustomterna är endast ca 600 kvm vilken är en väsentlig skillnad mot stycketomternas areal på ca 1 200 kvm.
- Det faktum att det är fråga om gruppbyggnation är vanligen en negativ faktor för marknadsvärdet på färdigt hus
- Köparen har att bekosta avstyckning av de enskilda tomterna
- Även om försäljning sker nära in på byggstart av den första tomten i kvarteret måste man räkna med en viss tid till dess att hela kvarteret är sålt. Exploatören tar kostnad och risk för väntetid. Denna väntetid bedömer jag som längre än för de kvarter med stycketomter som behandlas ovan.

Skillnaden i tomtstorlek, i kombination med att bebyggelsen får en grupphuskaraktär, jämfört med styckebyggartomterna motiverar enligt min bedömning en prisskillnad på ca 200 000 kr. Exploatörens kostnad för väntetid inklusive risk motiverar en skillnad på ytterligare ca 100 000 kr. I denna bedömning har även beaktats att utbudet av denna typ av objekt är väsentligt större än utbudet av stycketomter vilket bedöms påverka möjligt pris. Detta leder till att prissättningen för dessa bör utgå från en prisnivå på 550 000 kr per tomt. Viss differentiering mellan kvarteren bör ske så att tomterna inom kvarteret 7 åsätts priset 525 000 kr/tomt medan kvarteren 9, 11 och 13 åsätts priset 575 000 kr/tomt. För avvikande tomtstorlek jämfört med 600 kvm inom kvarteren bör justering göras med 250 kr/kvm upp till en storlek på 800 kvm och 100 kr/kvm därutöver (avser genomsnitt för kvarteren).

Kvartersmark för gruppbyggda kedjehus

De gruppbyggda kedjehusen skiljer sig inte så mycket åt från de friliggande grupphusen förutom att tomterna är ca 250 kvm mindre. Byggrätten är densamma med bortseende från karaktären. En prisskillnad på ca 150 000 jämfört med de friliggande husen bedömer jag vara motiverad. Med andra ord bör prissättningen utgå från 400 000 kr/tomt men med motsvarande differentiering som för de friliggande grupphustomterna. Detta innebär 375 000 kr för kvarteren 8 och 14 och 425 000 kr för kvarteren 9 och 13.

Kvartersmark för gruppbyggda radhus med gemensam parkering

Radhuskvarteren närmar sig kvarteren med flerbostadshus i två plan till sin karaktär. Värdenivån räknat som kr/kvm BTA är dock något högre för radhus än för flerbostadshus. Mitt förslag är 275 000 kr/hus (ca 2 000 kr/kvm BTA vid 140 kvm/hus). Vid bedömningen har beaktats att exploatören har att, till skillnad från vad som gäller för kedjehusen, bekosta viss infrastruktur i form av kommunikationsytor för att nå de enskilda husen.

Kvartersmark för gruppbyggda radhus med egenparkering/carport på den egna tomten och direktutfart mot gata

Fråga har ställts om priset på kvarter med radhustomter där varje tomt har egen parkering/carport och direktutfart mot gata. Bakgrund till frågan är att det finns byggherrar som väckt frågan att ändra i första hand kedjehus till denna typ av radhus. I detta fall får exploatören ingen kostnad för interna kommunikationsytor (jämför radhusen med gemensam parkering). Denna typ av radhus får en karaktär som närmar sig kedjehusen men med mindre tomter (ca 200 kvm i stället för 350 kvm). Priset på denna typ av tomter bör ligga mellan priset för radhus med gemensam parkering (275 000 kr) och priset på kedjehustomter (375 000 – 425 000 kr beroende på läget). Mitt förslag är 320 000 – 360 000 beroende på läget enligt samma indelning som för kedjehusen, se ovan).

Kvartersmark för flerbostadshus

Flerbostadshusen i området är i två respektive tre plan. Parkering ordnas som markparkering, dvs inga dyrbara lösningar.

Tvåvåningshusen har en karaktär som påminner om radhusbebyggelse. Exploateringsgraden är t.o.m. något lägre än för radhusen (samma antal lägenheter men mindre bruttoarea på i stort sett lika stor areal kvartersmark).

Trevåningshusen ger däremot något mer karaktär av flerbostadsbebyggelse och en högre exploateringsgrad. I en yttre ring kring stadens centrum finns noteringar för sådana byggrätter inom intervallet 1 500 – 2 000 kr/kvm BTA. Nya Hemlingby ligger längre från centrum än dessa objekt. Å andra sidan är det fråga om en lägre exploateringsgrad i Hemlingby. Byggrättsvärdet bedömer jag vara lägre än i de något mer centrala områdena och stannar vid 1 400 kr/kvm BTA.

Tvåvåningshusen ska placeras in mellan tvåvåningshusen och radhusen i värdehierarkin. Min bedömning är att de bör ligga något närmare flerbostadshusen i övrigt och stannar vid 1 600 kr/kvm BTA.

Alternativt innehåll i kvarter nr 7

Fråga har ställts beträffande kvarter 7 om pris vid annan byggnation än friliggande gruppbyggda småhus. Utifrån det ovan sagda bör priset per byggrätt av olika slag bli följande

- Friliggande villor (enligt grundförslaget)	525 000 kr
- Kedjehus	375 000 kr
- Radhus med egen parkering	320 000 kr

Parhus har inte behandlats ovan. Dessa är till sin karaktär tämligen lika kedjehus men med något större tomter. Jag föreslår att dessa prissätts till 425 000 kr.

Mark för allmänna ändamål

När det gäller allmänna byggnader är första frågan om dessa ska belastas med ett markvärde eller inte. Ett sätt att se på saken är att tolka PBL 6 kap. 19 § angående skyldighet för markägare att i vissa fall avstå mark utan ersättning. I vart fall förskola och LM-skola skulle sannolikt kunna tolkas som sådan allmän byggnad som behövs för områdets ändamålsenliga användning och därmed möjliggöra krav på markavstående utan ersättning. Högstadium och idrottshall har sannolikt ett större upptagningsområde varför det är mera tveksamt att belasta området genom att ta i anspråk mark utan kostnad för dessa. Samma sak gäller VO-boenden och gruppboenden.

När det gäller värdenivån för nämnda objekt är VO-boenden och gruppboenden närmast jämförbara med flerbostadshusen. Jag föreslår därför 1400 kr/kvm BTA avseende bostadsutrymmena (dvs exklusive allmänna delar). Med en andel bostäder på ca 70 % innebär detta ca 1 000 kr/kvm total BTA.

När det gäller H-skola och sporthall föreslår jag att värdet hänförs till tomtarealen och inte byggrätten. Mitt förslag är 200 kr/kvm för den del av skoltomten som bedöms vara hänförlig till H-skolan och sporthallen. Det rör sig överslagsmässigt om halva tomten, dvs ca 12 500 kvm och därmed ett värde på ca 2,5 Mkr.

Anders Sjöberg