



MARKANVISNINGSAVTAL

Norrlandet 11:24 och del av Norrlandet 11:1

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och **AB Gavlegårdarna** (org. nr 556487–5937) nedan kallad Bolaget, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Gävle kommun bedriver exploateringsprojektet Planmyrstigen som syftar till att utveckla ett nytt bostadsområde på Norrlandet. Den 31 mars 2022 antogs detaljplanen för Del av Norrlandet 2:1 och 3:1, Planmyrstigen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av cirka 160 nya bostäder. Detaljplanen återfinns i **Bilaga 1** (Detaljplanekarta).

Det föreligger ett behov av nya LSS-boenden inom Gävle Kommun. Sektor Vårld på Gävle kommun i samråd med Bolaget bedömer att fastigheterna Norrlandet 11:24 och del av Norrlandet 11:1 (hädanefter kallad "Avtalsområdet") är lämpad för detta ändamål. Fastigheten Norrlandet 11:24 är avsedd att bebyggas med ett LSS-boende. Del av fastigheten Norrlandet 11:1 är avsedd för bostadsutveckling som omfattar både ett nytt LSS-boende och flerbostadshus. Syftet med den planerade utvecklingen inom Avtalsområdet är att möjliggöra uppförandet av såväl ett nytt LSS-boende som en kombinerad bebyggelse med LSS-boende och flerbostadshus. Avtalsområdet är markerat med röd färg i **Bilaga 2** (Avtalsområdet).

Detta markanvisningsavtal har till syfte att ge Bolaget en rätt, utan någon skyldighet, att inom 12 månader förvärva Avtalsområdet. Vidare reglerar avtalet villkoren för genomförandet av gällande detaljplan samt förutsättningarna för en framtida överlåtelse av Avtalsområdet.

2. BILAGOR

Bilaga 1: Detaljplankarta
Bilaga 2: Avtalsområdet
Bilaga 3: Värdering
Bilaga 4: Situationsplan

3. MARKANVISNINGSAVGIFT

Bolaget ska erlägga en markanvisningsavgift om 58 800 kronor (moms tillkommer) vid tecknande av detta markanvisningsavtal. Beslut om markanvisningsavgift inryms i Gävle kommuns riktlinjer för markanvisningsavtal (dnr 24KS187). Avgiften är en engångskostnad och avräknas därför inte från den totala köpeskillingen för marken.

Avgiften återbetalas inte, oavsett om markanvisningen leder till ett marköverlåtelseavtal eller om avtalet upphör att gälla innan sådan överlåtelse sker.

Vid eventuell förlängning av markanvisningstiden utgår en ny markanvisningsavgift.



Gävle
KOMMUN

4. GILTIGHET

Detta avtal blir bindande för parterna under förutsättning att

- Kommunen godkänner avtalet, och att
- Bolaget betalar markanvisningsavgift inom 60 dagar från att Kommunen har godkänt avtalet.

Om ovanstående förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någondera parten.

AVTALSOMRÅDET

5. OMFATTNING OCH BESKRIVNING

Avtalsområdet består av fastigheten Norrlandet 11:24 och del av Norrlandet 11:1 och Gävle kommun och omfattar cirka 11 818 kvadratmeter. Avtalsområdet är markerat med rött i **Bilaga 2** (Avtalsområdet).

6. MILJÖ OCH MARKENS SKICK

Avtalsområdet överläts avverkad och i övrigt befintligt skick.

Kommunen känner inte till att det i området tidigare har bedrivits verksamhet i Avtalsområdet. Om det mot all förmodan påträffas markföreningar eller sådan arkeologi som behöver utredas och undersökas, åtar sig kommunen följande. Kommunen utför, ansvarar och bekostar sådana utredningar och sådan erforderlig efterbehandling som är kopplat till markföreningen och/eller arkeologin och att åtgärderna är motiverade utifrån ändamål enligt detaljplan.

Bolaget bär dock fullt ansvar för eventuella förseningar eller merkostnader som kan bli följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man. I övrigt kan Bolaget inte kräva Kommunen på ersättning för eventuella fel och brister i den fasta egendom som överlätes av vad slag det må vara. Bolaget ansvarar för ytterligare undersökningar som krävs för byggnation inom Avtalsområdet.

7. TILLGÅNG TILL AVTALSOMRÅDET

Avtalet innebär inte att Bolaget ges någon nyttjanderätt till Avtalsområdet. Om Bolaget önskar tillgång till Avtalsområdet innan tillträdesdagen för att genomföra markundersökningar krävs Kommunens skriftliga godkännande.

MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

8. KÖPESKILLING

Parternas avsikt är att detta avtal ska ligga till grund för ett marköverlåtelseavtal avseende Avtalsområdet. Parterna är överens om att köpeskillingen för Avtalsområdet ska baseras på byggrätter och fastställas enligt följande: en köpeskillning om 1500 kr/kvm ljus BTA för byggrätter avsedda för hyresrätter och en köpeskillning om 2000 kr/kvm ljus BTA för byggrätter avsedda för LSS-boenden, i enlighet med värderingen i **Bilaga 3** (Värdering).

9. VILLKOR FÖR MARKÖVERLÅTELSE

Följande ska vara uppfyllda för att marköverlåtelseavtal ska kunna tecknas mellan Parterna:

- Bolagets bygglovshandlingar godkänns enligt punkt 14
- Bolaget uppvisar en skäligen godtagbar parkeringslösning enligt punkt 16
- Bolaget har erhållit beviljat bygglov

10. VITE

Vid ingående av framtida marköverlåtelseavtal godkänner Bolaget att vitesklausuler kan komma att användas för att säkerställa att överenskomna åtaganden följs.

ANLÄGGNINGAR INOM ALLMÄN PLATSMARK

11. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen har byggt och bekosta allmänna anläggningar inom allmän platsmark i enlighet med **Bilaga 1** (Detaljplanekarta).

12. ANSLUTNINGAR TILL ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Bolaget ansvarar för att ansluta sina byggnader och verksamheter inom avtalsområdet till de allmänna ledningsnät (vatten, avlopp, elektricitet, etc.) som kommunen tillhandahåller. Bolaget ska betala eventuella anslutningsavgifter i enlighet med kommunens gällande taxa vid anslutningstillfället.

Det åligger Bolaget att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Bolaget ska bekosta eventuell flytt av ledningar till följd av utbyggnad inom Avtalsområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Avtalsområdet som beror på utbyggnad inom Avtalsområdet ska Bolaget bekosta även dessa flyttningskostnader, inklusive arbete, material och andra relaterade utgifter, i enlighet med ledningsägarens villkor. Kommunen åtar sig att bistå Bolaget med relevant information om ledningarnas nuvarande läge och eventuella krav från ledningsägare, men ansvaret för koordinering och finansiering av sådana åtgärder ligger fullt ut på Bolaget

ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

13. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Bolaget ansvarar för och bekostar allt arbete inom kvartersmark.

14. BEBBYGELSE

Bebyggelse ska uppföras enligt **Bilaga 4 (Situationsplan)**. Den slutgiltiga situationsplanen tillsammans med bolagets bygglovshandlingar ska skriftligen delges enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun och godkännas av Kommunen.

15. DAGVATTEN

Bolaget förbinder sig att inom Avtalsområdet iordningställa och bekosta de dagvattenanläggningar som krävs enligt gällande Detaljplan.

16. PARKERING

Parkering ska anordnas på kvartersmark inom Avtalsområdet i enlighet med kommunens gällande mobilitetsnorm och övriga riktlinjer.

17. HÅLLBART BYGGANDE

Bolaget förbinder sig att utveckla projekt i enlighet med de krav som finns i Miljöbyggnad silver.

Bolaget ska tillhandahålla dokumentation som bekräftar att kraven för Miljöbyggnad Silver har uppnåtts. Uppföljningen av detta åtagande ska ske i enlighet med de villkor som fastställs i marköverlåtelseavtalet.

18. GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

Bolaget ansvarar för att detaljerad geoteknisk undersökning genomförs inför projektering för att säkerställa att lämplig grundläggning genomförs för byggnader respektive anläggningar.

19. GENOMFÖRANDE

Bolaget ska inför undertecknandet av marköverlåtelseavtalet ta fram en detaljerad genomförandetidplan. Den detaljerade tidplanen ska åtminstone redovisa:

- Tidsramar för projektering och byggstart.
- Genomförande av byggnation och färdigställande.
- Eventuella milstolpar kopplade till specifika åtaganden

Genomförandetidplanen ska skriftligen delges enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun och godkännas av Kommunen.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

20. TVIST

Tvist om tillkomst, tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol om inte Parterna avtalat annat

21. ÖVERLÅTELSE

Bolaget har inte rätt att överlåta Avtalet till annan aktör. Ny ansvarig part för genomförandet kräver nytt avtal. Om ett moderbolag avser att låta dotterbolag överta ansvaret för genomförandet ska även firmatecknare för dotterbolaget underteckna Avtalet.

22. AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om något av nedanstående inträffar

- Marköverlåtelseavtal undertecknas av Parterna
- Tiden för markanvisningen, 12 månader från och med Avtalets giltighet, går ut.

Detta avtal är upprättat i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.


Gävle den / 2025

Gävle den 22 / 10 2025

För GÄVLE KOMMUN AB
Kommunstyrelsen

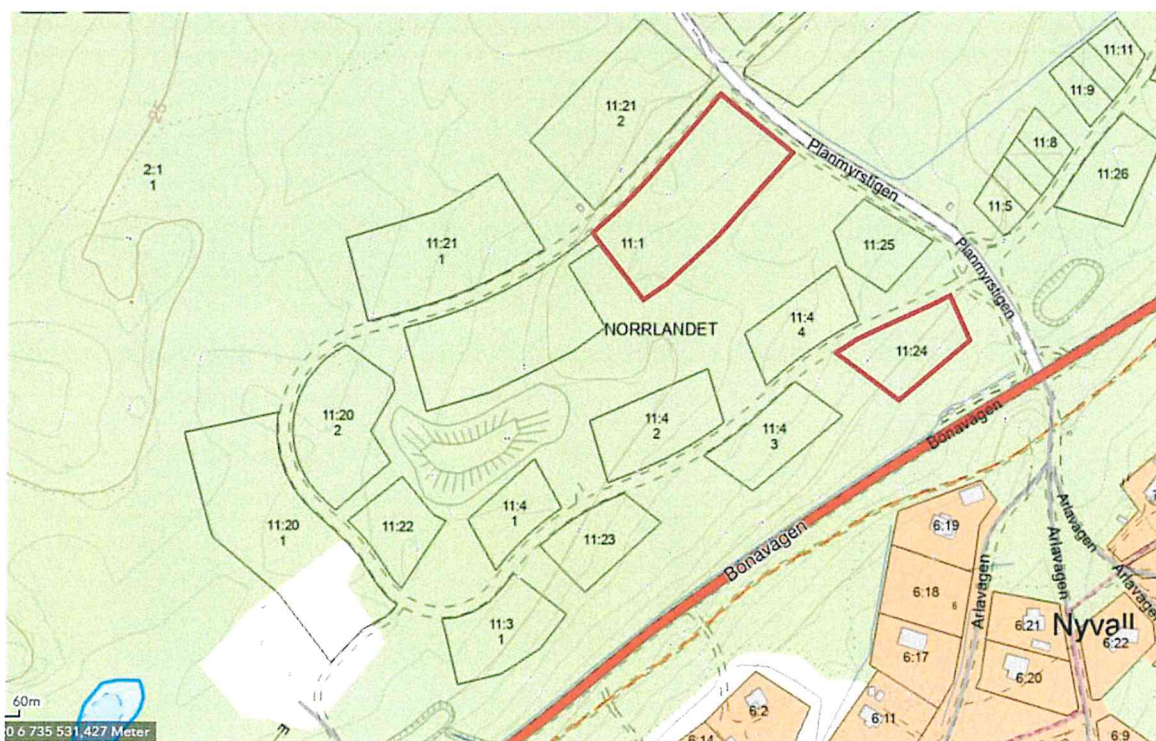
För AB Gavlegårdarna

.....
Åsa Viklund Lång
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Lars Janöls
VD AB Gavlegårdarna

.....
Katarina Stistrup
Sektorchef Styrning och Stöd

Bilaga 2. Avtalsområdet



Bilaga 3. Värdering

Värdeutlåtande

Byggrätt inom fastigheten Gävle Norrlandet

11:1

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	2
2.	Uppdragsbeskrivning	3
3.	Värderingsobjekt	4
4.	Marknadsanalys	7
5.	Värderingsmetodik	14
6.	Värdering byggrätt hyreshus	15
7.	Värdering byggrätt LSS-boende	18
8.	Slutsatser	20

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt	Fastigheten Gävle Norrlandet 11:1.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Gävle kommun (org.nr. 212000-2338), genom Ellinor Tärnell.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid försäljning.
Värdetidpunkt	2025-08-01.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

Hyresrätt: 1 500 kr/kvm ljus BTA

LSS-boende: 2 000 kr/kvm ljus BTA

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Byggrätt avseende LSS-boende respektive hyresrätter inom fastigheten Gävle Norrlandet 11:1.



Källa: Minkarta.lantmateriet.se

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Gävle kommun (org.nr.212000-2338), genom Ellinor Tärnell.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-08-01.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2025 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Allmänna förutsättningar

Vid värdering av byggrätt gäller följande förutsättningar:

- Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (gäller även då privat markägare initierar utveckling av nya byggrätter).
- Bedömt värde förutsätter att eventuella kostnader för gator o.d. som utgör allmän platsmark ingår (att de inte kommer att belasta köparen av marken).
- Anslutningsavgifter tillkommer och förutsätts bekostas av exploatör.
- Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.
- Det förutsätts att det inte finns några miljöbelastningar, riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering.
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Särskilda förutsättningar

Utöver ovanstående gäller följande för detta uppdrag:

- Enligt uppdragsgivaren ska marken värderas som hyresrätter och LSS-boende

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2025-08-06 av Ida Staffas på Svefa.

Till underlag för värderingen har uppdragsgivaren tillhandahållit:

- Detaljplanehandlingar
- Tidigare värdering

Uppgifter om genomförda markanvisningar-/överlåtelse av råmark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register, kommunala protokoll och genomförda bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m.

3. Värderingsobjekt

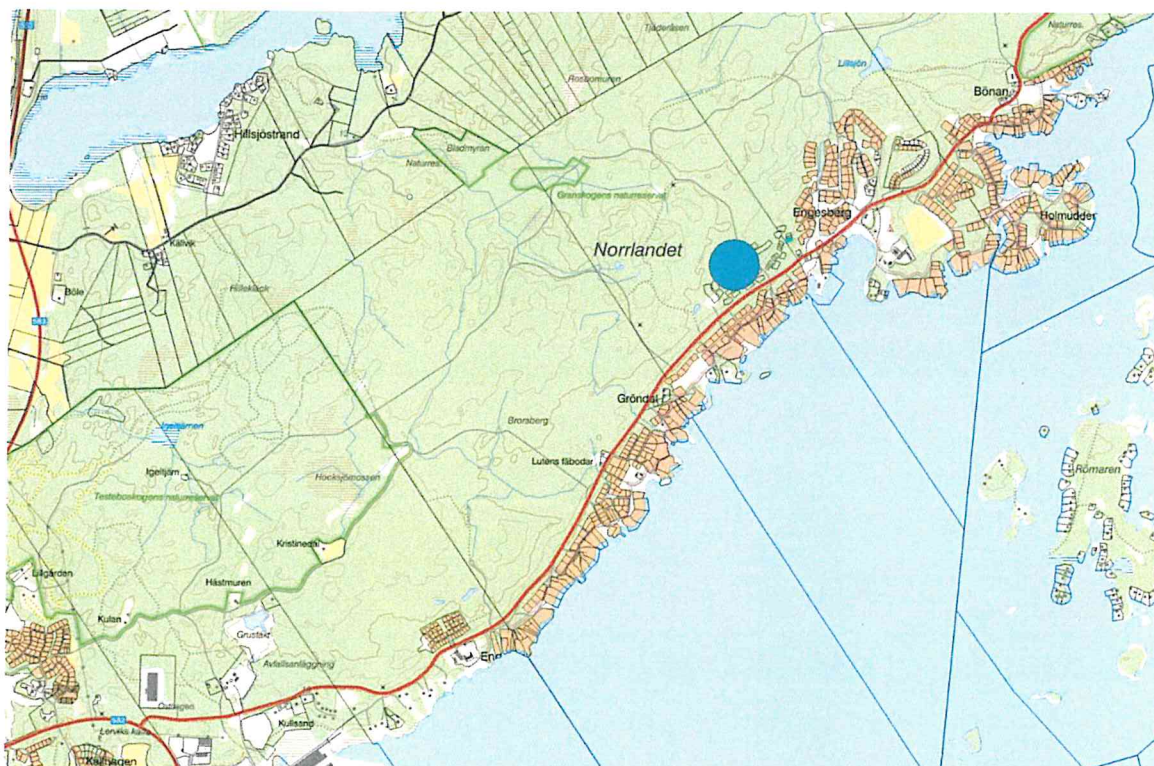
Objektstyp

Byggrätt avseende LSS-boende samt hyresrätter inom fastigheten Gävle Norrlandet 11:1.

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Norrlandet / Engesberg i Gävle kommun.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av naturområden, hav, småhusbebyggelse samt småbåtshamn. Service finns närmast i Gävle Centrum, på cirka 1 mils avstånd. Allmänna kommunikationer finns i form av bussar i värderingsobjektets direkta närhet med en restid om ca 20 min in till Gävle centrum. Större trafikleder (E4 / E16) finns på ca 1 mils avstånd.



Närmaste kommunala förskola ligger i Bönan ca 2 km från planområdet, låg- och mellanstadieskola i Strömsbro 6 km, samt högstadieskola i Stigslund 8 km.

Mark

Tomtarean uppgår till 9 853 kvadratmeter. Området domineras främst av högre, gammal tallskog med inslag av granar i olika åldrar. Terrängen består av blåbärs- och lingonris. Området sluttar ned mot sydost. Sjöutsikt saknas. Enligt SGU:s geologiska karta utgörs undergrunden huvudsakligen av svallsediment och grus.



Källa: SGU

Markens lämplighet för exploatering bedöms översiktligt som ordinär, vilket torde medföra relativt normala kostnader i samband med exploatering.

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för kustöversvämnning inom ett riskklassat område för kustöversvämnning vid ett havsvattenstånd om +2 meter i RH 2000 (Rikets Höjdsystem 2000).

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Gävle Kommun.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, arrenden o.d. har inte beaktats.

Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Planförhållande

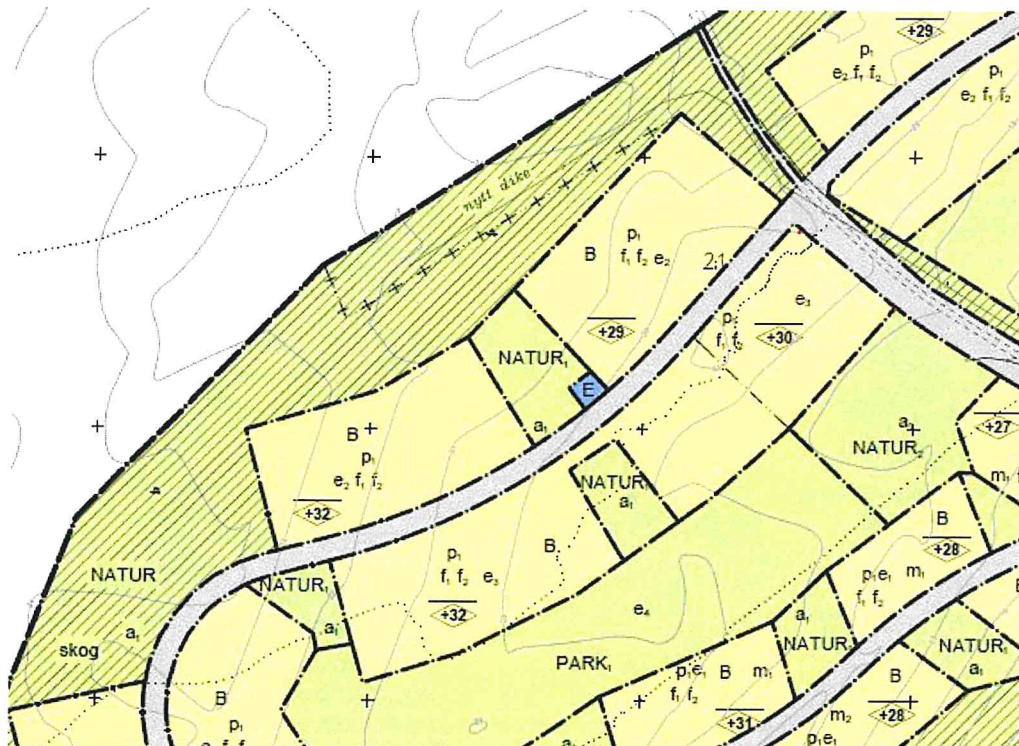
Detaljplan

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan "del av Norrlandet 2:1 och 3:1 Planmyrstigen", Akt 2180KP2022/10, laga kraft 2022-03-31.

Planbestämmelserna för värderingsobjektet anger bl.a.:

- Bostadsändamål
- Högst två våningar får uppföras, utöver det får vindsvåning uppföras.
- Största byggnadsarea är 30% per fastighet

Gävle kommun är huvudman för allmän platsmark.



Detaljplanens intentioner avseende gestaltning, utformning, genomförande, m.m. framgår vidare av planbeskrivning.

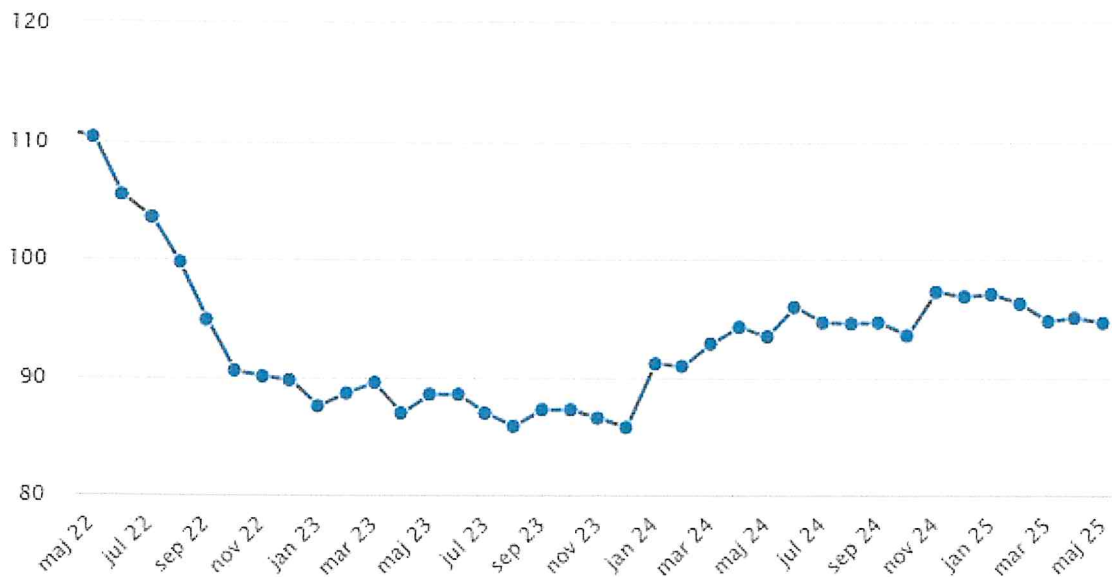
4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

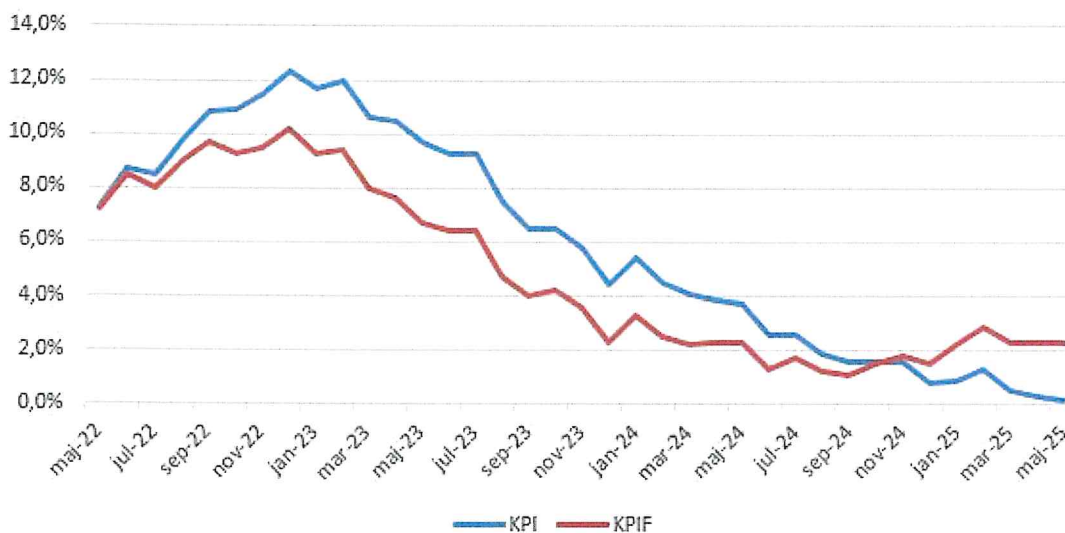
Konjunkturinstitutets prognos från juni-25 indikerar en svag återhämtning inom svensk ekonomi, med BNP om 0,9 % för 2025 respektive 2,7 % för 2026. Den utdragna lågkonjunkturen väntas emellertid bestå – åtminstone till 2026 – och geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter medför stor osäkerhet.

Konjunkturbarometern har försvagats något under inledning av 2025 och indikerar ett fortsatt "svagt" läge för svensk ekonomi (94,6, maj-25). Det är framför allt hushållen som är pessimistiska, såväl om sin egen ekonomi som svensk ekonomi i stort.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen i maj-25 var fortsatt låg, med KPI om 0,2 % respektive KPIF om 2,3 %.



Källa: SCB

Till följd av den svaga ekonomiska tillväxten valde Riksbanken i juni-25 att sänka styrräntan med 25 punkter till 2,0 %, och indikerar ytterligare en sänkning (sannolikt då 25 punkter) under 2025. Även prognoser från Konjunkturinstitutet och de svenska storbankerna indikerar en styrränta kring 1,75 – 2,0% mot slutet av 2025.

Med stora offentliga investeringar i försvar och infrastruktur ses det som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden försvagades tydligt under 2024 (AKU 15-74 år uppgick till 8,4 %, en ökning med 0,7 %-enheter jämfört med 2023). Prognosen indikerar 8,7 % respektive 8,4 % för 2025 och 2026 (svag sänkning till följd av starkare konjunktur). Arbetslösheten har ökat mest i storstadslänen – Stockholm, Västra Götaland och Skåne – medan arbetslösheten är fortsatt låg i norra Sverige.

Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka en positiv utveckling. Brist på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg) och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Utan erforderlig kompetens finns

risk att investeringar uteblir, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-anpassat näringsliv.

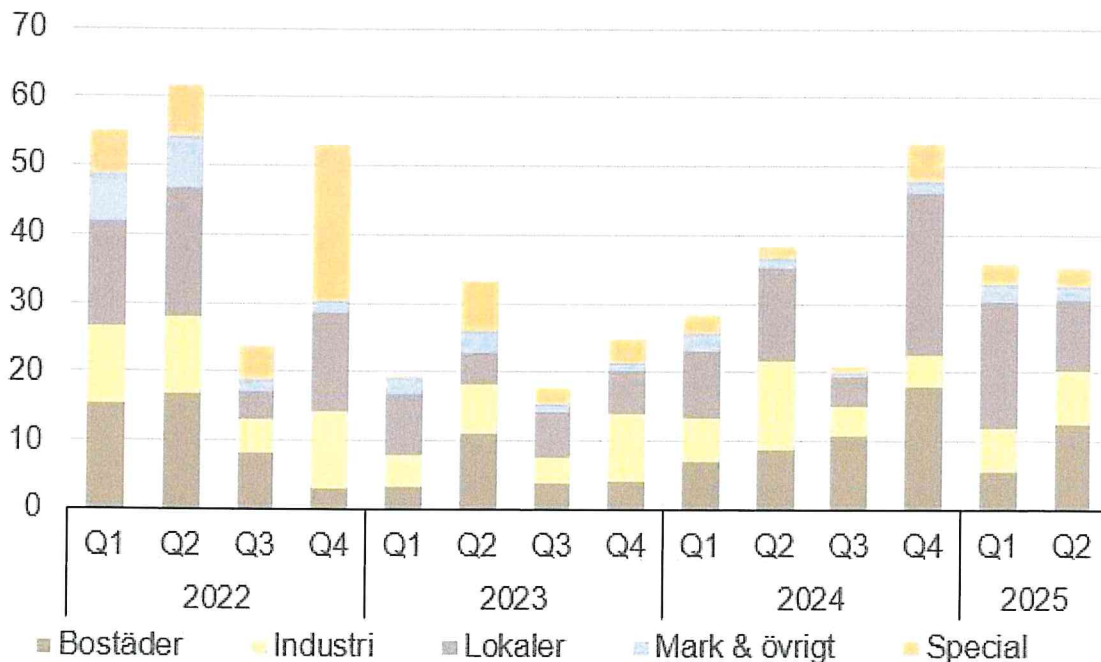
Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, in-/utvandring och framför allt en åldrande befolkning. Till 2035 väntas ca 22,3 % av befolkningen vara äldre än 65 år (2025, 20 %) och den ökande andelen äldre ställer stora krav på utveckling av vård och omsorg.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

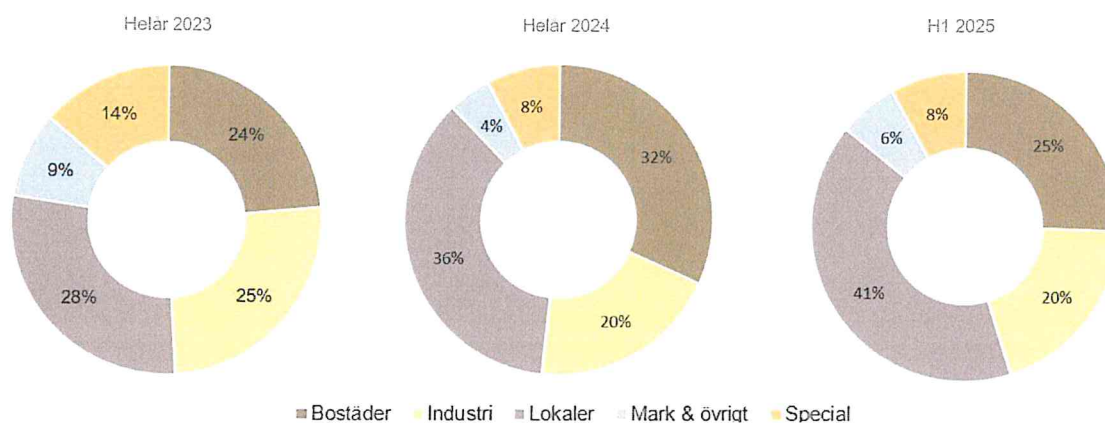
Efter 2 ½ år med svag efterfrågan och stigande direktavkastningskrav stärktes investeringsmarknaden något i Q4/Q1, trots stor ekonomisk och geopolitisk osäkerhet.

Transaktionsvolymen för 2024 uppgick till ca 141 mdkr (en ökning med 48 % jämfört med 2023). Detta till stor del tack vare ett starkt Q4 med en transaktionsvolym om ca 53 mdkr. Den positiva trenden har fortsatt in i 2025 med en transaktionsvolym om ca 36 mdkr i Q1 och ca 35 mdkr i Q2 (+7 % jämfört med H1 2024).



Källa: Svefa

Under H1 har det varit störst intresse för kommersiella fastigheter som står för 41 % av den totala investeringsvolymen. Därefter följer bostäder (25 %), industrifastigheter (20 %), specialfastigheter (8 %) och mark och övrigt (6 %).



Källa: Svefa

Utländska investerare visar fortsatt relativt svagt intresse för den svenska fastighetsmarknaden med 17 % av transaktionsvolymen i H1.

De börsnoterade bolagen utgjorde ca 29 % av investeringsvolymen, med ett transaktionsnetto om 4,6 mdkr.

Institutionella aktörer väntas vara aktiva investerare under 2025 och de noterade fastighetsbolagen, som ökat sin investeringsaptit under 2025, väntas öka sin aktivitet på transaktionsmarknaden.

På kapitalmarknaden är det fortsatt konkurrens, med press på marginalerna. Fastighetsbolagets har god tillgång till både bankfinansiering och obligationsmarknaden. Bolag med starka balansräkningar och långsiktigt hållbara investerings-/förvaltningsstrategier premieras, likaså "lågrisk-fastigheter". Fokus är på långsiktigt driftnetto, snarare än kortsiktig spekulation om värdeökning p.g.a. lägre direktavkastningskrav. Vidare kan det noteras viss premie för grön finansiering.

Investeringsmarknaden väntas vara fortsatt något avvaktande under 2025. Moderna fastigheter med stabila driftnetto har potential att stå väl emot den osäkra marknaden, men mindre kvalitativa fastigheter – fastigheter med investeringsbehov, stor vakans-/hyresrisk, "bruna" fastigheter – väntas notera svagare efterfrågan.

Den stora geopolitiska osäkerheten påverkar investeringsmarknaden, men medför viss potential, t.ex. väntas de ökande försvars-/infrastrukturinvesteringarna stimulera ekonomin och öppna upp för nya möjligheter på fastighetsmarknaden.

Miljö-/hållbarhetsfrågor har tagit en obestridlig plats på fastighetsmarknaden, med stort fokus på energieffektivitet och en vidare trend mot social hållbarhet. Hur hållbarhetsfaktorer beaktas på investeringsmarknaden skiljer sig emellertid mellan olika delmarknader och fastighetstyper. "Gröna" investeringar har en direkt värdeinverkan genom sänkta drift- och underhållskostnader, och påverkar i allt högre utsträckning även direktavkastningskrav, långsiktiga hyresintäkter och vakansrisiker.

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsmarknaderna. Till följd av stigande kapitalkostnader har det noterats stigande direktavkastningskrav, men den negativa pris- och marknadsvärdesutvecklingen dämpades till stor del av de höga hyreshöjningarna (och förväntningar om fortsatt relativt stark hyresutveckling). Bostadsfastigheter ses som stabila investeringar, och direktavkastningskraven stabiliserades under 2024 (till stor del tack vare en mer stabil kapitalmarknad). Det noteras relativt stark efterfrågan på nyproduktion, och då särskilt i Stockholmsregionen (men även inom andra stabila tillväxtmarknader). Investeringsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2025, men stigande aktivitet då köpare och säljare åter når samsyn och aktuella och kortsiktiga marknadsförutsättningar. Någon signifikant risk för stigande direktavkastningskrav bedöms inte finnas. På lokala delmarknader kan den svaga, och t.o.m. negativa, befolkningsutveckling utgöra en risk för bostadsmarknaden, särskilt då även arbetsmarknaden är svag. Nyproduktion har störst potential för sjunkande direktavkastningskrav, likaså fastigheter med ombildningspotential (bostadsrätt).

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör stabila investeringar, men marknaden är tydligt fokuserad till Stockholm (och då i huvudsak inom CBD). Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur

då minskad lokalefterfrågan medför osäkerhet på investeringsmarknaden. Vakans-/hyresrisken väntas öka ytterligare under 2025. Den svaga konjunkturen har medfört att investerarna idag har ett stort fokus på stabila hyresgäster och långsiktigt kassaflöde. För kvalitativa fastigheter är det låg risk för stigande direktavkastningskrav, men marknaden väntas vara polariserad med svag efterfrågan på fastigheter med stora vakanser och investeringsbehov.

Externhandel (fokus lågpris) och livsmedel står starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. Det kan även noteras en relativt hög projektaktivitet inom detta segment.

För detaljhandeln i stort är marknaden emellertid fortsatt svag. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många hyresgäster, vilket i sin tur påverkat fastighetsägarna. Vakans-/hyresrisk är fortsatt relativt hög under 2025, och marknadshyresutvecklingen väntas vara svag. Höga och/eller långvariga tullar får stor negativ påverkan för detaljhandeln.

Det finns ett stabilt investeringsintresse för kvalitativa vård-/omsorgsfastigheter (inkl. äldreboende), med fokus på moderna objekt med långa hyresavtal. Hyresmarknaden är i praktiken oberoende av konjunkturen, med långsiktigt låg vakans-/hyresrisk och utan kortsiktiga upp-/nedgångar i marknadshyra, vilket är positivt även för investeringsmarknaden. Hyresgäster från offentlig sektor premieras. Trots reviderad befolkningsprognos finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet, vilket talar för en positiv utveckling. Det kan t.o.m. ses som positivt att en del av de mindre kvalitativa fastigheterna kan tomställas, och eventuellt omställas till annan verksamhet. Det finns ett stort investeringsbehov knutet till säkerhetspolitik och utvecklingen av totalförsvaret samt rättsväsende, två segment som väntas notera stor aktivitet under kommande år.

För industri- och lagerfastigheter lockas investerarna av den relativt höga direktavkastningen. En förutsättning är emellertid rationella förvaltningsobjekt med solida hyresgäster, och att fastigheterna är belägna inom en tillväxtmarknad. På flertalet lokala delmarknader är köparna i huvudsak egenanvändare och då är driftnetto och direktavkastning inte det primära, utan fastighetens funktionalitet för aktuell verksamhet.

Logistikfastigheter har utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Till skillnad från flertalet övriga segment var marknaden relativt tidig med att revidera direktavkastningskraven efter rådande omständigheter, vilket medfört att transaktionsaktiviteten har varit relativt hög 2023-2024. Störst efterfrågan noteras fortsatt för kvalitativa fastigheter som har nära till strategisk infrastruktur och solida hyresgäster på långa hyresavtal. Projektaktiviteten har varit, och är fortsatt, relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln) och då även vissa spekulationsprojekt, vilket medfört ökande vakanser inom vissa delmarknader. Efterfrågan på moderna logistikfastigheter väntas vara stabil under 2025.

På projektmarknaden har höga kapital-/exploateringskostnader och stor osäkerhet på bostads-/arbetsmarknaden medfört låg aktivitet de senaste 3 åren. Många projekt har skjutits på framtiden, vilket medfört en svag marknad för råmark/byggrätt som i sin tur medfört lägre priser. De stora exploaterings-/fastighetsutvecklingsbolagen är fortsatt relativt avvaktande till nya investeringar, men långsiktig efterfrågan kvarstår (särskilt inom storstads-/regionstadsmarknaderna).

Marknadsförutsättningar byggrätt – bostäder allmänt

Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Dels för att möta prognostiserad befolkningsutveckling, dels för att hantera ett ackumulerat underskott på grund av tidigare otillräcklig bostadsproduktion. Boverkets bedömda bostadsbehov fram till 2030 är cirka 67 300 nya bostäder per år.

Enligt boverkets prognos har antalet påbörjade bostäder minskat kraftigt från 71 000 bostäder under toppåret 2021 till cirka 22 900 bostäder år 2023 och cirka 20 000 bostäder år 2024. Enligt Boverket bedöms antalet påbörjade bostäder öka något under 2025 (23 000), men att ökningen blir låg pga. höga byggkostnader och fortsatt relativt låg köpkraft hos hushållen. Boverket anger dock att det råder ett stort osäkerhetsintervall i prognosen med hänsyn till en svårförutsägbar utveckling i samhällsekonomin.

Efterfrågan

Fram till och med 2021 har låga bostadsräntor stimulerat efterfrågan. De låga räntorna har även motverkat en minskad efterfrågan med hänsyn till tidigare införda restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav. Inom kort ska regeringens utredning presentera förslag utifrån en översyn kring amorteringskrav. Vid eventuella framtida lättnader kring amorteringskrav bedöms öka möjlig efterfrågan på bostäder (i synnerhet från förstagångsköpare).

Under inledningen på 2022 steg inflationen kraftigt vilket ledde till att Riksbanken höjde styrräntan. Inflationen har därefter låg därefter på en hög nivå och Riksbanken höjde, till följd av detta, styrräntan åtta gånger vilket bidrog till en stor osäkerhet kring efterfrågan. Efter december 2022 sjönk dock inflationen och ligger för närvarande på 2,3 % (KPIF). I maj 2024 sänkte Riksbanken styrräntan för första gången sedan 2016. Man har därefter sänkt räntan 5 gånger under 2024 och i december nådde styrräntan 2,5%. I januari 2025 sänktes styrräntan ytterligare till 2,25%. I linje med detta har marknadstron förbättrats och efterfrågan för bostäder bedöms stiga när marknaden visar på en något mer långvarig stabilitet. Vid det senaste penningpolitiska mötet den i maj 2025 lämnades styrräntan oförändrad på 2,25 %, men Riksbanken öppnade för att en sänkning kan bli aktuell längre fram om inflationsutsikterna förblir gynnsamma.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark.

Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar.

Fram till oron i omvärlden började eskalera under första delen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt. I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskade marknadstron tydligt och boprisindikatorn sjönk kraftigt till lägsta nivån sedan finanskrisen (och något under nivån i inledningen av pandemin) under sommaren 2022. Sedan hösten 2022 stabiliserades marknadstron från tidigare låga nivåer och rörde sig uppåt under början av 2023 för att sedan åter minska något under hösten 2023. Marknadstron har under andra halvåret under 2024 och 2025 något i takt med flertalet räntesänkningar. Under april 2025 har dock hushållens boprisförväntningar minskat vilket bedöms bero på geopolitiska oroligheter i världen som även bedömts kunna påverka svenska ekonomi.

Jul 24	Aug 24	Sep 24	Okt 24	Nov 24	Dec 24	Jan 25	Feb 25	Mar 25	Apr 25	Maj 25	Jun 25
51	43	47	49	50	42	45	50	46	36	34	35

Källa: SEB (Boprisindikatorn)

Byggrätter

Försäljning av nyproducerade bostäder gick starkt fram till inledningen av 2022, bland annat till följd av de uteblivna effekterna från Coronapandemin och allmän god utveckling på privatbostadsmarknaden vilket gav goda förutsättningar för nyproduktionsprojekt och en stark efterfrågan för bostadsbyggrätter.

Marknadsutvecklingen efter första delen av 2022 med bl.a. klart högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader har medfört en mycket avvaktande marknad med en klar nedgång vad gäller betalningsviljan för bostadsbyggrätter. Under inledningen av 2025 har vi en fortsatt förhållandevis hög produktionskostnad samt en svag utveckling på nyproduktionsmarknaden med få säljstarter och fortsatt hög andel prissänkta objekt. Vidare kan en mer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med ovan nämnda kostnadsökningar fortsatt bidra till en ny lägre betalningsvilja för byggrätter framöver.

Den underliggande efterfrågan på mark är på vissa håll fortsatt relativt god, främst vad gäller markanvisningar i tidigare skeden, men i viss mån även för byggklar mark med rätt förutsättningar (då många aktörer ej produktionsstartat projekt på flera år). Föregående gäller dock vid en förväntad lägre prisbild med hänsyn till marknadsutvecklingen.

Betalningsvilja på bostadsbyggrätter för hyresrätter bedöms i första hand finnas där det fortsatt råder förhållandevis goda förutsättningar för utveckling av hyresrätter (i relation till annan fastighetsutveckling). Den tidi-

gare starka marknadsutvecklingen för nyproducerade hyresbostäder har dock fått en stor påverkan av marknadsläget med stora kostnadsökningar och högre finansieringskostnader. Försämrade marknadsförutsättningar för hyresbostäder med större osäkerhet kring framtida värde såsom färdigställd produkt har ökat riskerna för motsvarande byggrätter. Viss återhämtning har dock skett på senare tid i takt med vissa lättnader på finansieringssidan i kombination med stor ökning av hyresnivån för presumtionshyror.

Det statliga investeringsstödet har tidigare bidragit till en ökad efterfrågan för byggrätter tilltänkta att uppföras som hyresrätt. Beslutet att investeringsstödet har tagits bort från 2022 bedöms skapa en minskad efterfrågan på de marknaderna med procentuellt stora inslag av planerade projekt med investeringsstöd. Den tidigare höga byggtakten av hyresbostäder kan vidare bidra till en minskad efterfråga på sikt, speciellt i mindre attraktiva lägen där efterfrågan kan mätas.

Den starka utvecklingen på småhusmarknaden fram till inledningen av 2022 (delvis drivet av lågt utbud) har tidigare skapat goda förutsättningar för nya småhusområden i tillväxtorter och har ökat efterfrågan gällande byggrätter för gruppbebyggda småhus. Även här medför det fortsatt högre kostnadsläget i kombination med svag konjunktur dämpa betalningsviljan för småhusprojekt, i synnerhet för mindre rad- /kedjehus riktade till förstagångsköpare av hus som fått klart lägre köpkraft.

Marknadsförutsättningar – Vård-/omsorgsboende

Investeringsmarknaden

Fastigheter inom vård/skola/omsorg har under 10+ år noterat ett starkt investeringsintresse, särskilt för nyproduktion och moderna objekt med långa hyresavtal, och särskilt med aktör från offentlig sektor.

Det finns ett stort antal investerare – såväl lokala/regionala bolag som nationella, "nischade" aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till relativt låg risk (offentligt finansierad verksamhet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låg vakans-/hyresrisk).

En starkt bidragande faktor till stora investeringsintresset har varit de goda möjligheterna att erhålla fördelaktig finansiering från såväl banker som på obligationsmarknaden.

Det finns ett fortsatt stabilt investeringsintresse för vård/skola/omsorg, men de senaste 12 månaderna har fastighets-/kapitalmarknaden försvagats vilket medfört stigande direktavkastningskrav. Utbudet har ökat då stigande kapitalkostnader tvingat ett antal av marknadens aktörer att se över sina fastighetsbestånd.

Till stor del är det objektets storlek som styr vilket typ av köpare som är aktuell (mindre objekt => lokala aktörer och "egenanvändare", stora objekt => nationella aktörer och institutionellt kapital).

Geografiskt läge är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att det finns ett intresse även för objekt utanför storstads-/regionstadsmarknader (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för långsiktig efterfrågan). Mikroläge – som närhet till service, natur/rekreation o.d. – kan vara av stor vikt.

Det finns ett stort behov av nyproduktion samt modernisering av befintligt bestånd för att säkerställa långsiktigt ändamålsenliga lokaler för såväl boende som personal. Marknaden väntas bli mer polariserad framöver vad gäller marknadsförutsättningar för kvalitativa respektive mindre kvalitativa fastigheter, vilket då i huvudsak avser fastighetens "funktionalitet" för aktuell verksamhet samt utgående hyresavtal.

I befintligt bestånd kan det vara relevant att se till fastighetens potential till modernisering alternativt alternativ användning (omställning till annat boende/verksamhet).

Med privat operatör ses det som motiverat med ett något högre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs i offentlig regi (det är fortsatt offentligt finansierad verksamhet bakom underliggande kassaflöde, men för en privat operatör finns såväl företagsrisk som politisk risk).

Det finns en politisk risk med fastigheter inom vård/skola/omsorg som synliggjorts då marknaden blivit alltmer kommersiell (=privata verksamhetsutövare "ersätter" offentlig sektor, i vinstsyfte, inom fastigheter som ägs av

privata aktörer). Den politiska risken bedöms ha ökat under 2023, vilket minskar sannolikheten för avyttringar från offentlig sektor. Sannolikt kommer den offentligt ägda andelen av fastigheter inom vård/skola/omsorg återigen öka (till stor del en effekt av "tvingade" säljare p.g.a. stigande kapitalkostnaderna). På sikt ses det inte som orimligt med fastighetsskatt, vinstbegränsningar eller andra politiska initiativ som är svåra att förutse och medför osäkerhet över fastighetsmarknadens långsiktiga spelregler.

Vård/skola/omsorg utgör ett "konjunktur-oberoende" segment, och långsiktig efterfrågan bedöms fortsatt som stark (även vid långvarig lågkonjunktur). Beaktat osäkerheten på investerings-/fastighets-/kapitalmarknaden ses det emellertid som rimligt med fortsatt stigande direktavkastningskrav under 2023 (i huvudsak till följd av stigande kapitalkostnader).

Hyresmarknaden

Marknaden för vård/omsorg är stabil, utan stora (kortsiktiga) upp-/nedgångar, varken vad gäller hyresnivåer eller vakanser. Marknaden är i praktiken konjunkturs-/marknadsberoende, men styrs långsiktigt av den demografiska utvecklingen.

Marknadsmässiga hyror varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas "funktionalitet", aktuellt hyresavtal (t.ex. vad gäller ansvars-/kostnadsfördelning), m.m. En viktig parameter är huruvida det ingår service/vård, samt om boendet är biståndsprovat.

Marknadsmässig vakans-/hyresrisk är låg, och vid omförhandling finns det vanligen en förväntan om att hyresavtalet förlängs (förutsatt att lokalerna är fortsatt ändamålsenliga för aktuell verksamhet). Vid eventuella långsiktiga vakanser, och då särskilt för "icke-funktionella" lokaler är alternativet snarare att omställa lokalerna till annat boende/verksamhet.

Det finns ett stort behov av nyproduktion och investeringar för att modernisera befintligt bestånd (då tecknas vanligen 15 – 20-avtal vilket medför låg vakans-/hyresrisk, även vid produktionskostnadsbaserad hyra).

I befintligt bestånd finns ett stort antal "icke-kvalitativa" vård-/omsorgsboende. Det avser vanligen fastigheter/lokaler som inte uppförts specifikt för vård-/omsorgsboende, och som då har begränsad flexibilitet vad gäller konstruktion och tekniska installationer. Erforderliga investeringar för att säkerställa lokalernas långsiktiga funktionalitet kan då vara så pass höga att det inte anses ekonomiskt försvarbart.

Marknaden väntas bli mer polariserad vad gäller marknadsförutsättningar för kvalitativa respektive "icke-kvalitativa" kvalitativa fastigheter.

Det har noterats en viss press på hyresnivåerna p.g.a. ökad konkurrens med fler aktörer på marknaden och svagare marknadsförutsättningar för privata operatörer ("corona-effekt" samt lägre politisk genomförandekraft hos kommunerna att upphandla avtal med privata vård-/omsorgsaktörer => ökande vakanser, högre risk).

Värderingsobjektets marknads-/exploateringsförutsättningar

Läge

Värderingsobjektet har ett bra läge och efterfrågan bedöms som god, där styrkan ligger i närheten till naturen och relativt få liknande projekt. Samtidigt som att det finns en viss svaghet i det relativt långa avståndet till service och handel. Under senaste åren har fastighetsmarknaden varit relativt avvaktande, trots Riksbankens räntesänkningar.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Metodik

Marknadsvärdebedömningen av råmark/byggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med relativt stor osäkerhet och i huvudsak ses som kontrollmetod.

6. Värdering byggrätt hyreshus

Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för bostäder i Gävleborgs län och andra jämförbara län bedöms främst följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet.

Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag samt bostadsbolag.

Undersökningen har resulterat i följande jämförelseköp för rad- och kedjehus med upplåtelseform hyresrätt:

Kommun	Område	Läge [A-C]	Värdetidpunkt/Köpetidpunkt	Köpesumma [kr/st alt BTA]
Söderhamn	Söderhamnsporten	oklassat	2020-05-14	1 000
Västerås	Önsta Gryta	B	2020-09-01	3 330
Hallstahammar	Kolbäck	D	2020-06-18	277
Sundsvall	Norrmalm		2021-06-30	3 000
Örnsköldsvik	Varvsberget		2020-10-06	1 400
Gävle	Gävle strand		2021-10-01	3 800
Falun	Uddnäs	C	2022-12-13	
Falun	Regementet	B	2022-05-03	1 933
Smedjebacken		oklassat	2022-09-27	418
Gävle		D	2023-02-14	396
Sundsvall	Norra kajen	A	2020-11-10	
Sundsvall	Alnö	D	2021-11-30	2 163
Sundsvall	Centrala Sundsvall	A	2023-03-01	3 600
Örebro	Adolfsberg	B	2025-02-01	914
Östersund	Centrum	A	2024-12-01	2 625

Generellt

Utöver ovanstående noteringar har uppgifter från Svefas interna databas samt annan känd, men inte offentlig information, beaktats i värdebedömningen.

Ovanstående noteringar är redovisade exklusive anslutningsavgifter och exklusive gatukostnader inom kvartermark (om inget annat framgår). Objekten förutsätts ha ordinära exploateringsförutsättningar (för den aktuella delmarknaden), alternativt att detta kommenterat särskilt.

Den långsiktigt positiva utvecklingen på bostads-/fastighetsmarknaden, särskilt under 2020/2021, medförde en stark efterfrågan för kvalitativa byggrätter. Sedan 2022 noterades emellertid en svagare marknad för nyproduktion, och därmed också en svagare byggrättsmarknad (särskilt för bostads-/äganderätter).

Vid "privata försäljningar" kan det vara svårt att säkerställa vad som ingår i försäljningarna (t.ex. vad gäller nedlagda investeringar, exploateringsbidrag, vinstdelning, o.d.)

Resultat

I värderingen beaktas läge/mikroläge, marknadsförutsättningar, prisutveckling, m.m.

Ortsprisnoteringarna ovan indikerar i huvudsak priser kring 300 – 3 800 kr/kvm BTA. Läget på fastigheterna har stor betydelse. Centrala Gävle, Västerås och centrala Sundsvall bedöms vara ett bättre läge än värderingsobjektet. Volymen på byggrätten har även en påverkan på värdet. Vid byggnation på tre våningar och uppåt säljs byggrätterna för ett högre pris (kr/kvm BTA). Fastigheten på Alnö avser en byggrätt precis intill vattnet och den i Örnsköldsvik avser utsikt över vattnet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden motivera ett byggrättsvärde kring:

Flerbostadshus, hyresrätt 1 000 – 2 000 kr/kvm BTA.

Exploateringskalkyl

Exploateringskalkylen avser en sannolik exploatering med avseende på aktuella plan-/marknads-/exploateringsförutsättningar ett "normalt" delprojekt (inom aktuell delmarknad samt med hänsyn till gestaltning, storlek, hållbarhet, m.m.)

Hyresrätt: Med ledning av ortspris och en förenklad avkastningskalkyl bedöms det som rimligt med ett värde kring 1 500 kr/kvm.

Baserat på en genomsnittshyra om 1 800 kr/kvm, långsiktig vakans-/hyresrisk om 5 %, långsiktiga drift-/underhållskostnader om 425 kr/kvm BOA samt en direktavkastning kring 4,75 %.

Bygg-/exploateringskostnaderna bedöms baserat på statistik (SCB, Entreprenadindex, o.d.) och nyckeltal (data erhållet i samband med tidigare genomförda uppdrag).

För värderingsobjektet bedöms det som rimligt med bygg-/exploateringskostnader om cirka 20 000 kr/kvm ljus BTA ovan mark. Kostnaderna varierar beroende på marknads-/exploateringsförutsättningar (som storlek, komplexitet, gestaltning, hållbarhet, nyttjandegrad, hyres-/bostadsrätt, parkering, m.m.)

Parkering förutsätts lösas inom kvartersmark på mark med antal platser enligt aktuell p-norm.

Exploatören förutsätts ansvara för samtliga kostnader inom kvartersmark.

Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.

Marken förutsätts vara obebyggd och klar för exploatering ("byggklar mark").

Resultat

Sammantaget bedöms exploateringskalkylen resultera i ett värde kring:

Flerbostadshus, hyreshus 1 500 kr/kvm ljus BTA

Norrlandet 11:1

Kategori/Etapp	Hyreshus
Hyra (kr/kvm BOA)	1 800
Vakans/hyresrisk (%)	5,0%
D&U (kr/kvm BOA)	425
Fastighetsskatt (kr/kvm BOA)	0
Direktavkastningskrav (%)	4,75%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BOA)	27 053
Omräkningstal BOA / BTA	0,90
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	24 347
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-500
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-20 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	0
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-20 500
= Netto (kr/kvm BTA)	3 847
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	2 424
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	1 424

7. Värdering byggrätt LSS-boende

Ortsprismetod

Det har sedan sommaren 2022 skett få transaktioner av byggrätter varför sökningen nedan skett för regionstäder från Västerås och upp över Norrland. Noteras kan att endast en notering finns under 2023. Det är en försäljning i Umeå där kommunen sålt för samma nivåer som man gjorde under 2021. Totalt har ett 20-tal försäljningar/markanvisningar skett för priser som varierar mellan 1 200 – 6 400 kr/kvm BTA.

Fastighetstyp	Kommun & Område	Läge [A-C]	Köpedatum	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Byggrättsvolym [BTA alt st]
Byggrätt Bostad - Hyresrätt	Umeå, Tomtebo		2023-06-01	2 000	
Byggrätt Bostad - Hyresrätt	Örebro, Norra Ormesta		2022-12-01	4 189	26 500
Bostad	Örebro,		2022-10-01	6 000	4 660
Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Skellefteå, Moröhöjden		2022-06-01	2 400	3 220
Byggrätt Bostad - Hyresrätt	Västerås, Bjurhovda centrum	C	2022-05-01	3 600	7 000
Bostad	Västerås,		2022-05-01	3 960	1 854
Byggrätt Bostad - Hyresrätt	Västerås, Tillberga		2022-04-01	6 415	975
Bostad	Västerås,		2022-04-01	3 909	10 100
Bostad	Västerås,		2022-04-01	1 816	1 716
Byggrätt Bostad - Ägarlägenhet	Västerås, Tillberga		2022-03-01	1 595	975
Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Skellefteå, Anderstorg		2022-02-01	2 000	
Bostad	Västerås,		2022-02-01	3 942	2 776
Byggrätt Bostad - Ägarlägenhet	Västerås, Malmaberg	B	2022-01-01	4 235	6 300
Bostad	Örebro,		2022-01-01	1 200	11 335
Bostad	Örebro,		2021-11-01	4 554	3 851
Bostad	Västerås,		2021-11-01	4 927	2 820
Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Sundsvall, Alliero		2021-10-01	3 600	31 853
Byggrätt Bostad - Hyresrätt	Gävle, Gävle strand		2021-10-01	3 800	11 500
Byggrätt Bostad - Hyresrätt	Sundsvall, centrala Sundsvall	B	2021-07-01	3 471	12 100

Generellt

Då säljare och köpare inte kommer överens resulterar det i få köp, vilket vi har sett senaste åren och specifikt under 2023 där byggrättsmarknaden nästan stått still. Det kan även kopplas till rekordlåga byggstarter i landet under 2023. De köp som ändå sker kan vara för framtida bruk då marknaden har stabiliserat sig, vilket innebär att köparen kan tänka sig betala enligt äldre prissättning. Försäljningar i närtid bedömer Svefa kommer att ske utifrån äldre prissättning om inte säljaren av någon anledning känner sig tvingad att sälja eller att staten inför någon subvention som ändrar förutsättningarna.

Det finns icke officiella köp i Gävle under 2023 som belägger den tidigare nivån, dvs inte påvisar någon nedgång. Dock bedöms Gävle som ort vara något svagare än flera av orterna ovan och värderingsobjektet bör ligga i den nedre delen av ortspriset ovan då läget utgör ett C-läge.

Sammantaget bedöms markvärdet för planlagd mark för bostadsändamål (LSS-boende) inom värderingsobjektet återfinnas inom intervallet kring **cirka 1 500 – 2 500 kr/kvm BTA**.

Exploateringskalkyl

I detta avsnitt redovisas en förenklad exploateringskalkyl för mark med lagakraftvunnen detaljplan utifrån redovisade förutsättningar för LSS-boende. Den förenklade exploateringskalkylen ska ses som ett stöd till ett bedömt marknadsvärde av byggrätterna och inte som en självständig värderingsmetod då ingående parametrar är alltför osäkra.

Till stöd för bedömd nyttjandegrad har liknande typ av nyproducerad bebyggelse studerats och i kalkylen nedan har vi baserat på detta använt ett omräkningstal om ca 0,90.

Bygg- och exploateringskostnaderna för uppförande av flerbostadshus varierar stort, men ligger enligt SCB på en genomsnittlig nivå om 25 000 – 30 000 kr/kvm BTA i våra regioner där lägre träproduktioner inkluderas och markparkering är den mest förekommande lösningen. I de dyrare premiumsegmenten där parkering i källarvåning nästan alltid ingår ligger produktionskostnaden normalt upp mot 30 000 kr/kvm BTA och över det om grundförstärkning är nödvändig. Produktionskostnaden för gruppboenden ligger normalt i den övre delen av intervallet och något över det. I det aktuella fallet bedöms byggkostnaden ligga inom intervallet ca 28 000 – 33 000 kr/kvm BTA.

Ett bedömt rimligt direktavkastningskrav för gruppbestäder i värderingsobjektets läge i exploateringskalkylen nedan uppgår till ca 5,25 % förutsatt ett 10-årigt hyresavtal.

I kalkylen förutsätts projektören ta ut en vinst om cirka 10 % av projektvärdet.

Utifrån antaganden om intäkter och kostnader kan sedan följande förenklade kalkyl ställas upp:

Norrlandet 11:1

Kategori/Etapp	LSS-bonde
Hyra (kr/kvm BOA)	2 500
Vakans/hyresrisk (%)	0,0%
D&U (kr/kvm BOA)	400
Fastighetsskatt (kr/kvm BOA)	0
Direktavkastningskrav (%)	5,25%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BOA)	40 000
Omräkningstal BOA / BTA	0,90
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	36 000
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-500
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-30 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	0
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-30 500
= Netto (kr/kvm BTA)	5 500
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	3 575
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	1 925

Resultat

Sammantaget bedöms exploateringskalkylen resultera i ett värde kring:

LSS-boende cirka 2 000 kr/kvm ljus BTA

8. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetod hyreshus	ca 1 000 – 2 000 kr/kvm BTA
Ortsprismetod LSS-boende	ca 1 500 – 2 000 kr/kvm BTA
Exploateringskalkyl hyreshus	ca 1 500 kr/kvm BTA
Exploateringskalkyl LSS-boende	ca 2 000 kr/kvm per BTA

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2025-08-01 till:

Hyreshus: 1 500 kr/kvm ljus BTA

LSS-boende: 2 000 kr/kvm per BTA

Gävle, 2025-08-15



Ida Staffas
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Mikael Jonsson
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

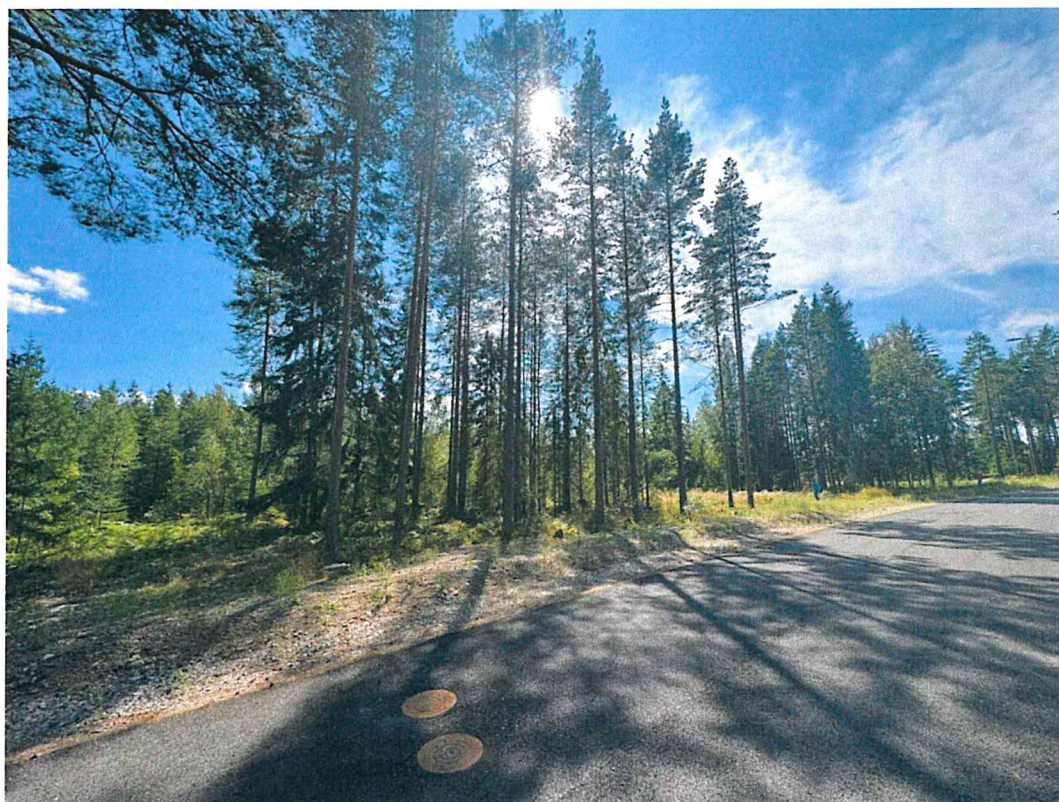
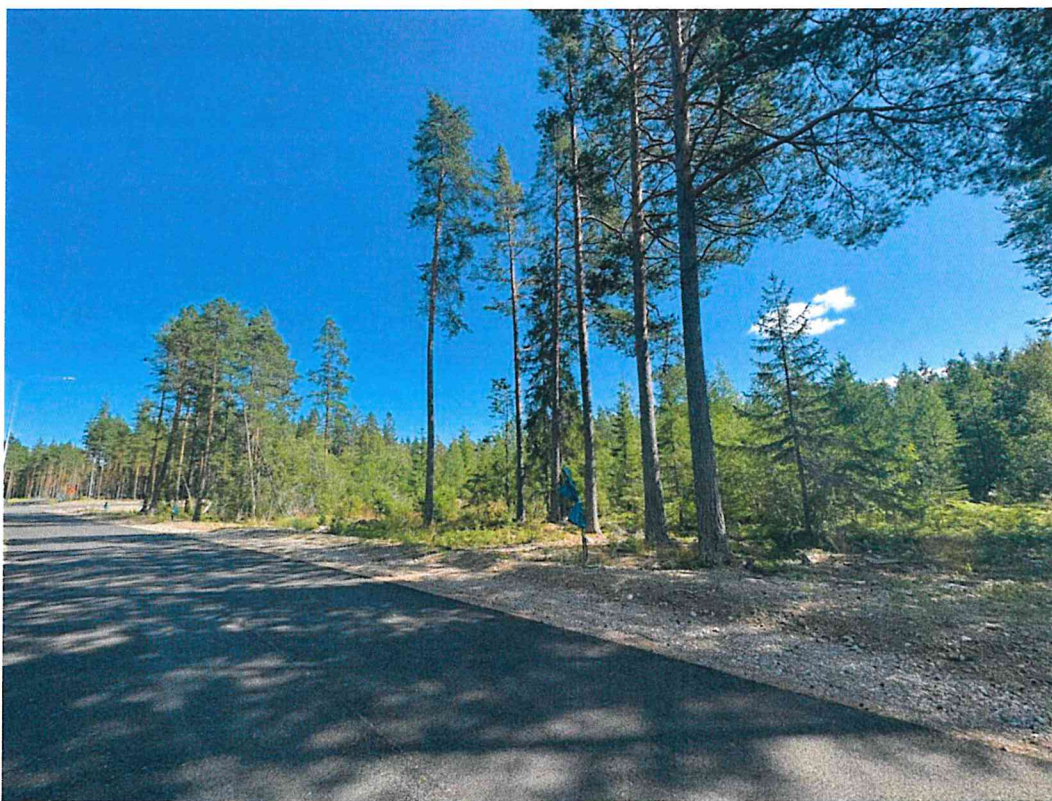
Bilaga 1	Kommunindex
Bilaga 2	Foton
Bilaga 3	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga 4	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Kommun	Gävle
Huvudgrupp	Större städer och kommuner nära större stad
Kommungrupp	Större stad

Poäng:

51

	Gävle	Värde	Poäng	Riket		
				Min	Median	Max
Demografi	Folkmängd, år 2024	103 838	5	2 294	16 181	995 574
	Befolkningsutveckling, 10 år	5,6%	6	-16,8%	2,9%	31,6%
	Befolkningsprognos, 10 år	0,5%	3	-12,5%	-0,4%	15,1%
	Medelålder	42,6	5	37,6	44,6	52,8
Arbetsmarknad	Arbetslöshet, %	7,3%	3	1,6%	4,5%	12,1%
	Medelinkomst, tkr	362	5	292	347	725
	Eftergymnasial utbildning, %	37,5%	6	19,3%	29,9%	65,3%
	Etableringsfrekvens	8,7	5	2,0	10,0	20,8
Kommunal ekonomi	Nettoinvestering per inv. 3 år	7 404	5	1 146	6 998	44 363
	Kommunal skattesats, %	33,8%	2	29,0%	33,6%	35,3%
	Årets resultat per inv. 3 år	3 003	5	-19 868	3 127	20 827
	Soliditet, %	19,0%	4	-24,4%	26,8%	74,5%
Bostadsmarknad	Småhuspriser, mkr	3,33	6	0,44	2,17	15,40
	Bostadsrättspriser, kr/kvm	22 875	6	1 196	14 649	85 567
	Bostadsmarknadsenkäten	Balans	5	1,00	10,00	10,00
	Prognos bostadsbehov, 10 år	261	5	-1 643	-28	13 987
Kommersiella marknaden	Nettoinpendling	54,7%	8	16,5%	38,7%	73,8%
	Tillväxt antal arbetstillfällen, 1 år	0,8%	5	-8,0%	0,1%	8,4%
	Andel kontorsintensiva näringar	29,3%	7	5,5%	15,1%	58,1%
	Handelsindex	115	6	26	79	720
Sammanvägd poäng			5,1			



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
GÄVLE NORRLANDET 11:1 Nyckel: 210203646 UUID: 6dcf4085-1201-4aa6-9bc8-740200f58210	2023-09-28	2022-12-27 12:17	2025-06-26

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6734728.5	624027.4

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 853 kvm	9 853 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE Köp: 1891-11-01 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 82/7754	1/1	1891-11-23	91/136

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: Del av Norrlandet 2:1 och 3:1, Planmyrstigen gällande	2020-12-16 Laga kraft: 2022-03-31 Genomf. start: 2022-04-01 Genomf. slut: 2027-03-31 Registrerad: 2022-04-13 Senast ajourföring: 2023-12-08	2180K-P2022/10

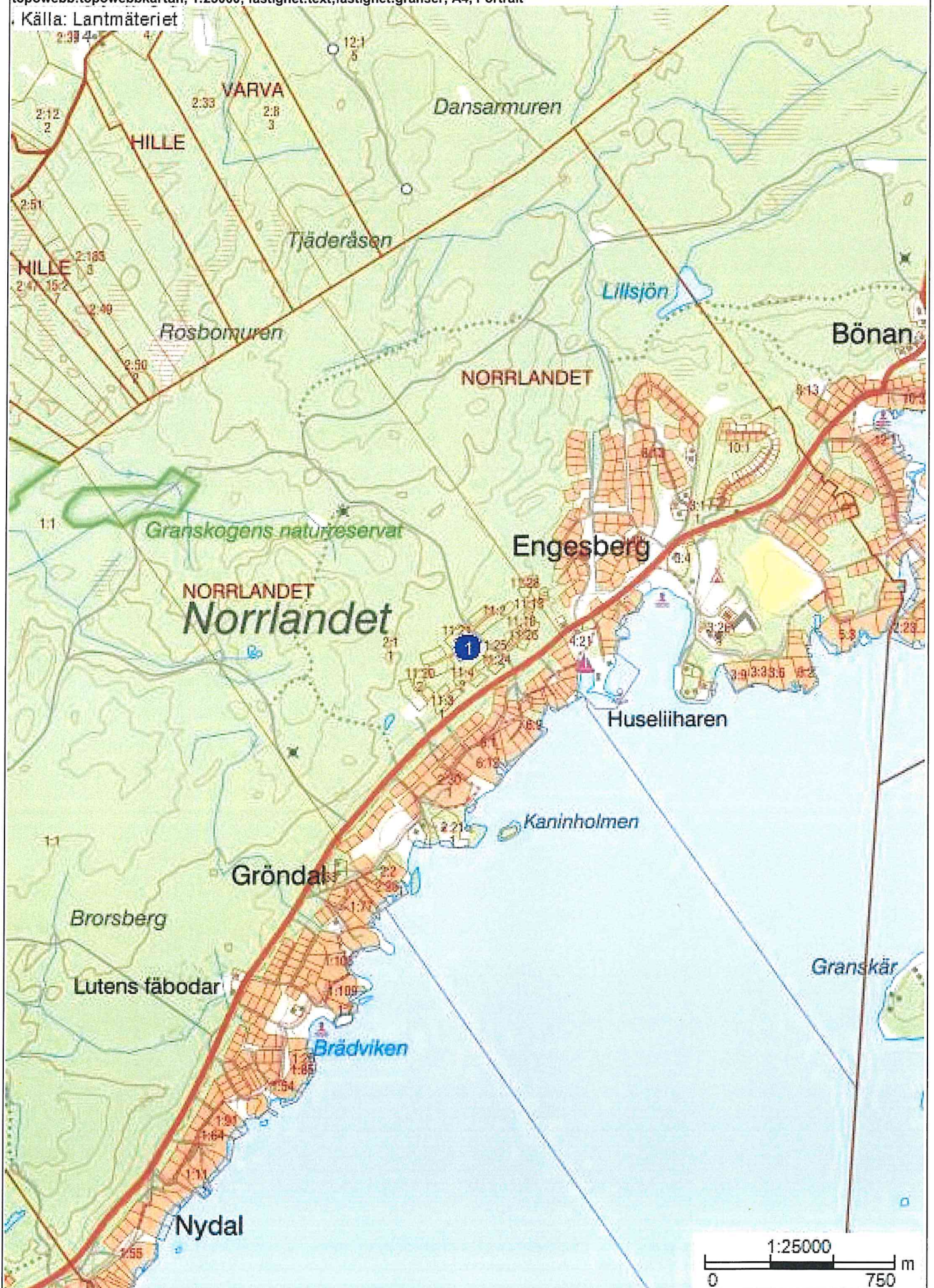
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, TOMTMARK (310) 760512-8			2024
Taxvärde		Taxvärde mark	Areal
665 000 SEK		665 000 SEK	9853 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE	1/1		Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 3018330422024		Justeringsorsak	
Taxvärde	Riktvärdeområde	Markanläggningar saknas	
665 000 SEK	2180031		
Yta byggrätt	Riktvärde byggrätt		
2956 kvm	200 SEK/kvm		

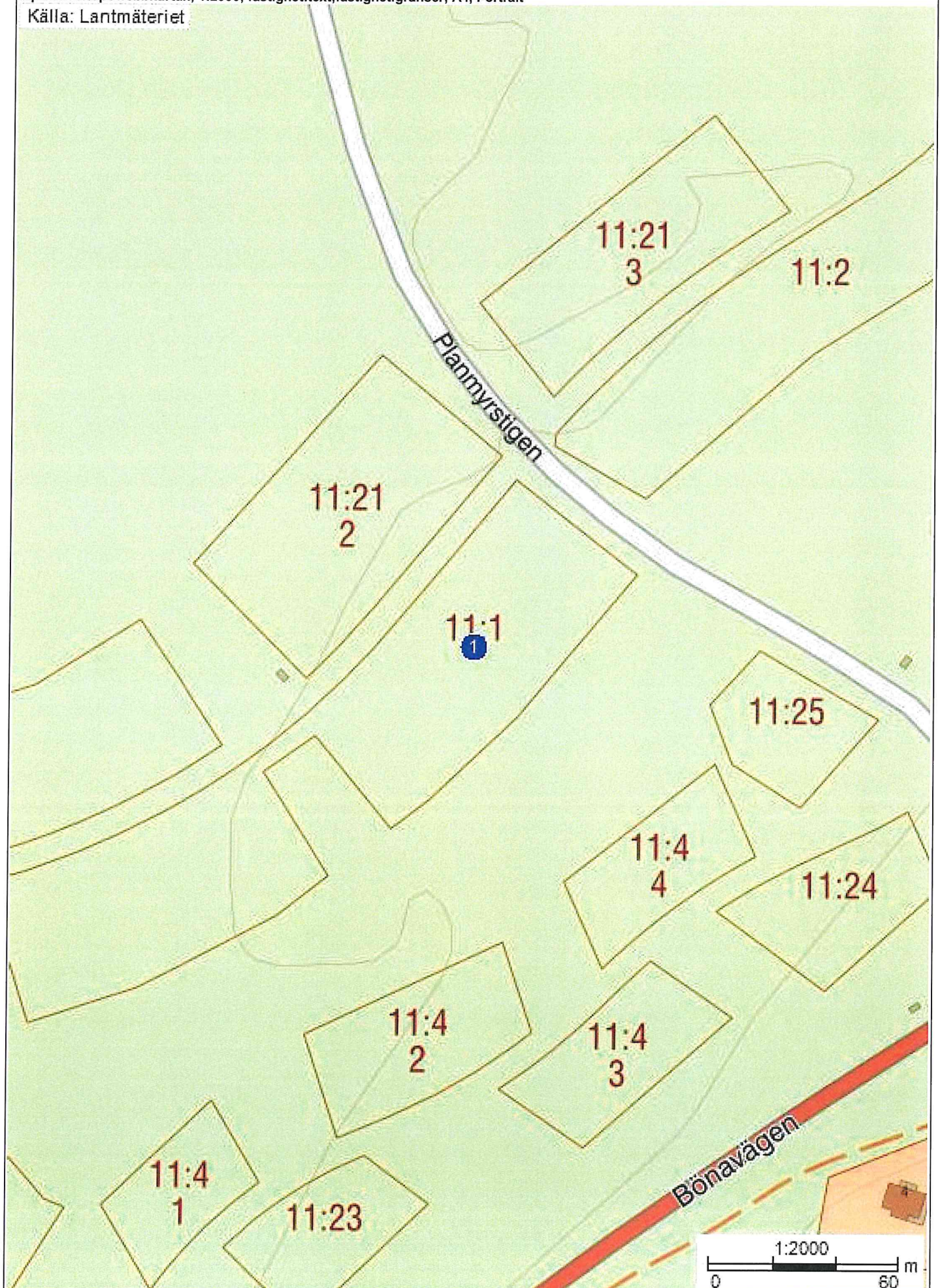
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2022-12-22	2180K-2022/147

URSPRUNG
GÄVLE NORRLANDET 2:1

Källa: Lantmäteriet kog







ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

- 1 Värdeutlåtandets omfattning**
 - 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
 - 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
 - 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.
- 2 Förutsättningar för värdeutlåtande**
 - 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
 - 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
 - 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
 - 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.
- 3 Miljöfrågor**
 - 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
 - 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.
- 4 Besiktning, tekniskt skick**
 - 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
 - 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats
- 5 Ansvar**
 - 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
 - 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.
- 6 Värdeutlåtandets aktualitet**
 - 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
 - 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.
- 7 Värdeutlåtandets användande**
 - 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
 - 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
 - 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
 - 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Bilaga 4. Situationsplan

