

Effekter av snabb utbyggnad av en OS-by i Årsta och Bredäng

2016-10-12



Innehåll

- Uppdraget
- Skattning av marknadsdriven byggtakt
- Preiseffekter för bostadsrätter av en byggtakt som är högre än marknadens efterfrågan lokalt
- Slutsatser om byggtakt för bostadsrätter
- Samband mellan byggtakt, hyresnivåer och kötid vid nyproduktion av hyresbostäder
- Möjlig byggtakt av hyresbostäder vid kort kötid
- Slutsatser om byggtakt

Uppdraget

Bakgrund

- Stockholms stad utreder kostnader för alternativa möjligheter att bygga en OS-by. I arbetet krävs en uppfattning om hur en mycket stor, och samtidigt tidsmässigt begränsad, nyproduktion av bostäder påverkar den lokala bostadsmarknaden. Vilka kostnader uppstår genom att utbudet på marknaden under en period blir större än det utbudet marknadsaktörer i normala fall skulle producera? Dessa kostnader kan uppstå som lägre försäljningspriser för att få bostadsrätter sålda inom en rimlig tidsperiod eller lägre hyresnivåer för att få hyresbostäder uthyrda. Om sådana priset effekter uppstår innebär det troligen lägre markpriser när staden säljer marken för bostadsexploatering.

Innehåll

Denna rapport innehåller en analys av två grundläggande frågor:

- Vilka effekter får utbyggnaden av en OS-by för bostadspriser, hyror och markpriser, jämfört med en normal exploateringstakt?
- Vilka möjliga övergripande strategier skulle kunna tillämpas för att minimera stadens kostnader?

Innehåll

- Uppdraget
- Skattning av marknadsdriven byggtakt
- Preiseffekter för bostadsrätter av en byggtakt som är högre än marknadens efterfrågan lokalt
- Slutsatser om byggtakt för bostadsrätter
- Samband mellan byggtakt, hyresnivåer och kötid vid nyproduktion av hyresbostäder
- Möjlig byggtakt av hyresbostäder vid kort kötid
- Slutsatser om byggtakt

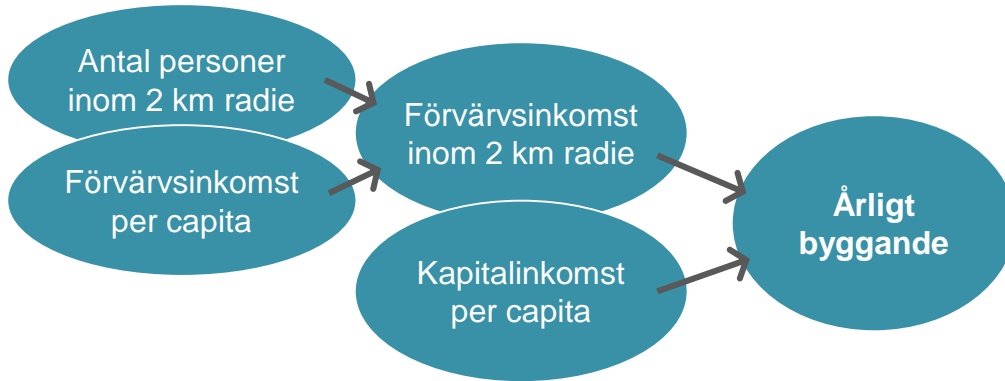
Många hushåll flyttar lokalt och närmiljöns täthet och hushållens ekonomiska förutsättningar blir gränssättande för möjlig byggtakt över tid i en given miljö

- En stadsmiljöns attraktivitet, mätt som betalningsvilja för boende, påverkas inte bara av faktorer i den fysiska miljön utan också av hur hushållsstrukturen ser ut på platsen. Ju större andel hushåll med hög utbildning, goda inkomster och positiv nettoförmögenhet som bor i närmiljön, desto större generell attraktivitet och därmed högre betalningsvilja.
- Det tycks som hushåll som söker ny bostad värdesätter bostadsområden med stark socioekonomisk miljö högre än områden med svagare miljö. Detta får betydelse för bostadsefterfrågan och därmed möjligheterna att nyproducera bostäder. Det beror naturligtvis delvis på att dessa hushåll ofta både har tillräckliga löpande inkomster och tillräckliga finansiella eller reala tillgångar, som kan användas för att finansiera en ny bostad. Men det beror samtidigt på att många hushåll föredrar att flytta lokalt.
- En viktig förklaring till att många vill stanna kvar i sin närmiljö är att mer långväga flyttningar är förenade med större kostnader och inte minst sociala uppoffringar. Många vill helt enkelt bo kvar i en invand miljö med närhet till familj och vänner. Det är särskilt tydligt för äldre hushåll. Effekten av detta blir normalt större längre ut från regioncentrum där en ännu större andel av inflyttade till nyproduktion rekryteras lokalt. De centrala delarna är mer bekanta för de flesta hushåll medan många miljöer på längre avstånd från centrum kan vara mer eller mindre okända för många. Ett större nyproduktionsprojekt blir därför beroende av viljan och förmågan bland boende i närmiljön att flytta till de nybyggda bostäderna. Närboende utgör den primära målgruppen för nyproduktion.
- Evidens analyser av olika projekt pekar på att ca 50-70 procent, ibland ännu större andel, av de flyttar som sker till en specifik miljö rekryteras lokalt. Detta tycks gälla både i storstadsregionerna och i mindre regioner.
- Dessa hushålls nuvarande boende, och värdetillväxten på detta boende, är kanske en av de viktigaste förutsättningarna för att ett nyproduktionsprojekt ska kunna försörjas med egenkapital, särskilt i bostads- och äganderättssektorn.
- Antalet hushåll, tillsammans med inkomst- och förmögenhetsutvecklingen hos dessa hushåll, blir därmed centrala och gränssättande faktorer för nyproduktionens möjliga omfattning över tid. Förmögenhetsutvecklingen är i sin tur normalt starkt beroende av värdeutvecklingen på nuvarande bostad.

Årligt bostadsbyggande för en given plats kan förklaras med tre variabler: antal hushåll inom 3 km, dessa hushålls förvärvsinkomster samt förmögenheter

- Analys kan göras av sambandet mellan bostadsbyggandet i olika områden och olika mått på hushållens finansiella styrka i närmiljön. Genom att kartlägga det årliga genomsnittliga byggandet i ett antal olika planområden och undersöka hur hushållstäthet och hushållens finansiella styrka varierar mellan de olika områdena kan sambandet mellan byggande och hushållsstruktur analyseras.
- I Stockholmsregionen har samtliga områden där bostadsbyggandet totalt summerat till minst 14 000 kvm under perioden 2004-2013 studerats.
- Analysen visar att den årliga takten i bostadsbyggandet i Stockholmsregionen tydligt varierar med graden av finansiell styrka i närmiljön. Med endast tre variabler kan mer än 80 procent av skillnaderna i årlig byggtakt mellan olika områden förklaras. Det handlar om antal hushåll inom två kilometeters radie från planområdets mitt samt vilken inkomst dessa hushåll har per capita.
- Dessa båda mått beskriver både hushållstäthet och total förvärvsinkomst i närmiljön runt planområdet. Men det räcker inte med att veta hur stora hushållsinkomsterna är i närmiljön, man måste också mäta hushållens nettoförmögenheter.
- Eftersom det inte finns någon uppdaterad statistik på hushållsnivå för finansiella tillgångar, används istället hushållens kapitalinkomster. Det tredje måttet är därför den genomsnittliga kapitalinkomsten per capita inom två kilometers radie från planområdets mitt.
- Sammantaget förklarar dessa tre enkla mått mer än 80 procent av variationen i årliga genomsnittliga byggvolymen mellan olika planområden.

Starkt samband mellan befolkningstäthet, inkomster per capita samt möjligheterna att nyproducera stora volymer i en given miljö



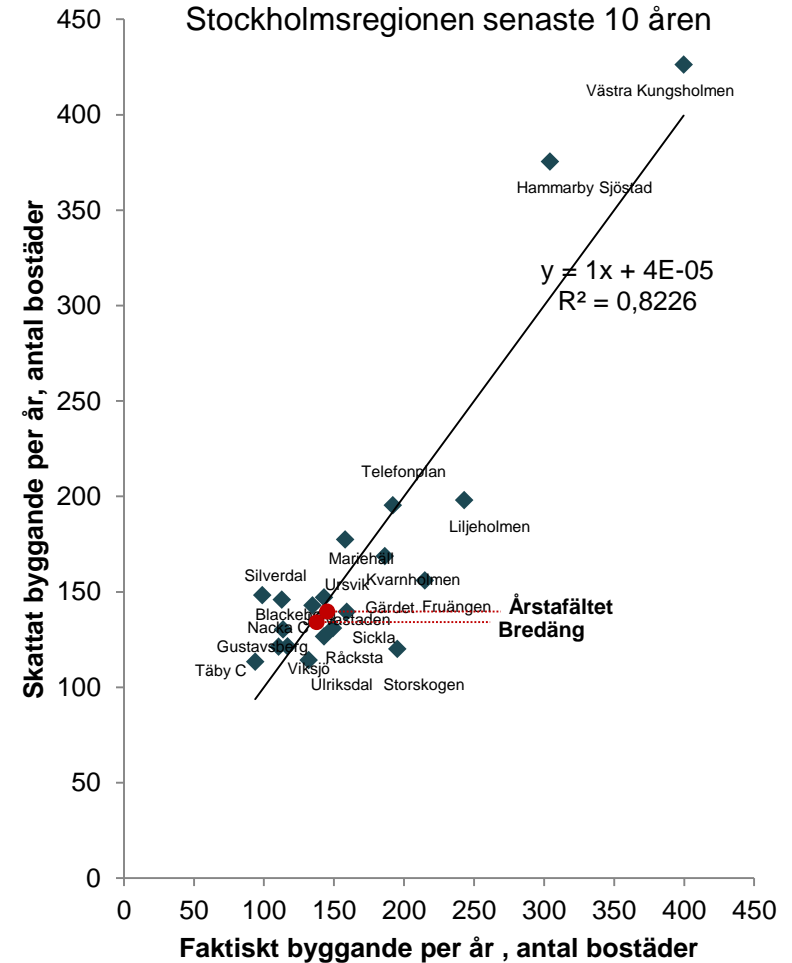
Modellskattat byggande per år i dagsläget, antal bostäder/år

Årstafältet	138
Bredäng	135

Över tid förändras dock möjligheterna till att nyproducera bostäder

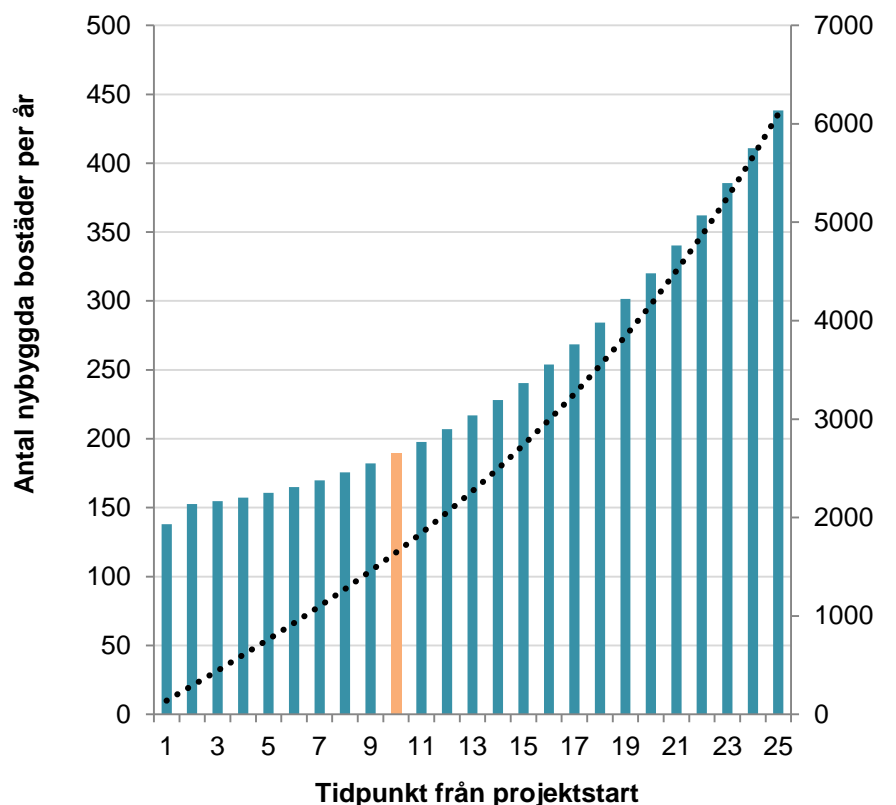
Nyproduktionen i sig medför att omlandet blir tätare och att tillgång på kapital gradvis ökar

Skattat och faktiskt byggande per år i Stockholmsregionen senaste 10 åren



Skattad marknadsdriven byggtakt år 2026 är 200 – 300 bostäder per år

Möjlig nyproduktionstakt, Årstafältet



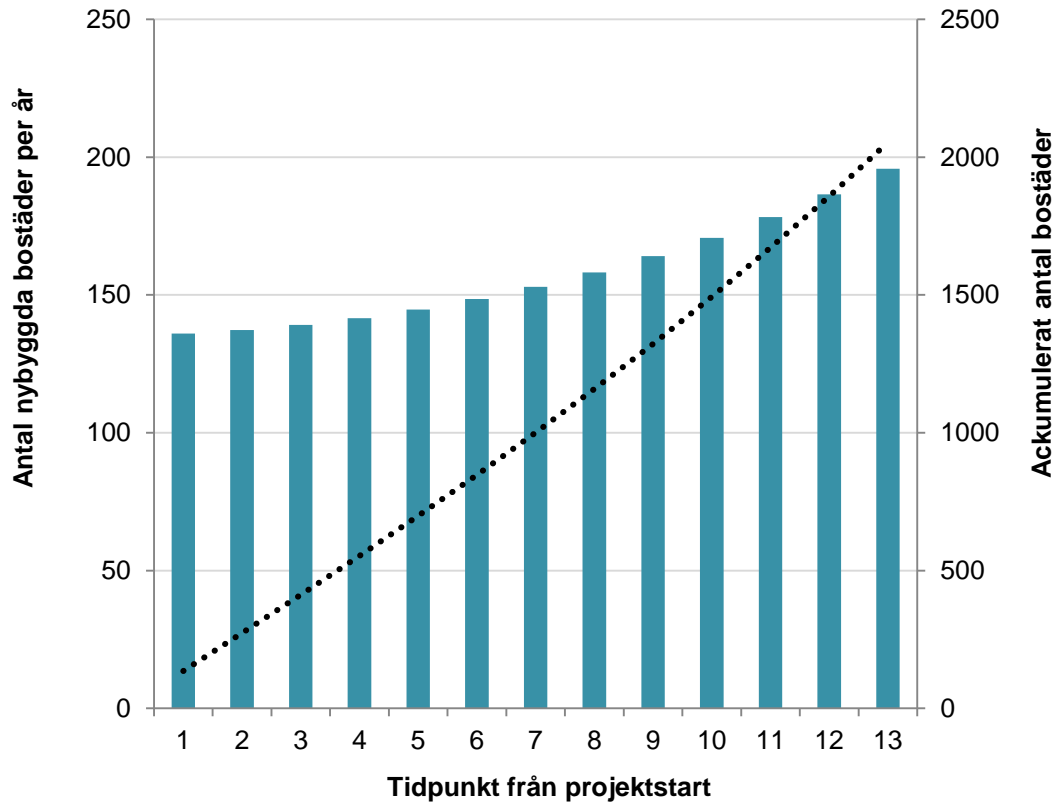
■ Modellskattat möjligt antal färdigställda lägenheter per år (vänster axel)

..... Ackumulerat antal nya bostäder (höger axel)

- Modellskattningen visar att det tar ca 25 år att färdigställa 6 000 bostäder i denna miljö, dvs. hela Årstafältet
- Det innebär att produktionstakten i slutet av projekttiden kommer att hålla nästan lika hög byggtakt som i Västra Kungsholmen Sjöstad
- De första åren, dvs de närmaste åren, kan dock inte produktionstakten förväntas vara mer än drygt 150 bostäder per år
- Scenariot inbegriper inga konjunkturer som innebär att produktionen kommer att variera över tid med skattade tal som genomsnittstal och variationen kan vara mycket stor
- Efter 10 år, dvs 2026, beräknas den marknadsdrivna byggtakten vara ca 200 bostäder/år. Gynnsamma makrovillkor idag och de närmaste åren innebär dock att byggtakten bedöms kunna vara något högre, uppemot ca 300 bostäder per år

Motsvarande marknadsdrivna byggtakt i Bredäng skattas till ca 150-200 nya bostäder per år

Möjlig nyproduktionstakt, Bredäng



■ Modellsattat möjligt antal färdigställda lägenheter per år (vänster axel)

..... Akkumulerat antal nya bostäder (höger axel)

Innehåll

- Uppdraget
- Skattning av marknadsdriven byggtakt
- **Priseffekter för bostadsrätter av en byggtakt som är högre än marknadens efterfrågan lokalt**
- Slutsatser om byggtakt för bostadsrätter
- Samband mellan byggtakt, hyresnivåer och kötid vid nyproduktion av hyresbostäder
- Möjlig byggtakt av hyresbostäder vid kort kötid
- Slutsatser om byggtakt

Genomsnittlig betalningsvilja i Årsta i successionen uppgår idag till cirka 48 500 kr/kvm vid en avgift om 650 kr/kvm/år. Det ger ca 62 000 kr/kvm för nyproduktion

Observerade överlåtelse på andrahandsmarknaden - Årstafältet

RoK	Genomsnitt kvm	Genomsnitt Pris	Pris/Kr/Kvm	Avgift kr/kvm/år	Genomsnitt kr/kvm Vid 650	Boendeavgift	Antal
1	31	2 326 463	76 101	787	80 006	3 450	177
2	55	2 521 896	45 584	741	48 172	2 336	250
3	73	3 039 148	41 539	709	43 212	2 162	250
4	90	4 059 111	44 899	664	45 298	2 235	126
5	105	4 072 405	38 725	675	39 446	2 031	37
6	120	5 375 333	44 670	657	44 864	2 220	6
2,50	63	2 950 856	46 630	712	48 404	2 344	846

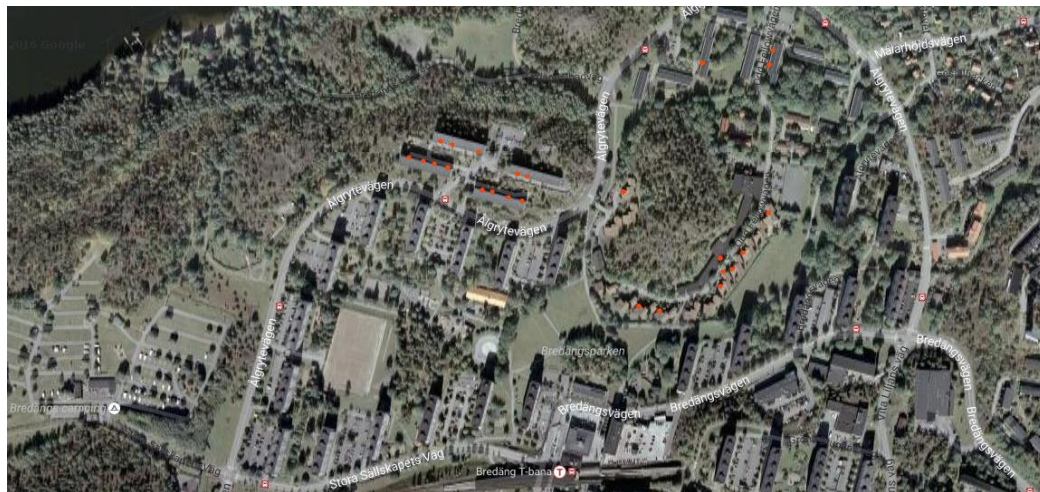


Skattning av betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter

	kr/kvm (vid avgift 650 kr/kvm/år)
Pris succession	48 400
Nyproduktionsfaktor	3 000
Nyproduktionskvaliteter	6 000
Yteffektivitet + 10 %	4 800
Betalningsvilja nyproduktion	62 200

Genomsnittlig betalningsvilja i Bredäng uppgår idag till cirka 35 000 kr/kvm vid en avgift om 650 kr/kvm/år

Observerade överlåtelser på andrahandsmarknaden - Bredäng							
RoK	Genomsnitt kvm	Genomsnitt Pris	Pris/Kr/Kvm	Avgift kr/kvm/år	Genomsnitt kr/kvm Vid 650	Boendeavgift	Antal
1	36	2 078 500	58 549	597	57 024	2 646	4
2	62	2 353 471	38 140	678	38 926	2 012	17
3	80	2 829 444	35 566	577	33 492	1 822	18
4	97	3 233 333	33 333	497	28 971	1 664	9
5							-
2,67	73	2 674 021	36 714	588	34 949	1 873	48



Skattning av betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter

	kr/kvm (vid avgift 650 kr/kvm/år)
Pris succession	35 000
Nyproduktionsfaktor	3 000
Nyproduktionskvaliteter	6 000
Betalningsvilja nyproduktion	44 000

Tillämpad metod för beräkning av byggrättsvärden och antaganden

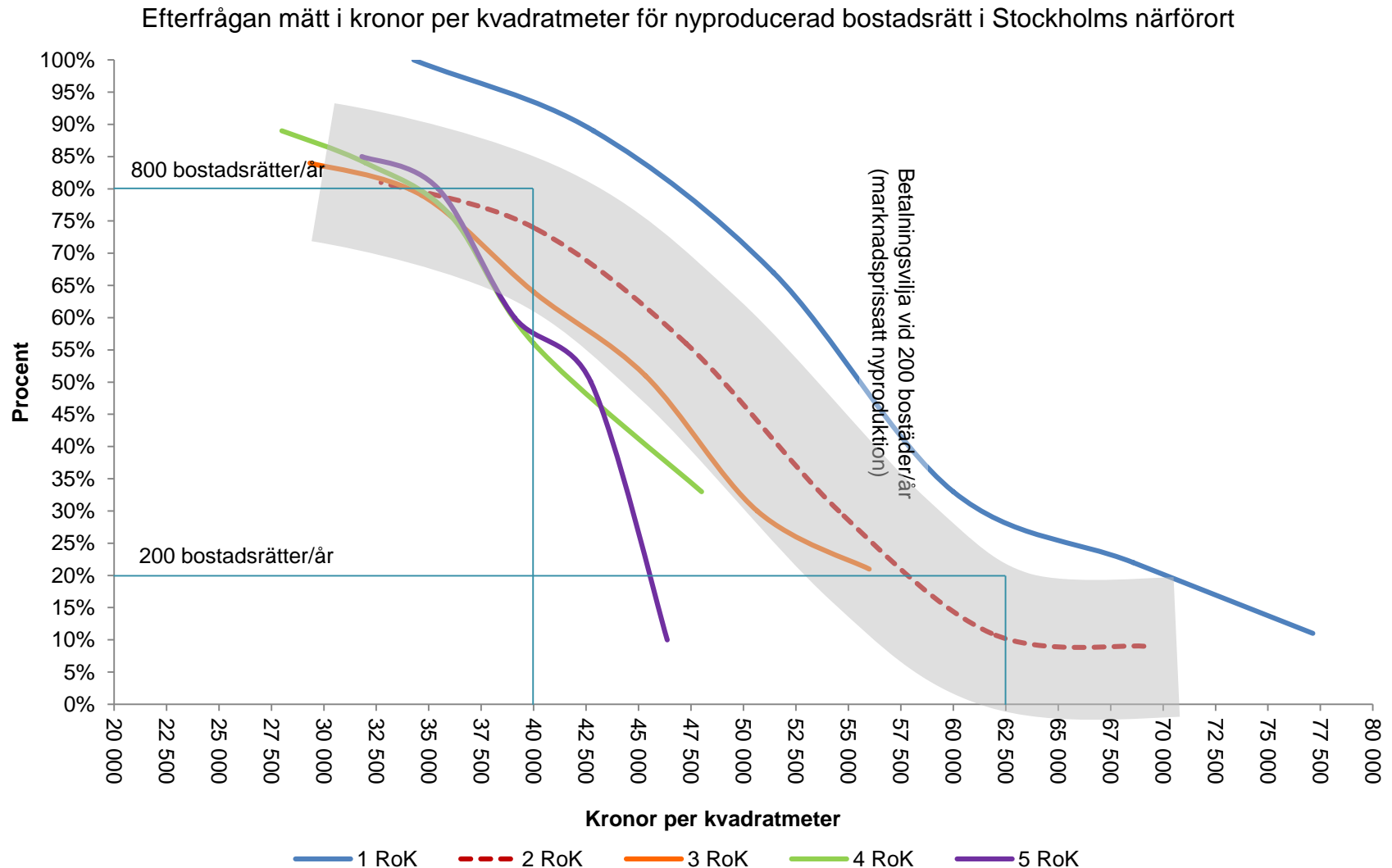
- Byggrättsvärdena skattas med hjälp av en så kallad byggmästarkalkyl. Analysen omfattar ett stort antal områden samtidigt som analysen genomförts under en mycket begränsad tidsrymd, vilket kräver hög grad av automatisering av beräkningarna. Beräkningarna är därför ingen värdering av byggrätter utan ska mer ses som en illustration av marknadsvillkorens påverkan på byggrättsvärden och därmed möjligheterna till lönsam produktion av bostäder.
- Byggrättsvärdet utgör residualen mellan intäkten i form av priser på bostadsrätter (inklusive lån i föreningen) eller hyresintäkter och kostnaderna. Kostnaderna består främst av byggkostnader och kapitalkostnader uttryckt som finansieringskostnader och risk för bostadsrätter.
- Om byggrättsvärdet är lågt finns inga marginaler för byggherren om hushållens betalningsvilja skulle falla, om byggkostnaderna ökar oväntat eller om finansieringskostnaderna och avkastningskraven förändras vid exempelvis förändrad konjunktur och räntenivå. Det är därför riskfyllt att bygga nya bostäder om byggrättsvärdet är lågt. Vid negativt byggrättsvärde får byggherren i princip betala för att bygga. I praktiken innebär det att möjligheterna att nyproducera bostäder till normala lönsamhetsvillkor vid låga eller negativa markvärden är mer eller mindre obefintliga.
- Utgångspunkten för beräkningarna är skattning av betalningsvilja för begagnade bostadsrätter i respektive basområde. Data har inhämtats från Valueguard.
- Alla observerade priser har normerats till en avgiftsnivå om 650 kr/kvm/år.
- Därefter har följande antaganden gjorts i kalkylen:
 - Betalningsviljan för nyproducerade bostadsrätter har antagits vara 9 000 kr högre än i beegnatbeståndet. Flera faktorer brukar bidra till att nya bostäder har högre betalningsvilja än begagnade och skillnaden kan vara stor beroende på bostädernas standard och utförande. Antagandet som görs här bedöms vara konservativt. Dessutom antas nyproduktionen vara yteffektiv vilket ger ytterligare ca 10 procent högre pris, jämfört med successionen. Lån i föreningen antas vara 11 000 kr/kvm.
 - Byggkostnader antas variera i spannet 24 000 – 25 000 kr/kvm BTA exkl moms.
 - Finansieringskostnad antas vara 5%.
 - Påslag för risk/vinst för BR antas var 15%. Stor konkurrens om bostadsbyggrätter har under de senaste åren pressat ner avkastningskraven. Marknadsaktörer ansatte tidigare risk/vinst till ca 20% för BR och i nuläget förekommer nivåer ner mot 10-12% för BR.

Byggrättsvärdeskalkyl Årsta och Bredäng

- En standardiserad byggrättsvärdeskalkyl visar att byggrättsvärden i Årsta är betydligt högre än i Bredäng
- I det fall man måste subventionera markförsäljningen ger således försäljning av subventionerad mark i Bredäng lägre kostnader för staden
- Samtidigt beror möjligheterna att subventionera fram större volymer på hur elastisk efterfrågan är

Kalkyl Bostadsrätt			
		Årsta	Bredäng
Volym BOA		1	1
Yteffektivitet		0,78	0,78
Betalningsvilja nyproduktion kvm/BOA		62 200	44 000
Lån i föreing kvm per BOA		11 000	11 000
Total intäkt per BOA		73 200	55 000
Total intäkt per BTA		57 096	42 900
Byggekostnad per BTA		25 000	24 000
Moms	25%	6 250	6 000
Finasiering	5%	1 563	1 500
Risk/vinstmarginal	15%	4 922	4 725
Total kostnad per BTA		37 734	36 225
Byggrättsvärde per BTA		19 362	6 675

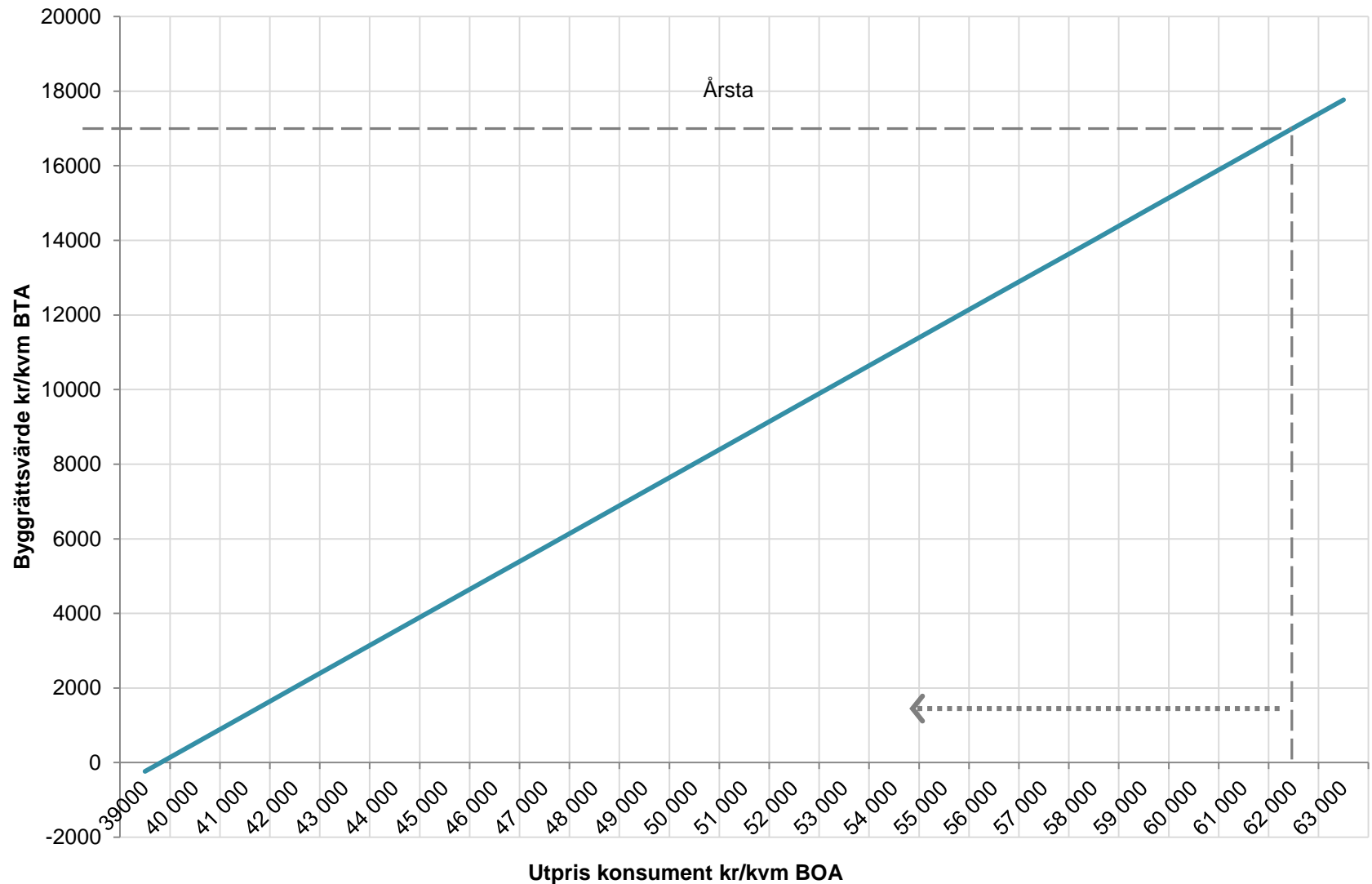
Betalningsvilja vid årligt nytt utbud om 200 nya bostäder är ca 62 000 kr/kvm och vid 800 nya bostäder ca 40 000 kr/kvm



En byggtakt som väsentligt överstiger den volym som närmiljöns täthet och hushållsinkomster motiverar kräver med stor sannolikhet att priser sätts lägre

- Hushållens har olika preferenser. Det betyder i praktiken att vissa hushåll har hög betalningsvilja för en bostad i en given miljö medan andra hushåll hellre bor i något annat läge. Ett mindre nytt utbud av nya bostäder på en given plats kan därför möta det segment av hushållen med störst preferens för den platsen och dessa hushåll har därmed högst betalningsvilja. Ett mindre nytt utbud kan därför med stor sannolikhet betinga ett högre pris än om utbudet vid ett givet tillfälle är mycket stort.
- Evidens har med hjälp av intervjuer med ett stort antal hushåll försökt skatta betalningsviljan för nyproducerade bostäder i Stockholms närförort. Resultatet visar att den bedömda betalningsviljan för nyproducerade 2:or i Årsta möter betalningsviljan för ca 20-25 procent av respondenterna. Samtidigt visar analysen av hushållens styrka i det primära upptagningsområdet att det är möjligt att producera mellan 200-300 nya bostäder till marknadspris.
- Ska man kraftigt öka utbudet under en kort tidsrymd innebär efterfrågekurvans lutning att priset med stor sannolikhet måste sänkas för att säljtakten inte ska falla kraftigt.
- En fyrdubbling av utbudet, från 200-300 nya bostäder på ett år, till 800 -1 200 nya bostäder, innebär att prisnivån faller till ner mot ca 40 000 kr/kvm. Grafen på nästa sida visar att ett så stort utbud under en begränsad tid riskerar att markvärdet går mot noll. Det innebär i sin tur att staden måste medge en mycket kraftig rabatt på markpriserna för att det ska vara möjligt att sälja en så stor volym nya bostäder under ett enda år, för att producenterna fortfarande ska erhålla sitt vinst/riskbidrag enligt byggrättsvärdeskalkylen.
- Slutsatsen av studien är således att ett mycket stort utbud av nya bostadsrätter, utöver de upp till ca 300 nya bostadsrätter som modellen bedömer årligen kan produceras till marknadspris med rimliga säljtider, kräver att marken subventioneras. Med en volym om ca 1 200 nya bostadsrätter som möter marknaden under ett enda år riskerar subventionen behöva uppgå till hela markvärdet.

Vid en årlig produktion om ca 800 bostäder i Årsta går markvärdet mot noll. I Bredäng kan byggtakten inte ens fördubblas utan att markvärdet går mot noll.



Innehåll

- Uppdraget
- Skattning av marknadsdriven byggtakt
- Preiseffekter för bostadsrätter av en byggtakt som är högre än marknadens efterfrågan lokalt
- Slutsatser om byggtakt för bostadsrätter
- Samband mellan byggtakt, hyresnivåer och kötid vid nyproduktion av hyresbostäder
- Möjlig byggtakt av hyresbostäder vid kort kötid
- Slutsatser om byggtakt

Slutsatser om årlig byggtakt av BR

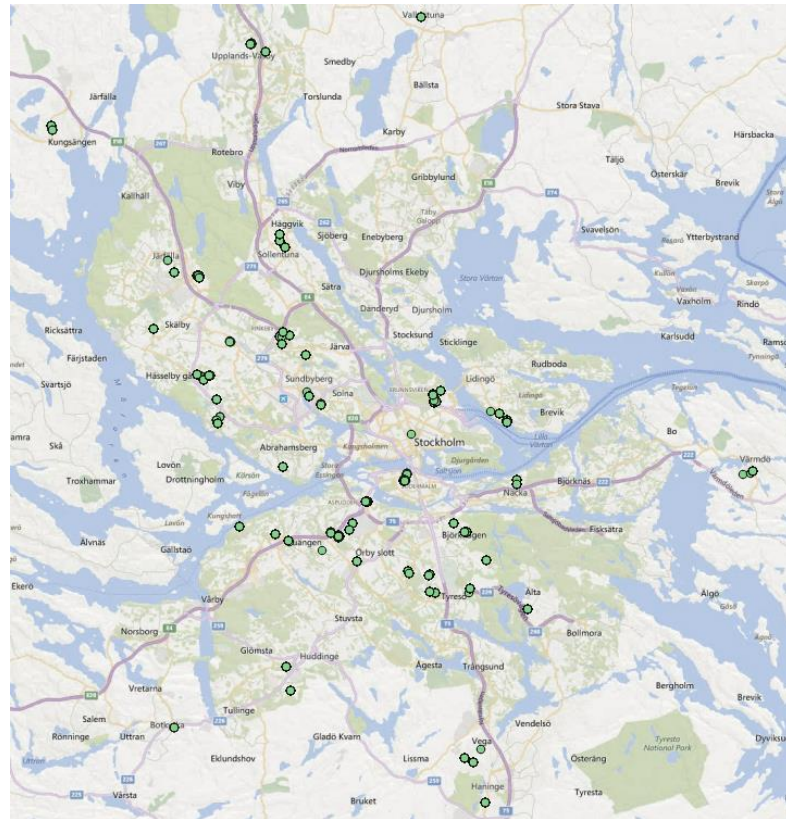
- Den marknadsdrivna byggtakten skattas i Årsta till mellan 200 till 300 bostäder årligen. Ska man producera betydligt fler bostäder på kort tid måste priserna sänkas. Vid en fyrdubblad produktion dvs vid en årlig produktion om ca 800 -1 200 beräknas priset falla med ca 30 procent vilket innebär att byggrättsvärdet, dvs markpriset går mot noll.
- Den marknadsdrivna byggtakten skattas i Bredäng till mellan 150 till 200 bostäder årligen. Redan initialt är byggrättsvärdet lågt, runt 6 000 kr/kvm. Det betyder att endast små utbudsökningar leder till att byggrättsvärdet, dvs markpriset går mot noll
- Givet att staden inte ska subventionerna marken bör således årstakten i bostadsrättsproduktionen begränsas till ca 300 bostadsrätter i Årsta eller 200 bostadsrätter i Bredäng.
- Till skillnad från bostadsrättsmarknaden, som är marknadsprissatt, finns ett efterfrågeöverskott på hyresrättsmarknaden med nuvarande hyresnivåer i nyproduktionen. Överskottet tar sig uttryck i kötider. Det betyder att det finns möjligheter att producera fler hyresrätter utan att markvärdet för hyresrättsproduktion påverkas negativt. Markvärdet för hyresrättsproduktion är dock lägre än för produktion av bostadsrätter, beroende på svårare kalkylförutsättningar, främst beroende på lägre intäktsnivå och ett löpande avkastningskrav.

Innehåll

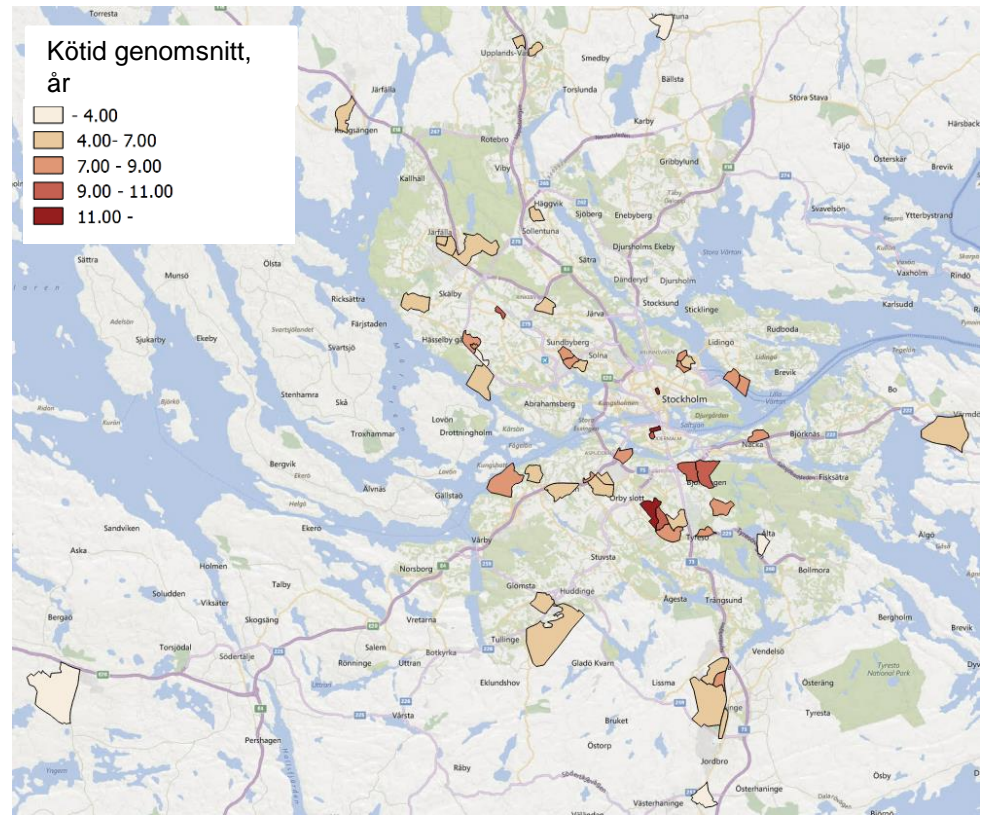
- Uppdraget
- Skattning av marknadsdriven byggtakt
- Preiseffekter för bostadsrätter av en byggtakt som är högre än marknadens efterfrågan lokalt
- Slutsatser om byggtakt för bostadsrätter
- Samband mellan byggtakt, hyresnivåer och kötid vid nyproduktion av hyresbostäder
- Möjlig byggtakt av hyresbostäder vid kort kötid
- Slutsatser om byggtakt

Analys av drygt 3 000 nyproducerade hyresrätter fördelade på 38 projekt förmedlade av bostadsförmedlingen från 2015 till kv3 2016

Nyproducerade hyresrätter förmedlade av bostadsförmedlingen



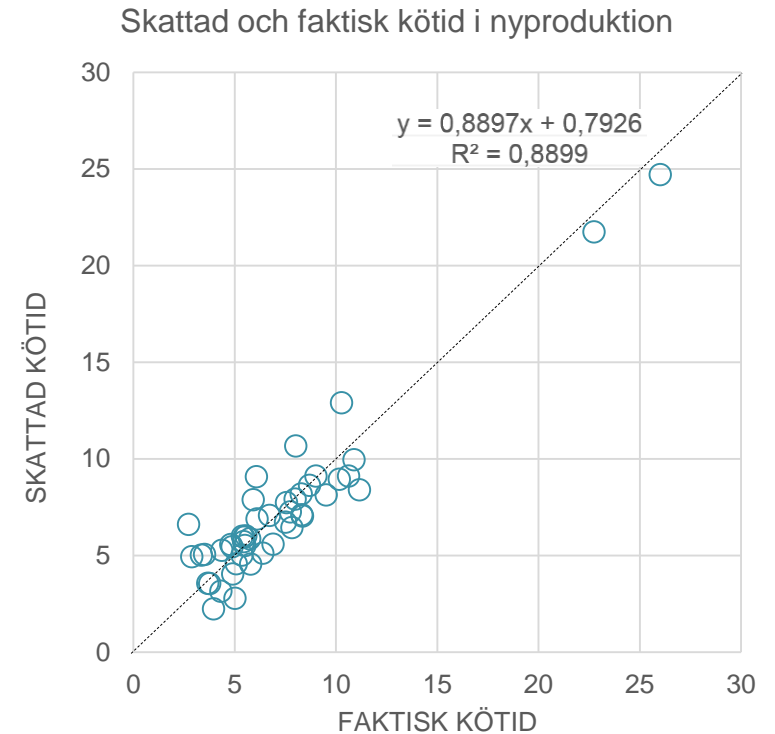
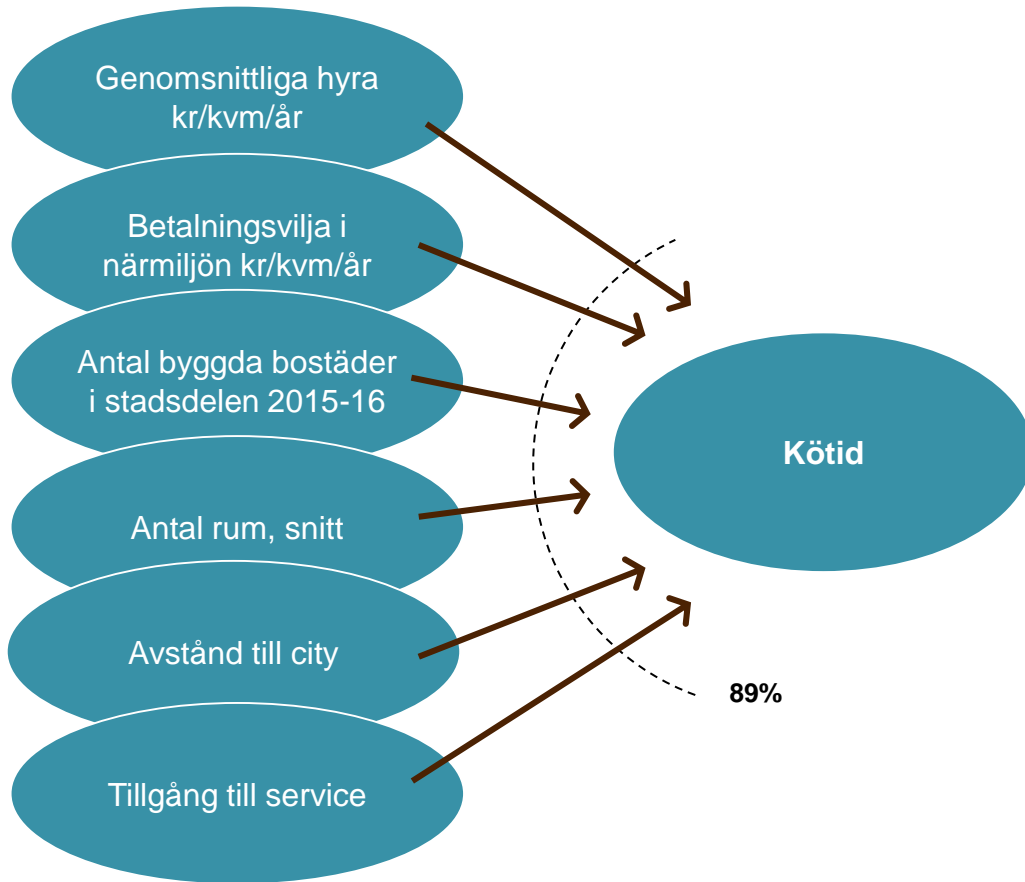
Förmedlingarna summeras upp på Basområdesnivå



En modell som kan förklara hur stort nytt utbud en lokal marknad kan absorbera utan att kötiden blir negativ

- Vid nuvarande förhandlade och presumerade hyresnivåer för nyproduktion av hyresbostäder existerar normalt fortfarande en kö. Dvs det finns fler hushåll än det hushåll som fick kontraktet som skulle välja att flytta in i en nyproducerad bostad vid tillämpade hyresnivåer.
- Det betyder att det finns möjligheter att producera fler hyresbostäder om man tillåter kötiden gå mot noll.
- För att förstå i vilken utsträckning man kan öka utbudet i en lokal miljö utan att kötiderna blir negativa har en tvärsnittsmodell skattats (regressionsanalys) baserad på ca 3 000 nya hyresbostäder i 38 olika nyproduktionsprojekt.
- Med hjälp av modellen kan man isolera effekten av en förändring av respektive ingående parameter och därmed utvärdera varje parameters unika effekt på kötiden, allt annat lika.
- Modellen innehåller 6 olika variabler och kan förklara nästan 90 procent av skillnaderna i kötider. Det är en rimligt stor precision.

Modell för hyresbostäder i nyproducerade flerfamiljshus förklarar nästan 90 procent av variationen i kötid



Effekter av förändringar av oberoende variabler

Variabler som påverkar kötiden	Antagen förändring	Förändring i kötid, år
Projektets genomsnittliga hyra	+ 100 kr/kvm/år	-0,5
Betalningsvilja i närmiljön	+ 100 kr/kvm/år	+0,3
Nyproducerade hyresbostäder i stadsdelen	+ 100 bostäder	-1,2
Antal rum, snitt	+ 1 rum	-0,9
Avstånd till city	+ 1 000 meter	-0,1
Tillgång till service	+ 100 enheter	+0,7

Innehåll

- Uppdraget
- Skattning av marknadsdriven byggtakt
- Preiseffekter för bostadsrätter av en byggtakt som är högre än marknadens efterfrågan lokalt
- Slutsatser om byggtakt för bostadsrätter
- Samband mellan byggtakt, hyresnivåer och kötid vid nyproduktion av hyresbostäder
- Möjlig byggtakt av hyresbostäder vid kort kötid
- Slutsatser om byggtakt

7 års kötid i både Årsta och Bredäng med nuvarande hyresnivåer i nyproduktionen. Vilken produktionsvolym ger en kötid som går mot noll?

Snitt för projekt i Årstas närmiljö:
Hyra: 2 000 kr/kvm/år
Kötid: 7 år



Snitt för projekt i Bredängs närmiljö:
Hyra: 1 850 kr/kvm/år
Kötid: 7 år



Med en kötid som går mot noll kan ca 1 000 hyresbostäder produceras i Årsta och ca 900 i Bredäng

Simulering med hjälp av tvärsnittsmodellen för att uppnå kötid som går mot noll

	Betalningsvilja för BR, boendeutgift, kr/kvm/år	Nyproduktion, antal bostäder	Avstånd till city, m	Hyra för nyproducerade bostäder, kr/kvm/år	Antal rum i medeltal	Serviceutbud, index	Skattad kötid
Årsta	2 344	960	5 461	2 000	2,5	53	0,0
Bredäng	1 873	865	9 040	1 850	2,5	46	0,0

Innehåll

- Uppdraget
- Skattning av marknadsdriven byggtakt
- Preiseffekter för bostadsrätter av en byggtakt som är högre än marknadens efterfrågan lokalt
- Slutsatser om byggtakt för bostadsrätter
- Samband mellan byggtakt, hyresnivåer och kötid vid nyproduktion av hyresbostäder
- Möjlig byggtakt av hyresbostäder vid kort kötid
- Slutsatser om byggtakt

Skattade nyproduktionsvolymen utan behov av subventioner uppgår till 1 300 i Årsta och 1 100 i Bredäng

	Skattad marknadsdriven byggtakt	Byggtakt med kötid som går mot noll	Summa
	Bostadsrätter	Hyresrätter	
Årsta	300	1 000	1 300
Bredäng	200	900	1 100
Summa	500	1 900	2 400

- För att ytterligare minska risker för momentana lokala överutbud kan dessutom delar av skattade möjliga volymer innehåll bostäder som inte säljs eller hyrs ut till marknadspriser:
 - Permanenta bostäder för sociala ändamål
 - Kategoribostäder
 - Hotell
 - Tillfälliga bostäder
- Det finns risker för investeraren vid en produktionsvolym om 900 – 1 000 hyresbostäder, i form av initial stor omflyttningsrisk. Kan delvis hanteras genom marknadsföring/uthyrning i god tid före inflyttning
- Stort nytt hyresutbud i Bredäng riskerar att göra hyresrätten alltför dominant i den lokala miljön. Kan möjligen hanteras med en plan för ombildning/hyrköp. I Årsta kan detta hanteras genom att hyresrättsproduktionen för området som helhet tidsmässigt koncentreras till tidpunkten för OS.
- Om byggrätter för hyresrätter säljs till allmännyttan finns möjligheter att hantera risker inom kommunkoncernen.

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

Evidens blw AB

Sibyllegatan 30, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se



evidens: