

PM ANGÅENDE VÄRDEÖKNING TILL FÖLJD AV UTÖKAD BYGGRÄTT I SAMBAND MED NY DETALJPLAN

BAKGRUND/UPPDRAG

Inom ramen för exploateringsprojektet Svartvik önskar Huddinge kommun veta hur marknadsvärdet för en småhustomt påverkas av att byggrätten utökas genom en ny detaljplan. Av Huddinge kommun, genom Lucas Sandberg, har därför Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma om marknadsvärdet för en småhustomt ökar med minst 600 000 kr till följd av en utökad byggrätt från 60 kvm BTA till en normal villabyggrätt.

MARKNADSBESKRIVNING

Marknadsvärdet av en småhustomt beror främst på den byggrätt som finns på tomten. Hur stor byggrätt som marknaden efterfrågar beror på läget och den lokala marknaden. I hela Huddinge kommun finns en kraftig efterfrågan på permanentbostadstomter. Efterfrågan på tomter för enbart fritidsboende är mycket begränsad. Detta leder till att mycket få köper tomter med begränsad byggrätt enbart för att uppföra en mindre byggnad. Detta innebär dock inte att tomter med begränsad byggrätt är värdelösa. Köparna avvaktar istället med att bebygga tomten tills dess en ny detaljplan med normal villabyggrätt tagits fram. Ibland utnyttjar man dock den begränsade byggrätten men ser då till att bygga ett hus som sedan är möjligt att bygga till när en ny detaljplan medger detta.

Marknadsvärdet av en tomt med begränsad byggrätt beror därför inte enbart på den aktuella byggrätten utan till stor del på förväntningar om en ny detaljplan och större byggrätt. Det är i det sammanhanget inte heller ovanligt att större tomter blir delbara, vilket ytterligare höjer värdet.

METOD

Uppdraget omfattar att bedöma om värdeökningen för en småhustomt till följd av en utökad byggrätt från högst 60 kvm BTA till normal villabyggrätt överstiger 600 000 kr. Detta görs här genom att jämföra priser för tomter med moderna detaljplan och normal villabyggrätt med tomter som ej omfattas av moderna detaljplaner utan saknar detaljplan eller endast omfattas av områdesbestämmelser. För att minimera felkällor bör dessa ligga i ungefär samma område. Dessutom bör arbete för att ta fram en ny detaljplan ej ha påbörjats för tomterna med begränsad byggrätt eftersom marknadsvärdet då påverkas alltför mycket av förväntningarna om fullvärdiga byggrätter/delbarhet.

UNDERSÖKNING

Det område som valdes ut för aktuella undersökningar var Svartvik och Högmora i norra Huddinge kommun. Detta då det här finns försäljningar av såväl fastigheter som ej omfattas av detaljplan eller endast områdesbestämmelser som fastigheter med detaljplan som medger normala villbyggrätter. Då ortspriserna med fullstor byggrätt var något begränsande kompletterades med köp från norra Huddinge (Stuvsta etc).

Områden för vilka planarbete pågår (enligt kommunens hemsida) har delvis medtagits såsom Svartvik (Högmora etapp 3). Under den period som Forum tagit fram ortspriser kom beslut om planuppdrag för Högmora/Svartvik under oktober 2022. Till dagens datum finns dock ännu inget samrådsförslag att ta del av vilket i sig begränsat förväntningsvärdet något.

Undersökningen omfattar obebyggda fastigheter småhusfastigheter (typkod 210 och 211) samt fastigheter taxerade som småhusfastigheter bebyggda med byggnad med värde mindre än 50 000 kr men även försäljningar av fastigheter bebyggda med mindre äldre hus (typkod 220 och 221) där befintliga hus sannolikt inte tillför fastigheten något större mervärde. I de fall där eventuella byggnader bedöms kunna ha ett visst mervärde har ett analyspris bedömts. Analyspriset har bedömts genom att nedjustera köpeskillingen med det taxerade byggnadsvärdet multiplicerat med kvoten K/T samt genom att beakta 0 - 50 % av denna nedjustering. För vissa köpare torde det finnas ett visst mervärde av att kunna nyttja befintlig bebyggelse innan nytt hus byggs upp men erfordrar även att befintlig bebyggelse behöver rivas. Nedjustering har gjorts för de köp där boarean för befintlig bebyggelse överstiger 50 kvm och där undertecknad gjort bedömningen att befintlig bebyggelse har ett visst värde för en köpare.

Med hänsyn till prisutvecklingen under de senaste åren vore det mest rimlig att endast granska affärer från och med oktober 2022 och framåt. Dock är antalet köp inom området få till antalet under de senaste 1,5 åren varför undersökningen är gjord från januari 2021 och framåt. Nedan utdrag från Mäklarstatistik från de senaste 3 åren.



Under början av 2021 till halvårsskiftet 2022 var priserna på topp varpå de sedan sjönk. Sedan december 2022 och framåt synes priserna varit på en klart lägre nivå.

Totalt har inom undersökningsområdet 9st försäljningar avseende småhustomter med begränsad bygggrätt hittats samt 10st försäljningar av tomter med normalstor villabygggrätt. Materialet har rensats för försäljningar där säljaren utgörs av ett byggbolag och samtidigt sålt en entreprenad avseende husbygge (i dessa fall är det osäkert hur fördelningen av den totala köpeskillingen skett). Följande överlåtelse har hittats.

Resultatet av undersökning redovisas i följande två tabeller.

Tabell 1. Försäljning av småhustomter med normal bygggrätt

Fastighet	Adress	Datum	Typkod	Areal	BOA	Belägenhet	K/T	Köpeskillning	Analyspris	Anm
RELIEFEN 3	Esbyvägen 1 m.f.	2023-10-20	220	1 862	40	Str-nära 75-150 m	1,36	4 150 000	4 150 000	1
FRESKEN 1	Sätervägen 3	2023-08-02	220	2 530	47	Ej strand	1,3	4 500 000	4 500 000	1
ÄLGEN16	Stuvsta Torgväg 7	2022-10-19	220	1 135	48	Ej strand	1,5	4 000 000	4 000 000	1
BLÅSIPPAN 16	Egnahemsvägen 67	2022-10-04	220	1 338	50	Ej strand	1,7	5 200 000	5 200 000	1
AGENTEN 30	Frösövägen 5A	2022-09-02	220	886	27	Ej strand	2,2	5 250 000	5 250 000	1
ORNAMENTET 14	Runstensvägen 4	2022-07-21	220	1 970	32	Ej strand	2,05	5 250 000	5 250 000	1
HÖGMORA 4:110	Abrahamsbergsvägen 14	2022-05-02	220	1 732	55	Ej strand	1,96	5 700 000	4 400 000	2
HÖGMORA 3:31	Skogskärrsvägen 13	2022-03-29	220	1 586	32	Ej strand	2,07	4 950 000	4 450 000	3
SMÖRBLOMMAN 12	Fagerängsvägen 5 m.f.	2022-03-24	220	1 576	37	Ej strand	1,3	3 800 000	3 800 000	4
HÖGMORA 4:9	Högmoravägen 15A	2021-07-15	210	1 026		Ej strand	1,58	5 400 000	5 400 000	1
Medelvärde				1 564			1,702	4 820 000	4 640 000	
Medianvärde				1 581			1,64	5 075 000	4 475 000	

Anm:

1. Närmast obebyggd. Befintlig bebyggelse bedöms ej tillföra något mervärde.
2. Köpeskillingen är nedjusterad beaktat befintlig bebyggelse.
3. Det finns en minivilla på tomten om 32 kvm. Kan sannolikt bevaras som uthus eller attefallsbyggnad i framtiden. Köpeskillingen är nedjusterad beaktat ett visst mervärde för den byggnaden.
4. Mindre attraktivt läge invid större livsmedelsbutik, stark sydslutning.

Tabell 2. Försäljning av småhustomter (begränsad bygggrätt)

Fastighet	Adress	Datum	Typkod	Areal	BOA	Belägenhet	K/T	Köpeskillning	Analyspris	Anm
SVARTVIK 4:45	Svartviksvägen 43	2023-05-26	220	2 045	73	Ej strand	1,33	3 750 000	3 750 000	1
SVARTVIK 4:22	Karljansvägen 7	2023-06-30	220	1 755	76	Strandnära, < 75 m	1,34	4 215 000	3 350 000	2
SVARTVIK 4:23	Karljansvägen 9	2022-03-23	220	1 785	35	Strandnära, < 75 m		3 700 000	3 700 000	
SVARTVIK 4:24	Karljansvägen 11	2022-03-16	220	1 520	35	Strandnära, < 75 m		3 550 000	3 550 000	3
SVARTVIK 4:7	Campingvägen 4 m.f.	2021-10-08	220	1 840	50	Ej strand	1,63	3 600 000	3 600 000	4
ORLÅNGSJÖ 2:89	Hammar dalsslingan 24	2021-10-01	220	2 545	24	Ej strand	1,36	2 400 000	2 400 000	
ORLÅNGSJÖ 2:102	Hammar dalsslingan 23	2021-09-08	220	2 146	63	Ej strand	2,54	4 710 000	4 100 000	5
SVARTVIK 4:21	Karljansvägen 5	2021-07-30	220	1 600	53	Strandnära, 75-15	1,78	4 750 000	3 950 000	6
SVARTVIK 4:16	Mobackavägen 10	2021-06-18	220	1 960	51	Ej strand	1,7	3 300 000	3 300 000	
Medianvärde				1 911			1,67	3 775 000	3 522 222	
Medianvärde				1 840			1,7	3 575 000	3 600 000	

Anm:

1. Eftersatt byggnad enligt mäklaren. Huddinge kommun förvärvade för annan framtida markanvändning.
2. Nedjusterad köpeskillning beaktat det äldre skicket.
3. Beaktat gatuvyer synes ny byggnad uppföras på tomten. Sannolikt har de ovan 35 kvm byggnad rivits.
4. Köpeskillingen är nedjusterad beaktat befintlig bebyggelse.
5. Köpeskillingen är nedjusterad beaktat befintlig bebyggelse.
6. Köpeskillingen är nedjusterad beaktat befintlig bebyggelse.

RESULTAT

Prisspridningen i de två grupperna är delvis förhållandevis stor men bedöms inte vara större än normal prisspridning när det gäller fastigheter. Skillnaden torde bero på olika arealer, topografi, mikroläge mm men även mer slumpmässiga faktorer. Spridningen bedöms ej vara större än att materialet kan läggas till grund för aktuell bedömning. Här bör dock noteras att i båda ortsprisundersökningarna avser det normalt försåld tomtmark exklusive VA-avgifter.

Skillnaden gällande köpeskillingar mellan de olika grupperna är:

Medelvärdet:	1 045 000 kr
Medianvärdet:	1 375 000 kr

Skillnaden gällande analyspriset mellan de olika grupperna är:

Medelvärdet:	1 118 000 kr
Medianvärdet:	875 000 kr

Generellt kan noteras att en större andel av ortspriserna med begränsad byggrätt är försålda under 2021 i jämförelse med köpen med normal byggrätt som främst skett under 2022 - 2023. Köpen av fastigheterna med begränsad byggrätt är relativt samlade runt 3,3–4,1 mkr (analyspris) under hela tidsperioden medan analyspriset för tomterna med fullstor byggrätt varierar mellan 4,15 - 5,4 mkr. Bland köpen av fastigheterna med normalstor byggrätt indikerar de senaste erlagda prisnivåerna något lägre nivåer än vad som noterades under åren 2021–2022. De strandnära fastigheterna har en något högre prisbild bland köpen med begränsad byggrätt.

Slutligen kan konstateras en relativt liten skillnad i areal mellan de två grupperna.

SLUTSATS

Genomförd undersökning ger ett stöd för att marknadsvärdet av en småhustomt ökar med minst 600 000 kr till följd av ny detaljplan medförande utökad byggrätt från 60 kvm BTA till normal villabyggrätt. Resultatet är på intet sätt förvånande utan tvärtom vad man baserat på Forum Fastighetsekonomis erfarenhet av fastighetsmarknaden kunde förvänta sig.

Undersökningen avser Högmora/Svartvikområdet. Värdepåverkan av skillnad i byggrätt är rimligt kopplad till totalvärdet. Det innebär att resultatet utan vidare kan anses vara tillämpligt i områden inom Huddinge kommun med liknande eller större attraktivitet än Högmora/Svartvik. I mer perifera områden i de södra delarna av kommunen (t ex Vidja, Gladö kvarn mm) är prisbilden lägre och därmed rimligen värdepåverkan av en utökad byggrätt lägre.

Med hänsyn till ovan redovisat prisskillnad i Högmora/Svartvik bedöms dock att värdepåverkan av en utökad byggrätt från 60 kvm BTA till normal villabyggrätt överstiger 600 000 kr.

Stockholm 2024-03-14

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Magnus Hofström
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

