

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö

– Vad ger det högsta värdet?

Anna Andersson

Maja Hansson

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet

copyright © Anna Andersson och Maja Hansson
Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 Lund

RN/LUTVDG/TVLM/12/5256 SE

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö

- Vad ger det högsta värdet?

Parking or housing in the center of Malmö

- Which alternative gives the highest value?
-

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Anna Andersson och Maja Hansson Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds
Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Petronella Mårtensson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds
Universitet

Nyckelord: Fastighetsvärdering, parkering, byggrätt, fastighetsvärde, bygglov

Keywords: Property valuation, parking, building rights, value, building permit

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

Abstract

In the center of Malmö city we find real estate with permits to be developed for housing, shops or offices but used as parking lots. The landowners have the right to develop the property according to the detailed zoning plan but are not obligated to do so. The demand for housing space in the Malmö area is at the moment very high. The purpose of this master thesis is to investigate why the real estate is still not developed and to see if the parking lots are more profitable than housing development.

To answer the main question we have investigated the value of five properties with development land in the center of Malmö. We have compared if it is more profitable to develop the land now or if it is better to develop the land after five years and during that time use the land as a parking lot. The landowners have been contacted and information about parking costs and benefits have been used. There can be many reasons why the landowners have chosen not to build. In this thesis we are looking for the answers while using valuating theory. The values of the development land have been established with data from previous land sales accounting for the transaction date in two different ways. Transaction dates are updated by a regression analysis and IPD's figures for value development. A calculation of a fictitious development for housing has also been used as a valuation method. Those values have been compared with the net present value of the same development land after five years plus the net present value of the parking.

For two out of five properties it turned out to be more profitable to use them as parking lots for five years and then start the development project instead of starting the project today. The two have short time parking while the others have contracts with car owners. The short time parking gives a higher net income. The result that the parking lots can be more profitable than development projects can be a reason why the land is still unused for its initial purpose. The reason can also be the call option model of land value. The development option model is useful to explain and to give us some insight regarding land value and development timing. The option explains that it can be more profitable to wait with the development project even though we know that risk increase with time.

Development investments are risky for many reasons. The main reasons are that the project is speculative, it is exposed to market risk and the city council has authority to change the rights for the developer. Another reason why development investments are risky is the operational leverage. The risk with time, and foremost the risk that the city council will revoke the building permit, is as noticed in this paper quite small. That might explain why the land is still not developed, because the option to build will remain. The other risk explains why we have set the internal rate of return in the calculation of a development project higher than investments in finished buildings.

It can be hard to find a good parking lot in the city of Malmö even if the city council has a well planned parking policy. If the real estate with parking lots is developed for housing the developer will have to make sure there are enough parking lots for the new building and also take into consideration that parking lots have disappeared. This can create logistic problems and also be quite expensive. If a land owner wants to build a parking lot instead of housing on the real estate, the developer has to apply for a permit at the city council. In this case study we found that two properties did not

have the required permits to be used as parking lots, one had a temporary permit and two had permanent permits. The city council has limited authority to change that usage of land if the land owner has used the land in a specific way for more than 10 years.

This case study is based on data and information from landowner interviews and Malmö city council and its real estate data base. Information and facts about the valuation theory are from the literature, from our supervisor at LTH and valuation professionals at NAI Svefa in Malmö.

Sammanfattning

I centrala Malmö finns det fastigheter eller delar av fastigheter, vilka nu används som kommersiella parkeringsplatser trots att det på dessa finns rättigheter för att bygga bostäder, handel och kontor. Med en stor bostadsbrist i Malmö blev frågan således om de höga parkeringsintäkterna på centrala parkeringsplatser med byggrätt kan påverka fastighetsägarens beslut angående byggnation av bostäder eller inte. Om värdet att ha parkering är tillräckligt stort kan det vara en anledning till att det inte byggs, trots att behovet är stort och att detaljplanen faktiskt medger bostäder. Även mjuka faktorer påverkar varför det inte byggs och dessa kan vara olika beroende på vem som äger fastigheten. Mjuka faktorer kan bland annat vara brist på kunskap, ekonomi eller tidsbrist. Det är dock de hårda faktorerna såsom värdet som är huvudpunkten i detta examensarbete.

För att besvara huvudfrågan jämfördes värdet på byggrätten idag med nuvärdet på byggrätten om fem år adderat med fem års nuvärdesberäknade parkeringsintäkter. I arbetets fallstudie undersöktes fem olika fastigheter med parkeringsplatser där samtliga fastigheter hade byggrätt för bostäder, handel eller kontor. Värdena togs fram genom olika värderingsmodeller såsom avkastningsmetoden, ortprismetoden och ett alternativt värderingssätt genom en exploateringskalkyl. De fastigheter som låg till grund för ortprismaterial tidsjusterades även genom en regressionsanalys och med IPD:s siffror för värdeutveckling. Det värde som var högst indikerade på om fastighetsägaren bör bygga idag eller om fem år. En fördel med att vänta var att fastighetsägaren fortfarande kommer ha en option om fem år och då kunna agera efter det mest optimala vid den tidpunkten, samtidigt som fastighetsägaren erhåller höga parkeringsintäkter under tiden. En nackdel med att vänta är att tid ofta innebär risk och att vänta fem år kan innebära betydligt högre risker då kommunen exempelvis kan börja diskutera planändring men framförallt risken med marknadssvängningar. Dessa risker måste kompenseras med en högre kalkylränta vilket gör att ett nuvärde på ett framtida byggrättsvärde blir lägre än dagens byggrättsvärde. Fastigheter med parkeringar i centrala lägen tenderar att ha höga intäkter och låga drift- och underhållskostnader. Attraktiva parkeringsplatser i centrala lägen har oftast dessutom en mycket hög belägningsgrad. Fastighetsobjekten i fallstudien hade två olika typer av parkeringar. Två fastighetsobjekt hade korttidsparkeringarna med parkeringsautomat för tillfälliga besökare där parkeringsintäkterna blev högre än för de resterande tre fastighetsobjekten som hade parkeringar med parkeringsavtal. Detta då parkeringsavgiften på korttidsparkeringarna var högre beräknat i krona per timma. Det visade sig slutligen i arbetets fallstudie att två av fem fastighetsobjekt hade högre totalt värde då fem års parkeringsnetton adderades till det framtida byggrättsvärdet, än om exploatering skulle ske i dag.

Parkeringar i innerstaden är ett ständigt aktuellt ämne. Behovet av parkeringar är stort och växer med ökande befolkning och pendlande till och från arbetsplatser. Då en yta med parkering istället byggs för bostäder uppkommer bland annat två problem. Dels var de befintliga parkeringsplatserna ska ersättas samt var de nya parkeringsbehoven ska lösas. Detta kan givetvis vara en stark bromskloss till varför det inte byggs. En markparkering utomhus behöver bygglov. Ett bygglov i sin tur ges om ett par uppställda kategorier enligt plan- och bygglagen uppfylls, bland annat att det ska var planerligt. Åtgärder av säsonganpassad karaktär eller andra åtgärder som bara ska byggas upp tillfälligt kan få ett tillfälligt bygglov och då ställs något andra krav på

vad som ska vara uppfyllt för att lovet ska ges. Oavsett typ av lov behöver som sagt en parkering utomhus ett lov för att få bedrivas. I Malmö är det kommunen som både tillåter fastighetsägare att bedriva parkering samt upprättar detaljplaner och har bostadsansvar i staden. Om rättigheten för att anlägga parkering eller om fastighetsägaren använt marken som parkering i mer än tio år har kommunen dock inget enkelt påtryckningsmedel att få fastigheten bebyggd enligt planen.

För att få fram relevant data och undersökningsobjekt har samtal med Malmö stad förts och intervjuer med fastighetsägare har gjorts. Information och kunskap har även tagits fram från Malmö stads databaser och värderingssätt har strukturerats med hjälp från litteraturstudien, samtal med handledare och kunniga fastighetskonsulter på NAI Svefa.

Förord

Idén till detta examensarbete uppkom då författarna ville göra ett examensarbete där både kunskaper i ekonomi och juridik från utbildningens gång kunde användas. Ulf Jensen, professor på fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska högskola, introducerade oss till idén att undersöka parkeringar och slutligen uppkom idén om att jämföra värdet på parkeringar med byggrätter på samma område i centrala Malmö.

Vi vill ge ett stort tack till våra handledare, Per Wieslander och Thomas Green, på fastighetskonsulterna NAI Svefa som bidragit med hjälp till våra värderingar samt material och inspirerande samtal. Vi vill också tacka Malmö Stad och då främst Åke Hessekrans, enhetschef på plan- och byggenheten, som bidragit med kommunens tankar samt mycket användbar data. Slutligen ett stort tack till vår handledare på LTH, Ingemar Bengtsson som hjälpt oss med den teoretiska delen och bidragit med intressanta kommentarer genom arbetets gång.

Tack även till de fastighetsägare som låtit sig intervjuas och gett oss deras tankar och synpunkter.

Lund maj 2012

Anna Andersson och Maja Hansson

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

Författningar

FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)

PBL Plan- och bygglag (2012:900)

Förkortningar

BOA Boarea

BRA Bruksarea

BTA Bruttoarea

DP Detaljplan

IPD Investment Property Databank

LOA Lokalarea

Prop. Proposition

ÖP Översiktsplan

Definitioner

Allmänna platser är vägar, gator samt torg som skall vara tillgängliga för allmänheten. Oftast är kommunen ansvarig för dess anläggning och drift, det vill säga huvudman, men de kan även bestämma att någon annan ska vara det.¹

Beträdbart golv menas även golv som är grusade och ojämna som exempelvis i källarplan. Dock räknas inte bjälklag med endast ifylld isolering eller plank för att kunna sköta underhåll och inspektera som beträdbart golv.²

Boarea är bruksarea för utrymme inrättat för boende.

Bruksarea definieras som summan av invändiga areor för byggnadens alla våningsplan. Inkluderar lokalarea och boarea men även biutrymmen och övriga utrymmen ($BRA = LOA + BOA + BIA + ÖVA$).³

Bruttoarea definieras som summan av den utvändiga arean för byggnadens alla våningsplan.

Gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som består av nyttigheter som är nödvändiga för att fastigheterna ska kunna fungera på lång sikt, exempelvis en väg eller lekplats.

Huvudman innebär att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser men de kan även bestämma, om det finns särskilda skäl för det, att någon annan än kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.⁴

Kvartersmark avser mark för bebyggelse eller olika typer av anläggningar som exempelvis en fritidsanläggning eller en energianläggning. Kvartersmark visas i detaljplanen och ska även ange användningssättet för bebyggelsen eller anläggningen.⁵

Lokalarea är bruksarea för utrymmen inrättat för annat ändamål än boende. Kan vara förråd till boende i lägenhet eller ytor för exempelvis byggnadens drift.

Marklov kan exempelvis vara lov för att utföra schaktningsarbeten.

Rivningslov kan vara lov för att riva en befintlig byggnad.⁶

Tredimensionellt utrymme är ett sammanhängande utrymme som begränsas horisontellt och vertikalt och behöver inte omfatta någon del av markytan. En fastighet som endast består av ett tredimensionellt utrymme kallas för tredimensionell fastighet.⁷

¹ Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 69

² Svensk Standard SS 21054:2 009, s. 8

³ Svensk Standard SS 21054:2 009, s. 1

⁴ PBL (2010:900) 4:77

⁵ Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning* s. 69

⁶ Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 88

⁷ FBL (1970:988) 1:1a

Tillgänglighet, för att det ska vara ett tillgängligt utrymme och därmed ingå i bruttoarean krävs det att utrymmet går att nå genom en dörr, trappa, permanent stege men även genom falllucka med fällbar stege. Dörröppningen ska vara bredare än 0,6 meter och högre än 1,6 meter. En lucka i taket ska vara större än 0,6 meter x 0,6 meter.

Tillräcklig rumshöjd innebär att utrymmet ska vara minst 1,9 meter högt. Vid snedtak ska även utrymmet vara 0,6 meter brett. Utrymmen med takbjälkar räknas in om bjälkens underkant inte är närmare golvet än 1,6 meter och det för övrigt inte finns några hinder att röra sig i utrymmet.⁸

⁸ Svensk Standard SS 21054:2 009, s. 9

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte och frågeställningar	1
1.3 Metod	2
1.4 Avgränsningar	2
1.5 Felkällor	3
1.5.1 Litteratur.....	3
1.5.2 Intervjuer.....	3
1.5.3 Projektvinst	3
1.5.4 Kalkylräntan och nuvärdesberäkningen.....	4
1.6 Disposition	4
2 Bostadssituationen i Malmö	5
2.1 Allmänt.....	5
3 Översiktsplan och detaljplan	7
3.1 Allmänt.....	7
3.2 Vad är en översiktsplan?	7
3.4 Vad är en detaljplan?	7
3.4.1 Äldre planers övergångsbestämmelser.....	10
3.5 Detaljplanens betydelse för fastighetens värde	10
3.5.1 Genomförandetiden och dess betydelse för markvärdet	10
3.5.2 Bygglov, marklov och rivningslov	11
3.5.3 Kommuners rätt att lösa in fastigheter och rättelseförelägganden	12
4 Byggrätt	15
4.1 Allmänt.....	15
4.2 Byggrätt för bebyggda tomter	15
4.3 Byggrätt för obebyggda tomter	15
5 Bygglov för byggnader och anläggningar	17
5.1 Allmänt.....	17
5.1.1 Uppföra en ny byggnad.....	17
5.1.2 Tillbyggnad	17
5.1.3 Övrigt.....	17
5.2 Tidsbegränsade och säsonganpassade bygglov	18
5.2.1 Bygglov för ändamål av säsongskaraktär	19
6 Parkeringar	21
6.1 Allmänt.....	21

6.2 Parkeringsfrågan i detaljplan	21
6.2.1 Bygglov för parkering	22
6.3 Parkeringspolicy och dagens situation i Malmö	22
6.3.1 Parkeringsbehovet i Malmö	22
6.3.2 Parkeringsnormen i Malmö.....	23
6.3.3 Prioritering av parkeringsbehoven på tomtmark	23
6.3.4 Parkeringsköp.....	24
7 Fastighetsmarknaden.....	25
7.1 Allmänt.....	25
7.1.1 Utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden.....	25
7.2 Värdepåverkande faktorer	26
7.2.1 Lov	26
7.2.2 Läge.....	27
7.2.3 Investeringsmöjligheter.....	27
8 Fastighetsvärdering	29
8.1 Allmänt.....	29
8.2 Värdebegrepp	29
8.2.2 Avkastningsvärde	29
8.2.3 Marknadsvärdet.....	30
8.3 Värderingsmetoder.....	31
8.3.1 Ortprismetoden.....	32
8.3.2 Avkastningsbaserade metoder	35
8.3.3 Produktionskostnadsmetoden.....	42
8.4 Exploatering.....	42
8.4.1Exploateringskalkyl	42
8.4.2 Highest and best use (HBU) och optionsteori.....	44
9 Fallstudien	45
9.1 Val av objekt.....	45
9.1.1 Första gallringen	45
9.1.2 Andra gallringen.....	46
9.1.3 Tredje gallringen	46
9.2 Information från kommunen och resultatet av de intervjuade fastighetsägarna	47
9.2.1 Allmänt.....	47
9.2.2 Parkeringstillstånd.....	47
9.2.3 Information från fastighetsägarna	47
9.3 Värdering av fastighetsobjekten.....	49

9.3.1 Beräkning av parkeringsvärdet	49
9.3.2 Beräkning av byggrättsvärdet	50
9.3.3 Nuvärdesberäkningar och kalkylränta.....	52
9.3.4 Val av värderingsmetod.....	54
9.4 Resultatet av fallstudien	56
10 Diskussion	57
10.1 Allmänt.....	57
10.2 Fördelar respektive nackdelar med att inte bygga under genomförandetiden.	57
10.3 Värdet av att driva parkering eller utnyttja byggrätten	58
10.4 Kan parkeringsplatser försena en byggnation?	59
10.4 Är parkeringspolicyn en bromskloss?.....	60
11 Slutsats	63
13 Källor	65
13.1 Digitala källor	65
13.2 Litteratur	66
13.2.1 Broschyrer.....	66
13.2.2 Böcker	66
13.2.3 Propositioner	67
13.2.4 Rapporter.....	67
13.3 Intervjuer och övriga referenser.....	67
13.3.1 Mail	67
13.3.2 Möten	67
13.3.3 Telefonsamtal	68
Bilaga 1 – Regressionsanalys.....	69
1.1 Underlag för regressionsanalysen	69
1.2 Regressionsutdata	72
Bilaga 2 – Jämförelseobjekt och framtaget byggrättsvärde i kr/BTA	73
Bilaga 3 – Exploateringskalkylens data och utformning.....	74
3.1 Beräkning av insatser och månadsavgifter.....	74
3.2 Beräkning av byggkostnader.....	79
3.3 Beräkning av drift- och underhållskostnader	81
3.4 Beräkning av föreningens lån	81
3.5 Mall för exploateringskalkylerna	82
Bilaga 5 – Byggrättsvärden	83
5.1 Fastighetskatt för samtliga fastigheter	83
5.2 Dadeln 25	84

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

5.3 Druvan 33.....	87
5.4 Frans Suell 14	90
5.5 Generalens Hage 51	93

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Malmö stad har i sin strategi till översiktsplanen 2012 visionen av en tät, grönskande och funktionsblandad stad. Målet är att Malmö ska växa inåt och skapa plats för bland annat ett bredare bostadsutbud. Förtätning av staden har under en längre tid varit en av Malmö stads stora utmaningar.⁹ Länsstyrelsen i Skåne ställer dock frågan i sin bostadsmarknadsanalys 2009 varför det byggs så lite på attraktiva ställen i en stad som Malmö.¹⁰ Finns det helt enkelt inga bra lägen att förtäta på, är byggkostnaderna för höga eller finns det andra alternativ som är mer lönsamma?

Genom en överblick av Malmös stadskarta kan markutrymmen enkelt urskiljas där förtätning av staden kan ses som ett naturligt alternativ. Vid närmare undersökning var många av dessa markutrymmen centrala markparkeringar med en detaljplan där kommunen för flera år sedan skapade rättigheter att exploatera. Istället för att bebygga fastigheten har området används som parkeringsplats. Undersökningen var startskottet till detta examensarbete och frågan kring om värdet av att driva en markparkering på en central fastighet kan mäta sig med värdet av byggandet av bostäder på samma plats.

Examensarbetet skrivs för institutionen Teknik och samhälle på Lunds Tekniska Högskola med handledning av NAI Svefa i Malmö.

1.2 Syfte och frågeställningar

Rapportens syfte är att se om värdet av byggrätten på en fastighet skiljer sig från nuvärdet av att bebygga samma fastighet om fem år och under tiden drivas som parkering. Avsikten är att uppmärksamma om värdeskillnaden kan vara en förklarande variabel till varför dessa fastigheter inte har bebyggts. Examensarbetets frågeställningar är således:

- Är nuvärdet av att driva centrala markparkeringar i Malmö stad med bibehållen byggrätt för bostäder, handel eller kontor högre än värdet av samma fastighets byggrätt i dagsläget?
- Är värdet av parkeringsplatsen så pass hög att den försenar framtida byggnation?

Delfråga :

- Vilka fördelar respektive nackdelar finns det med att vänta med att bygga i enlighet med detaljplanen?

⁹ Malmö stadsbyggnadskontor (06/2010), *Så förtätar vi Malmö!*, s. 7

¹⁰ Norrhede, *Bostadsmarknadsanalys 2009*, s. 26

1.3 Metod

Examensarbetet har en teoretisk del som grund och som berör utvalda områden inom planprocessen, parkeringspolicyn, fastighetsmarknaden och fastighetsvärdering. Denna del är baserad på en studie med information från böcker, rapporter, broschyrer, internet, lagtext, propositioner och information från yrkesverksamma.

Därefter följs rapporten av en fallstudie med verkliga objekt för att kunna besvara frågeställningen ur en realistisk synvinkel. De fastigheter som berörs i fallstudien valdes ut genom att undersöka Malmö stads kartdatabas där detaljplaner och parkeringsplatser kunde urskiljas. Fem fastighetsobjekt valdes slutligen ut efter uppsatta kriterier för att göra en rimlig avgränsning. Dessa fem fastigheters ägare har sedan intervjuats för att få ytterligare information om fastigheterna.

Värdeberäkningar på de utvalda fastigheterna har sedan gjorts i fallstudien för att kunna besvara frågeställningen. Värdet har beräknats för byggrätterna och har tagits fram genom metoder såsom ortprismetoden och varianter av avkastningsmetoden samt genom en exploateringskalkyl med kända och framräknade kalkylräntor. För att räkna upp tidigare transaktioner i ortprismaterialet har vi använt oss av en regressionsanalys av hela materialet och IPD:s siffror för värdeutveckling. Värdet av byggrätten på en fastighet har sedan jämförts med nuvärdet av samma fastighets byggrätt om fem år och under tiden låta fastigheten användas som parkering. I värderingen har hjälp hämtats av kunniga värderare på fastighetskonsulterna NAI Svefa. Ortprismaterialet för tomtmarksköp för flerbostadshus är hämtat från Malmö stads interna prisstatistik. Jämförande material gällande insatser för bostadsrättsföreningar är erhållet från NAI Svefa. Data kring byggkostnader, parkeringskostnader och intäkter är hämtade från böcker och sakkunniga samt intervjuade fastighetsägare.

I den slutliga analysen diskuteras frågeställningarna utifrån den information som inhämtats genom litteraturstudien, kommentarerna från de intervjuade fastighetsägare samt sakkunniga och resultatet utifrån värdeberäkningarna.

1.4 Avgränsningar

Valet att endast titta på Malmö stads markparkeringar föll sig naturligt då examensarbetet har skrivits i Lund och Malmö men även för att vi i undersökningen ville titta på en större stad med högre markvärden. Utbudet av objekten begränsades i fallstudien till fem fastigheter. Detta för att fokusera på kvaliteten i beräkningen snarare än kvantiteten, även om fler objekt fanns att tillgå.

Anledningarna till varför det inte byggts kan vara flera, arbetet har dock begränsats till främst titta på hårda faktorer såsom värdeskillnader. Studien fokuserar framför allt på att se om värdet kan vara en faktor till varför fastighetsägaren inte har byggt. Mjuka faktorer såsom fastighetsägarens egna tankar och ekonomiska förutsättningar har endast berörts mycket översiktligt då detta kan skilja sig mycket mellan olika fastighetsägare och då vi fann värdet mer intressant att undersöka.

En avgränsning i tid har även gjorts. Denna tidsperiod har satts till fem år för att jämföra ett värde idag med ett värde om fem år. Naturligtvis kan denna tidsperiod skilja sig från hur länge det kommer dröja innan ett bygge startar men en avgränsning krävdes för att kunna göra jämförande värderingar mellan fastigheterna.

Till slut gjordes också en avgränsning vid värderingen, då vi endast valt att värdera objekten som bostadsrätter.

1.5 Felkällor

1.5.1 Litteratur

Då litteratur berörande den nya plan- och bygglagen inte publicerats i större utsträckning ännu har främst internetsidor och den nya lagtexten använts. De internetsidor som har behandlas är främst PBL kunskapsbalk från Boverket. Dock grundar sig kommentarerna från PBL kunskapsbalk direkt från lagtext vilket är en bestående källa. Publicerade rapporter och propositioner är även hämtade från internet. Det anses dock inte finnas någon risk i att de försvinner som källa med tiden då de även finns publicerade i pappersform.

De data med kostnader som har används från böcker så som REPAB och Bygganalys lilla prisbok 2009 kan vara för höga respektive för låga beroende på den informationen som är angiven i dem. Då det i arbetet har beräknats med nyproduktion har de lägsta siffrorna från den nyss nämnda litteraturen används då detta verkar vara det mest rimliga efter förfrågning om dess trovärdighet från sakkunniga personer på den lokala marknaden. En jämförande kontroll av drift- och underhållskostnader från REPAB respektive byggkostnader från Bygganalys har gjorts genom att jämföra med liknande information från Statistiska centralbyrån. Därav anses risken minska kring denna datas tillförlitlighet.

1.5.2 Intervjuer

De data som har används i beräkningarna har mestadels hämtats från kommentarer av aktörer och fastighetsägare på marknaden. Information från aktörers eller fastighetsägars synvinklar kan vara speglad till deras fördel och inte avspegla marknaden i stort. Även om datan är korrekt för de utvalda objekten i fallstudien kan urvalet av dem vara så litet att det även missvisar marknaden i sin helhet.

1.5.3 Projektvinst

Samtliga projekt i detta arbete har en projektvinst i exploateringskalkylen där det förutsätts att projektet kan säljas vidare till en bostadsrättsförening. Då en förenkling av projektkostnaderna har gjorts kommer inte de totala kostnaderna att vara helt riktiga. Det torde dock även gälla för verkliga projekt eftersom planerade kostnaderna ofta inte blir detsamma som de slutliga kostnaderna. Detta gäller kanske framförallt för de mindre och trångt belägna fastigheterna. Även om byggkostnaderna är beräknade efter kronor per kvadratmeter aktuell byggrätt kan den totala kostnaden uppgå till något högre då vissa fastigheter ligger i mer svårtillkomliga lägen och som då kan försvåra ett bygge, vilket möjligen kan höja byggnadskostnaderna. Även eventuella arkeologiska undersökningar eller andra faktorer kan göra att byggkostnaderna stiger. En annan aspekt som påverkar projektvinsten i arbetet är att projekten antas bli färdiga under mycket kort tid, i teorin i samma stund som beslutet att bygga tas. I verkligheten kommer naturligtvis inte ett projekt att stå klart på så kort tid. Till sist ska också nämnas att ett avdrag på 50 % av projektvinsten har gjorts, som entreprenören uppskattas erhålla då denne stått för själva byggandet. Är fastighetsägaren själv den som bygger kommer dock givetvis hela vinsten gå till denne. Siffran 50 % är en stor osäkerhetsparameter då olika aktörer resonerar och kräver olika stor andel.

1.5.4 Kalkylräntan och nuvärdesberäkningen

För att kunna göra kassaflödesanalyser och nuvärdesberäkningar i fallstudien har olika kalkylräntor byggts upp genom teorier och faktiskt information. Det kan föreligga en risk för att de olika kalkylräntorna inte alltid stämmer överens med vad aktörer på marknaden uppfattar som korrekt. Metoden för att räkna fram kalkylräntorna i detta fall grundar sig dock på erkänd teori och anses därför som lämplig. De i formeln ingående parametrarna kan ha egna felkällor såsom missvisande siffror eller missvisande kommentarer från de intervjuade personerna som i sin tur leder till en missvisande kalkylränta. Parametrarna har dock beaktats inför varje beräkning.

Nuvärdesberäkningarna är gjorda efter en femårsperiod med antagande om att parkeringsverksamheten fortlöper över den perioden. Det antagandet kan dock skilja sig ifrån verkligheten då vissa avtal i praktiken under tiden kan utgå, förlängas eller att de börjar bygga inom perioden. De fastigheter som inte har avtal om parkering kan också avvika från just en 5 års period då eventuell preskriptionstid infallit eller där inga andra åtgärder kommer göras för att pådriva ett byggande.

1.6 Disposition

Kapitel 2 – Bostadssituationen i Malmö. Kapitlet redogör kort för bostadssituationen i Malmö och tar upp frågan om det byggs för lite bostäder i Malmö förhållande till efterfrågan.

Kapitel 3 – Översiktsplan och detaljplan. Kapitlet beskriver vad en översiktsplan och en detaljplan är och dess betydelse för exploatering och markvärdet.

Kapitel 4 – Byggrätt. Kapitlet tar upp hur en byggrätt regleras och hur den ska beräknas.

Kapitel 5 – Bygglöv för byggnader och anläggningar. Kapitlet redogör för bygglövens betydelse för exploatering och markanvändningen samt om regler kring detta.

Kapitel 6 – Parkeringar. Kapitlet tar upp regelverket kring anläggning av parkeringar och parkeringspolicyn i Malmö.

Kapitel 7 – Fastighetsmarknaden. Kapitlet beskriver vad fastighetsmarknaden innefattar och dess värdepåverkande faktorer.

Kapitel 8 – Fastighetsvärdering. Kapitlet tar upp värderingsmetoder och beskriver dess tillvägagångssätt.

Kapitel 9 – Fallstudien. Kapitlet redovisar undersökningens förfarande och vilket resultat det gav.

Kapitel 10 – Analys. I Kapitlet analyseras resultatet av fallstudien med hänsyn till teori och intervjuer.

Kapitel 11- Slutsats. Kapitlet presenterar författarnas slutsats förhållande till frågeställningen i avsnitt 1.2.

2 Bostadssituationen i Malmö

2.1 Allmänt

Finns det för mycket bostäder, kontor och handel i Malmö eller varför byggs det inte mer? En undersökning som Länsstyrelsen i Skåne gjorde 2009 ställer frågan och påpekar att det inte är ett vikande befolkningsunderlag som är svaret. De mest hämmade faktorerna är de höga produktionskostnaderna, dagens lånevillkor och bristen på mark i attraktiva lägen menar kommunerna i Skåne. Malmö kommun ansåg i undersökningen att det ekonomiska läget 2009 gjorde att byggherrarna avvaktade.¹¹ Undersökningen lyfter även fram att många kommuner i Skåne-regionen tycker att de gör ett ansenligt arbete med att planlägga för bostäder. I praktiken är dessvärre planläggningen och det faktiska behovet av exploatering inte i samma riktlinje som bostadspolitiken. Utöver planläggningen för bostäder krävs det att kommunen planerar för barnomsorg, äldreomsorg samt för god dialog med socialförvaltningen i samma takt som bostadsbyggandet för att uppnå bostadsförsörjningsansvaret.¹² Bostadsbristen i Malmö år 2011 uppges vara mycket hög.¹³ Kommunen anser dock att det i det här fallet inte är bristen på detaljplanlagda områden i attraktiva lägen som är ett hinder i byggprocessen.¹⁴

Skåne har den bästa jordbruksmarken i hela Sverige, vilket kräver noga planering när en stad som Malmö växer och behöver mark för exploatering. Landskapet är flackt med små hinder vilket passar utmärkt för nyexploatering. Skåne måste dock ta hänsyn till denna jordbruksmark och i första hand förtäta staden där det är möjligt.¹⁵ Malmös innerstad har på tio år (1990-2010) ökat invånarantalet per kvadratmeter med mer än 11 %.¹⁶ Med ett genomgående förtättningsarbete av staden finns möjligheter till ytterligare 100 000 invånare i centrala delar av Malmö.¹⁷ En förtätning av Malmö kan innebära påbyggnader eller tillbyggnader på redan befintliga hus men även att gamla byggnader rivs och nya högre hus tillkommer.¹⁸ En förtätning kan därutöver innebära att bullerskyddade hus uppförs istället för att ange byggfria skydds zoner eller att större parkeringshus byggs istället för att många små markparkeringar anläggs och därmed tar mer plats.¹⁹

¹¹ Norrhede, *Bostadsmarknadsanalys 2009*, s. 26

¹² *ibid.*, s. 55

¹³ Boverket, *Bostadsmarknaden 2011–2012 Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 201*, s.15

¹⁴ Norrhede, *Bostadsmarknadsanalys 2009*, s. 27

¹⁵ Region Skåne, Avdelning för regional utveckling, *Markanvändning i Skåne*, s. 32

¹⁶ (SCB), *Invånare per kvadratkilometer efter region och tid 1990-2011*

¹⁷ Malmö stadsbyggnadskontor 2010, *Så förtätar vi Malmö! – Dialog Pm 2010:2*, s. 2

¹⁸ *ibid.*, s. 4

¹⁹ Region Skåne, Avdelning för regional utveckling, *Markanvändning i Skåne*, s. 33

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

3 Översiktsplan och detaljplan

3.1 Allmänt

I plan- och bygglagen (PBL) finns lagar och bestämmelser som reglerar användningen av mark, vatten och byggnader. Lagen är till för att främja en samhällsutveckling med hållbar livsmiljö och goda levnadsförhållanden för dagens samhälle och nästkommande generationer.²⁰ Kommunen bär ansvaret för att planlägga användningen av mark och vatten i enlighet med PBL.²¹ Kommunen använder sig av översiktsplaner (ÖP) och detaljplaner (DP) för visa på vad som är möjligt och tillåtet att göra på mark och vatten som är beläget inom kommungränsen. Det är deras angelägenhet att planläggningen sker så att mark och vatten används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för.²²

3.2 Vad är en översiktsplan?

Översiktsplaner ska ge en överblick över hur hela kommunens yta med hänsyn till allmänna intressen gällande mark och vatten. Den ska visa på möjligheter att tillgodose utveckling och bevaring av den bebyggda miljö samt de riksintressen och regionala mål och planer som finns.²³ En översiktsplan är inte bindande utan ska ses som en vägledning för beslut.²⁴ För ett område med översiktsplan, utan detaljplan, ses översiktsplanen som en ledning om exempelvis bygglov ska ges. En planerad bebyggelse eller åtgärd kan vara så omfattande att en detaljplan behöver upprättas för att översiktsplanens avsikter ska kunna genomföras.

3.4 Vad är en detaljplan?

För att pröva områden med mark och vatten gällande dess lämplighet för bebyggelser och byggnadsverk så skapar kommunen detaljplaner eller områdesbestämmelser. Kommunen kan bestämma ett områdes lämplighet direkt genom att ge bygglov eller med hjälp av en detaljplan. Områdesbestämmelser tas inte upp mer ingående i detta arbete då de inte skapar några rättigheter för fastighetsägare att bygga eller förekommer i de områden som senare undersöktes.

Kommunen är i tre specifika fall skyldig att upprätta detaljplaner. Det gäller när områdets lämplighet måste prövas gällande bebyggelse, byggnadsverk och bebyggelsemiljöns utformning om det planeras för:

- Ny sammanhållen bebyggelse
- Bebyggelse som ska ändras eller bevaras och det bör ske i ett sammanhang
- Ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen²⁵

En fastighetsägare som vill bebygga sin fastighet kan då ansöka om bygglov eller om detaljplan. Kostnaden för en ny detaljplan varierar beroende på hur stor den aktuella

²⁰ PBL (2010:900) 1:1

²¹ PBL (2010:900) 1:2

²² PBL (2010:900) 2:2

²³ PBL (2010:900) 3:5

²⁴ PBL (2010:900) 3:3

²⁵ Kalbro, Markexploatering, s. 34

byggrätten är. Denna varierande kostnad beror på att kommuner inte får gå med vinst, vilket kommunen kan göra då större projekt ofta blir billigare per BTA²⁶.

Detaljplanen är juridiskt bindande från och med den dagen beslutet angående planen vunnit laga kraft. Detaljplanen visar därefter på vad som får och inte får göras inom området där ett flertal fastigheter kan ingå och beröras av planprojektet.²⁷ Det betyder att bygglov, rivningslov och marklov inte får beviljas i strid mot planen men heller inte emot andra lagar som miljöbalken, väglagen, vattentjänstlagen, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.²⁸ Kommunen kan dock bestämma tillfällig användning av mark eller byggnader som inte genast behöver tas i anspråk för det ändamål som anges i planen. Denna tillfälliga användning får bestämmas till max tio år och kan förlängas med högst fem år i sänder, dock får den totala tiden inte överstiga 20 år.²⁹ Byggnadsnämnden får även godkänna bygglov som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och bygglovet inte strider emot detaljplanens syfte.³⁰

I en detaljplan är kommunen tvungen att bestämma genomförandetiden och reglera gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt beskriva användningen av de två sistnämnda.³¹ Nedan visas överskådligt de punkter som kommunen kan reglera i en detaljplan.

- **Markreservat och allmänna platser.** Gränser och användning av allmänna platser³², och om någon annan än kommunen är huvudman³³ för dessa samt reglering av kvartersmark³⁴. De kan även markreservera för trafik- och väganläggningar, energianläggningar, anordningar gällande elektroniska kommunikationsnät och ledningar som behövs för allmänna ändamål.³⁵
- **Markytan.** Dess utformning, höjd och vegetation.³⁶
- **Bebyggandets omfattning och byggnaders omfattning och användning.** De kan bestämma byggandets omfattning över och under markytan, en byggnads användning, och andelen lägenheter av bostadsbyggnader och dess storlek.³⁷
- **Skydd mot störningar.** De kan reglera vilka skyddsåtgärder som ska vidtas för att undvika erosion, översvämning, olyckor, störningar från omgivning

²⁶ Se definitioner

²⁷ PBL (2010:900) 4:1, 4:2

²⁸ Kalbro, Markexploatering, s. 45

²⁹ PBL (2010:900) 4:26, 4:27, 4:28, 4:29

³⁰ PBL (2010:900) 9:31b

³¹ PBL (2010:900) 4:5

³² Se definitioner

³³ Se definitioner

³⁴ Se definitioner

³⁵ PBL (2010:900) 4:6, 4:7

³⁶ PBL (2010:900) 4:10

³⁷ PBL (2010:900) 4:11

och markföreningar. Om skäligt även reglera buller, ljus, skakningar, luftföreningar och andra i lag bestämda olägenheter.³⁸

- **Parkering**. De kan ställa krav angående utrymme för parkering, lastning och lossning. Bestämma placeringen och utformningen av parkeringsplatser, och reglera att mark eller byggnader inte får användas för parkering.³⁹
- **Bygglov, rivningslov och marklov**. De kan genom plan bestämma omfattningen av bygglov, rivningslov och marklov. Även reglera att lov ska ges till en åtgärd som innebär väsentlig ändring av mark under vissa i lag nämnda förutsättningar.⁴⁰
- **Placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter**. De kan bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter. Precisa regler gällande byggnaders förvanskning, varsamhet och bebyggelseområdets särskilda värde. Ge förbud mot rivning och bestämma omfattningen av skyddet av tomter.⁴¹
- **Strandskydd**. I och med plan upphäva strandskydd, dock ej de som enligt lag omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt.⁴²
- **Fastighetsindelning m.m.** Bestämma största och minsta storlek på fastigheter inom plan samt utrymme och markreservat för gemensamhetsanläggningar. Fastställa om servitut, ledningsrätter eller liknande rättigheter ska skapas, upphävas eller ändras.⁴³
- **Detaljplanens genomförandetid**. De kan bestämma en tid som ger fastighetsinnehavaren som berörs av planen rätt att fullfölja detaljplanens bestämmelser med viss säkerhet. Tiden får inte vara mindre än fem år och inte längre än femton. Är inget sagt i planen gäller femton år. Går tiden ut kan det ges möjlighet till förlängning om sådan ansöks innan genomförandetiden utgått.⁴⁴
- **Tillfällig användning**. Kommunen kan i plan bestämma en tillfällig användning för mark eller byggnader som inte genast måste tas i anspråk för ändamålet i gällande plan. Tiden får bestämmas till högst tio år, om tid saknas gäller fem år. Tiden kan förlängas men inte sammanlagt överstiga 20 år.⁴⁵
- **Detaljplanens omfattning och utformning**. En karta, även benämnd plankarta, skall upprättas och vara juridiskt bindande. En beskrivning, benämnd planbeskrivning, av hur plankartan ska förstås och genomföras ska finnas tillsammans med planen. Om planen avviker från översiktsplanen skall det redovisas i planbeskrivningen på vilket sätt och skälen för avvikelsen.⁴⁶
- **Detaljplanens giltighet**. En detaljplan är giltig tills dess att den upphävs eller ändras, dock ej innan genomförande tiden gått ut om fastighetsägaren motsätter sig det (undantag finns).⁴⁷

³⁸ PBL (2010:900) 4:12

³⁹ PBL (2010:900) 4:13

⁴⁰ PBL (2010:900) 4:14, 4:15

⁴¹ PBL (2010:900) 4:16

⁴² PBL (2010:900) 4:17

⁴³ PBL (2010:900) 4:18

⁴⁴ PBL (2010:900) 4:21, 4:22, 4:23, 4:24, 4:25

⁴⁵ PBL (2010:900) 4:26

⁴⁶ PBL (2010:900) 4:30, 4:31, 4:32

⁴⁷ PBL (2010:900) 4:38, 4:39, 4:40

3.4.1 Äldre planers övergångsbestämmelser

Det finns än i dag äldre planer som reglerar mark- och vattenområden runt om i Sverige. Många av de planer som då skapades hade andra förutsättningar och syftade på andra lagar och bestämmelser som idag har upphört. Äldre planer som avstyckningsplaner, byggnadsplaner, stadsplaner och andra planer med tidigare gällande kraft likt detaljplaner ska framöver räknas som dagens detaljplaner.⁴⁸

3.5 Detaljplanens betydelse för fastighetens värde

En fastighetsinnehavare har genom detaljplanen vissa rättigheter och skyldigheter gentemot fastigheten i planen. Det kan exempelvis vara en rättighet att bygga fem våningar kontor och butikslokaler eller en skyldighet att söka rivningslov av byggnad. En rättighet att bygga på sin fastighet benämns byggrätt och ger fastighetsägaren en garanterad byggrätt inom detaljplanens genomförandetid.

3.5.1 Genomförandetiden och dess betydelse för markvärdet

En detaljplan ska ha en genomförande tid på minst fem år men inte längre än femton. Vilket innebär att fastighetsinnehavaren inom genomförandetiden har ett visst ekonomiskt skydd om kommunen skulle ändra planen. Planen får under denna tid inte ändras, ersättas eller på annat sätt upphävas mot de fastighetsägarna som ingår i planens vilja. Med undantaget att ändringen bedöms nödvändig på grund av nya förhållanden av allmän större vikt som inte kunde förutses när planen gjordes. Om kommunen ersätter, upphäver eller ändrar planen under genomförandetiden så har de berörda fastighetsägarna rätt till ersättning från kommunen för den skada de lider.⁴⁹ Detta betyder på motsatt sätt att kommunen har rätt att ändra planen då genomförandetiden har gått ut utan att i princip vara skyldigt till ersättning.⁵⁰ Kommunen kan dock inte ändra planen efter genomförandetidens utgång hur som helst. Har ett bygglov sökts efter genomförandetiden och kommunen inte har haft uppe frågan om förändring av plan så ska bygglov ges om ansökan överensstämmer med planen och PBL. Kommunen kan å andra sidan begära anstånd i stadsbyggnadsnämnden och ge vilande bygglov för att upprätta och bekosta ny detaljplan om det i kommunen påbörjat ett arbete om planförändring. Godkänner stadsbyggnadsnämnden begäran om anstånd ska ny detaljplan upprättas inom två år. Blir det ingen ny plan inom tidsgränsen skall den inkomna ansökan om bygglov på den tidigare planen genast avgöras. Regler om anstånd gäller både under och efter detaljplanens genomförandetid.⁵¹

Risken att inte få bebygga sin fastighet enligt detaljplanen ökar efter genomförandetidens utgång, se figur 1. Ju längre tid det går efter genomförandetidens utgång desto mer ökar risken för fastighetsägaren att kommunen helt upphäver planen eller ändrar den till fastighetsägarens fördel eller nackdel. En sådan ovisshet påverkar den obebyggda fastighetens värde. Det är svårt att ge en tydlig värdesituation vilket gör att dess karaktär kan antas påminna om områden likt råmark.⁵²

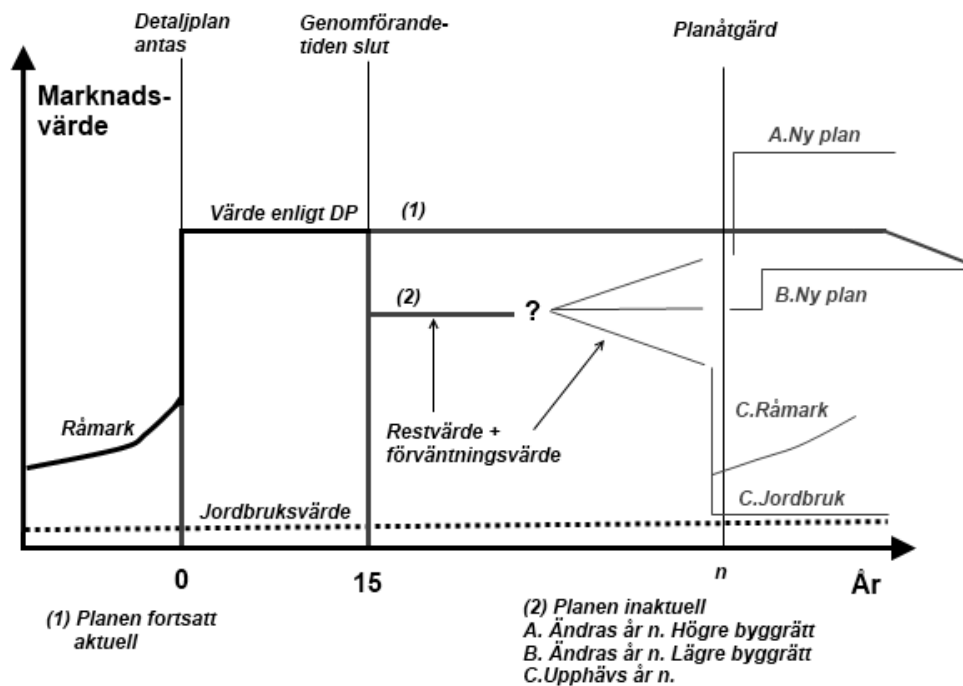
⁴⁸ PBL (1987:10) 17:4

⁴⁹ PBL (1987:10) 14:9

⁵⁰ Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 71

⁵¹ PBL (2010:900) 9:28

⁵² Sjödin, *Markåtkomst och ersättning - för bebyggelse och infrastruktur*, s. 143



Figur 1. Marknadsvärde efter detaljplanens tid⁵³

3.5.2 Bygglov, marklov och rivningslov

Även då det finns en detaljplan så krävs det lov från kommunen att få bygga, riva eller använda marken, det vill säga ett godkänt bygglov, rivningslov eller marklov krävs för att starta ett projekt om inte annat är angivet i planen. En detaljplan kan sägas vara den ram för ett område som underlättar prövningar för bygglov. Kommunen kan bestämma i en detaljplan att bygglov endast får ges om vissa åtgärder gällande mark, befintliga byggnader, anläggningar för trafik, vatten, avlopp och energi kommer till stånd.⁵⁴ Kommunen kan på motsatt sätt ange i planen att bygglov för vissa i övrigt bygglovskrävande åtgärder inte ska vara bygglovspliktiga eller helt slopa kravet på bygglov.⁵⁵ Kommunen kan dock kräva att en anmälan ska göras även om åtgärden är bygglovsfri, en såkallad anmälningsplikt.⁵⁶ Godkännande av mindre avvikelser från plan kan förekomma.⁵⁷ Bygglov, marklov och rivningslov upphör att gälla om det efter godkänd ansökan inte påbörjats efter två år och avslutats inom fem år. På så vis påverkar även bygglov, marklov och rivningslov värdet på en fastighet. Bygglov hanteras mer i kapitel 5.

⁵³ Sjödin, *Markåtkomst och ersättning - för bebyggelse och infrastruktur*, s. 142

⁵⁴ PBL (2010:900) 4:14

⁵⁵ Kalbro, *Markexploatering*, s. 51

⁵⁶ PBL (2011:338) 6:5

⁵⁷ Kalbro, *Markexploatering*, s. 52

3.5.3 Kommuners rätt att lösa in fastigheter och rättelseförelägganden

Det finns fyra olika tillfällen vid genomförandet av en detaljplan där kommunen har rätt att lösa in mark eller tredimensionella⁵⁸ utrymmen i fastigheter. Dessa tillfällen är:

- För allmän plats
- För kvartersmark för allmänt ändamål
- För fastighetsbestämmelser inom kvartersmark
- För kvartersmark som inte har bebyggt

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplan ska användas för *allmän plats*, får kommunen lösa in om det i planen är bestämt att kommunen ska vara huvudman för platsen. Rätten gäller såväl under som efter genomförandetiden.⁵⁹ Den som äger mark eller utrymme som enligt detaljplanen är angiven som allmän platsmark och som kommunen är huvudman för är skyldig att utan ersättning avstå eller upplåta området till kommunen.⁶⁰ Om kommunen däremot inte ska vara huvudman för allmänna platser så gäller inte inlösningsreglerna ovan.⁶¹

Kommunen har rätt att lösa in mark eller utrymme som i detaljplan benämns *kvartersmark för allmänt ändamål* om det inte på annat sätt kan säkerställas.⁶² Kvartersmark för allmänt ändamål kan vara skola, simhall, vård, reningsverk och liknande.⁶³ Kommunen har dock ingen rätt att lösa in marken om den som är ägare av marken är densamma som är huvudman för det allmänna ändamålet. Även här kan inlösen ske inom och efter genomförandetiden.⁶⁴

Om det i detaljplanen finns bestämmelser att *fastighetsindelning* ska ske så att flera fastigheter blir en enda och de berörda fastighetsägarna inte gjort detta inom genomförandetiden får kommunen, med förutsättningen att de ska vara huvudman för minst en allmän plats inom planen, rätt att lösa in marken. Denna lag kan ses som ett påtryckningsmedel för att säkerställa byggandet av kvartersmarken. Kommunens uppgift blir då att lösa in marken och reglera så att den sedan stämmer överens med detaljplanens fastighetsindelning.

Det fjärde och kanske största påtryckningsmedlet är kommunens rätt att lösa in mark och utrymme som inom *kvartersmark*, efter genomförandetidens utgång, *inte har bebyggt* alls eller primärt på det sätt som anges i detaljplanen. Även här är förutsättningarna att kommunen ska vara huvudman för åtminstone en allmän plats inom detaljplanen. Kommunen får dock inte lösa in mark om ett gällande bygglov finns på marken.⁶⁵ Inlösen av mark som inte har bebyggt under genomförandetiden skall väcka talan inom tre år efter genomförandetiden har gått ut. Har en ansökan om förlängning av genomförandetiden gjorts så ska ansökan om inlösen ses som vilande. Om förlängning godkänts så gäller inte längre kommunens talan om inlösen för

⁵⁸ Se definitioner

⁵⁹ PBL (2010:900) 6:13

⁶⁰ PBL (2010:900) 6:3, 6:4

⁶¹ PBL Kunskapsbanken, *Kommunens rätt att lösa in mark*

⁶² PBL (2010:900) 6:13

⁶³ Prop. 1985/86:1 s. 712

⁶⁴ PBL Kunskapsbanken, *Kommunens rätt att lösa in mark*

⁶⁵ PBL (2010:900) 6:15

området.⁶⁶ Om kommunen använder sig av sin rätt enligt ovan så ska ersättning bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Vilket innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och övriga skador som fastighetsägaren drabbas av på grund av inlösen.

⁶⁶ PBL Kunskapsbanken, *Kommunens rätt att lösa in mark*

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

4 Byggrätt

4.1 Allmänt

Stora delar av en fastighets värde speglas av vilken byggrätt fastigheten har. En byggrätt avser den rättighet som föreligger att uppföra en byggnad på en fastighet. Vad som får byggas regleras i detaljplanen genom en avgränsning och markering av bland annat byggnadstyp, byggnadshöjd, totalhöjd, taklutning och antal våningar. Det finns mer eller mindre ingående sätt att beräkna storleken på byggrätter. Vissa kommuner beräknar exempelvis endast ljus BTA vid värdering eftersom det är den yta som är eller kommer bli beboelig.⁶⁷

4.2 Byggrätt för bebyggda tomter

Om fastigheten är bebyggd och storleken är obekant kan byggrätten beräknas med hjälp av den befintliga byggnadens yta för exempelvis lokaler och bostäder. Storleken avser byggrätten i kvadratmeter och ytan avser BTA. Bruttoarean bör beräknas som 1,25 multiplicerat med den sammanlagda ytan av bostäder (BOA) plus eventuella 1,20 multiplicerat med den sammanlagda ytan av lokaler (LOA).⁶⁸ De ytor som ska tas med i beräkningen för bebyggda tomters BTA är de som uppfyller tillgänglighet⁶⁹, beträdbart golv⁷⁰ och tillräcklig rumshöjd⁷¹ i enlighet med Svensk Standard.⁷²

4.3 Byggrätt för obebyggda tomter

Om fastigheten är obebyggd bör byggrätten beräknas till storleken enligt vad som är tillåtet att bygga enligt detaljplanen. Detaljplanen anger även vilken användning och verksamhet som byggnaden ska ha, exempelvis bostäder, kontor eller handel. BTA bör beräknas genom mätvärda delar av våningsplan inklusive källarplan. En avgränsning mellan våningsplanen bör ske enligt detaljplanen eller med cirka 3 meter i höjd mellan våningsplanen om inget annat anges.⁷³ Byggrätten är även begränsad av den i detaljplan angivna byggnadshöjden, totalhöjden samt takvinkeln (annan angiven begränsning för mätvärdet kan förekomma i andra fall, exempelvis att en procentandel av fastigheten får bebyggas).⁷⁴ En fastighetsägare behöver inte utnyttja sin byggrätt fullt ut utan kan bebygga fastigheten delvis eller inte alls. Det är dock svårare att få bygglov för byggnad som överskrider byggrätten enligt planen utan att ändra detaljplanen.

⁶⁷ Svensk Standard SS 21054:2 009, *Area och volym för husbyggnader - Terminologi och mätregler*, s. 57

⁶⁸ RSV 2003:14 Fastighetstaxering, *Skatteverkets allmänna råd*

⁶⁹ Se definitioner

⁷⁰ Se definitioner

⁷¹ Se definitioner

⁷² Svensk Standard SS 21054:2 009, *Area och volym för husbyggnader Terminologi och mätregler*, s. 8

⁷³ Green, Thomas, muntl. samtal (2012)

⁷⁴ RSV 2003:14 Fastighetstaxering, *Skatteverkets allmänna råd*

5 Bygglov för byggnader och anläggningar

5.1 Allmänt

Bygglov krävs oftast för att bygga nytt, bygga till eller ändra en redan befintlig byggnad eller anläggning. Även då en väsentlig ändring av ändamålet med byggnaden görs krävs bygglov. Skarpare regler gäller i områden där detaljplan finns, här måste bygglov också fås för att byta fasadbeklädnad, färg eller taktäckningsmaterial på en byggnad eller ändra denna så att dess yttre utseende avsevärt förändras.⁷⁵

Vissa undantag till ovanstående regler finns dock. En minskad bygglovsplikt uppkommer om det gäller ett en- och tvåbostadshus. Bygglovsplikten kan även utökas eller minskas beroende på vad detaljplanen eller områdesbestämmelsen anger i dess särskilda bestämmelser. Det krävs bara bygglov för en ekonomibyggnad (ägnat åt jordbruk, skogsbruk eller liknande näring) då denna ska ändras eller inredas för väsentligt annat ändamål än det som det ursprungliga bygglovets gett tillstånd till.⁷⁶

5.1.1 Uppföra en ny byggnad

För att uppföra en ny byggnad behövs som tidigare nämnts bygglov. Definitionen av ny byggnad sägs enligt PBL definieras som en varaktig konstruktion som består av tak eller tak och väggar och som är varaktigt placerat på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten, samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.⁷⁷

Vid mindre och enklare konstruktioner, lätt flyttbara konstruktioner och vissa speciella konstruktioner har det i förarbeten och rättsavgöranden i anslutning till tidigare lagstiftning preciserats mer ingående vad som ska anses som byggnad.⁷⁸ Då dessa specialfall inte kommer att bli aktuella i kommande undersökning ska inte dessa beröras mer ingående här.

5.1.2 Tillbyggnad

En tillbyggnad definieras i plan- och bygglagen som den ökade volym som en befintlig byggnad får vid tillbygge, oavsett i vilken riktning detta sker. Alla tillbyggnader behöver bygglov, exempelvis genom en påbyggnad, sidobyggnad eller utgrävning.⁷⁹

5.1.3 Övrigt

Det kan också tilläggas att bygglov krävs för väsentligen ändrad användning, ändrat utseende eller då en ytterligare bostad eller lokal ska uppföras. Detta berörs dock inte mer här då det ej är relevant för arbetets fortsatta gång.

Har en fastighetsägare i fråga om ett byggnadsverk stridit mot plan- och bygglagens bestämmelser, får kommunen förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid. Dock infaller en preskription efter tio år och

⁷⁵ PBL (2010:900) 9:3

⁷⁶ PBL (2010:900) 9:3

⁷⁷ PBL (2010:900) 1:4

⁷⁸ Prop. 1985/86:1 s. 674-675

⁷⁹ PBL (2010:900) 1:4 och prop. 1985/86:1 s. 676

då får kommunen inte längre begära rättelse, så länge inte åtgärden handlar om att en bostadslägenhet används för väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.⁸⁰

5.2 Tidsbegränsade och säsonganpassade bygglov

Ett tidsbegränsat bygglov är, precis som det låter, ett bygglov som är begränsat i tid och får ges för högst fem år.⁸¹ Ett sådant bygglov får bara ges om den sökande begär det och behöver uppfylla de flesta kriterierna av vad ett normalt bygglov måste men inte alla. Ett säsonganpassat bygglov kan ges om det upprepas två eller flera år i följd och åtgärden får då vidtas igen utan ny lovprövning.

Ett tidsbegränsat bygglov ska ges om åtgärden stämmer överrens med en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.⁸² Ett tidsbegränsat bygglov får också ges för alla bygglovspliktiga åtgärder under vissa förutsättningar:

- Att någon eller några (dock ej alla) av de generella förutsättningarna för bygglov i PBL ska vara uppfyllda
- Att den sökande har begärt ett tidsbegränsat bygglov
- Att åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid

Byggnadsnämnden får bedöma varje fall enskilt och väga olägenheterna av åtgärden mot nyttan av den.⁸³

Under vissa bestämda förutsättningar kan inte ett tidsbegränsat bygglov ges:

- Om samtliga förutsättningar enligt PBL uppfylls för den bygglovspliktiga åtgärden⁸⁴
- Om marken behövs för det ändamål som finns angivet i detaljplanen⁸⁵
- Om åtgärden är av permanent karaktär och strider mot detaljplanen samt inte är en mindre avvikelse och görs för att undgå en planändring⁸⁶
- Om bygganden eller anläggningen ska uppföras på sådant sätt att det vore orimligt både praktiskt och ekonomiskt att riva den efter några år⁸⁷

Innan lovetts giltighetstid har gått ut måste en åtgärd, som utförts med stöd av ett tidsbegränsat lov, tas bort eller upphöra, detta om ingen planändring genomförts så att ett permanent bygglov istället kan ges.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för max fem år. En förlängning med högst fem år i taget kan dock ske om den sökande begär det. En sammanlagd tid på tio år får dock

⁸⁰ PBL (2010:900) 11:20

⁸¹ PBL (2010:900) 9:33

⁸² PBL (2010:900) 9:33 PBL (2010:900) 4:26, 4:27, 4:28, 4:29

⁸³ PBL Kunskapsbanken, *Bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär*

⁸⁴ Prop. 2006/07:122 s. 73

⁸⁵ Prop. 1985/86:1 s. 722

⁸⁶ Prop. 2006/07:122 s. 53

⁸⁷ Prop. 2006/07:122 s. 51

inte överstigas såvida inte lovet ska användas för säsongskaraktäristiska ändamål (se avsnitt 5.2.1).⁸⁸

5.2.1 Bygglov för ändamål av säsongskaraktär

Om bygglovet behöver upprepas under två eller flera år i följd då ändamålet är av säsongskaraktär, får åtgärden vidtas igen utan att en ny prövning behöver göras. Detta om åtgärden vidtas igen inom ett år från det att den senast avslutades.⁸⁹ Ett tidsbegränsat bygglov bör dock endast lämnas då åtgärden verkligen ska vidtas varje år, i annat fall bör sökanden söka nytt bygglov för vardera gången.⁹⁰ Exempel på säsongskaraktäristiska bygglov är kiosker som används under sommaren vid badplatser eller parkeringar för återkommande evenemang. När ett bygglov är säsongskaraktäristiskt innebär det att åtgärden ska monteras ned och den sökande bör i sin ansökan ha redovisat hur detta ska ske och hur marken ska återställas under den tid då lovet inte används.⁹¹

⁸⁸ PBL (2010:900) 9:9 och 9:33

⁸⁹ PBL (2010:900) 9:9

⁹⁰ Prop. 2006/07:122 s. 56

⁹¹ Prop. 2006/07:122 s. 56

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

6 Parkeringar

6.1 Allmänt

I detta avsnitt ska redogöras för hur parkeringar behandlas i detaljplan, dess utformning och placering samt kort om bygglov. Då fastighetsobjekten i denna uppsats nu används som parkeringar är det relevant att känna till lagstiftning och förhållanden kring parkeringar. Enligt PBL är det kommunerna själva som får bestämma en egen parkeringspolicy där det finns angivet antal platser, utformning och lokalisering. Vid nybyggnation av bostäder eller annan verksamhet kan kommunen exempelvis kräva en redovisning av hur parkeringar ska lösas för att kunna ge ett godkänt bygglov. Malmö stads parkeringspolicy redogörs för längre ned i avsnitt 6.3.

6.2 Parkeringsfrågan i detaljplan

Bilar som står stilla kräver stora ytor, exempelvis kräver en garagebyggnad för en enda bil lika stor yta som en bostad för en person. Bilar står dessutom still uppemot 90 procent av sin livslängd.⁹² Var och hur parkeringar ska finnas är därför en viktig fråga. Det är kommunerna själva som får besluta om riktlinjer för parkeringar, dessa riktlinjer kan sedan preciseras närmre i efterföljande detaljplaner.⁹³ I detaljplanerna kan kommunerna ange mer specifikt var parkeringsplatserna ska ligga och kommunen har även möjlighet att bestämma att vissa områden eller vissa byggnader inte får användas som parkering.⁹⁴

Tomter som ska bebyggas måste, i skälig utsträckning, ha lämpliga utrymmen för parkering åt fordon. Vad som är ett lämpligt utrymme definieras som att det ska vara lämpligt beläget och tillräckligt stort. Dessa utrymmen kan ligga dels på tomten men också på en annan fastighet i närheten. Det är fastighetsägaren som själv ska ordna utrymmen för parkeringsplatser på sin egen mark eller genom ett samarbete med andra fastighetsägare genom t.ex. en gemensamhetsanläggning⁹⁵. Det finns också möjlighet att fastighetsägaren deltar finansiellt i en parkeringsanläggning anordnad av kommunen eller av en privat fastighetsägare genom ett avtal.⁹⁶ För att ett anordnande av ett parkeringsutrymme ska anses vara uppfyllt enligt lagens krav måste avtalet om parkeringsköp uppge viss information, bland annat måste parkeringsutrymmets läge vara preciserat till en fastighet nära tomten och utrymmets areal och läge ska anges.⁹⁷ Vad som anses nära är inte mer noggrant specificerat i proposition eller lagtext.

Vid detaljplaneläggning inom allmän platsmark finns det skäl att ange om gatan är en huvudgata eller lokalgata samt ange gatutypen och vilken yta som är avsedd för parkeringsplats. Kommunen bestämmer om det finns lämpligt utrymme för parkering inom kvartermarken och på den tomt som ska bebyggas eller nära denna, i samband med detta beslut kommer kommunen fram till hur många parkeringar som behövs.⁹⁸

⁹² PBL Kunskapsbanken, *Parkeringsfrågan i detaljplan*

⁹³ Prop. 1985/86:1, s. 519

⁹⁴ PBL (2010:900) 4:13

⁹⁵ Se definitioner

⁹⁶ PBL Kunskapsbanken, *Parkeringsfrågan i detaljplan*

⁹⁷ Prop. 1990/91:146, s. 31 f

⁹⁸ PBL Kunskapsbanken, *Parkeringsfrågan i detaljplan*

Då nya byggnader uppförs med exempelvis bostäder kommer också parkeringsbehovet öka och aktuell parkeringsnorm ska gälla. Även vid en större ombyggnad ska den aktuella p-normen beaktas, tillsammans med det tidigare. Dock är detta beroende på situation och typ av ombyggnad.⁹⁹ Ska exempelvis en nybyggnad ske på en befintlig parkeringsplats uppkommer frågan vart de befintliga parkeringsplatserna istället ska anläggas samt hur nya parkeringsbehovet som uppkommer ska lösas. Exempelvis kan parkeringsköp, se avsnitt 6.3.4, användas genom kommunens parkeringsbolag eller så får fastighetsägaren lösa parkeringsbehovet genom garage eller liknande. Så som nämnts tidigare finns också möjligheten att hyra platser i närheten av en annan fastighetsägare genom parkeringsavtal (avlösen) och dessa avtal ska då gälla i 25 år. Skyldigheten att ordna parkering försvinner dock inte då avtalet löpt ut då parkeringsnormen ska uppfyllas så länge denna inte ändras.¹⁰⁰

6.2.1 Bygglov för parkering

För att anordna parkeringsplatser utomhus krävs bygglov.¹⁰¹ I en bygglovsansökan för bostäder eller verksamheter ska sökanden redovisa för hur parkeringsbehovet ska lösas, detta för att användningen av en fastighet inte ska påverka kringliggande fastigheter på så sätt att gatorna täcks upp av felparkerade bilar eller kringliggande ytor blir belastade.¹⁰²

Om det på fastigheten redan finns ett eller två enbostadshus och om parkeringsplatsen är avsedd för fastighetens egna behov finns det ett undantag från bygglovsplikten. Ett annat undantag är en parkeringsplats som anläggs med stöd av väglagen, då parkeringsplatsen anläggs på mark som i detaljplanen har avsatts till gata eller väg.¹⁰³

6.3 Parkeringspolicy och dagens situation i Malmö

Malmö stad har gjort en broschyr som handlar om den parkeringspolitik och de parkeringsnormer som gäller i Malmö. Kommunen har ingen skyldighet att anordna parkering då detta är fastighetsägarens ansvar. P-normen som upprättats gäller framförallt nybyggnad av bostäder, kontor och handel där denna norm används som krav vid bygglovsgivning och som vägledning när detaljplaner görs. Normerna har dock ingen rättsverkan mot enskilda fastighetsägare eller andra och är inte heller bindande för stadsbyggnadsnämnden. Det är en bedömning av det totala bilplatsbehovet som fastighetsägaren/byggherren ska tillgodose för sin egen fastighet som får ligga till grund för nämnden vid bedömningen om bygglov för byggnad ska ges i varje enskilt fall.¹⁰⁴

6.3.1 Parkeringsbehovet i Malmö

Malmös befolkning har ökat snabbt de senaste 25 åren och i takt med ökad befolkning ökar också antalet bilar och behovet av parkeringsplatser.¹⁰⁵ Även inpendlingen har ökat vilket stärker behovet ytterligare samt ställer krav på tillgänglighet. Även om staden jobbar aktivt med att få fler människor att åka kollektiv eller använda cykel så kommer bilen vara det enda rimliga alternativet för ett antal personer och

⁹⁹ Malmö stadsbyggnadskontor, *Parkeringspolicy och Parkeringsnorm*, s. 21

¹⁰⁰ *ibid.*, s. 25

¹⁰¹ PBL (2011:338) 6:1

¹⁰² Prop. 1990/91:146, s. 32

¹⁰³ Plan- och byggförordning (2011:338) 6:2

¹⁰⁴ Malmö stadsbyggnadskontor, *Parkeringspolicy och Parkeringsnorm*, s. 5-6

¹⁰⁵ *ibid.*, s. 8

parkeringsbehovet kommer således bestå. En avvägning behövs för att kunna tillgodose alla människors parkeringsbehov på bästa möjliga vis.¹⁰⁶

6.3.2 Parkeringsnormen i Malmö

Då antal boende per lägenhet varierar kraftigt mellan Malmö stads stadsdelar kommer också parkeringsbehovet variera, dock är detta samband inte helt linjärt då en hög boendetäthet inte självklart måste betyda ett högt bilinnehav. Även typ av boende och hur gamla bostadsområdena är spelar in på parkeringsbehovet. Malmö stad har under senare tid byggt kvarter med mer blandade upplåtelseformer varför någon statistik på variationerna mellan de olika upplåtelseformerna inte går att ta fram. Malmö stad bedömer att det inte finns någon skillnad i bilinnehavet beroende på upplåtelseform vid nyproduktion.¹⁰⁷

Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antal parkeringsplatser för olika ändamål, därför har fastighetsägaren fria händer att bygga fler parkeringsplatser om så önskas. Ett minimikrav gör också att ansvaret ligger på fastighetsägare. Skulle kommunen vilja reglera antalet parkeringsplatser i ett bestämt område, t.ex. vid en gånggata, kan detta göras i detaljplanen, då kan fastighetsägaren istället lösa behovet inom rimligt avstånd genom parkeringsköp eller avlösen. Ofta används zongränser som har olika p-normer för olika områden. Det är dock svårt att finna klara zongränser när det gäller flerfamiljshus där parkeringsbehovet beror på flera faktorer såsom läge, tillgång till kollektivtrafik, lägenhetsareal och sammansättning, målgrupp och boendetäthet. Behovstalet anges därför bäst som ett spann mellan två värden som anger parkeringsplats/lgh och behovet anpassas i respektive projekt.¹⁰⁸

P-norm flerbostadshus:

Boende 0,5 - 1,0

Besökande 0,1

Totalt 0,6 - 1,1

6.3.3 Prioritering av parkeringsbehoven på tomtmark

Parkeringar behövs för olika ändamål såsom för verksamheters kunder, anställda eller besökande och för boende och deras besökare. Malmö stad verkar för att de som bor på tomtmark ska kunna lämna bilen hemma och istället åka kollektiv eller gå/cykla. För att detta ska kunna vara möjligt krävs det att de boende har en parkering att ställa bilen på under hela dagen. För verksamheter är det viktigt att kundparkeringar finns så att näringslivet i staden kan fortsätta fungera bra. För de anställda gäller dock en annan prioritering så det istället ska verka för att dessa kan lämna bilen hemma. Parkering på tomtmark för arbetstagare ska därför inte prioriteras. Följande prioriteringsordning har Malmö Kommun upprättat:¹⁰⁹

1. Parkering för boende

2. Besöks- och kundparkering

¹⁰⁶ Malmö stadsbyggnadskontor, *Parkeringspolicy och Parkeringsnorm*, s. 5-6

¹⁰⁷ *ibid.*, s. 17

¹⁰⁸ *ibid.*, s. 17

¹⁰⁹ *ibid.*, s. 10

3. Arbetsplatsparkering

Malmö kommun har även upprättat en prioriteringslista för parkering på gatumark, den berörs dock inte här då gatumark ej är aktuellt i detta arbete.

6.3.4 Parkeringsköp

Parkeringsköp innebär att en byggherre köper parkeringsplatser av kommunen då denne inte kan tillgodose det antal parkeringsplatser som p-normen krävs när en ny- eller ombyggnad ska göras. Fastighetsägare kan alltså med kommunen träffa avtal om så kallat parkeringsköp (p-köp). Kommunens parkeringsbolag P-Malmö tecknar då ett avtal om att under 25 års tid ordna parkering på någon av parkeringsanläggningarna, alternativt uppföra en ny parkeringsanläggning. Skyldigheten att ordna parkering försvinner dock inte efter avtalstidens utgång utan kvarstår så länge p-normen kvarstår. Avgiften, som kan vara uppemot 100 000 kr per parkeringsplats, används till att anlägga fler parkeringar eller om anläggningen redan finns fonderas avgiften inför kommande anläggningar.¹¹⁰ Fastighetsägaren kan dock aldrig räkna med att teckna parkeringsköp då det inte är någon rättighet och det är kommunen som från fall till fall avgör om det är möjligt och lämpligt att investera i parkeringsanläggningar i närområdet.¹¹¹

¹¹⁰ Malmö stadsbyggnadskontor, *Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.*, s. 8

¹¹¹ *ibid.*, s. 28

7 Fastighetsmarknaden

7.1 Allmänt

Fastighetsmarknaden avser köp och försäljningar av fastigheter. Vilket inkluderar överlåtelseformerna arv, gåva och byte men även indirekta överlåtelseformer som försäljning av den juridiska personen, till exempel ett fastighetsbolag, som äger en fast egendom. Begreppet fastighetsmarknad avser därutöver innehålla hyres- och byggmarknaden. Fastighetsmarknaden kan delas in i delmarknader beroende på vad det är för typ av fastighet och dess geografiska läge.¹¹² En delmarknad kan exempelvis vara av typen hyreshus i ett specifikt område i centrala Malmö.

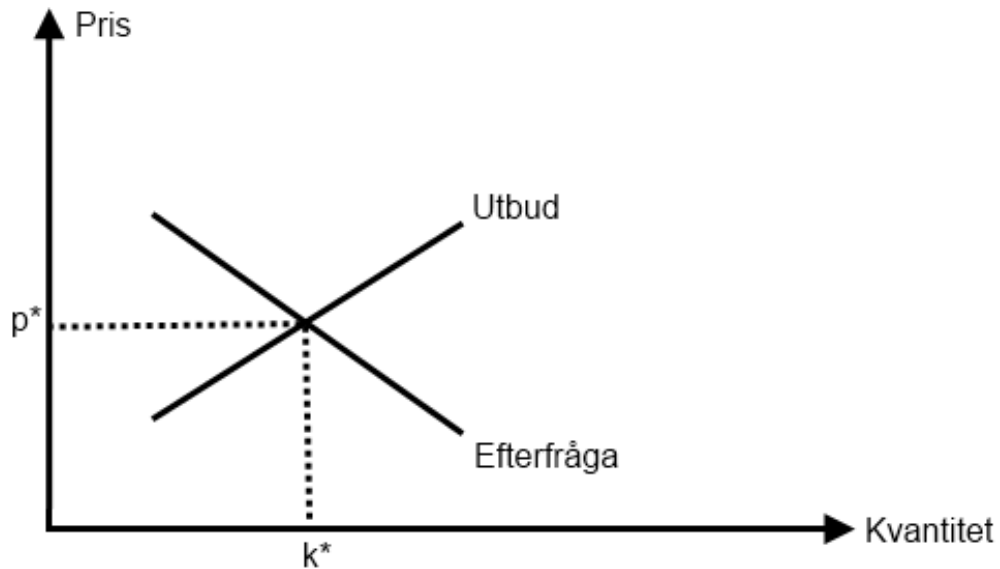
7.1.1 Utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden

Utbud och efterfrågan av fastigheter styrs av många olika ekonomiska och politiska faktorer nationellt men även internationellt. För att kunna prognostisera framtida efterfrågan och relatera den till ett relevant utbud görs marknadsanalyser. Då fastigheter har en del speciella egenskaper som att varje fastighet är unik med ett visst läge och lång levnadstid kan en marknadsanalys av fastighetsmarknaden lätt bli komplicerad. Hänsyn bör tas till en rad olika faktorer som grovt kan beskrivas som marknadsanknutna för specifik ort eller område, omvärldsanknutna som samhälls-ekonomiska och politiska med konjunkturutveckling, inflation, arbetsmarknad, räntenivåer och lagstiftning.

Utbudet av bebyggda fastigheter består i huvudsak av befintliga byggnader. Nyttillskottet av bebyggda fastigheter uppgår till en mindre andel av beståndet per år. Nyproduktion av byggnader sker exempelvis vid tillfällen då ett företag eller en fysisk person anser att det framtida förväntade priset vid en försäljning är högre än de beräknade kostnaderna för att bygga. För att förstå fastighetsmarknaden kan allmän pris- och marknadsteori appliceras. Priset på en fastighet hänger samman med fastighetsmarknadens utbud och efterfrågan i stort med reglering av den specifika fastighets värdepåverkande egenskaper.¹¹³ Fastighetsmarknaden i jämvikt mellan kvantitet och pris som bestäms efter utbud och efterfrågan kan illustreras i figur 2.

¹¹² Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 201

¹¹³ *ibid.*, s. 205



Figur 2. Illustration av utbud och efterfråga på fastighetsmarknaden. Beteckningarna p och k med asterisk visar marknaden i jämvikt

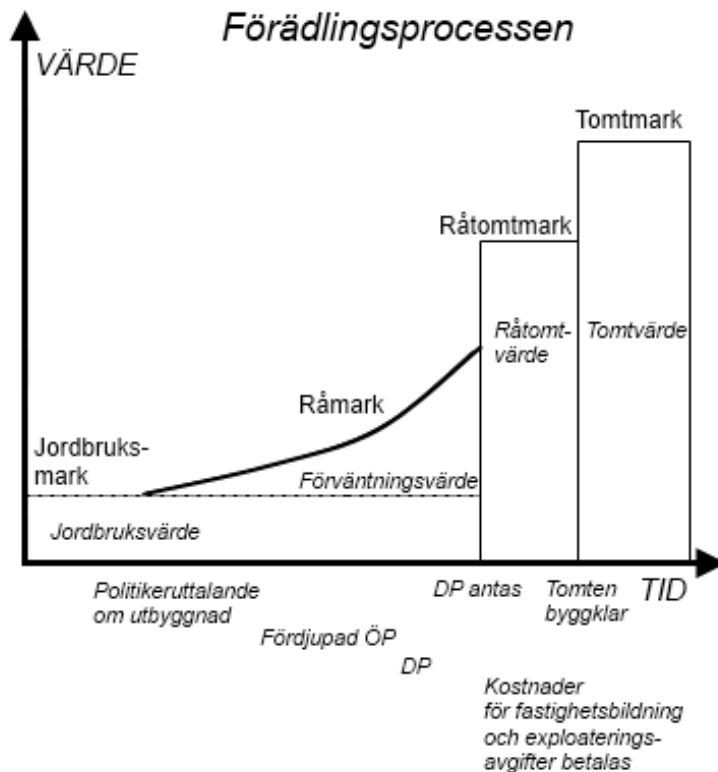
7.2 Värdepåverkande faktorer

7.2.1 Lov

Med detaljplaner och bygglov ges rättigheter att få exploatera en fastighet. Vad som där igenom regleras påverkar värdet av fastigheten eftersom det påverkar vad som får byggas. Kommunen har genom PBL och planmonopolet ett starkt styrmedel att påverka markvärdet genom att de kan reglera användningen och storleken på byggrätten, se värdeutvecklingen från råmark till detaljplan i figur 3.¹¹⁴ Även staten kan genom skattesystemet, olika stimulansåtgärder och med hjälp av bidrag i exploateringsprocessen påverka markvärdet. Staten påverkar också indirekt värdet på mark genom utbyggnad och planering av infrastruktur.¹¹⁵ Förutom de rättigheter som ges via detaljplaner och bygglov så är rättigheten att kunna överlåta en fastighet till någon annan en grundläggande förutsättning för fastighetens värde.

¹¹⁴ Region Skåne, Avdelning för regional utveckling, *Markanvändning i Skåne*, s. 26

¹¹⁵ *ibid.*, s. 24



Figur 3. Förädlingsprocessen¹¹⁶

7.2.2 Läge

Med bra läge i detta sammanhang menas bra lägen att bo på, med andra ord geografisk närhet till attraktiva områden. Vad som därutöver menas med attraktiva områden kan skilja sig från person till person och kan vara svårt att definiera.¹¹⁷ Attraktiva områden innefattar i detta arbete närhet till arbete, god service som skola, vård, kollektivtrafik, nöjen och dagliga varor men även närhet till trivsamma naturområden samt möjlighet till transport i övrigt.

En fastighet är speciell i det avseende att den är unik i sitt läge. Förutom rättigheter att få bygga och använda en fastighet så är läget den mest prispåverkande faktorn. I attraktiva lägen för exempelvis bostäder, handel och kontor i en större stad som Malmö är priserna relativt höga, med låga vakanser och stabila hyresintäkter som inte rubbas så lätt av svängningar på marknaden.¹¹⁸

7.2.3 Investeringsmöjligheter

Även andra investeringsmöjligheter så som aktier och obligationer påverkar värdet av fastigheter då det finns som alternativ investering. Den noterade direktavkastningen

¹¹⁶ Kalbro, *Markexploatering*, s.105

¹¹⁷ Dahl et.al, *Bostadens yttre värden*, s. 10

¹¹⁸ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Grundläggande teori och praktisk värdering – Fastighetsvärdering*, s. 177

på fastigheter kan därav härledas med hänsyn till allmänekonomiska förhållanden i kombination med fastighetens position på marknaden. Direktavkastningskravet som ligger till grund byggs upp genom den riskfria obligationsräntan, en riskpremie och en förväntad värdeförändring/avkastningsförändring.

$$da = r_f + RP - g$$

da =direktavkastningskrav

RP = riskpremien

r_f = riskfria räntan/statsobligationsräntan

g = förväntad värdeförändring/avkastningsförändring

Fastigheter i stort är historiskt sett en mindre riskfylld investering än exempelvis aktier och obligationer. Är avkastningen på obligationer eller aktier vid ett tillfälle låg tenderar investerare att vara mer villiga att investera på fastighetsmarknaden eftersom fastigheter då är ett säkrare alternativ, vilket påverkar värdet på fastighetsmarknaden. Investerare ogillar risk och är villig att betala mer för en mindre riskfylld investering. Investeraren kan då gå in i fastighetsaffären med ett lägre krav på avkastning vilket ger ett högre värde på fastigheten och en lägre direktavkastning förutsatt att nettointäkterna är desamma.¹¹⁹

$$V = \frac{\text{Nettointäkter}}{da}$$

V = värde/pris

da =direktavkastningen

Risken i investeringen samt den förväntade värdeförändringen för den kommersiella fastighetsmarknaden har en avgörande roll för värdet. För att återspegla den extra risk som en investering kan medföra används en riskpremie som baseras på investerarens teorier om framtida osäkerheter på investeringen eller projektet. Den förväntade värdeförändringen för en kommersiell fastighet kan vara ökningen eller sänkningen i driftnettot.¹²⁰

¹¹⁹ Geltner, David M och Miller, Norman G. *Commercial real estate - analysis & investments*, s. 14

¹²⁰ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 273

8 Fastighetsvärdering

8.1 Allmänt

Värdet av en fastighet är ett begrepp som inte är helt okomplicerat, då begreppet kan tolkas olika beroende på vem som använder det. För somliga är värdet mer kopplat till ett personligt värde, för andra är det endast det som betalats för fastigheten eller vad fastigheten är värd ur ett mer kapitalinvesterings- eller redovisningsmässigt perspektiv.¹²¹ Värdet är ingen inneboende egenskap hos en fastighet, de historiska värdena spelar mindre roll och fungerar endast i mån av en vägledning i bedömningen om framtiden.¹²² Det är därför svårt att mäta värden endast genom tomtarealen eller bostadsarean.¹²³ Nedan redovisas allmänt om värderingsbegreppen och mer ingående om avkastningsvärde och marknadsvärde. Avslutningsvis i kapitlet redovisas värderingsmetoderna; ortprismetoden, avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden samt ett värderingssätt genom en exploateringskalkyl.

8.2 Värdebegrepp

Värdet skapas av en resurs ur förväntningar och framtida nyttor vid dess användning. Människor värderar nyttor på olika sätt och det är dessa nyttor som ger upphov till en betalningsvilja och därmed en efterfråga.¹²⁴ I ett värderingsarbete av fastigheter används konkreta värdepåverkande faktorer för den specifika fastigheten. Ett värde kan anses vara knutet till ett antal faktorer relaterade till objektet.¹²⁵

$$\text{Värde} = f(x_1, x_2, x_3, x_4, \dots, x_n)$$

där x_i , $i=1$ till n är faktorer som läge, areal, ålder, hyror osv.

Två situationer brukar komma på tal när en värdering ska göras, nämligen vid en *överbåttssituation* och vid en *innehavssituation*. Vid en *överbåttssituation* är det intressant att veta vilken summa pengar som fastigheten ger då den säljs och i *innehavssituationen* vill man veta vad fastigheten är värd i form av framtida nyttor, i form av nettointäkter av olika slag. De värden man får fram i de två situationerna omnämns som marknadsvärde respektive avkastningsvärde. Andra begrepp såsom företagsvärdering, substansvärde, likvidationsvärde, bokfört värde och reservationsvärde m.fl. förekommer men kommer inte beröras närmre här.¹²⁶

8.2.2 Avkastningsvärde

Avkastningsvärdet definieras som:¹²⁷

Nuvärdet av förväntade framtida nettoöverskott.

¹²¹ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 241

¹²² *ibid.*, s. 244

¹²³ Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 1

¹²⁴ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 244

¹²⁵ *ibid.*, s. 255

¹²⁶ Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 5

¹²⁷ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 248

Avkastningsvärdet är individuellt. Benämningen *individuellt avkastningsvärde* kan användas för ett avkastningsvärde som är knytet till en speciell individ. För att bestämma ett sannolikt marknadsvärde kan avkastningsvärdet användas, detta brukar benämnas som marknadssimulering. Värderaren använder då en potentiell köpgrupp och försöker sätta sig in i deras situation för att kunna beräkna värdet. Begreppet används för alla fastigheter som ger avkastning. Då värdet är individuellt påverkar faktorn hur pass bra företaget eller en viss person sköter fastigheten. Även den aktuella finansierings- och beskattningssituationen inverkar på avkastningsvärdets storlek.¹²⁸

Nettoöverskottet som används i definitionen av avkastningsvärdet beräknas genom att ta drift- och underhållskostnaderna och subtrahera dessa från hyresintäkterna. Då en fastighet ska säljas på marknaden bör säljaren och köparen ha olika individuella avkastningsvärden, för att en affär ska kunna gå igenom. Köparen anser sig troligen kunna få ett högre avkastningsvärde än vad säljaren anser sig kunna få och det glapp som finns mellan dessa värden är det som gör att fastigheten kan säljas på marknaden.¹²⁹ Avkastningsvärdet är vanligt att använda i samband med investerings- och lönsamhetsanalyser.¹³⁰

8.2.3 Marknadsvärdet

Marknadsvärdet definieras sammanfattningsvis som:¹³¹

Det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.

Som tidigare sagt är marknadsvärdet kopplat till en överlåtelsesituation, exempelvis vid en försäljning. Detta värde uttrycker fastighetens bytesvärde och marknadsvärdet har därför en nära relation till priset. Pris och marknadsvärde är dock inte helt identiska då priset anger den summa fastigheten säljs för vid en försäljning och marknadsvärdet är det förväntade värdet som en fastighet ska komma att säljas för, alltså ett framtida förväntat värde.¹³²

Då priserna på en normal marknad kommer bli både lägre och högre än det bedömda marknadsvärdet kan man efterlika detta mönster genom att slumpa prisbildningen i en så kallad normalkurva. Denna kurva visar de noterade och varierande priserna som skulle uppkomma om man hypotetiskt föreställer sig en upprepning av en försäljning av en och samma fastighet ett antal gånger vid samma tidpunkt. Normalfördelningskurvans topp visar sedan det mest sannolika priset, alltså marknadsvärdet, se figur 4.

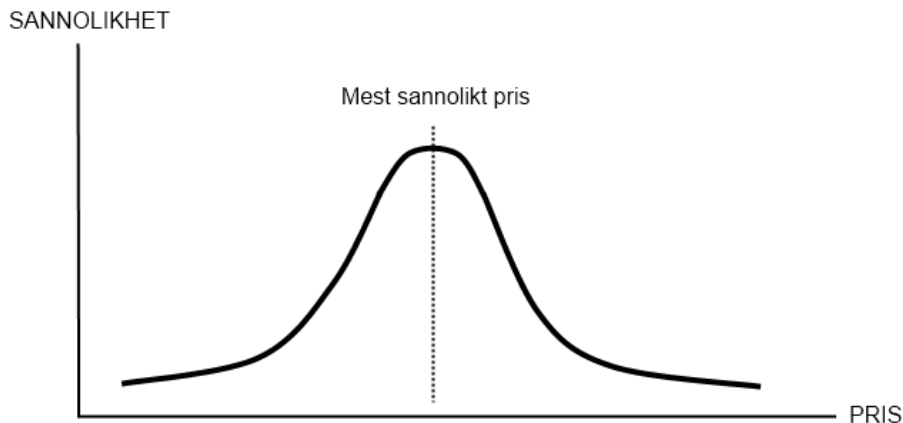
¹²⁸ Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 8

¹²⁹ *ibid.*, s. 8

¹³⁰ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 248

¹³¹ Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 6

¹³² *ibid.*, s. 7



Figur 4. Normalfördelningskurvan avspeglar marknadsvärdet - det mest sannolika priset

8.3 Värderingsmetoder

Då framtiden är osäker kommer alltid en fastighetsvärdering vara behäftad med en viss osäkerhet, oberoende av vilken metod som används. För att uppskatta ett värde behövs ett antal objektrelaterade faktorer såsom exempelvis läge, storlek, ålder, hyror, driftnetto mm. Dessa faktorer kan delas in i tre kategorier, beroende på hur de påverkar fastighetens värde. Kategorierna benämns som:

- Direkt fastighetsanknutna faktorer av teknisk, juridisk och ekonomisk art
- Marknadsanknutna faktorer
- Omvärldsanknutna faktorer av samhällsekonomiskt eller politisk art

Den första kategorin kan exempelvis vara läge, hyror, area, ålder mm. De marknadsanknutna faktorerna är utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden. Den sista kategorin, de omvärldsanknutna faktorerna, berör faktorer såsom utveckling av konjunkturen, arbetsmarknaden, politiska frågor mm. Varje typ av fastighet har dock sina speciella tillämpningsproblem och faktorer. Exempelvis har en jordbruksfastighet inte samma faktorer som en hyresfastighet.

Det som styr vilka metoder eller vilken metod som ska användas vid värderingen är givetvis efter vilket värde som söks men också tillgången på vilka uppgifter som finns, vilka parametrar som är mest säkra och vad som är praktiskt möjligt att genomföra. Några övergripande faktorer behöver dock alltid göras oberoende av metod. Exempelvis bör prognoser göras om framtidens samhällsekonomi och undersökningar av orten, marknaden och fastigheten. Även vissa förenklingar och generaliseringar behöver göras under metodens gång vilket kan ge konsekvenser på värdet. Värdetidpunkt och besiktning av uthyrningsbar yta och miljö är två andra faktorer som bör bestämmas.¹³³ Några vanliga värderingsmetoder beskrivs nedan.

¹³³Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 255-259

8.3.1 Ortprismetoden

Denna metod går ut på att hitta priser på sålda objekt som liknar den fastighet som ska värderas. Dessa jämförelseobjekt ska ligga inom ett visst område. När en värdering görs i syfte att ta fram ett marknadsvärde av ett småhus är denna metod den enda lämpliga som finns men den används också för värdering av kommersiella fastigheter då syftet är att ta fram ett marknadsvärde.¹³⁴ Metoden kan delas in i sex steg som ska genomgå för att nå fram till ett slutligt marknadsvärde:¹³⁵

- 1) Avgränsa och definiera en relevant marknad
- 2) Söka upp bra jämförelseobjekt
- 3) Söka och erhålla relevant information om jämförelseobjekten
- 4) Tolka, bearbeta och analysera det framtagna materialet
- 5) Att applicera och göra tids- och egenskapsmässiga justeringar
- 6) Göra den slutliga bedömningen av värdet och bedöma vilken osäkerhet som föreligger i marknadsvärdesuppskattningen

1) Att avgränsa och definiera en relevant marknad

Ett flertal ansatser måste prövas för att kunna göra en marknadsvärdesbedömning och ibland måste alternativa ansatser vad avser marknadsavgränsningar i olika avseenden göras. Att bestämma en relevant marknad är komplicerad då det i en verklig marknad finns flera delmarknader och aktörer som har olika villkor och funderingar. Det är upp till den som värderar att för varje objekt avgränsa en marknad där fastighetstyp, tidsaspekt och normeringsförfarande får vara betydelsefulla faktorer. Tidsaspekten påverkar då köp närmast värdetidpunkten är de mest intressanta. Hur de äldre köpen behandlas i beräkningarna beskrivs mer under punkt 5. Köparkategori är en annan faktor som kan påverka mer än geografiskt läge eller fastighetstyp. Gäller värderingen exempelvis ett bostadshus i ett attraktivt läge kan köparkategorin bedömas efter den mest trolige köparen såsom en bostadsrättsförening eller en ägare till ett hyreshus. De köp som gjorts av den typ av köpare som värderaren finner mest trolig är de som främst ska läggas till grund för värdebedömningen. Slutligen bör hänsyn tas till det material som har brister, men finns det ingen annan information är det bättre än ingenting alls. Materialet kan ändå tjäna som en utgångspunkt i det fortsatta arbetet.¹³⁶

2) Söka upp bra jämförelseobjekt

Då varje fastighet är mer eller mindre unik i läge och egenskaper kan det vara svårt att hitta relevant data. Sverige har till skillnad från många andra länder bra system med offentliga databaser där fastighetsregister, taxeringsuppgifter, lagfartsbaserade överlåtelsedata kan tas fram. Därför kan man för vanliga eller mindre vanliga fastigheter som inte har alltför specifika egenskaper eller lägen ta fram förhållandevis bra data. Privata värderingsföretag brukar också ha bra egna register där det hela tiden förs en kontinuerlig uppföljning av marknadens utveckling.¹³⁷

¹³⁴Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 93, 137

¹³⁵Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 261

¹³⁶ *ibid.*, s. 262-263

¹³⁷ *ibid.*, s.263

Då vissa överlåtelse, främst för kommersiella fastigheter och flerbostadshus, görs på annat sätt än vid de lagfartspliktiga köpen (t.ex. genom bolagsköp), kommer prisstatistiken för dessa att vara missvisande. Men även vid lagfarna köp kan det finnas försäljningar som är missvisande av olika anledningar vilket värderaren måste ta hänsyn till när jämförelseobjekten väljs ut.

3) Söka och erhålla relevant information om jämförelseobjekten

Denna punkt kan ofta i ortprismetoden vara komplicerad då det är svårt att få tag på fullgod information gällande ekonomisk data men även teknisk data och information gällande tekniska brister. Den information som krävs är en så pass grundlig besiktning av värderingsobjekten som värderingsmannen anser sig behöva för att kunna använda jämförelseobjekten i sin värdering. Den information som är mest relevant är den varefter metoden tillämpats på, exempelvis arean om areametoden används eller driftnetton om nettokapitaliseringsmetoden används.

4) Tolka, bearbeta och analysera det framtagna materialet

Då varje fastighet i varierande grad är egenskapsmässigt unik är det mycket svårt att uppnå ett idealistiskt ortprismaterial där alla objekten är identiska. För att kunna jämföra objekten kan därför olika typer faktorrelaterade prisjämförelser göras genom normering av priset. Ett tidigare betalt pris kan relateras till en rad värdepåverkande faktorer och genom olika regressionskvationer kan dessa faktorer prissättas. Förfarandet används oftast för att fånga in pristrender vid enklare normeringsmodeller.

I detta steg kan priset *relateras* till olika värdebärande faktorer, exempelvis area, driftnetto eller taxeringsvärde. I en praktisk värdering brukar man relatera priset till en värdebärande faktor och denna faktor förutsätts representera den samlade effekten av flera värdebärande faktorer. Flera relateringar kan med fördel göras då värdebedömningen blir säkrare på så vis. Vissa faktorer innehåller dock i sig effekten av flera andra faktorer och detta ska beaktas när val av relateringar görs.

Även en *normering* ska som tidigare nämnts göras i detta steg. Detta då jämförelseobjektens storlek på de värdepåverkande faktorerna ofta avviker från varandra. Normeringen innebär att priserna åprisrelateras till någon eller några av de olika värdepåverkande faktorerna såsom exempelvis pris/driftnettokrona, pris/kvm, pris/taxeringsvärdekrona m.fl. Beroende på vilken normering som väljs brukar ortprismetoden benämnas olika, exempelvis som areametoden om priset relateras till arean eller nettokapitaliseringsmetoden om priset relateras till driftnetton.¹³⁸

5) Att applicera och göra tids- och egenskapsmässiga justeringar

Då relevanta jämförelseobjekt hittats kan dessa köp ligga bakåt i tiden vilket innebär att de måste tidsjusteras. Tyvärr är det ofta så att jämförelseobjekt saknas för tiden närmast köpet och istället får äldre köp med tidjustering användas. Tidsjusteringen kan exempelvis göras med inflation men även med faktiska reala värdeförändringar. Med en regressionsanspassad linje kan en tidsmässig trend visas genom ett samband mellan pris och tid. Denna bild av prisutvecklingen kan sedan användas för att

¹³⁸ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 264

omräkna tidigare betalda priser fram till en bestämt tidsperiod. Även korrekationer för egenskapsmässiga skillnader kan göras, men om man anser att värderingsobjektet motsvarar genomsnittet av jämförelseobjekten behöver dock ingen egenskapsmässig korrektion göras.¹³⁹ En kortfattad förklaring av en regressionsanalys görs i stycket nedan.

Om materialet som ligger till grund för jämförelseobjekten är tillräckligt bra (t.ex. deras läge och typ) men med olika tid för köpen en regressionsanpassad linje (regressionsanalys) görs av materialet. Genom regressionsanalysen kan ett samband mellan två eller flera variabler som exempelvis pris och tid tas fram. Vid en linjär regression utgår man ifrån att datan kan anpassas till en rät linje, alltså ett linjärt samband mellan x och y . Ekvationen till den räta linjen i regressionsanalysen kan således skrivas som:¹⁴⁰

$$Y = a + bx$$

Där:

Y = Beroende variabel

a = Reell konstant som anger skärning på linjen (interceptet)

b = Reell konstant som anger lutningen på linjen

x = Oberoende variabel

Y är den variabel som påverkas och är beroende av den oberoende och påverkande variabeln x . Den beroende variabeln kan exempelvis vara priset på en fastighet som påverkas av tiden som då blir den påverkande variabeln. Ekvationen kan utökas så att priset är beroende av fler variabler än tiden, exempelvis ålder och läge. Genom regressionsanalysen fås sedan en mått på den oberoende variabelns förklaringskraft på den beroende variabeln. De mått som anger sambandets styrka kallas i en regressionsanalys för R^2 och adjusted R^2 .¹⁴¹ Koefficienten i regressionsresultatet visar vilken riktning och hur mycket i den angivna enheten som den oberoende variabeln påverkar den beroende och kan sägas vara regressionsanalysens huvudresultat. För att vara säker på att koefficientens påverkan är sann ska den vara signifikant och ofta väljs en signifikansnivån på 0,05 eller under.¹⁴²

Då de förklarande variablerna inte alltid påverkar den beroende variabeln lika mycket kan "dummy- variabler" användas för att justera så att parametrarna i modellen inte påverkar lika mycket på hela stickprovet. En dummyvariabel är en binär variabel som bara antar värdena 1 eller 0 beroende på om ett visst påstående är sant eller ej.¹⁴³ Ett exempel på en dummyvariabel vid fastighetsvärdering är läget. De fastigheter som ligger i det specificerade läget får då värdet 1 och de som ligger utanför de specificerade områdena får värdet 0. På detta sätt kan man justera för hur olika

¹³⁹ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomska analys och fastighetsrätt*, s. 267

¹⁴⁰ Linnéuniversitetet, *Regressionsanalys - en introduktion*, s. 21 (Hämtat 2012-04-20)

¹⁴¹ *ibid.*, s. 30 (Hämtat 2012-04-20)

¹⁴² Westerlund, Joakim. *Introduktion till ekonometri*, s. 118

¹⁴³ *ibid.*, s. 165

parametrar påverkar den oberoende variabeln som i sin tur påverkar den beroende variabeln.

6) Göra den slutliga bedömningen av värdet och bedöma vilken osäkerhet som föreligger i marknadsvärdesuppskattningen

När de övre fem stegen genomförts bör värderaren ta ställning till hur pass tillförlitlig värderingen kan anses vara. Slutliga kommentarer eller fler förklaringar kan tilläggas här för att motivera värderingen. Osäkerheten av värderingen kan uttryckas genom att värderingsresultatet redovisas i intervaller, med en viss procentuell osäkerhet eller verbalt.¹⁴⁴

8.3.2 Avkastningsbaserade metoder

Avkastningsmetoder kan användas för att både ta fram ett marknadsvärde och ett individuellt avkastningsvärde för en fastighet. Beskrivningen nedan syftar huvudsakligen kring beräkningen av ett marknadsvärde. Investeringskalkylbaserade metoder, främst kassaflödeskalkyler, företras ofta då allt fler finansiella aktörer med renodlade kapitalinvesteringssynsätt agerar på marknaden eller att material av tidigare försäljningar på liknande fastigheter saknas eller är fåtaliga. Metoden går ut på att försöka efterlikna marknadens aktörers handlingar och synsätt och få fram en värdebedömning efter en trolig marknad. Det kalkylresultat man får efter simuleringen är det förväntade marknadsvärdet, efter att ha gjort vissa korrekitioner. Vid avkastningsbaserade metoder behöver man generellt ta fram vilken kalkylmetod man ska använda sig av, ingående grunddata, kalkylränta och direktavkastning samt ett eventuellt restvärde. En allmän beskrivning av metoden är att man beräknar nuvärdet av framtida nettoavkastningar över ett antal tidsperioder, med ett visst kalkylräntekrav. Grundidén torde således bli.¹⁴⁵

$$V_0 = f(Dn_t, p, V_n)$$

V_0 = Värde år 0 (värdetidpunkt)

Dn_t = Framtida driftnetton

V_n = Restvärde år n

p = Avkastningskrav

Beräkningen kan ske på olika sätt beroende på olika grad av komplexitet, syftet, objektstyp och vilken tillgång på grunddata som finns.

Kalkylmodeller

En tidsperiod måste fastläggas för att kunna göra en investeringsanalys och därmed en avkastningsvärdebedömning. Den använda tidsperioden kan vara allt emellan ett år och oändligheten. Den vanligaste tidsperioden är dock en schablonmässig 5 till 10-årskalkyl med avslutande evighetskapitalisering av ett restvärde. Längre tid än fem år brukar främst tillämpas om exempelvis ett hyreshus har hyreskontrakt som löper

¹⁴⁴ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 268

¹⁴⁵ *ibid.*, s. 278-279

längre än fem år eller om större investeringar eller renoveringar ska göras efter femårsperioden.¹⁴⁶

Två avkastningskalkylmodeller för värdering utnyttjas normalt. Den ena är *direktavkastningsmetoden*, vars metod baseras på en evighetskapitalisering och ett normaliserat första års driftnetto. Driftnettot är det överskott som bli kvar då en fastighets normaliserade utbetalningar för drift- och underhåll samt fastighetsskatt och eventuell tomträttsavgäld dragits från bruttoinbetalningarna. Driftnettot för år ett är det som läggs till grund för hela kalkylperioden och modellen innefattar därmed inga restvärden, till skillnad från kassaflödesmetoden som förklaras nedan. Genom korrigering försöker man också sammanfalla de faktiska driftnettona med de normaliserade. Även en korrigering ska göras för större framtida investeringar genom nuvärdesberäkning. Direktavkastningsmetodens formel ser ut som följande:¹⁴⁷

$$V = \frac{Dn}{da}$$

da =Direktavkastningen
 Dn =Normaliserat driftnetto år 1

Ett annat sätt att få fram ett marknadsvärde genom direktavkastningsmetoden är att använda sig av Gordons formel:¹⁴⁸

$$V = \frac{Dn}{r_k - g}$$

$r_k - g$ = direktavkastningen
 r_k = kalkylräntan
 g = årlig värde- eller avkastningsförändring

Den andra metoden som brukar användas som kalkylmodell kallas för *diskonterings- eller kassaflödesmetod*. Uppbyggnaden är enkelt beskrivet att man beräknar nusummorna av driftnetton under en bestämd och begränsad kalkylperiod samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde som uppstår vid kalkylperiodens slut. Precis som för direktavkastningsmetoden behöver man här bestämma en tidsperiod som kalkylperioden ska vara mellan. Restvärdet bestäms genom att ta förväntat driftnettot året efter kalkylperiodens slut dividerat med ett bedömt direktavkastningskrav vid sista kalkylåret. Ingår lån i investeringen kan man beakta detta i sin beräkning, man beräknar då nusumman av betalnettona plus nuvärdet av eget kapital vid kalkylperiodens slut plus lån vid Värdetidpunkt (år 0).¹⁴⁹

¹⁴⁶Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 280

¹⁴⁷ *ibid.*, s. 281

¹⁴⁸ *ibid.*, s. 281

¹⁴⁹ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt.*, s. 281-282

$$V = \sum_{t=1}^n Dn_t \frac{1}{(1+p)^t} + \frac{R_n}{(1+p)^n}$$

$$R_n = \frac{Dn_{n+1}}{da_n}$$

Diskonteringsmetoderna har utvecklats via kassaflödesmetoder, även benämnda cash-flowmetoder. Dessa bygger på samma principer som diskonteringsmetoderna men blir mer verklighetstroliga då de löpande betalningsströmmarna tas med i beräkningen och likvidationsförhållandena blir mer realistiska över tiden. Kassaflödesmodellerna kan användas för olika syften och det är viktigt att det framgår i vilket syfte beräkningen görs för att kunna tolkas rätt av nyttjaren. Syftena kan vara att bedöma marknadsvärdet, göra konsekvensanalyser av ett bedömt marknadsvärde eller bedöma ett individuellt avkastningsvärde.¹⁵⁰ I följande text kommer fokus ligga på marknadsvärdet.

Kassaflödeskalkylen ska grundas på de indata som gäller för värderingsobjektet och avviker dessa från marknadsmässiga förhållanden skall en realistisk successiv marknadsanpassning ske över kalkylperioden. Resultaten, exempelvis direktavkastning och värde per kvadratmeter, som fås av kassaflödeskalkylen ska vara realistiska till nyckeltal från marknaden. I kassaflödeskalkylen görs en prognos över in- och utbetalningar under kalkylperioden, dessa in- och utbetalningar avser de direkta penningtransaktionerna som investeringen ger upphov till.¹⁵¹ Även ett restvärde bedöms för fastigheten vid kalkylperiodens slut och ett nuvärde av de förväntade framtida betalningsströmmarna enligt formeln nedan.¹⁵²

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(H - D - U - F - T - I)_t}{(1+p)^t} + \frac{R_n}{(1+p)^n}$$

V = Nuvärde

H = Hyra

D = Drift

U = Underhåll

F = Fastighetsskatt

T = Tomträttsavgäld

I = Investeringar i framtiden

R_n = Restvärde år n

t = tidsvariabel

¹⁵⁰ ¹⁵⁰ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt.*, s. 282

¹⁵¹ Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 144

¹⁵² Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 282-283

$$n = \text{Kalkylperiod}$$
$$p = \text{Kalkylränta på totalt kapital}$$

Olika grader av schabloniseringar görs på kassaflödesmodellerna, exempelvis på hyresutvecklingar, betalningsströmmar under året eller drift- och underhållskostnader. Hur man väljer att göra beror på syftet med kalkylen samt jämförbarheten med andra kalkyler. Nedan beskrivs de ingående parametrarna mer utförligt.

Årlig avkastning

Den *årliga avkastningen* i form av in- och utbetalningar eller intäkter och kostnader samt utvecklingen av dessa är en av grunderna i kalkylmodellen. För att ta reda på de objekts- och marknadsrelaterade data som är nödvändiga för beräkningen behöver man göra en hel del undersökningar och denna datainsamling är mycket viktig och kräver god kunskap knutna till objekten. Datan kan exempelvis vara hyreskontraktsvillkor, produktionsresultat, uppgifter om drift- och underhåll, belånings- och beskattningsförhållande, taxeringsuppgifter mm. Även marknadsmässiga bedömningar av uppgifter om hyror, vakanser, kontraktstyper och olika typer av utbetalningar kan behöva göras. Informationen kan tas fram bland annat genom att titta i hyreskontraktet. Noggranna bedömningar av samhällsutvecklingen, konjunktursutvecklingen, inflationstakten behövs därför för in- och utbetalningar som ingår i driftnettot.¹⁵³

Kalkylräntan för ett färdigbyggt objekt

Kalkylräntan är en parameter som är viktigt att den fastställs rätt då denna i hög grad påverkar kalkylens resultat. Denna ränta kan dock ses ha lite olika betydelse beroende på sammanhang och kan därför vara svår att tolka. Vilka investeringsrisker som finns skall avspeglas i kalkylräntan och bestämmas så dessa inte dubbelberäknas. När kalkylräntan bestäms är det viktigt att den är anpassad efter den specifika situationen med hänsyn till fastighetsobjektets egenskaper och position på marknaden samt övriga samhällsekonomiska förhållanden.¹⁵⁴ Kalkylräntan kan således uttryckas som:

$$r_k = r + RP + i$$

eller

$$r_k = r_f + RP$$

$$r_k = \text{Kalkylränta}$$
$$RP = \text{Riskpremien}$$
$$r = \text{Realränta}$$
$$i = \text{Inflation}$$

$$r_f = \text{Riskfria räntan/Statsobligationsräntan}$$

¹⁵³ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 284

¹⁵⁴ *ibid.*, s. 285

Direktavkastningen, även kallad nettokapitaliseringsprocenten, motiveras i marknadsvärderingssammanhang genom ovanstående resonemang. Direktavkastning skulle därför kunna uttryckas som:¹⁵⁵

$$da = r_k - g$$

da = Direktavkastningen

r_k = Kalkylränta

g = Förväntad värdeförändring/Avkastningsförändring

Detta synsätt ligger till grund för Gordons formel som beskrevs på s.36.

Restvärdet

I princip alla kalkyler använder ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Dock används inte restvärden i en kalkyl som bygger på en evighetskapitalisering, exempelvis i direktavkastningsmetoden. Restvärdets betydelse sjunker med ökad tidsperiod i kalkylen och med högre kalkylränta och upp till tio års tid brukar restvärdet ha en stor betydelse. Vid diskonteringsmetoden delas ofta kalkylperiodens längd in i två delar, en på 5-10 år och en som ska vara tänkt som en evighets period. Med ett bedömt direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut med ett bedömt driftnetto året efter sista kalkylåret kan ett restvärde fås fram. Restvärdet torde således bli:

$$\frac{DN_{n+1}}{da_n} = R_n$$

R_n = Restvärdet

DN_{n+1} = Förväntat driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

da_n = Bedömt direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut

Även andra varianter för beräkning av restvärdet förekommer men ovanstående är det mest tillämpade.¹⁵⁶

Kalkylräntan för ett byggprojekt

För att kunna göra en värdering av ett framtida projekt görs en nuvärdesberäkning av de framtida nyttor ett färdigt projekt bör generera. Nuvärdet påverkas sedan av en kalkylränta kopplat till de risker som ett utvecklingsprojekt bär med sig. Kalkylräntan blir således inte lika som för en investering i en färdig byggnad som för ett framtida byggprojekt. En investering i ett framtida projekt kommer exempelvis medföra större risk än en investering i en stabil fas där projektet redan genomförts. För att ta fram en kalkylränta som ska användas vid investeringar för icke färdigställda byggnader kan en formel upprättas som grundas på riskpremie och hävstångseffekt. Vilket grundar

¹⁵⁵Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 286

¹⁵⁶ibid., s. 287-288

sig efter en mer vedertagen formel som på engelska kallas weighted average cost of capital (WACC) och som uttrycks:¹⁵⁷

$$r_p = (LTV)r_D + (1 - LTV)r_E$$

r_p = Avkastning av underliggande tillgång
 r_D = Avkastningen på skulden från tillgången
 r_E = Avkastningen från hävstångseffekten på det egna kapitalet
 LTV = Kvoten mellan lån och värde

WACC-formeln kan användas med olika komponenter i en totalavkastning såsom direktavkastning, värdetförändring eller riskpremie. WACC brukar främst användas när man lånar pengar, därav kvoten LTV ovan. Hävstången brukar då benämnas som *finansiell hävstång*. Enkelt kan hävstången visas i en situation där man lånar pengar och om avkastningen då är högre än räntan uppkommer en vinst på grund av att det egna kapitalet förräntas mer med hjälp av de lånade pengarna. WACC kan dock även utnyttjas för ofärdiga projekt då även där en hävstångseffekt uppkommer. Denna hävstång brukar då benämnas som den *operationella hävstången*, LR. Det är viktigt att vara konsekvent i vilka komponenter som används för att förhållandet ska bli rätt. Förutsatt att det finns ett antagande om att det finns en hävstång i risken mellan ett färdigbyggt projekt och ett framtida projekt kan ett uttryck för kalkylräntan för ett framtida projekt uttryckas såsom:¹⁵⁸

$$E[r_c] = E[r_D] + LR(E[r_V] - E[r_D])$$

$$LR = \frac{V_0}{V_0 - K_0}$$

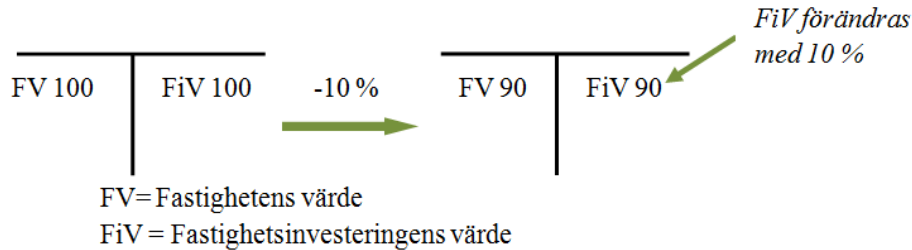
$E[r_V]$ = Kalkylräntan för färdiga projekt
 $E[r_D]$ = Kalkylräntan för byggkostnader
 $E[r_c]$ = Kalkylräntan för ofärdiga projekt
 K_0 = Total projektkostnad vid tiden 0
 V_0 = Bruttovärdet av ett färdigställt projekt vid tiden 0

Nedanstående exempel, se figur 5, visar hur hävstången uppkommer i ett färdigt och ofärdigt projekt:

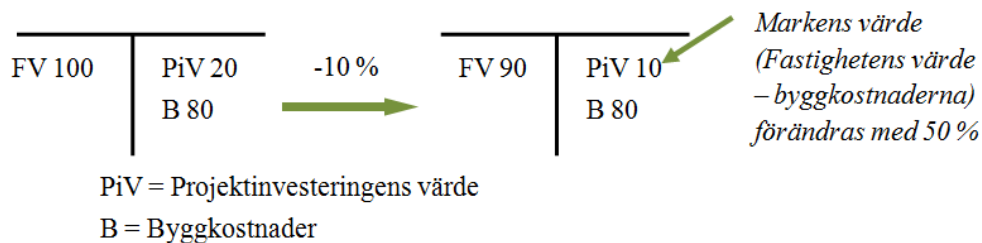
¹⁵⁷ Geltner, David M och Miller, Norman G. *Commercial real estate- analysis & investments*, s. 307

¹⁵⁸ *ibid.*, s. 791

Alternativ 1 - Investeringen köper en färdigutvecklad fastighet och 5 år senare sjunker fastighetsvärdet med 10 %



Alternativ 2 - Investeringen köper mark som kan utvecklas till ett motsvarande projekt som för alternativ 1 och 5 år senare sjunker fastighetsvärdet med 10 %



Figur 5. Illustration av den operationella hävstångens effekt

Här jämförs avkastningen på en investering i en fastighet med investering i mark, givet en viss förändring i fastighetsvärdet som i detta exempel är en sänkning med 10 %. En investerare ställs här inför två alternativ där det första är att köpa fastigheten med en färdig uppförd byggnad och det andra alternativet är att köpa mark som kan utvecklas till en motsvarande fastighet som den i alternativ 1. Att investera i mark ger en likvärdig hävstång på fastighetsvärdet som den man får genom att investera i en färdigutvecklad fastighet med hjälp av belåning. Anledningen är att byggkostnaderna kan antas vara relativt oberoende av fastighetsvärdets svängningar.

Det kan talas att nämnas att dessa uttryck från teorin kanske inte alltid stämmer överens med det tankesätt som investerare i praktiken använder sig utav. Dock borde det användas implicit av de mest framgångsrika investerarna då teorin grundar sig på marknadsbaserade principer för alternativkostnader och jämvikter, vilket medför att resultaten i praktiken måste sammanstämna med implikationerna i denna teori.¹⁵⁹

Övriga parametrar i kalkylmodellen

Betalningsströmmarna måste i kalkylmodellen förlängas för att uppskatta framtida värden på dessa. Då detta sker ska de på bästa möjliga sätt återspegla de verkliga betalningsströmmarna och oftast förs schablonmässiga förlängningar av dessa betalningar, vanligen på slutet av varje år. *Marknadshyran* kan uppskattas efter en bedömning av marknadens hyresnivå för det aktuella objektet. Finns det redan en bestämd hyra är det denna som ska användas, detta kallas den *aktuella hyran*. Bedöms det uppkomma några vakanser ska även denna parameter beaktas i kalkylmodellen.

¹⁵⁹ Geltner, David M och Miller, Norman G. *Commercial real estate- analysis & investments*, s. 794

Drift- och underhållskostnader ska i största möjliga mån baseras på verkliga data och successivt anpassas efter vad som anses vara normala drift- och underhållskostnader för aktuellt objekt. *Moms, fastighetskatt* och eventuell *tomträttsavgäld* ska även tas med. Momsen ska dock inte medräknas om denna kan kvittas. Planerat yttre och inre underhåll som kan ske i vissa intervall bör preciseras beroende på om syftet är att återställa en byggnads funktion och som har en längre periodicitet än ett år. Sker det någon utbetalning för hyresgäst Anpassning ska denna också bedömas. Även *bostadsrättsföreningar* och *förhandlingsläge* skall beaktas. Exempelvis behövs information huruvida en bostadsrättsförening bildats och registrerats.

8.3.3 Produktionskostnadsmetoden

Liksom namnet antyder bygger produktionskostnadsmetoden på att ta fram en produktionskostnad (nedlagda kostnader) och sedan använda denna vid värderingen. Förenklat blir alltså värdet de nedlagda kostnaderna plus markkostnaderna.¹⁶⁰ Produktionskostnaderna som sådana är dock inget uttryck för värde då en fastighets värde kan både understiga och överstiga denna kostnad men det finns ofta ett nära samband. Produktionskostnaderna är av intresse för att de indirekt påverkar prisbildningen och att de har avgörande betydelse för kapitalkostnaderna vid innehav.¹⁶¹

Vid vissa situationer uppfattas produktionskostnadsmetoden som den enda möjliga. Det kan exempelvis vara när objektet anses sakna marknad, inga eller för få jämförelseobjekt finns eller då den ekonomiska avkastningen är svår att bedöma. Även för projektfastigheter som ombyggnadsprojekt, tomtmark och pågående byggnadsobjekt kan metoden delvis användas för att bedöma marknadsvärdet. Denna idé överensstämmer dock inte med den grundläggande värdeteorin som definierar värdet utifrån framtida nytta eller betalda priser.

8.4 Exploatering

För att en exploatering av mark ska påbörjas finns det oftast många kalkyler som ska gå ihop, vilket indirekt avspeglas av värdet på projektet. Även om marken i en detaljplan är reglerad till ett visst ändamål kan det vara svårt att få ihop en ekonomisk lönsam kalkyl för att fullfölja planen. Det finns ett antal frågor som kräver sitt svar. Är det rätt tid att bygga? Är marknaden i behov av bebyggelsen och är efterfrågan fortfarande lika stor när bygget är klart? Är den planerade markanvändningen mer lönsam än den befintliga? Kan bebyggelsen finansieras? Är detaljplanen tillräcklig eller kan detaljplanen ändras? Under hela exploateringsprocessen har den ekonomiska bedömningen och värderingen en betydande roll för slutprodukten.¹⁶²

8.4.1 Exploateringskalkyl

Exploatörer benämns ofta de som bedriver en affärsmässig verksamhet med att förvärva mark och bygga för att sedan sälja vidare till en förvaltare.¹⁶³ Det finns även de exploatörer som efter byggnationen själv förvaltar fastigheten och drar nytta av byggnadens hyresintäkter. För att en exploatör ska komma till skott med en

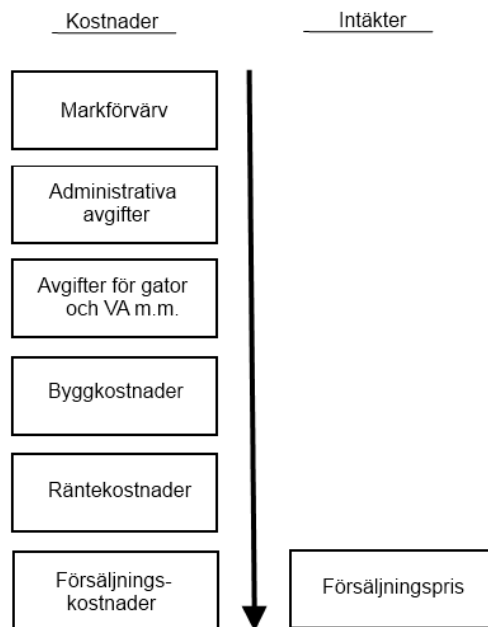
¹⁶⁰ Geltner, David M och Miller, Norman G. *Commercial real estate- analysis & investments*, s. 794, s. 292

¹⁶¹ Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 53

¹⁶² Kalbro, Markexploatering, s. 180

¹⁶³ Kalbro, Markexploatering, s. 187

förädlingsprocess av en fastighet är en genomförbar exploateringskalkyl nödvändig. Kostnader och intäkter som en exploatör kommer i kontakt med från markförvärv till försäljning kan i grova drag beskrivas som figur 6.¹⁶⁴



Figur 6. En överskådlig bild över intäkts- och kostnadsposter i exploateringskalkylen¹⁶⁵

Posterna i figur 6 kan kort beskrivas som:

- Markförvärvskostnaden är det pris som betalas för att köpa fastigheten med eller utan detaljplan.
- De administrativa kostnaderna följs av markförvärvet med dess stämpelskatt, pantbrev, plan- och bygglovsavgifter men även kostnad för fastighetsbildning kan ingå.
- Avgifter för gator, vatten- och avlopp och andra anordningar som gäller för allmänna platser regleras mellan exploatören och kommunen i ett såkallat exploateringsavtal. Kostnadsfördelningen beror delvis på om kommunen skall vara huvudman för allmänna platser eller inte.
- Byggkostnader är den summan som inkluderar själva bygget med material och maskiner men även de kostnader som innebär projektering och administration.
- Räntekostnader är den återbetalning av räntan på lånat kapital som ofta tas för att kunna finansiera byggen.
- Försäljningskostnader består av den marknadsföring och administration som krävs för att till sist sälja objektet eller för att få in diverse hyresgäster.

¹⁶⁴ Kalbro, Markexploatering, s. 188

¹⁶⁵ ibid., s. 188

För ett projekt ska bli genomförbart och gå med vinst krävs det att den vänstra kolumnen är mindre än den högra, det vill säga:¹⁶⁶

$$Vinst = \text{Värdet efter exploatering} - \text{Värdet före exploatering} - \text{Kostnader}$$

En exploateringskalkyl för nybyggnation kan upprättas för att indirekt ge ett värde på en obebyggd fastighets byggrätt. Då det är ett antal poster i kalkylen som kan vara osäkra eller skilja sig överlag beroende på entreprenörens olika kostnader för material och arbetskraft, bör metoden användas i kombination med exempelvis en ortpris-metod. För att få fram det mest sannolika värdet för objektet som ska värderas kan en obebyggd fastighets byggrättsvärde tas fram genom exploateringsmetoden tillsammans med ortprismetoden.¹⁶⁷

8.4.2 Highest and best use (HBU) och optionsteori

Uttrycket highest and best use, eller bästa möjliga användningen, åsyftar på att en fastighet bör värderas och således bebyggas eller användas på det bästa möjliga produktiva sättet för det specifika läget. Bebyggelse tenderar att anläggas där det är som mest ekonomiskt effektivt på lång sikt.¹⁶⁸ Vid obebyggd mark med byggrätt kan detta ses som en option. En byggrätt ger direkt ingen skyldighet till att bygga utan snarare en rättighet eller möjlighet. Optionen innebär således att det finns ett värde av att vänta med att bygga fastigheten enligt planen. Genom att inte bebygga fastigheten finns fortfarande möjlighet för att söka ny detaljplan och ändra markanvändning och därmed kunna matcha fastigheten med dess HBU. För att få ut bästa möjliga användning av fastigheten kan det löna sig med att bygga i rätt tid och för rätt användningsområde för det specifika läget.

En option är en rättighet men ingen skyldighet att erhålla något av värde utan att ge upp något annat av värde. En option kan endast utnyttjas en gång och försvinner direkt vid dess användande. Applicerat på fastighetsmarknaden kan optionen vara den som enligt detaljplanen ger fastighetsägaren rätt men ingen skyldighet att bebygga marken. En fastighetsägare kan bestämma att ett byggprojekt ska starta idag och räkna med de vinster som det ger upphov till, men då försvinner också optionen. Om fastighetsägaren istället väntar med att bygga kan en option erhållas.¹⁶⁹

¹⁶⁶ Kalbro, Markexploatering, s. 191

¹⁶⁷ Green, Thomas, muntl. samtal (2012)

¹⁶⁸ Geltner, David M och Miller, Norman G. *Commercial real estate - analysis & investments*, s. 64

¹⁶⁹ *ibid.* s. 730

9 Fallstudien

För att kunna besvara frågeställningen användes en fallstudie av utvalda fastigheter i centrala delar av Malmö. De fastigheterna som valdes ut värderades därefter genom en avkastningsmetod på respektive markparkering och med en värdering av själva fastigheten och dess byggrätt genom ortprismetoden. Hur fastighetsobjekten valdes ut kan läsas under rubriken *Val av objekt*. Hur värderingen gjordes hanteras under rubriken *Värdering av fastighetsobjekten*. Begreppen fastighetsobjekt och fastigheter används genomgående i detta avsnitt. Det bör poängteras att skillnad finns på respektive benämning då en av fastigheterna delvis är bebyggd vilket gör att hela fastigheten inte alltid kan benämnas. Det är dock endast den del av fastigheten som innehåller en parkering som betraktas och är den del som byggrättsvärdet beräknades på.

9.1 Val av objekt

Nedan beskrivs hur tankegångarna gick då fastighetsobjekten valdes ut samt vilka krav som ställdes på dessa. För att avgränsa arbetes omfattning valde vi att begränsa antalet objekt till fem. För att sedan kunna finna relevanta objekt användes Malmö stads Stadsatlas från Malmö kommuns kartdatabas.

9.1.1 Första gallringen

Objekten valdes ut efter att ha letat genom Malmö stads kartdatabas samt genom att använda egna referenser från tidigare besök i Malmö. Genom kartdatabasens fotovy kunde parkeringsplatser identifieras. Därefter söktes antagen samt eventuell pågående detaljplan fram för respektive parkeringsyta. För att ett objekt skulle gå vidare till nästa steg i gallringsprocessen ställdes följande krav:

- Genomförandetiden skulle ha gått ut
- Det skulle finnas byggrätt för bostäder och alternativt även för handel och kontor
- Objektet skulle ligga i centralt läge

Genomförandetiden skulle ha gått ut eftersom arbetet delvis handlar om att finna incitament till varför en byggrätt som funnits länge inte utnyttjats så som det anges i detaljplanen. Byggrätten skulle gälla för bostäder och alternativt även för handel och kontor eftersom dessa är relevanta att bygga i Malmös innerstad samt för att begränsa alternativa användningssätt i arbetet. Många detaljplaner anger förutom bostäder även handel och kontor i bottenplan, varför även detta fick förekomma. Anledningen till att objekten skulle ligga centralt var för att begränsa hur stort område som skulle genomsökas men även för att incitamentet att bygga troligtvis är högre än i de icke centrala lägena.

Selekteringen gav tolv stycken relevanta objekt som alla uppfyllde kraven. Dessa tolv delades upp i kategorierna *prio 1* respektive *prio 2*. De objekt som placerades i *prio 1* var de som låg mest centralt och där detaljplanen funnits i 20 till 40 år. Många av dessa objekt var även sådana att fastigheten endast använts som parkering och alltså inte hade några ytterligare byggnader, vilka många av de som placerades i *prio 2* hade.

9.1.2 Andra gallringen

Då första gallringen var genomförd började fastigheterna undersökas mer ingående. Denna undersökning bestod för varje fastighet i att:

- Ta fram bygglov sökta från 1995 och framåt i tiden¹⁷⁰
- Ta fram fastighetsregister
- Ta fram alla tidigare ägare
- Läs detaljplanerna och planbeskrivningarna mer ingående
- Ta reda på omkringliggande fastigheters ägare och undersöka om någon äger flera fastigheter i samma område och därefter försöka hitta något samband mellan parkeringsbehoven och icke utnyttjad bygggrätt

Beroende på vilka och hur många uppgifter som gick och få tag på för respektive fastighet kunde sedan nio stycken fastigheter väljas ut för ytterligare selektering.

9.1.3 Tredje gallringen

Den sista selekteringen gjordes utifrån den information som angavs vid samtal med fastighetsägarna, se avsnitt 9.2, de parkeringsbolag som förvaltade en del av parkeringarna samt efter vad som fanns att tillgå från kommunen i övrigt gällande godkännande av framtida bygglov och ändring av planer. Exempelvis visade det sig att för en fastighet kunde inte bygglov ges på grund av att kommunen nyligen hade börjat diskutera planändringar i det område där denna fastighet låg och därmed hade rätt att neka bygglov som överensstämde med detaljplanen.¹⁷¹

De frågor som ställdes till fastighetsägarna och som sedan, med nyinhämtad information, avgjorde den slutliga gallringen tillsammans med övrig inhämtad information var:

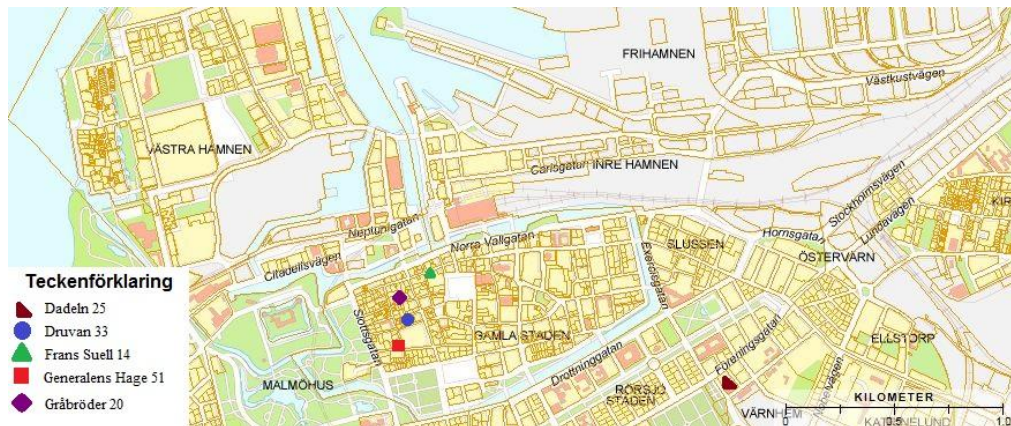
- Vad är intäkterna/kostnaderna på parkeringen?
- Finns det planer på att bygga?
- Ska bygget i sådana fall ske enligt gällande detaljplan?
- Hur ser ni på att en detaljplans genomförandetid gått ut?
- Finns det någon anledning till varför detaljplanen inte utnyttjas förrän nu?
- Anser ni att parkeringsintäkterna är så höga att det skulle påverka alternativt byggande?
- Vilka planer finns på att lösa parkeringsfrågan för den kommande byggnaden inom fastigheten och hur tar ni hänsyn till de parkeringsplatser som försvinner i och med bygget?

De fastigheter som valdes ut för att vidare kunna användas vid beräkning visas nedan och är markerade på karta i figur 7.

- Dadeln 25
- Druvan 33
- Frans Suell 14
- Generalens Hage 51
- Gråbröder 20

¹⁷⁰ Svensson, Michael Hedman, muntl. samtal (2012-01-31)

¹⁷¹ Hesslekrans, Åke, muntl. samtal (2012-01-31)



Figur 5. Karta¹⁷² över Malmö och de fastighetsobjekt som valts ut till fallstudiens värdeberäkning

9.2 Information från kommunen och resultatet av de intervjuade fastighetsägarna

9.2.1 Allmänt

Enligt enskilda fastighetsägares önskemål har en sammanställning av svaren valts att presenteras istället för respektive svar var för sig. Svaren på de ställda frågorna till de berörda fastighetsägarna var av olika informativ kvalitet vilket även resulterade i att de data som användes vid beräkningarna kan ha mer eller mindre felmarginal.

9.2.2 Parkeringstillstånd

De parkeringsplatser som finns på de utvalda fastighetsobjekten har olika rätt till att användas som parkering. Då detaljplanerna för de utvalda objekten skapades för mer än tio år sedan finns det omotiverade och planstridiga parkeringar som har fått permanenta bygglov som kommunen i dagsläget inte kan ge en förklaring till. Detta gäller främst för Generalens Hage 51 och Druvan 33. Gråbröder 20 har tidigare fått tillfälligt bygglov för parkering och nyligen även fått det förlängt ytterligare två år. Det förlängda lovet är dock det sista som kommer ges eftersom kommunen nu vill att de bygger bostäder. De har också meddelat fastighetsägaren om att de under dessa två åren ska avveckla parkeringen. Dadeln 25 och Frans Suell 14 har däremot inte något tillstånd att driva parkering, trots att detta krävs. Kommunen medger att detta är planstridigt men att de inte har lagt ner någon energi för att skynda på bygginitiativen då preskriptionstiden redan har uppnåtts.

9.2.3 Information från fastighetsägarna

Fastighetsägarna som hade parkeringsavtal var mer generösa med att ge ut information kring intäkter och kostnader än de fastighetsägare som hade andra aktörer inblandade såsom Q-Park och P-Malmö. Alla fastighetsägarna svarade att de hade planer på att bygga någonting i framtiden men det var dock endast tre fastighetsägare som visste att de skulle utnyttja den gällande detaljplanen.

¹⁷² Malmö stadsatlas, Malmö Kommun

Det var ingen fastighetsägare som kunde svara på om de ansåg att en detaljplan där genomförandetiden gått ut innebar någon större risk. De som hade planer på att bygga nu kunde inte heller svara mer ingående på varför de valde att bygga nu och inte tidigare. Det allmänna svaret på frågan förklarades som att ekonomin måste först gå ihop för byggprojektet innan man bygger. Kontaktpersonen för fastigheten Frans Suell 14 ansåg även att det är viktigt att man gör rätt vad gäller vad man bygger.

Kontaktpersonen för fastigheten Sparven 15, som dock senare gallrades bort, nämnde att de har planer på att bebygga fastigheten men att det har varit svårt på grund av ledningar och kulvertar i marken. Ny detaljplan planeras dock för att få en kalkyl att gå runt eftersom de anser att ingångsvärdet med parkeringen och den befintliga byggnaden är hög. Kontaktpersonen för fastigheten Dadeln 25 hade nyligen köpt en av fastigheterna med en detaljplan från 1969 och sa att anledningen till köpet var att exploatera den enligt planen. Vid förfrågan varför förgående fastighetsägare, Kungsleden, inte hade exploaterat denna var svaret att de kunde ha byggt när de hade fastigheten i sin ägo men att det i huvudsak inte är deras kärnverksamhet och för dem var de mer lönsamt att sälja. De köpte också fastigheten i ett paket med andra fastigheter och valde istället att sälja den vidare i ett annat paket.

Det var heller ingen fastighetsägare som direkt hade svaret på om parkeringsintäkterna var så pass höga att de försenade ett byggande. De verkade inte ha gjort någon sådan jämförelse. Kontaktpersonen för fastigheten Frans Suell 14 sa exempelvis att det mycket väl kunde vara så att de höga parkeringsintäkterna gjorde att ett byggnadsprojekt inte kunde nå upp till samma lönsamhet men att de inte hade någon beräkning på det eller att det skulle påverka deras beslut angående byggnation. Fastighetsägaren för Gråbröder 20 sa att parkeringsplatsen endast var en tillfällig lösning som lyckligtvis gav intäkter under planeringsfasen för kommande byggnation. En outnyttjad byggrätt på en fastighet mitt emot Frans Suell 14 hade ansökt om tillfälligt bygglov för parkering, för att kunna få intäkter under planeringstiden, men fått nekat lov av Malmö stad. Kommunen hävdade att de ville få byggnationen på plats enligt detaljplanen och nekade därför tillfälligt bygglov för parkering. Fastighetsägarna hävdade dock att ekonomin för att bygga inte fanns idag men kunde ha inhämtats med hjälp av parkeringsintäkterna om ett tillfälligt bygglov hade getts. Fastigheten Druvan 33 hade dock år 2006 sökt bygglov för flerbostadshus men fått nekat lov av kommunen då ansökan inte var fullständig. Fastighetsägaren framförde att det fortfarande fanns planer på att bygga men att de inte hade utvecklat det mer ingående.

De fastighetsägare som befann sig i planeringsfasen hade olika lösningar på parkeringsbehovet. Fastighetsägaren JM skulle anlägga parkeringsgarage där de även skulle hyra ut parkeringsplatser till fastigheten bredvid. Stena Fastigheter sa att de kunde avstå från den aktuella parkeringsnormen genom att det i plan var bestämt hur många parkeringsplatser som skulle anläggas. Kungsleden och Stena Fastigheter sa att parkeringsbehovet kan vara svårt att planera in och möjligtvis belasta byggnationen negativt men att den parkeringsnorm som finns speglar vad marknaden i huvudsak efterfrågar och är villig att betala för .

9.3 Värdering av fastighetsobjekten

Värderingens huvudmål är att åskådliggöra om bibehållen byggrätt med ett antal års parkeringsintäkter kan jämföras med intäkter ett byggprojekt skulle generera beräknat till idag. För att kunna värdera till det mest sannolika värdet på de ovan utvalda fastigheterna användes olika värderingsmetoder som sedan jämfördes sinsemellan för att få ett trovärdigt resultat.

För att ta fram värdet på fastighetsobjekten som *markparkering* användes nuvärdesberäkningar av framtida nettoavkastningar. Fastighetens specifika parkeringsdriftnetto användes i den mån informationen fanns tillgänglig. I övrigt användes schablonvärden för intäkter och kostnader samt avkastningskrav som inhämtats från företagen P-Malmö, Q-Park och Malmö stad.

För att värdera *byggrätten* på fastighetsobjekten användes två metoder. Den ena värderingen gjordes med en ortprismetod och då med ett urval av tomtmarksköp i centrala delar av Malmö. De faktiska köpens köpekilling (kr/BTA) tidsjusterades sedan med hjälp av data från en regressionsanalys och Investment Property Databanks(IPD)¹⁷³ värdeutveckling för bostäder. Den andra metoden gjordes genom en exploateringskalkyl baserat på upprättande av bostadsrättsföreningar för att ge en indikation på ett byggrättsvärde.

9.3.1 Beräkning av parkeringsvärdet

Genom en kassaflödesanalys har intäkter och kostnader för parkeringsplatserna resulterat i ett parkeringsdriftnetto för respektive parkering. De parkeringar som har haft parkeringsavtal har beräknats med en årlig månadsintäkt utifrån de faktiska avtalen där kostnadsposterna berör snöröjning, saltning och mindre underhåll. De parkeringar som är korttidsparkering och som har haft en annan aktör inblandad har beräknats med parkeringsintäkter exklusive omsättningshyran till den anlitate förvaltaren. Omsättningshyran är olika beroende på vilka avtal fastighetsägarna har med utomstående förvaltare och vi har också fått skilda uppgifter om denna hyra efter samtal med P-Malmö och Q-Park (mellan 50-90% till fastighetsägaren, vilket är ett väldigt brett intervall). Vi har inte heller fått några konkreta uppgifter från fastighetsägarna, varför två schablonmässiga omsättningsandelar (det som går till fastighetsägaren) tagits fram där vi anser att alla fastigheter i detta arbete bör ligga mellan. Två fall redovisas och dessa är bestämda till 60 % respektive 80 % till fastighetsägaren. Timkostnad för korttidsparkeringarna har hämtats från respektive fastighets parkeringsautomat. Från intäkterna har också moms på 25 % dragits ifrån samt fastighetsskatt.

För att kunna göra en sammanställning av korttidsparkeringarnas intäkter har uppgifter på beläggningsgraden och timkostnader tagits fram. Det är relativt oklart vilket beläggning respektive parkering verkligen har. En uppskattning har gjorts till 75 % dagtid och 5 % nattid, där 14 timmar är tänkta som dagtid och 10 timmar som nattid. Denna uppskattning kommer bland annat från en siffra på 90 %¹⁷⁴ som samtalet med P-Malmö gav oss men också utifrån egna observationer och egen uppskattning. Parkeringarnas kostnader har satts lika för alla parkeringar förutom en

¹⁷³ IPD, Värdeförändring från 2005-2011, statistik för bostäder i Malmö och Göteborg

¹⁷⁴ Dahling, Christian. Försäljningschef Parkering Malmö. (2012-02-28)

halvering av kostnaderna för de mindre fastigheterna Gråbröder 20 och Druvan 33 då kostnaderna för dem inte ansetts lika stora som för de övriga fastigheterna. Detta då de är så pass små och fastighetsägaren troligen kan sköta underhållet själv på ett enklare sätt än de större fastigheternas ägare kan. Snöröjningskostnaderna är hämtade från faktiska kostnader för parkeringen på Dadeln 25 (angett i kr/h). Antal snötimmor och vintermånader i Skåne är hämtade från SMHI. Övrigt underhåll har uppskattats efter samtal från fastighetsägaren för Dadeln 25 och är därefter satt lika för samtliga fastigheter. För sammanställning av data och uträkningar för respektive fastighet, se bilaga 5.

9.3.2 Beräkning av byggrättsvärdet

För att kunna beräkna byggrättsvärdet krävdes att varje fastighets tillåtna byggrätt enligt detaljplan fanns tillgänglig. Byggrätten framtoogs genom att titta på respektive fastighets detaljplan och skalenligt ta fram arean på den andel av fastigheten som kan bebyggas, antal våningsplan, max tillåtna byggnadshöjd och rimlig våningshöjd (i detta fall minst 3 meter). Denna tillåtna byggrätt räknades fram som ljus BTA eftersom det är den yta som senare kommer kunna vara bebodlig men även då källarplan inte ingick mer ingående i planen. Därefter kunde byggrätten för respektive fastighet beräknas och resultatet visas i figur 8. I några kolumner finns flera värden då beräkningen enklast kunde göras genom att området delades in i olika delar beroende på tillåten våningsplan och byggnadshöjd för respektive delområde. Detta är alltså endast på grund av beräkningstekniska skäl.

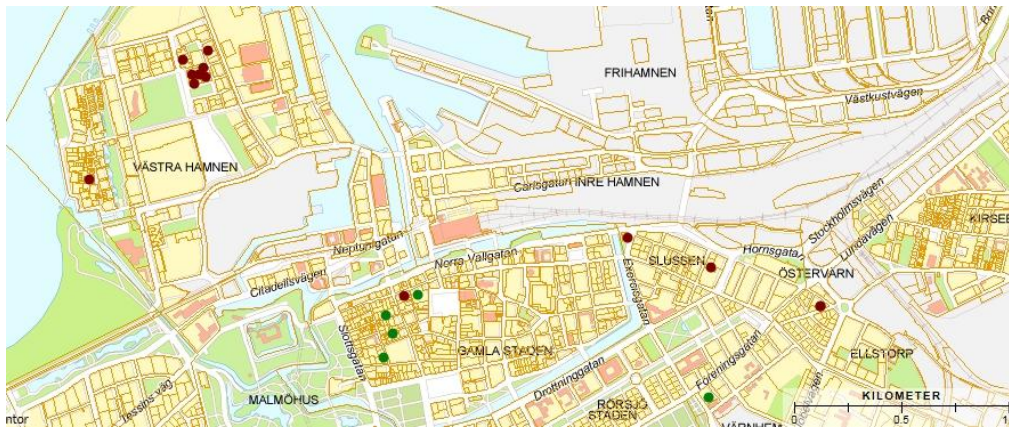
Fastighet	DP	Areal för bebyggelse (kvm)	Våningsplan (antal)	Byggnadshöjd (meter)	Beräknad rumshöjd (meter)	Byggrätt (kvm BTA)
Dadeln 25	PL876	963	4	14	3.5	<u>3852</u>
Druvan 33	PL1271	141	3	9	3	<u>422</u>
Frans Suell 14	Dp4162	61+83+156+20 5+185+76+65= 831	4, 3, 5, 4,5,4, 5	13,10,15.5,13,15. 5,13,15.5	3.25, 3,3.1, 3.25,3.1,3. 25,3.1	<u>3647</u>
Generalens Hage 51	PL1624	434	5	15	3	<u>2170</u>
Gråbröder 20	PL1271	116 och 122	3	11	3.3, 3	<u>713</u>

Figur 6. Framställning av fastigheternas byggrätter utifrån gällande detaljplan

Byggrättens värde för respektive objekt beräknades som tidigare nämnts fram genom en ortprismetod och genom en exploateringskalkyl. Ortprismaterialet har hämtats från tomtmarksköp för flerbostadshus i Malmöregionen gjorda under tidsperioden 2006 till 2011. Köpeskillingen har tidsjusterats till år 2012 genom data från en regressionsanalys av fastigheterna i materialet, se bilaga 1, men även genom IPD:s siffror för värdeutvecklingen för bebyggda flerbostadshus i Göteborg och Malmö för samma tidsperiod. Göteborg finns med då IPD har gemensam statistik för Malmö och Göteborg och då det inte finns statistik att tillgå endast för Malmö.

För att selektera fram rätt jämförelseobjekt ur materialet inför ortprismetoden hanterades egenskapsskillnader så som storlek på byggrätten och fastighetens läge i Malmö. Se figur 9 för att åskådliggöra fastighetsobjekten och dess jämförelseobjekt

på karta. Jämförelseobjektens tidsuppräknade medelvärde justerades med närliggande köps inverkan på kr/BTA som sedan multiplicerades för respektive fastighetsobjekts byggrätt för att få byggrättsvärdet, se bilaga 2 och 5.



Figur 7. Karta¹⁷⁵ över Malmö med fastighetsobjekten markerade i grönt och jämförelseobjekten markerade i rött

Exploateringskalkylen har upprättats med hjälp av NAI Svefa där värdet av ett fiktivt bostadsrättsprojekt för respektive fastighetsobjekt har upprättats. Då bostadsrätter ger högst värde och för att begränsa arbetets storlek har alla objekt beräknats utifrån möjligheten att bygga bostadsrätter även om detaljplanen också medger utrymme för kontor och handel. Då Malmö stad även har incitament till att godkänna att fler bostäder byggs ser vi det som ett rimligt antagande.¹⁷⁶ Projektvärdet beräknades utifrån den fiktiva bostadsrättsföreningens tänkta insatser och lån, se bilaga 3.4, vilka är beräknade utifrån ett ortprismaterial för bostadsrätter i Malmöregionen för tidsperioden 2010-2012, se bilaga 3.1. Även drift- och underhållskostnaderna behövdes för att ta fram projektvärdet vilka är hämtade från REPAB:s drift- och underhållskostnader, se bilaga 3.3, där de lägsta siffrorna har valts ut då bygg-projekten ska avspegla nyproduktion. Även uppgifter från SCB hämtades på drift- och underhållskostnaderna för att kontrollera så att REPAB:s siffror ungefär stämde överens med SCB:s, se bilaga 3.3, vilket de också gjorde och därmed stärktes valet att det var REPAB:s uppgifter som användes i kalkylen. Föreningens låneränta är satt till 5 % eftersom räntan enligt SBAB har legat kring den siffran under de senaste fem åren för den femåriga räntan.¹⁷⁷ Byggekostnaderna var den sista posten i beräkningen för projektvärdet och beräknades som entreprenad- och byggherrekostnader för flerbostadshus i Malmö hämtade från Bygganalys 2009 men även utifrån produktionskostnader 2010 enligt SCB, se bilaga 3.2. Projektvärdet är dock inte detsamma som byggrättsvärdet då entreprenören som ansvarat för projektet kommer att ta en andel av vinsten för projektet. Denna andel av vinsten sätts till 50 %¹⁷⁸ och då vi inte har bättre värden att gå efter var det också denna andel av projektvinsten som användes i vår exploateringskalkyl. Denna andel är dock svår att uppskatta och är en stor osäkerhetsfaktor då olika aktörer resonerar olika och kräver olika stor andel. Om

¹⁷⁵ Malmö stadsatlas, Malmö Kommun

¹⁷⁶ Hesslekrans, Åke, muntl. samtal (2012-01-31)

¹⁷⁷ SBAB Bank AB, *Våra boräntor - Historik* (2012)

¹⁷⁸ Green, Thomas, muntl. samtal (2012)

fastighetsägaren själv exploaterar kommer givetvis hela vinsten också gå till honom/henne. Projektvärdet minus byggkostnaderna och avdrag för entreprenörs-vinst (i vårt fall 50 %), resulterar i byggrättsvärdet.

9.3.3 Nuvärdesberäkningar och kalkylränta

För att kunna jämföra värdet av byggrätten idag med värdet av att vänta med att bygga och under tiden driva parkering, har en nuvärdesberäkning av samtliga mark-parkerings driftnetton och den uppskjutna byggrätten gjorts. Kalkylräntan för parkeringarna är framtagen utifrån uppgifter från P-Malmö men är även teoretiskt uppbyggd enligt avsnitt 8.3.2. Kalkylräntan för de uppskjutna byggrätterna är framtagen genom marknadens direktavkastning, riskfria statsobligationsräntan, byggprojektets värde och nettovärde. Kalkylräntan för de uppskjutna byggrätterna ska därigenom spegla den kalkylräntan ett utvecklingsprojekt bör ha för respektive läge i Malmö stad. Se mer om respektive kalkylränta och nuvärdesberäkning nedan.

Nuvärdet av parkeringsdriftnetto

Parkeringsdriftnettona har diskonterats med en kalkylränta på 5 % och en kalkyl-period på fem år för respektive fastighet, se bilaga 5. Kalkylräntan är uppskattad efter uppgifter från Malmö stads kommunala parkeringsbolag, då dessa uppgav att deras direktavkastningskrav var runt 5 % för markparkeringar. Anledningen till att kalkylräntan blir densamma som direktavkastningen i detta fall är för att det inte anses ske någon värddeförändring i avgifter eller kostnader för parkeringen under en fem års period. Då kalkylräntan anses ligga på 5 % och den riskfria obligationsräntan ligger på 3,75 %¹⁷⁹ blir risken och därmed riskpremien för centrala markparkeringar 1,25 %. Denna riskpremie kan tyckas vara låg men anses ändå relativt rimlig då parkeringar i attraktiva lägen innebär en låg risk. Tidsperioden är bestämd till fem år då detaljplanen anger byggrätt och ett tillfälligt lov för parkering endast kan ges för max fem år. En begränsad tidsperiod behövdes också göras då arbetet inte ska ha allt för många utfall. Figur 10 visar respektive fastighets uppskattade parkeringsnetto per år samt en nuvärdesberäkning utav detta totala parkeringsnetto. Fastigheterna Frans Suell 14 och Generalens Hage 51 sköter förvaltningen externt genom Q-Park. Det är något oklart hur stor andel av parkeringsintäkterna den externa förvaltaren erhåller i respektive fall. Därav redovisas två olika parkeringsnetton för att få en uppfattning hur stor intäkt fastighetsägaren har när förvaltaren erhållit sin andel. Procentandelen 60 % respektive 80 % till fastighetsägaren är uppskattad och antagen efter samtal med Q-Park och P-Malmö.

¹⁷⁹ Nasdaq OMX Nordic, med slutdatum 2017-08-12

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

Fastighet	Parkeringsnetto/år (kr)	Kalkylränta	Nuvärde parkeringsnetto under fem år (kr)	Kommentar
Dadeln 25	180 000	5 %	781 000	Verkliga uppgifter
Druvan 33	40 000	5 %	175 000	Verkliga uppgifter på intäkterna men en lägre genomsnittlig drift- och underhållskostnad har valts här då det är en mindre parkering och privat uthyrning av parkeringsplatserna
Frans Suell 14	2 151 000 / 2 904 000	5 %	9 312 000 / 12 571 000	Värdet beror på om fastighetsägaren får 60 % eller 80 % av intäkterna från parkeringen
Generalens Hage 51	1 024 000 / 1 386 000	5 %	4 435 000 / 6 000 000	Värdet beror på om fastighetsägaren får 60 % eller 80 % av intäkterna från parkeringen
Gråbröder 20	144 000	5 %	625 000	Verkliga uppgifter på intäkterna men en lägre genomsnittlig drift- och underhållskostnad har valts ut då det är en mindre och enklare grusparkering

Figur 10. Nuvärden av parkeringsnetto avrundat till 1000- tal

Nuvärdet av byggrätterna

Vid framtagandet av kalkylräntan för de uppskjutna byggrätterna har en variant av *WACC-formeln* används. Framtagen kalkylränta för respektive fastighet torde således bli enligt figur 11.

Fastighet	Värdetförändring	Kalkylränta byggkostnader	Kalkylränta färdiga projekt	LR	Teoretisk kalkylränta
Dadeln 25	2,00 %	3,75 %	8,88 %	3,83	23,37 %
Druvan 33	2,00 %	3,75 %	7,00 %	3,83	16,19 %
Frans Suell 14	2,00 %	3,75 %	5,75 %	3,83	11,41 %
Generalens Hage 51	2,00 %	3,75 %	7,00 %	3,83	16,19 %
Gråbröder 20	2,00 %	3,75 %	7,00 %	3,83	16,19 %

Figur 11. Framtagen kalkylränta för byggprojektet

Värdetförändringen är uträknad efter antagen tillväxt (inflationen) på driftnettot som också avspeglar fastighetens värdetförändring. Som kalkylränta för byggkostnader har den riskfria räntan använts, detta efter en diskussion med handledaren¹⁸⁰ som lett till att vi ansett att dessa bör vara ungefär lika. Den riskfria räntan kommer från en femårig statsobligationsränta som för nuvarande ligger på 3,75%¹⁸¹. Kalkylräntan för färdigbyggda projekt är framtagen från direktavkastningskravet för färdigbyggda projekt (bostäder) som NAI Svefa upprättat och som skiljer sig beroende på läget inom Malmö¹⁸². För att ta fram kalkylräntan utifrån de direktavkastningar som hämtats från NAI Svefa har ett tillägg på 2 % gjorts. Detta då en värdetförändring

¹⁸⁰ Bengtsson, Ingemar, muntl. samtal (2012)

¹⁸¹ Nasdaq OMX Nordic, med slutdatum 2017-08-12

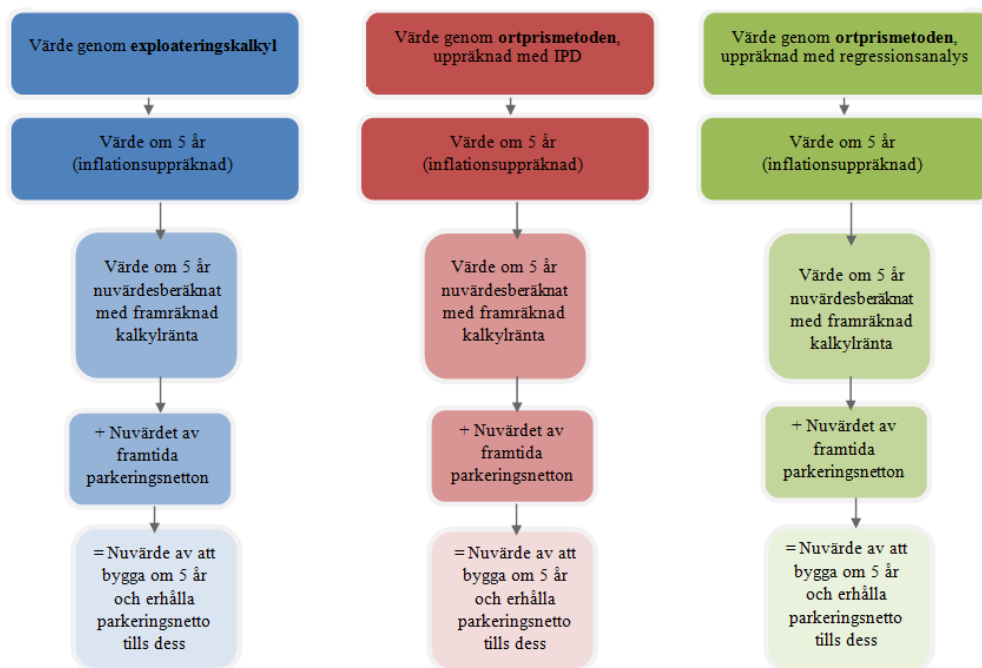
¹⁸² NAI Svefa (2012) *Svensk Fastighetsmarknad - Fokus 24 orter nr1 2012*

enligt teorin ska tilläggas på direktavkastningen för att ta fram en kalkylränta. Denna värdeförändring är svår att uppskatta och verkar beroende på aktör, uppskattas olika. NAI Svefa utgår dock från att värdeförändringen i dessa fall bör tolkas som inflationen. Därför har en värdeförändring på 2 % används i våra beräkningar.

LR (Leverage Ratio) har beräknats utefter respektive fastighets projektvärde och projektkostnader vid tidpunkten 0 (idag).

9.3.4 Val av värderingsmetod

Vad värdet av att bygga om fem år är värt idag (nuvärdet) beräknades genom att använda framtagna kalkylränta och diskontera byggrättsvärdet om fem år tillbaka till idag och sedan addera nuvärdet av fem års parkeringsnetton. En rättvis jämförelse kunde då ske mellan värdet för att bygga idag och nuvärdet av att bygga om fem år med erhållna parkeringsintäkter till dess. Metodiken kan illustreras enligt figur 12.



Figur 12. Metodik nuvärdesberäkning

Valet av nuvärde blev det värde som togs fram genom ortprismetoden där k_r/BTA tidsjusterats utifrån framtagna regressionsanalys. Kalkylräntan för att nuvärdesberäkna byggrättsvärdet efter fem år valdes till den som framräknats med hjälp av en variant av WACC-formeln.

Som tidigare nämnt används inte en exploateringskalkyl som huvudmetod vid fastighetsvärdering utan mer som en kontrollmetod eller alternativt om en ortprismetod eller en avkastningsvärdering inte går att utföra. Exploateringskalkylens framtagna byggrättsvärde användes därmed som en kontroll för att se att ortprismetodens tidsjusterade byggrättsvärde inte var helt olik exploateringskalkylens. Ortprismetodens tidsjusterade värde utifrån IPD användes också mer som en kontrollmetod. Tidsjusteringen utifrån IPD kommer från material som gjorts för

bostadsbebyggda tomtmarker i Göteborg och Malmö och är således väldigt generell. Denna generella pristrend borde dock överensstämma med obebyggd tomtmark i Malmö då det här antas att obebyggd tomtmark och bebyggd tomtmark bör ha samma pristrend¹⁸³. Ortpriismetoden med en tidsjustering från en regressionsanalys ansåg vi vara den mest genomarbetade metoden och då nuvärdet inte markant skilde sig från de andra metoderna ansågs resultatet trovärdigt, se bilaga 5.

Metodiken som användes bygger på att beräkna nuvärdet och därmed kunna jämföra dem med varandra idag. Ett alternativt beräkningssätt prövades också då värdena istället visades som år fem och därmed blev jämförbara på det sättet. Parkeringsintäkterna som inhämtades, med en förutsättning att projektet startade först om fem år, förmodades då sättas in på banken och förräntas enligt en generell sparränta. Vid en fastighetsvärdering bör en värderare dock inte blanda in vad den aktuella fastighetsägaren förmodas placera sina inhämtade parkeringsintäkter och vilken avkastning detta skulle generera. Denna metod blev alltså mer ett sätt att se var fastighetsägaren får ut av de olika valen istället för att visa vad fastighetens bygggrättsvärde blir med att bygga idag eller vänta. Denna metod valdes därför ingen som valdes att arbeta vidare med. Den alternativa beräkningsmetoden förklaras inte mer här men bör ändå poängteras för att visa på alternativa tankesätt. Ett ytterligare alternativ var att se tillbaka i tiden och då se vad bygggrättsvärdet var för fem år sedan och jämföra med idag. Även denna metod resulterade i för många uppskattningar och osäkerheter. Att värdera bakåt i tiden är inte heller något vedertaget sätt varför jämförelserna valdes att göras till den aktuella tidpunkten.

¹⁸³ Bengtsson, Ingemar, muntl. samtal (2012)

9.4 Resultatet av fallstudien

När värdet för att bygga idag och nuvärdet för att bygga om fem år hade beräknas fram kunde en jämförelse göras. Det värde som blev högst, (fet stil) i figur 13, anses också vara det värde som styr valet om fastigheten bör bebyggas idag eller först om fem år. Resultatet redovisas i figuren nedan och är alla avrundade till närmsta 1000-tal.

Fastighet	Byggrättsvärde idag (kr)	Nuvärde av att bygga om 5 år (kr)	Kommentar
Dadeln 25	14 252 000	6 286 000	
Druvan 33	1 646 000	1 054 000	
Frans Suell 14	15 500 000	19 283 000 / 22 542 000	Värde beroende på andel av intäkterna som tillfaller fastighetsägaren (60 respektive 80 %)
Generalens Hage 51	8 680 000	8 960 000 / 10 524 000	Värde beroende på andel av intäkterna som tillfaller fastighetsägaren (60 respektive 80 %)
Gråbröder 20	2 852 000	2 112 000	

Figur 13. Resultatet av fallstudien

Resultatet för fastigheterna Dadeln 25, Druvan 33 och Gråbröder 20 visar på att byggrättsvärdet blir högre av att bygga idag. För fastigheterna Frans Suell 14 och Generalens Hage 51 kan man istället med fördel vänta med att bygga i fem år och därmed erhålla ett totalt större värde än att bygga idag. De fastigheterna som gynnas av att vänta har gemensamt att parkeringstypen är en korttidsparkering (parkeringsautomat) med en extern förvaltare (Q-Park). För dem är parkeringsintäkterna så pass höga att fastighetsägaren erhåller ett totalt sätt större värde genom att vänta med att bygga trots att risken med att vänta gör att ett framtida byggrättsvärde sjunker. För de övriga fastigheterna gäller istället att risken med att vänta med att bygga gör att byggrättsvärdet i framtiden kommer påverkas så mycket att de hellre bör bygga idag då parkeringsintäkterna ändå inte motsvarar det pris man betalar i risken av att vänta.

10 Diskussion

10.1 Allmänt

Bostadsbristen i Malmö är idag mycket hög. Det kan då verka märkligt att det finns centralt belägna fastigheter i Malmö som inte har bebyggs trots att det finns byggrätter för bostäder. Anledningarna till låg intensitet på byggmarknaden kan vara många då det som tidigare nämnts finns många mjuka som hårda aspekter som spelar roll och kalkyler som skall gå ihop innan en byggnation kan starta. Detta examensarbete fokuserar främst på byggrätters värden och skillnaden mellan att bygga idag med att skjuta upp byggnationen fem år och under tiden istället driva parkeringsplats. Kan det vara så att det är mer lönsamt att i ett centralt läge driva parkering än att bygga? De fastigheter som valdes att ta med i fallstudien ligger i centrala Malmö och utnyttjas idag som parkeringsplatser trots att det finns en byggrätt för bostäder sedan en längre tid tillbaka. Det råder bostadsbrist i Malmö och då rättigheten att faktiskt få bygga funnits en längre tid, ville vi se om parkeringsintäkterna kunde spela en avgörande roll varför fastigheterna inte har bebyggs. Förutom att diskutera vilka värden som uppkommer beroende på hur fastigheten används har det också diskuterats vilka för- och nackdelar som finns med att inte bygga under genomförandetiden. Även en diskussion kring om aktörer använder sig utav de redskap som lagstiftningen tillåter har gjorts.

10.2 Fördelar respektive nackdelar med att inte bygga under genomförandetiden

Avsnitt 3.5.1 beskriver enligt figur 1 att det finns en markant risk med detaljplaner där genomförandetiden har utgått. Kommunens planmonopol och auktoritet att kunna ändra planen vid genomförandetidens utgång, utan hänsyn till de rättigheter detaljplanen innebar, bör avspeglas på fastighetens värde. Kommunen har därtill rätten att kunna lösa in fastigheter som inte bebyggs enligt detaljplanen (om det är huvudman för minst en allmän plats inom planen) efter genomförandetidens utgång. Fastigheter som har en detaljplan där kommunen är huvudman för en allmän plats vars genomförandetid har gått ut och där byggrätten inte utnyttjats bör således vara mindre värd än en ny på grund av den ökade risken kring förändring eller inlösen. Marknaden verkar dock inte se denna risk på detta sätt.

Vid intervjuerna av fastighetsägarna till fallstudien var det ingen som direkt ansåg att det var ett problem eller att det var en risk som de tänkte på. Att det finns en risk visade sig dock för en fastighet som valdes ut innan fallstudiens sista gallring. Denna fastighet skulle enligt kommunen inte få bygglov enligt gällande detaljplan på grund av att de nyligen hade börjat diskutera och påbörja planändringar i det området och därmed hade rätt att neka bygglov. Malmö stad nämnde även att om det i fallet är juridiskt möjligt att lösa in en fastighet som inte har bebyggs enligt tidsplanen så är det ingen större lösning i praktiken. Det kan hända att äldre planer kan ändras på grund av nya behov i samhället men risken för inlösen är klart mindre.

Kommentarerna från kommunen summerar i att risken att bli av med sin byggrätt eller få den förändrad på grund av att genomförandetiden har gått ut inte är lika stor som vid första anblick. Att risken för en planförändring verkar uppfattas som liten kan delvis vara en förklaring till att de fastigheter vi har undersökt i fallstudien har varit obebyggda en längre tid, uppemot 40 år. Vilket kan visa på att en obebyggd fastighets valmöjlighet eller option, att bygga nu eller vänta med att bygga alternativ

sälja byggrätten, har ett stort värde i sig oberoende av detaljplanens genomförandetid. Således verkar marknaden inte se risken med de påtryckningsmedel som kommunen kan komma att använda gällande inlösen eller planändring kanske delvis också för att relativt god ersättning ges vid inlösen enligt expropriationslagen. Även om de finns äldre planer där kommunen inte är huvudman för allmänna platser finns det möjlighet för kommunen att för nya planer se till att påtryckningsmedlet blir genomförbart.

Allmänt verkar alltså risken med att vänta att bygga vara mindre i praktiken än i teorin. Om detta stämmer tenderar de fastigheter, som enligt resultatet får ett högre värde att bygga idag än att driva parkering egentligen ha en högre lönsamhet. Detta då kalkylräntan i sådana fall skulle varit lägre då parametern riskpremie blir lägre. Det kan dessutom finnas fördelar med att få in intäkter via parkering för att vänta in rätt byggläge i förhållande till byggrätten och fastighetsmarknaden i övrigt.

10.3 Värdet av att driva parkering eller utnyttja byggrätten

För att kunna jämföra värdet av att bygga idag med värdet av att bygga om först fem år behövdes en nuvärdesberäkning ske och då med en väl vald kalkylränta. Kalkylränta togs fram genom en formel som bland annat är uppbyggd av att det finns en hävstångseffekt på risken. En kalkylränta för ett framtida projekt blir således mycket högre än en färdigexploaterad fastighet. Denna hävstångseffekt beror på att risken ökar ju fler osäkra parametrar som finns vilket i sin tur resulterar i en hög kalkylränta. Det visade sig alltså teoretiskt att kalkylräntan var betydligt högre för ett utvecklingsprojekt än för ett färdigt projekt. Detta kan tyckas strida emot fastighetsägarnas kommentarer och aktörer på marknaden, då de antytt att det var en relativt liten risk med att vänta med bygget och att de alltså inte verkade se att något skulle hända i framtiden som gjorde att värdet skulle förändras. Det som talar för att teorin i detta fall stämmer och därmed motiverade vårt val till kalkylräntan vid nuvärdesberäkningen är att formeln för att ta fram en kalkylränta för framtida projekt (WACC) fungerar bra i den aktuella situationen då den justerar risken genom en realistisk hävstångseffekt.

Det har inte heller hittats någon annan erkänd metod att ta fram kalkylräntor för framtida projekt än att använda sig utav uppskattningar eller aktörers egna erfarenheter, vilket vi inte haft kunskap till eller information om att göra. Att kalkylräntan måste bli högre för obebyggda projekt motiveras också av att risken bör öka när det gäller ett framtida projekt och i detta fall skulle eventuella planändringar och inlösen vara två möjliga riskfaktorer. Även eventuella framtida svängningar på fastighetsmarknaden och bostadsmarknaden samt ökade byggkostnader observeras som möjliga riskfaktorer. Hur väl formeln (WACC) fungerar att använda för att ta fram en kalkylränta som kan användas i praktiken är okänt. Agerar inte marknaden aktörer efter teorin om att framtida projekt bör ha betydligt högre risk, kommer troligtvis inte heller värdet att påverkas av detta då de i så fall inte kräver högre avkastning på ett framtida projekt än ett färdigbyggt. En möjlig förklaring till detta är att marknaden aktörer intuitivt agerar efter en optionsteori då de ser en möjlighet att efter fem år kunna välja vad de ska göra istället för att bygga idag och då inte vara låst vid eventuella marknadssvängningar i framtiden. Detta kan då göra att de ser risken som något lägre med att vänta att bygga än vad vi i teorin kommit fram till.

I denna studie minskar nuvärdet av byggvärdet för ett projekt som ska ske först om fem år, om detta stämmer i praktiken är omöjligt att säga men förhoppningsvis kommer resultatet i fallstudien i varje fall visa på vilket val som tenderar att ge det högsta värdet. Därutöver bör det tilläggas att om risken är mindre med framtida byggprojekt än vad som här har beräknats så tenderar valet att driva parkering oavsett vilken typ, luta åt att det är det mer lönsamma alternativet.

10.4 Kan parkeringsplatser försena en byggnation?

För att få användas som parkering som alla fastigheter i fallstudien gör, krävs som sagt bygglov. De bygglov som får ges då en parkering är planstridig är tillfälliga bygglov. Dessa bygglov ges ut av kommunen och får inte överskrida totalt sett 10 år. Vid förfrågan angående förlängning av parkeringsbygglov eller nyansökan sa Malmö kommun att de hellre vill se att fastighetsägarna bygger enligt detaljplanen än att de driver parkering. Det kan då tyckas tvetydigt att kommunen skapar en detaljplan för bostäder men där de senare ger tillfälliga bygglov eller permanent bygglov för att driva parkering. Dessutom strider det mot lagen om att bygglov inte bör ges om marken behövs för det ändamål som finns angivet i detaljplanen. Det bör dock tilläggas att de fastighetsobjekt som idag har ett ordinarie bygglov för parkering fick tillstånd för längesedan av andra tjänstemän än de som arbetar på kommunen idag. Ett annat tillägg är att de parkeringar som i dagsläget används som parkering, men saknar någon form av lov, har funnits så länge att det enligt kommunen idag inte kan besluta om ett föreläggande då preskriptionstiden uppnåtts.

I intervjun med fastighetsägarna framkom det att en fastighet bredvid Frans Suell 14 ansåg det nästintill omöjligt att påbörja ett bygge då ekonomin i dagsläget inte fanns. Fastighetsägarna trodde dock att ekonomin kunde ordnas om de fått tillstånd att driva parkering en period för att på så sätt få en budget för att kunna bygga. Fastighetsägaren för Gråbröder 20 antydde också att det var lyckligt att parkeringen gav intäkter under planeringsfasen för kommande byggnation. Detta tenderar på att parkeringsintäkterna kan ha betydelse för kommande byggnation om det exempelvis skulle finnas svårigheter att få byggkredit på annat håll och det egna kapitalet idag är för lågt.

Kommunen kan komma att ställas inför ett klivet val om ovanstående fastighetsägares påståenden stämmer. Antingen ger kommunen ett tillfälligt lov för parkering i hopp om att de bygger efter att det tidbegränsade bygglovet gått ut eller så nekar de parkering och hoppas på att de har förmågan att bygga ändå. Enligt de beräkningar som visas i resultatet kan parkeringsintäkterna för de fastigheter som driver parkering genom parkeringsautomater särskiljas från de fastigheter där endast parkeringsavtal finns. Med ett antagande om 60 % av intäkterna till fastighetsägaren är parkeringsalternativet 20 % mer lönsamt för fastigheten Frans Suell 14 än att bygga idag och för Generalens Hage 51 är motsvarande siffra 3 %. Om istället 80 % av intäkterna går till fastighetsägaren är parkeringsalternativet 31 % mer lönsamt för Frans Suell 14 och 18 % mer lönsamt för Generalens Hage 51.

För de resterande fastigheterna i fallstudien är det dock inte ett mer lönsamt alternativ att vänta med att bygga. Det som främst skiljer dem åt är de olika sätten att driva parkering på. De fastigheter som har kort-tidsparkering (parkeringsautomat) och med en förvaltande aktör som exempelvis Q-Park är de som får in mest pengar netto per

år. Det är dock svårt att säga om korttidsparkering i allmänhet är mer lönsamt än förhyrda platser med parkeringsavtal eller om det endast är utfallet av denna studie.

Resultatet visar ändå på att intäkterna för de två ovan nämnda fastigheterna är så pass höga att de kan motivera valet av varför de inte har byggt. Enligt kontaktpersonen för fastigheten Frans Suell 14, så kan parkeringsintäkterna i teorin vara så höga att de rent ekonomiskt skulle kunna påverka men att det inte gjorde det för dem i detta fall. Men då byggrätten kvarstår med en relativt låg risk för värdeförändring kan det dock vara ett utmärkt sätt att få in pengar som inte bara kan få byggkalkylen att gå runt utan även finansiera tidsåtgången så att bygget sker när lägets highest and best use (HBU) kan uppkomma. Vilket även bekräftades efter samtal med fastighetsägaren för Gråbröder 20 och Liljan 26. Vet fastighetsägaren inte om han eller hon vill utnyttja byggrätten eller ej för det planlagda användningsområdet kan parkeringsintäkterna således finansiera mer betänketid ifall ny detaljplan ska sökas eller inte. Dessutom kan det vara en relativt riskfri lösning om marknaden är i svängning och fastighetsägaren är osäker på om en byggnation i dagsläget skulle gå med vinst eller inte. Oavsett sättet att driva en parkering på så tyder studien på att det för fastighetsägaren är mer lönsamt att ha parkering ett tag än att inte ha någonting alls i en eventuell väntan på att bygga.

En annan spekulation kring varför fastighetsobjekten fortfarande är obebyggda kan vara att den redan existerande detaljplanen ger en så begränsad möjlighet att bygga så att exploateringen inte blir av. Detta trots att planläggning ger rätt att bygga vilket vanligen ökar värdet på fastigheten. Det finns dock möjligheter att skapa en ny detaljplan. Planändring kan exempelvis vara att byggnadens användning ändras från kontor till att istället tillåta bostäder eller att öka antalet våningsplan. Kostnaden för planen varierar beroende på dess omfattning och kan bli dyrt i förhållande till vad rättigheten genererar. Det kan därför bli svårt för en fastighet i innerstaden där förhållandena ofta är begränsade, att ekonomiskt motivera en planändring.

10.4 Är parkeringspolicyn en bromskloss?

Andra faktorer än värdet som gör att en exploatering skjuts upp kan vara av kommunen uppsatta normer eller allmänhetens behov i det aktuella läget. Vid nybyggnation eller ombyggnation i Malmö krävs att parkeringsnormen uppfylls. Detta kan ske antingen genom att parkering löses inom fastigheten eller att den uppfylls genom ett parkeringsköp alternativt parkeringsavtal. En fastighetsägare kan då i princip ha löst parkeringsfrågan för en byggnation på fastigheten genom att anlägga markparkering på den del av fastigheten som inte bebyggs. Byggs det då på parkeringsytan kan det skapa problem eftersom parkeringsplatser ska lösas för nybygget men även för de andra byggnaderna som parkeringsytan täckte upp för. Detta problem skulle kunna uppstå för fastigheten Frans Suell 14 eftersom det på fastigheten finns flera olika byggnationer och detaljplaner. Men då detaljplanen för parkeringsytan har undantagsrestriktioner gällande parkeringarna ser fallet annorlunda ut. Det kan vara ett problem att andra fastighetsägare än har täckt upp sina parkeringsbehov på de berörda fastigheterna i fallstudien. På fastigheterna med permanent bygglov kan de berörda fastighetsägarna eller andra fastighetsägare på så vis ha löst parkeringsbehovet för sina fastigheter genom dessa parkeringar. För de parkeringar som inte har något lov alls bör så inte vara fallet, då kommunen i ärendet är den enda godkännande parten för parkeringsavtal och bygglov. Problemet bör inte heller beröra fastigheter med tillfälliga parkeringsbygglov då parkeringslösen kräver

avtal på minst 25 år och tillfälliga bygglov endast kan ges för en maxtid på totalt tio år.

Problemet som kvarstår kan då vara att det blir dyrt att lösa parkeringsfrågan både inom fastigheten eller genom parkeringsköp så att det inte lönar sig att bygga. Då parkeringsköp kan kosta uppemot 100 000 kronor per parkeringsplats kan det vara en avgörande summa om bostadsbyggandet kommer till stånd eller inte. Kungsleden menade dock att parkeringsfrågan går hand i hand med vad marknaden efterfrågar. Byggs det bostäder utan tillgång till parkeringsplatser blir de mindre eftertraktade för vissa målgrupper och därmed bör det te sig naturligt att det skapas lika antal parkeringar som görs motsvara behovet som uppkommer vid nybygge.

De fastigheter som potentiellt kan förtätas i Malmö innerstad är av olika storlek och en del är relativt små. Att lösa parkeringsbehovet som kan uppkomma på dessa fastigheter genom parkeringsgarage under mark kan bli mycket kostsamt. Detta då antalet parkeringsplatser kan bli för få relaterat till kostnaderna. En annan kostnad som kan uppkomma om parkeringsbehovet ska lösas under mark är att i en äldre stadsdel kan det förekomma mer omfattande och kostsamma arkeologiska undersökningar. En beräkning av sådana kostnader har dock inte gjorts varför en djupare diskussion inte berörs mer ingående.

11 Slutsats

Nedan beskrivs författarnas slutsats utifrån frågeställningen i avsnitt 1.1, resultatet från fallstudien i avsnitt 9.3 och diskussionen i kapitel 10.

Utifrån de beräkningar som gjorts visas det slutliga utfallet av fallstudien i figur 13.

Fastighet	Val
Dadeln 25	Bygg idag
Druvan 33	Bygg idag
Frans Suell 14	Bygg om fem år
Generalens Hage 51	Bygg om fem år
Gråbröder 20	Bygg idag

Figur 13. Slutsats av fallstudien

Således är det tre fastigheter som inte bör vänta med att bygga för att parkeringsintäkterna från den nuvarande parkeringen är så pass höga. De resterande två fastigheterna anses ha en möjlig chans att genom parkeringsintäkterna göra en mer lönsam affär genom att vänta med att bebygga än om de skulle bygga idag. Utifrån fallstudien blir dock slutsatsen, såsom visas i figur 13, att parkeringsplatser i ett centralt läge med korttidsparkeringar är lönsamma. Författarna är dock medvetna om att underlaget i fallstudien kan vara för knäppt för att visa på marknaden i stort eller att en jämförelse mellan korttidsparkeringar och parkeringsavtal överlag kan göras.

Om det är de höga värdena av att driva parkering som gör att fastighetsägarna väljer att vänta med att bygga går inte helt entydigt att säga. Detta kan dock vara en stark faktor i kombination med att byggrätten faktiskt finns kvar förutom övriga mjuka faktorer.

Fördelarna med att vänta att bygga är att valmöjligheten finns kvar efter fem år och därmed kan fastighetsägarna välja att göra något annat om marknaden på något sätt ändrats och en annan användning är mer effektiv. Det är också en fördel att driva parkering som ger höga parkeringsnetton i väntan med att bygga. Nackdelar är alla de olika risker som uppkommer med framtida projekt såsom planändring, marknadsvängningar, bostadsbehov mm.

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

13 Källor

13.1 Digitala källor

Linnéuniversitetet, *Regressionsanalys - en introduktion*,
<http://www.bbs.hik.se/utbildning/kurssidor/statistik/filer%206-10p/regression.pdf>, s.
30 (Hämtat 2012-04-20)

Malmö stadsatlas, Malmö Kommun, <http://www.malmo.se/karta>, (Hämtad 2012-01-10 tom 2012-01-20)

Nasdaq OMX Nordic, *Obligationer Sverige*,
<http://www.nasdaqomxnordic.com/obligationer/sverige/>, (Hämtad 2012-04-03)

PBL Kunskapsbanken, *Bygglov för byggnader*,
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Lov--byggande/Lov-och-anmalningsplikt/Bygglov/Bygglov-for-byggnader/#>, (Hämtad 2012-01-17)

PBL Kunskapsbanken, *Parkeringsfrågan i detaljplan*,
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Vad-ar-detaljplan/Vad-kan-eller-kan-inte-regleras-i-detaljplan-/Parkering-i-detaljplan/#>,
(Hämtad 2012-01-18)

PBL Kunskapsbanken, *Tidsbegränsade bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär*, <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Lov--byggande/Lov-och-anmalningsplikt/Bygglov/Tidsbegransade-bygglov/#> (hämtad 2012-01-17)

PBL Kunskapsbanken, *Kommunens rätt att lösa in mark*,
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Detaljplanens-genomforande/Kommunens-ratt-att-inlosa-fastigheter/#> (Hämtad 2012-02-01)

PBL Kunskapsbanken, *Äldre planer och deras giltighet*,
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Vad-ar-detaljplan/Aldre-planer-och-deras-giltighet/#> (Hämtad 2012-02-01)

RSV 2003:14 Fastighetstaxering, *Skatteverkets allmänna råd*
<http://www.skatteverket.se/rattsinformation/allmannarad/arkiv/2003/2003/rsvar200314fas.4.18e1b10334ebe8bc80001095.html> (Hämtad 2012-02-13)

SBAB Bank AB (2012). *Våra boräntor - Historik*.
https://www.sbab.se/2/Privat/vara_rantor.html
(Hämtad 2012-03-07)

Skatteverket, *Värdeområden för hyreshus 2010-2012*,
https://www3.skatteverket.se/fa/fa_vo/login.do?taxeringsar=2010&votyp=hyreshus
(Hämtad 2012-04-20)

SMHI Klimatdata, *Medelvärde för antal dygn med snötäcke per år för den av WMO definierade normalperioden 1961-1990*

<http://www.smhi.se/klimatdata/meteorologi/sno/Normalt-antal-dygn-med-snotacke-per-ar-1.7937>

(Hämtad 2012-02-23)

SMHI Kunskapsbanken, *Meteorologi- vinter,*

<http://www.smhi.se/kunskapsbanken/meteorologi/vinter-1.1480>

(Hämtad 2012-02-23)

Statistiska centralbyrån (SCB), *invånare per kvadratkilometer efter region och tid 1990-2011, Sökning: T3604 Malmö, (Malmö **)*

http://www.scb.se/Pages/ProductTables_25795.aspx (Hämtad 2012-02-22)

Statistiska centralbyrån (SCB), *Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU) 2010,*

http://www.scb.se/Statistik/BO/BO0301/2012A01/BO0301_2012A01_SM_BO32SM_1201.pdf (Hämtad 2012-04-24)

13.2 Litteratur

13.2.1 Broschyrer

Malmö stadsbyggnadskontor (06/2010), *Så förtätar vi Malmö! - Dialog PM 2010:2,* Malmö

Malmö stadsbyggnadskontor (2010), *Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö,* Malmö

NAI Svefa. (2012) *Svensk Fastighetsmarknad - Fokus 24 orter nr1 2012*

Sundberg, Malin och Walestad, Magnus, *Byggande. Priser för nyproducerade bostäder 2010,* Statistiska centralbyrån, (2011-12-14)

13.2.2 Böcker

Byggnalys AB, *Byggnalys lilla prisbok 2009,* Nacka Strand: Byggnalys AB 2009

Geltner, David M och Miller, Norman G. *Commercial real estate- analysis & investments,* andra upplagan, Mason: South- Western Cengage Learning 2007

Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt,* tionde upplagan, Stockholm, 2008

Julstad, Barbro. *Fastighetsindelning och markanvändning,* tredje upplagan, Stockholm: Nordstedts Juridik AB 2005

Kalbro, Thomas. *Markexploatering,* tredje upplagan, Stockholm: Norstedts Juridik AB 2007

REPAB fakta 2011, *Bostäder - nyckeltal för kostnader och förbrukning*, Mölndal: Incit AB 2011

Sjödin, Eije et al. *Markåtkomst och ersättning- för bebyggelse och infrastruktur*, andra upplagan, Stockholm: Norstedts Juridik AB 2007

Westerlund, Joakim. *Introduktion till ekonometri*, tionde upplagan, Lund Studentlitteratur 2010.

13.2.3 Propositioner

Proposition 1985/86: 1, *med förslag till ny plan- och bygglag*, Stockholm, Regeringen

Prop. 1990/91:146, *Om ändring i plan- och bygglagen (1987:10), m.m.*, Stockholm, Regeringen

Proposition 1993/94:178, *Ändring i plan- och bygglagen m.m.*, Stockholm, Regeringen

Prop. 2006/07:122 s 73, *Ett första steg för en enklare plan- och bygglag*, Stockholm, Regeringen

13.2.4 Rapporter

Boverket, *Bostadsmarknaden 2011–2012 Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011*, Rapport: 2011:9

Dahl, Caroline et.al. *Bostadens yttre värden*. Länsstyrelsen i Skåne Län 2008

Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Grundläggande teori och praktisk värdering – Fastighetsvärdering*, LMV-rapport 2008:3.

Norrhede, Emma. *Bostadsmarknadsanalys 2009 Skåne Län*. Länsstyrelsen i Skåne Län 2009:26

Region Skåne, Avdelning för regional utveckling (2009), *Markanvändning i Skåne*, 2009

13.3 Intervjuer och övriga referenser

13.3.1 Mail

Westerlund, Lennart. Fastighetschef Stena Fastigheter Malmö AB, mail (27.02.2012)

13.3.2 Möten

Bengtsson, Ingemar, universitetslektor LTH, muntligt samtal (VT 2012)

Dahling, Christian. Försäljningschef Parkerings Malmö, muntligt samtal (28.02.2012)

Green, Thomas. Fastighetsvärderare NAI Svefa, muntligt samtal (VT 2012)

Hesslekrans, Åke. Enhetschef Planenheten, Malmö Kommun, muntligt samtal (31.01.2012)

Svensson, Michael Hedman Bygglovschef, Malmö Kommun, muntligt samtal (10.03.2012)

Wieslander, Per. Affärschef för värdering och analys, NAI Svefa, muntligt samtal (VT 2012)

13.3.3 Telefonsamtal

Broman, Martin. Broman fastigheter Malmö, muntl. telefonsamtal (06.02.2012)

Jönsson, Lennart. Förvaltningschef Wihlborgs Malmö, muntl. telefonsamtal (13.02.2012)

Krasse, Anders. Fastighetsägare, muntl. telefonsamtal (08.02.2012)

Krasse, Johan. Fastighetsägare, muntl. telefonsamtal (21.02.2012)

Lund, Max. Fastighetsägare, muntl. telefonsamtal (08.02.2012)

Lundgren, Ulrika. Uthyrare JM AB, muntl. telefonsamtal (16.02.2012)

Olsson, Per-Ander. Regionchef JM AB, muntl. telefonsamtal (08.02.2012)

Persson, Staffan. Fastighetschef Stena Fastigheter Malmö AB, muntl. telefonsamtal (16.02.2012)

Stålhammar, Douglas. Distriktschef Malmö Q-park, muntl. telefonsamtal (10.02.2012)

Ternström, Gert. Regional Manager Malmö Kungsleden, muntl. telefonsamtal (28.02.2012)

Bilaga 1 – Regressionsanalys

Nedanstående tabell visar uppgifter som användes i regressionsanalysen och vilka referensobjekt som valts för respektive dummy (tid, bostadstyp eller område). Fastighetsbeteckningarna står inte med då detta material delvis är konfidentiellt. Dummy ”område utanför VÄ el Centrum” är placerad längst till höger ur beräkningstekniska skäl.











1.1 Underlag för regressionsanalysen

Fastighet	Datum	Kr/BTA	Dummy tid				Dummy område			Dummy bostadstyp		Dummy område Område utanför VÄ el Centrum
			0106 - 1209	0110 - 0610	0710 - 1210	0111 - 1211	VÄ 1	VÄ 2	Centrum	Hyresrätt	Bostadsrätt	
	06-01-15	2 729	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	06-01-25	2 500	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	06-03-29	2 500	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	06-03-29	1 500	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	06-04-07	3 769	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0
	06-04-19	3 826	1	0	0	0	1	0	0	1	1	0
	06-04-19	2 498	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	06-04-19	1 050	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
	06-07-20	3 155	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0
	06-09-11	3 890	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0
	06-09-11	3 007	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0
	06-09-27	2 500	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	06-09-27	2 100	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	06-11-15	2 639	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	06-11-15	1 477	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	06-11-22	3 447	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	06-12-06	1 700	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	06-12-13	2 500	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0
	06-12-29	3 250	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0
	07-05-03	2 500	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0
	08-02-27	3 177	1	0	0	0	0	0	1	1	1	0

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
 – Vad ger det högsta värdet?

08-08-27	2 295	1	0	0	0	0	0	0	1	1
08-08-27	1 800	1	0	0	0	0	0	0	0	1
08-08-27	1 800	1	0	0	0	0	0	0	0	1
08-08-27	1 800	1	0	0	0	0	0	0	0	1
08-08-27	1 100	1	0	0	0	0	0	0	1	1
08-09-23	1 800	1	0	0	0	0	0	0	0	1
08-09-23	1 800	1	0	0	0	0	0	0	0	1
09-08-25	1 100	1	0	0	0	0	0	0	1	1
09-10-06	1 200	1	0	0	0	0	0	0	0	1
09-10-22	1 100	1	0	0	0	0	0	0	1	1
09-12-09	4 500	1	0	0	0	0	1	0	0	0
09-12-09	4 000	1	0	0	0	0	1	0	0	0
09-12-09	3 600	1	0	0	0	0	1	0	0	0
09-12-09	2 685	1	0	0	0	0	1	0	1	0
09-12-09	2 500	1	0	0	0	0	1	0	1	0
09-12-09	2 500	1	0	0	0	0	1	0	1	0
09-12-09	1 200	1	0	0	0	0	0	0	1	1
10-01-20	1 904	0	1	0	0	0	0	0	1	1
10-01-27	2 500	0	1	0	0	0	1	0	1	1
10-03-24	2 100	0	1	0	0	0	0	0	1	1
10-05-06	5 556	0	1	0	0	1*	0	0	0	0
10-05-26	3 171	0	1	0	0	0	1	0	1	0
10-06-01	3600	0	1	0	0	0	1	0	1	0
10-07-02	4 082	0	0	1	0	1*	0	0	0	0
10-07-02	4 081	0	0	1	0	1*	0	0	0	0
10-08-30	3 476	0	0	1	0	1	0	0	0	0
10-09-14	1 200	0	0	1	0	0	0	0	1	1
10-10-21	2 120	0	0	1	0	0	0	0	0	1
10-11-08	2 274	0	0	1	0	0	0	0	0	1
10-11-15	1 826	0	0	1	0	0	0	0	0	1
10-11-24	4 991	0	0	1	0	0	0	0	0	1
11-01-20	2 120	0	0	0	1	0	0	0	0	1
11-02-01	3 472	0	0	0	1	0	0	1	0	0
11-03-30	4 635	0	0	0	1	0	1	0	0	0
11-04-13	4 940	0	0	0	1	0	1	0	0	0

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
 – Vad ger det högsta värdet?

	11-04-26	3 732		0	0	1	0	0	0	0		0
	11-08-24	5 500		0	0	1	1	0	0	0		0
	11-12-14	2 723		0	0	1	0	1	0	0		1
	11-12-14	1 800		0	0	1	0	0	0	0		0
	11-12-14	1 800		0	0	1	0	0	0	0		0

 = Referens

- =Som VÄ1 (dessa fastigheter ligger egentligen inte i Västra hamnen 1, men har
- * ansetts ha så pass värdefullt läge att de bör behandlas som en VÄ1-fastighet)

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

1.2 Regressionsutdata

Nedanstående tabell visar den utdata som kommer från regressionsmaterialet i bilaga 1.1.

Regressionsstatistik		Värde							
Multipel-R		0,791676819							
R-kvadrat		0,626752186							
Justerad R-kvadrat		0,577455304							
Standardfejl		742,5939834							
Observationer		61							
Anova									
	<i>f</i>	<i>KvS</i>	<i>Mkv</i>	<i>F</i>	<i>p-värde för F</i>				
Regression	7	490769 20,73	70109 88,675	12,71383039	1,9052 1E-09				
Residual	53	292266 28,68	55144 5,8242						
Totalt	60	783035 49,41							
		<i>Koefficienter</i>	<i>Standardfel</i>	<i>t-kvot</i>	<i>p-värde</i>	<i>Nedre 95 %</i>	<i>Övre 95 %</i>	<i>Nedre 95,0%</i>	<i>Övre 95,0%</i>
Konstant		1840,21333	179,11 12784	10,274 13431	3,2400 9E-14	1480,9 61609	2199,4 65051	1480,9 61609	2199,4 65051
0110-0610		919,548372 9	353,50 07804	2,6012 62639	0,0120 12661	210,51 56149	1628,5 81131	210,51 56149	1628,5 81131
0710-1210		592,002643 8	303,02 85089	1,9536 20291	0,0560 33218	- 15,795 56022	1199,8 00848	- 15,795 56022	1199,8 00848
0111-1211		868,644177 5	280,43 27983	3,0975 12784	0,0031 18411	306,16 72285	1431,1 21126	306,16 72285	1431,1 21126
VÄ 1		1740,52258 5	272,01 13333	6,3987 13478	4,1757 4E-08	1194,9 36955	2286,1 08214	1194,9 36955	2286,1 08214
VÄ 2		1226,12831 1	228,09 8355	5,3754 36884	1,7476 E-06	768,62 09592	1683,6 35662	768,62 09592	1683,6 35662
Centrum		1552,67046 8481	457,20 8481	3,3959 7913	0,0013 03001	635,62 6401	2469,7 14518	635,62 6401	2469,7 14518
Hyresrätt		- 629,295547 3	235,95 39055	- 2,6670 27469	0,0101 26327	- 1102,5 59137	- 156,03 19573	- 1102,5 59137	- 156,03 19573

Bilaga 2 – Jämförelseobjekt och framtaget byggrättsvärde i kr/BTA

Nedanstående tabell visar vilka fastigheter som användes för att beräkna medelvärdet för kr/BTA. Medelvärdet har sedan tidsjusterats med hjälp av data från en regressionsanalys men även från Investment Property Databank (IPD). Beräkningarna från IPD kan inte visas här då detta är sekretessbelagt men tabellen nedan visar ändå tillvägagångssättet.

Fastighet	Datum	Areal, m ²	Byggrätt m ² BTA	Pris, kkr.	Kr/m ² BTA	Uppräknat kr/BTA Regression	Uppräknat kr/BTA IPD månadsvis	Område
Liljan 22	06-04-07	1 798	5 888	22 190	3 769	4 638	-	Gamla Staden
Salongen 51	07-05-03	1 692	2 270	5 675	2 500	3 369	-	Västra Hamnen
Slupen 1	09-12-09	1 434	4 398	10 995	2 500	3 369	-	Västra Hamnen
Slupen 2	11-12-14	1 248	1 872	5 097	2 723	2 723	-	Västra Hamnen
Slupen 3	09-12-09	1 404	4 852	13 030	2 685	3 554	-	Västra Hamnen
Slupen 4	10-01-27	1 843	3 316	8 290	2 500	2 449	-	Västra Hamnen
Slupen 5	09-12-09	1 433	3 267	13 068	4 000	4 869	-	Västra Hamnen
Skonaren 1	09-12-09	1 641	4 896	22 032	4 500	5 369	-	Västra Hamnen
Skonaren 1	11-03-30	1 641	4 896	22 695	4 635	4 635	-	Västra Hamnen
Briggen 1	09-12-09	1 275	3 973	14 303	3 600	4 469	-	Västra Hamnen
Slussen 1	08-02-27	1 224	8 688	27 600	3 177	4 046	-	Slussen
Odin 2	11-02-01	412	936	3 250	3 472	3 472	-	Östervärn
Nils 24	12-02-29	3 600	11 000	41 000	3 727	3 727	-	Värnhem
<i>Medel</i>					3 368	3 899	-	

Bilaga 3 – Exploateringskalkylens data och utformning

3.1 Beräkning av insatser och månadsavgifter

Samtliga fastigheter är av typkod 320 och materialet kommer från NAI Svefas register över sålda lägenheter i Malmö mellan 2010-2012. Materialet är gallrat efter avvikande pris och typ.

Fastighet	Köpedatum	Typkod	Yta	Månadsavgift	Pris	Kr/Kvm	Byggår
	12-01-22	320	82	6 604	900 000	10 976	2007
	11-12-22	320	82	6 465	850 000	10 366	2005
	11-10-23	320	82	6 383	945 000	11 524	2006
	11-09-20	320	70	5 671	865 000	12 357	2005
	11-09-15	320	59	4 771	700 000	11 864	2007
	11-09-05	320	82	6 181	952 500	11 616	2006
	11-08-31	320	111	8 316	1 350 000	12 162	2006
	11-08-20	320	111	8 370	900 000	8 108	2006
	11-07-12	320	27	2 245	300 000	11 111	2005
	11-06-03	320	82	6 603	995 000	12 134	2007
	11-05-13	320	40	3 193	550 000	13 750	2005
	11-04-21	320	112	7 208	1 695 000	15 134	2005
	11-04-19	320	40	3 193	610 000	15 250	2005
	11-04-15	320	43	3 471	655 000	15 233	2005
	11-04-08	320	40	3 391	595 000	14 875	2005
	11-04-07	320	59	4 771	700 000	11 864	2007
	11-04-07	320	82	6 181	1 125 000	13 720	2006
	11-03-04	320	40	3 383	650 000	16 250	2005
	11-02-21	320	111	8 179	1 295 000	11 667	2006
	11-02-08	320	60	4 466	950 000	15 833	2006
	11-01-24	320	70	5 469	895 000	12 786	2005
	11-01-21	320	82	6 022	1 245 000	15 183	2006
	11-01-10	320	40	3 230	670 000	16 750	2005
	11-01-04	320	82	6 604	970 000	11 829	2007
	10-12-15	320	70	5 340	1 050 000	15 000	2005
	10-11-21	320	69	5 037	960 000	13 913	2006
	10-10-27	320	82	6 289	970 000	11 829	2007
	10-10-08	320	52	4 034	720 000	13 846	2005
	10-09-14	320	82	6 465	945 000	11 524	2005
	10-09-09	320	27	2 245	500 000	18 519	2005
	10-09-08	320	78	3 905	2 125 000	27 244	2010
	10-09-03	320	70	5 218	995 000	14 214	2005
	12-01-03	320	63	3 521	1 670 000	26 508	2007
	11-12-06	320	91	6 027	2 075 000	22 802	2008
	11-10-27	320	93	1 565	3 350 000	36 022	2009

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
 – Vad ger det högsta värdet?

	11-10-26	320	66	1 039	2 850 000	43 182	2009
	11-10-15	320	54	3 790	1 550 000	28 704	2008
	11-07-21	320	84	4 961	2 400 000	28 571	2009
	11-06-23	320	80	4 838	2 095 000	26 188	2008
	11-05-13	320	94	5 676	2 295 000	24 415	2007
	11-04-07	320	54	3 790	1 630 000	30 185	2008
	11-04-05	320	88	4 821	2 495 000	28 352	2009
	11-03-31	320	68	4 856	1 495 000	21 985	2007
	11-01-11	320	88	5 340	2 350 000	26 705	2006
	10-11-21	320	107	7 642	2 795 000	26 121	2007
	10-10-20	320	71	5 070	1 750 000	24 648	2007
	10-10-18	320	107	7 642	2 925 000	27 336	2007
	10-10-05	320	85	6 071	1 900 000	22 353	2007
	10-09-21	320	133	9 498	1 450 000	10 902	2007
	11-11-22	320	69	3 937	2 050 000	29 710	2008
	10-09-15	320	62	3 484	2 100 000	33 871	2008
	12-01-20	320	107	6 201	3 325 000	31 075	2008
	12-01-05	320	114	5 390	2 750 000	24 123	2006
	11-12-30	320	88	4 875	2 750 000	31 250	2007
	11-12-16	320	70	4 086	1 650 000	23 571	2009
	11-12-15	320	51	2 749	1 600 000	31 373	2008
	11-12-04	320	112	6 580	5 850 000	52 232	2008
	11-12-01	320	75	4 019	2 350 000	31 333	2008
	11-11-25	320	104	5 758	2 895 000	27 837	2008
	11-11-21	320	76	4 776	2 040 000	26 842	2005
	11-11-16	320	102	5 808	3 100 000	30 392	2006
	11-11-14	320	114	6 698	5 085 000	44 605	2008
	11-11-09	320	93	5 465	3 200 000	34 409	2008
	11-11-08	320	80	5 336	2 250 000	28 125	2008
	11-11-01	320	99	5 702	3 250 000	32 828	2007
	11-10-31	320	87	3 974	3 550 000	40 805	2007
	11-10-24	320	74	3 413	2 995 000	40 473	2007
	11-10-24	320	93	4 616	3 595 000	38 656	2009
	11-10-24	320	94	5 206	2 550 000	27 128	2008
	11-10-18	320	65	4 335	1 750 000	26 923	2008
	11-10-03	320	88	4 875	3 075 000	34 943	2007
	11-10-01	320	110	6 196	2 900 000	26 364	2007
	11-09-24	320	74	3 596	2 250 000	30 405	2008
	11-09-08	320	121	5 606	2 950 000	24 380	2006
	11-09-06	320	78	4 235	2 700 000	34 615	2007
	11-09-02	320	63	4 388	2 195 000	34 841	2006
	11-09-01	320	78	5 202	2 250 000	28 846	2008
	11-08-31	320	59	3 253	2 100 000	35 593	2007
	11-08-17	320	61	2 800	2 100 000	34 426	2009
	11-08-12	320	27	2 047	995 000	36 852	2006

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

	11-08-10	320	77	4 241	2 350 000	30 519	2006
	11-08-01	320	65	3 781	2 150 000	33 077	2005
	11-07-29	320	92	4 570	3 175 000	34 511	2009
	11-07-26	320	38	3 287	1 255 000	33 026	2007
	11-07-25	320	78	5 202	1 995 000	25 577	2008
	11-07-25	320	119	5 651	3 650 000	30 672	2009
	11-07-25	320	123	6 799	4 400 000	35 772	2007
	11-07-22	320	81	4 388	2 150 000	26 543	2007
	11-07-19	320	89	4 593	2 695 000	30 281	2008
	11-07-14	320	97	6 195	2 725 000	28 093	2007
	11-07-11	320	76	4 776	2 315 000	30 461	2005
	11-07-08	320	90	4 533	2 300 000	25 556	2009
	11-07-06	320	100	4 749	2 800 000	28 000	2009
	11-07-05	320	74	4 294	2 950 000	39 865	2006
	11-06-30	320	69	3 514	2 750 000	39 855	2007
	11-06-21	320	91	5 311	2 100 000	23 077	2009
	11-06-14	320	65	4 335	1 885 000	29 000	2008
	11-06-13	320	92	5 535	3 250 000	35 326	2007
	11-05-30	320	77	3 940	2 560 000	33 247	2008
	11-05-28	320	89	4 225	2 950 000	33 146	2009
	11-05-24	320	64	3 746	1 900 000	29 688	2006
	11-05-20	320	83	4 530	2 500 000	30 120	2006
	11-05-20	320	96	5 446	3 100 000	32 292	2006
	11-05-19	320	96	4 923	2 975 000	30 990	2008
	11-05-18	320	65	3 145	2 570 000	39 538	2008
	11-05-13	320	98	4 336	3 150 000	32 143	2008
	11-05-12	320	65	4 385	1 985 000	30 538	2008
	11-05-09	320	90	5 205	2 950 000	32 778	2006
	11-05-07	320	88	4 178	3 095 000	35 170	2009
	11-05-04	320	90	4 274	2 795 000	31 056	2009
	11-05-03	320	85	4 591	2 675 000	31 471	2007
	11-05-02	320	69	3 776	2 400 000	34 783	2007
	11-04-29	320	86	4 093	3 350 000	38 953	2008
	11-04-27	320	76	4 776	2 300 000	30 263	2005
	11-04-20	320	66	3 624	2 210 000	33 485	2007
	11-04-17	320	94	4 462	3 610 000	38 404	2009
	11-04-15	320	87	5 922	2 630 000	30 230	2006
	11-04-13	320	111	5 870	3 495 000	31 486	2007
	11-04-12	320	68	3 314	2 600 000	38 235	2008
	11-04-08	320	101	4 459	3 500 000	34 653	2008
	11-04-07	320	95	5 715	3 100 000	32 632	2007
	11-04-04	320	59	3 934	1 795 000	30 424	2008
	11-03-31	320	104	5 086	3 800 000	36 538	2009
	11-03-29	320	40	2 698	1 495 000	37 375	2006
	11-03-28	320	115	6 653	3 515 000	30 565	2005

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
 – Vad ger det högsta värdet?

	11-03-24	320	94	4 844	2 895 000	30 798	2008
	11-03-23	320	60	3 526	2 410 000	40 167	2008
	11-03-23	320	101	4 459	3 500 000	34 653	2008
	11-03-20	320	98	4 995	2 950 000	30 102	2006
	11-03-18	320	102	5 808	3 150 000	30 882	2006
	11-03-17	320	58	3 739	1 995 000	34 397	2007
	11-03-17	320	101	6 866	3 100 000	30 693	2006
	11-03-16	320	110	6 463	5 495 000	49 955	2008
	11-03-10	320	107	4 891	3 850 000	35 981	2007
	11-03-09	320	64	4 305	2 150 000	33 594	2008
	11-03-08	320	48	3 476	1 800 000	37 500	2008
	11-03-07	320	58	3 868	2 095 000	36 121	2008
	11-03-04	320	60	3 526	2 500 000	41 667	2008
	11-02-28	320	63	3 740	1 425 000	22 619	2007
	11-02-25	320	85	4 591	2 475 000	29 118	2007
	11-02-24	320	45	2 627	1 570 000	34 889	2009
	11-02-16	320	70	3 828	2 325 000	33 214	2007
	11-02-16	320	65	4 385	1 990 000	30 615	2008
	11-02-13	320	113	7 246	3 100 000	27 434	2006
	11-02-11	320	48	3 476	1 540 000	32 083	2008
	11-02-09	320	88	4 875	2 695 000	30 625	2007
	11-02-04	320	94	4 462	3 395 000	36 117	2009
	11-02-01	320	107	6 285	4 185 000	39 112	2008
	11-01-31	320	86	4 933	2 730 000	31 744	2005
	11-01-27	320	116	5 315	3 950 000	34 052	2007
	11-01-26	320	88	4 875	2 595 000	29 489	2007
	11-01-24	320	99	5 041	2 950 000	29 798	2006
	11-01-11	320	141	3 389	6 000 000	42 553	2007
	11-01-11	320	90	5 045	2 882 000	32 022	2007
	10-12-27	320	67	3 710	2 175 000	32 463	2008
	10-12-10	320	74	4 214	2 750 000	37 162	2006
	10-11-30	320	69	3 921	2 110 000	30 580	2007
	10-11-28	320	104	6 110	3 900 000	37 500	2008
	10-11-26	320	115	5 728	3 150 000	27 391	2006
	10-11-19	320	68	4 067	2 095 000	30 809	2008
	10-11-17	320	68	3 577	2 100 000	30 882	2008
	10-11-11	320	58	3 739	2 195 000	37 845	2007
	10-11-07	320	84	4 934	2 250 000	26 786	2008
	10-11-05	320	54	3 280	2 250 000	41 667	2007
	10-10-27	320	97	5 524	2 950 000	30 412	2006
	10-10-26	320	119	6 587	4 595 000	38 613	2008
	10-10-21	320	84	4 783	4 200 000	50 000	2006
	10-09-30	320	52	2 917	2 050 000	39 423	2005
	10-09-28	320	105	6 323	2 795 000	26 619	2005
	10-09-24	320	76	4 618	2 550 000	33 553	2007

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
 – Vad ger det högsta värdet?

	10-09-23	320	70	4 029	2 500 000	35 714	2007
	10-09-22	320	150	9 114	5 250 000	35 000	2007
	10-09-17	320	106	5 142	3 150 000	29 717	2006
	10-09-15	320	107	5 790	3 150 000	29 439	2008
	10-08-29	320	114	6 352	3 225 000	28 289	2007
	10-08-20	320	74	4 337	2 995 000	40 473	2005
	11-10-18	320	54	2 915	795 000	14 722	2009
	11-03-29	321	130	6 778	1 975 000	15 192	2007
	11-03-04	321	81	4 223	2 125 000	26 235	2007
	11-02-09	321	81	4 223	2 200 000	27 160	2007
	10-12-08	321	75	4 388	1 920 000	25 600	2007
	10-10-13	321	130	7 753	1 750 000	13 462	2007
Medel		-	<u>82</u>	<u>4 839</u>	<u>2 371 701</u>	<u>28 661</u>	
Medel månadsavgift/kvm	59						
Medel insats/kvm	28 910						

3.2 Beräkning av byggkostnader

Nedanstående tabeller visar tillvägagångssättet för att beräkna bygg/produktionskostnaderna för att uppföra ett flerbostadshus (för en bostadsrättsförening). Byggnalys lilla prispbok 2009 och data från statistiska centralbyrån har använts.

1) BYGGNAD	kr/BTA	2) UTVÄNDIG MARK	kr/BTA	
Bygg	8040	Utv. Markbehandling bygg	1020	
VVS	1550	Utv. Markbehandling VA	240	
EL	730	Utv. Markbehandling EL	77	
Transport	320			
Styr.& regler	72			
Summa	<i>10712</i>	Summa	<i>1337</i>	
<i>Redigerat faktor Malmö innerstad</i>	<i>11 247,6</i>	Redigerat faktor Malmö innerstad	<i>1 403,85</i>	
Sammanfattning av 1) & 2)				
Totalt steg 1) och 2) (Byggnad + Mark)	12049			
Malmö innerstad faktor 1,05	12651			
3) Uppräknad med INDEX		4)Projektering, byggledning, kontroll, besiktning		
Index 1 - 2,15 % BPI 09-10	13485	Index 1 - 20% av summan 1+2+3	2697	
Index 2 - 2,39 % BPI 09-10 utan bidrag	13576	Index 2 - 20% av summan 1+2+3	2715	
5) Byggherre administration		6) Myndighetsavgift		
Index 1 - 3 % av summan 1+2+3	404	Index 1 - 4 % av summan 1+2+3	539	
Index 2 - 3 % av summan 1+2+3	407	Index 2 - 4 % av summan 1+2+3	543	
7) Mervärdeskatt				
25 % av 1) till 6)	4281			
	4310			
TOTALSAMMANSTÄLLNING	Byggnalys 09- med upprk index 2	Byggnalys 09- med upprk index 1	SCB 10 kr/BRA	SCB 10 kr/BRA
1) Byggnad	-	-		
2) Mark	-	-		
3) Index	13576	13426		

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
 – Vad ger det högsta värdet?

4) Projektering m.m.	2715	2697		
5) Byggherreadministration	407	405		
6) Myndighetsavgifter	543	539		
7) Mervärdesskatt	4311	4282		
Byggkostnad BRF (kr/m ²) Storstad ¹⁸⁴			30 583	
Byggkostnad flerbostad (kr/m ²) Stor-Malmö ¹⁸⁵				26627
Summa(kr/BTA):	21553	21348	24466	21301
Medel av summan från index 1,2 och SCB	22167			
Avrundning och slutgiltig kostnad kr/BTA	22000			

¹⁸⁴ Sundberg, *Byggande. Priser för nyproducerade bostäder 2010*, s.11

¹⁸⁵ *ibid.*, s.9

3.3 Beräkning av drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnad för flerbostadshus, hämtad från REPAB där deras lägsta siffror har använts.

	kr/BRA
Driftkostnad inklusive*:	221
Planerade underhållskostnader inklusive**:	88
Totalt DoU:	309
*=Administration, försäkring, fastighetsavgift, värme, el, vatten, tillsyn och skötsel, reparationer, sophämtning och städning av gemensamma ytor	
**=Underhåll av mark, byggnad utvändigt & invändigt och installationer	

SCB:s siffror för bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader från 2010: ¹⁸⁶

	Värdeår 2000-2008
Driftkostnad (kr/kvm)	293 ± 12
Underhåll och rep (kr/kvm)	32 ± 4
Summa drift- och underhåll (kr/kvm)	325 ± 16
<i>kvm är uttryckt som totalyta = lokalyta + bostadsyta</i>	

3.4 Beräkning av föreningens lån

Nedanstående tabell visar hur beräkningen av den fiktiva föreningens lån har gjorts.

Beräkning av föreningens lån	
Månadsavgift/år (kr/kvm)	720
D & U (kr/kvm BRA)	309
Bedömd ränta (%)	5,0 % ¹⁸⁷
Föreningens lån (kr/kvm BRA)	8 220

¹⁸⁶ (SCB), *Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU) 2010*

¹⁸⁷ SBAB Bank AB, *Våra boräntor - Historik* (2012)

3.5 Mall för exploateringskalkylerna

Nedanstående tabell visar exploateringskalkylens uppbyggnad. Data för insats, föreningens lån och byggkostnader kan ses ovan. Det som är markerat i fet stil är den data som har använts för vidare kalkylering.

Exploateringskalkyl - Fastighetsbeteckning	
Insats (kr/kvm BRA)	29000
Föreningens lån (kr/kvm BRA)	8220
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	37220
Omräkningstal BRA/BTA	1,25
Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	29776
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	22000
Summa kostnader (kr/kvm BTA)	22000
Netto (kr/kvm BTA)	7776
Projektvinst/risk 50 % av nettot (kr/kvm BTA)	3888
Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	3888
Byggrätt (kvm BTA)	kvm för resp. fastighet
Bedömt byggrättsvärde (kr)	kr för resp. fastighet
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	3888

Bilaga 5 – Byggrättsvärden

Värdekalkylerna presenteras beroende på värderingsmetod i följande ordning: Ortprismetoden med tidsuppräknig med *regression*, ortprismetoden med tidsuppräknig med *IPD* och genom en *exploateringskalkyl*. Detta visas för respektive fastighet som förekommer i fallstudien. Fastighetskatten som används vid framtagande av parkeringsnettot visas för samtliga fastighetsobjekt nedan. Under respektive fastighet finns även data för parkeringen och dess kassaflödesanalys.

5.1 Fastighetskatt för samtliga fastigheter¹⁸⁸

Fastighet	Statlig fastighetsskatt	Taxerings värde	Riktvärdeangivelse. kr/kvm BTA Hyreshus-Mark ¹⁸⁹	Bygg rätt	Fastighet sskatt
Dadel 25	0,4 %	6933600	1 800	3852	27 734 kr
Druvan 33	0,4 %	1036000		422	4 144 kr
Frans Suell 14	0,4 %	13129200	3 600	3647	52 517 kr
Generalens Hage 51	0,4 %	1128000		2170	4 512 kr
Gråbröder 20	0,4 %	2016000		713	8 064 kr

¹⁸⁸ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 157

¹⁸⁹ Skatteverket, *Värdeområden för hyreshus 2010-2012*

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

5.2 Dadeln 25

Nedan visas tre olika byggrättsvärden, beroende på värderingsmetod och hur de är tidsuppräknade.

DADELN 25			
	NU	5 år	
Byggrättsvärde <u>regression</u>	14 252 400 kr	15 735 801 kr	
Inflation	2 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	8,88 %		
Teoretisk kalkylränta utvecklingsprojekt	23 %		
Byggrättsvärde Regression (kr/kvm BTA)	3700	(justerat för läge)	
Projektets byggrätt (kvm BTA)	3852		
BERÄKNINGSMETOD			
	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde	6 286 216 kr	781 213 kr	5 505 003 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>regression</u>	14 252 400 kr	-	-

DADELN 25			
	NU	5 år	
Byggrättsvärde <u>IPD</u>	13 867 200 kr	15 310 509 kr	
Inflation	2 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	8,88 %		
Teoretisk kalkylränta utvecklingsprojekt	23 %		
Byggrättsvärde IPD (kr/kvm BTA)	3600	(justerat för läge)	
Projektets byggrätt (kvm BTA)	3852		
BERÄKNINGSMETOD			
	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde	6 137 433 kr	781 213 kr	5 356 219 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>IPD</u>	13 867 200 kr	-	-

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

DADELN 25			
	NU	5 år	
Fastighetens värde/Projektvärde	114 697 152 kr	126 634 924 kr	
Byggekostnader	84 744 000 kr	93 564 224 kr	
Projektets värde (Netto)	29 953 152 kr	33 070 700 kr	
Projektvärde 50 % (Netto)	14 976 576 kr	16 535 350 kr	
Inflation	2,00 %		
Riskfria räntan	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	8,88 %		
Teoretisk kalkylränta utvecklingsprojekt (kit)	23 %		
Projektets värde (kr/kvm BTA)	29776		
Projektets byggrätt (kvm BTA)	3852		
BERÄKNINGSMETOD			
	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde	6 565 930 kr	781 213 kr	5 784 717 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde exploateringskalkyl	14 976 576 kr	-	-

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

5.2.1 Data för parkeringen - Dadeln 25

	Intäkter/år		Kostnader / år	Kr/ h	Kr/h helg
P-avtal intäkter/månad/ parkering	375	Snöröjning	43275		
Månader per år	12	- fast kostnad/ vintermånad	1500		
Antal Parkeringar	78	- kostnad vardag/år	22695	445	670
Intäkt/år	351000	- kostnad helg/år	16080		
Ink moms 25 %	263250	- Antal vintermånader (Dec-Feb) ¹⁹⁰	3		
Total:	263 250 kr	Antagna snöröjningstimmar per gång	3		
		Antal snö dagar i Skåne / år ¹⁹¹	25		
		Antagna snö dagar/år (vardag)	17		
		Antagna snö dagar/år (helg)	8		
		Saltning	1800	75	
		Övrigt Underhåll	10000		
		Total:	55 075 kr		

	Intäkter P-avtal
Parkeringsnetto	180 441 kr
Nuvärdesberäkning 5år	781 213 kr
Kalkylränta	5 %
PARKERINGS CASHFLOW	Intäkter P-avtal
Intäkter	263 250 kr
Kostnader	55 075 kr
Fastighetsskatt	27 734 kr
Driftnetto:	180 441 kr

¹⁹⁰ SMHI Kunskapsbanken, *Meteorologi- vinter*

¹⁹¹ SMHI Klimatdata, *Medelvärdet för antal dygn med snötäcke per år för den av WMO definierade normalperioden 1961-1990*

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

5.3 Druvan 33

Nedan visas tre olika byggrättsvärden, beroende på värderingsmetod och hur de är tidsuppräknade.

DRUVAN 33			
	NU	5 år	
Byggrättsvärde <u>regression</u>	1 688 000 kr	1 863 688 kr	
Inflation	2,00 %		
Risken fria räntan	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	7,00 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	16,19 %		
Byggrättsvärde Regression (kr/kvm BTA)	4000	(justerat för läge)	
Projektets byggrätt (kvm BTA)	422		
BERÄKNINGSMETOD	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde (50 % driftkostnader inräknade)	1 054 465 kr	174 558 kr	879 907 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>regression</u>	1 645 352 kr	-	-

DRUVAN 33			
	NU	5 år	
Byggrättsvärde <u>IPD</u>	1 772 400 kr	1 956 873 kr	
Inflation	2,00 %		
Risken fria räntan	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	7,00 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	16,19%		
Byggrättsvärde IPD (kr/kvm BTA)	4200	(justerat för läge)	
Projektets byggrätt (kvm BTA)	422		
BERÄKNINGSMETOD	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde (50 % driftkostnader inräknade)	1 098 461 kr	174 558 kr	923 903 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>IPD Månad</u>	1 772 400 kr	-	-

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

DRUVAN 33			
	NU	5 år	
Fastighetens värde/Projektvärde	12 565 472 kr	13 873 296 kr	
Byggekostnader	9 284 000 kr	10 250 286 kr	
Projektets värde (Netto)	3 281 472 kr	3 623 010 kr	
Projektvärde 50 % (Netto)	1 640 736 kr	1 811 505 kr	
Inflation	2,00 %		
Riskfria räntan	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	7,00 %		
Teoretisk kalkylränta (k_t)	16,19%		
Projektets värde (kr/kvm BTA)	29776		
Projektets byggrätt (kvm BTA)	422		
BERÄKNINGSMETOD			
	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde (50 % driftkostnader inräknade)	1 029 828 kr	174 558 kr	855 270 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>exploateringskalkvl</u>	1 640 736 kr	-	-

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

5.3.1 Data för parkeringen - Druvan 33

	Intäkter /år		Kostnader /år	Kr/h	Kr/h helg
Beläggning dag		Snöröjning	43275		
Beläggning kväll		- fast kostnad/ vintermånad	1500		
Parkeringsavgifter		- kostnad vardag/år	22695	445	670
P-avtal intäkter/månad/ parkering	1000	- kostnad helg/år	16080		
Månader per år	12	- Antal vintermånader (Dec-Feb ¹⁹²)	3		
Antal Parkeringar	8	Antagna snöröjningstimmar per gång	3		
Timmar på dagen		Antal snödagar i Skåne / år ¹⁹³	25		
Timmar på kvällen		Antagna snödagar/år (vardag)	17		
Intäkt/dygn		Antagna snödagar/år (helg)	8		
Intäkt/år	96000	Saltning	1800	75	
ink moms 25 %	72000	Övrigt Underhåll	10000		
Total:	72 000 kr	Total:	55 075 kr		

	Parkeringsnetto	Parkeringsnuvärde 5-årsperiod
Parkeringsnetto P-avtal	40 319 kr	174 558 kr
Kalkylränta	5 %	
PARKERINGS CASHFLOW		Intäkter P-avtal (50 % av kostnaderna)
Intäkter		72 000 kr
Kostnader		27 538 kr
Fastighetsskatt		4 144 kr
Driftnetto:		40 319 kr

¹⁹² SMHI Kunskapsbanken, Meteorologi- vinter

¹⁹³ SMHI Klimatdata, Medelvärde för antal dygn med snötäcke per år för den av WMO definierade normalperioden 1961-1990

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

5.4 Frans Suell 14

Nedan visas tre olika byggrättsvärden, beroende på värderingsmetod och hur de är tidsuppräknade.

FRANS SUELL 14			
	NU	5 år	
Byggrättsvärde <u>Regression</u>	15 499 750 kr	17 112 976 kr	
Inflation	2 %		
5-årig obligationsränta	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	5,75 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	11,47 %		
Projektets byggrätt (kvm BTA)	3647		
Byggrätt (kvm/ BTA)	4250	(justerat för läge)	
BERÄKNINGSMETOD	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde alt 1 (med 60 % till fastighetsägaren)	19 282 955 kr	9 312 036 kr	9 970 918 kr
Nuvärde alt 2 (med 80 % till fastighetsägaren)	22 442 239 kr	12 571 320 kr	9 970 918 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>regression</u>	15 499 750 kr	-	-

FRANS SUELL 14			
	NU	5 år	
Byggrättsvärde <u>IPD</u>	15 609 160 kr	17 233 774 kr	
Inflation	2 %		
5-årig obligationsränta	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	5,75 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	11,41 %		
Projektets byggrätt (kvm BTA)	3647		
Byggrätt IPD (kvm/BTA)	4280	(justerat för läge)	
BERÄKNINGSMETOD	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde alt 1 (med 60 % till fastighetsägaren)	19 353 338 kr	9 312 036 kr	10 041 301 kr
Nuvärde alt 2 (med 80 % till fastighetsägaren)	22 612 622 kr	12 571 320 kr	10 041 301 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>IPD Månad</u>	15 609 160 kr	-	-

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

FRANS SUELL 14			
	NU	5 år	
Fastighetens värde/Projektvärde	108 593 072 kr	119 895 526 kr	
Byggkostnader	80 234 000 kr	88 584 819 kr	
Projektets värde (Netto)	28 359 072 kr	31 310 707 kr	
Projektvärde 50 % (Netto)	14 179 536 kr	15 655 353 kr	
Inflation	2 %		
5-årig obligationsränta	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	5,75 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	11,41 %		
Projektets värde (kr/kvm BTA)	29776		
Projektets byggrätt (kvm BTA)	3647		
BERÄKNINGSMETOD			
	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde alt 1 (med 60 % till fastighetsägaren)	18 433 667 kr	9 312 036 kr	9 121 631 kr
Nuvärde alt 2 (med 80 % till fastighetsägaren)	21 692 951 kr	12 571 320 kr	9 121 631 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>exploateringskalkyl</u>	14 179 536 kr	-	-

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

5.4.1 Data för parkeringen - Frans Suell 14

	Intäkter/år		Kostnader/ år	Kr/ h	Kr/h helg
Beläggning dag	75 %	Snöröjning	43275		
Beläggning kväll	5 %	- fast kostnad/ vintermånad	1500		
Parkeringsavgifter	25	- kostnad vardag/år	22695	445	670
P-avtal	-	- kostnad helg/år	16080		
Antal Parkeringar	50	- Antal vintermånader (Dec-Feb) ¹⁹⁴	3		
Timmar på dagen	14	Antagna snöröjningstimmar per gång	3		
Timmar på kvällen	10	Antal snö dagar i Skåne / år ¹⁹⁵	25		
Intäkt/dygn	13 750 kr	Antagna snö dagar/år (vardag)	17		
Intäkt/år	5 018 750 kr	Antagna snö dagar/år (helg)	8		
Ink moms 25 %	3 764 063 kr	Saltning	1800	75	
Total:	3 764 063 kr	Övrigt Underhåll	10000		
Omsättningsavtal alt 1	60 %	Total:	55 075 kr		
Omsättningsavtal alt 2	80 %				
Total intäkt fastighetsägaren alt 1:	2 258 438 kr				
Total intäkt fastighetsägaren alt 2:	3 011 250 kr				

	Parkeringsnetto	Parkeringsnuvärde 5-årsperiod
Parkeringsnetto 60 % (till fastighetsägaren)	2 150 846 kr	9 312 036 kr
Parkeringsnetto 80 % (till fastighetsägaren)	2 903 658 kr	12 571 320 kr
Kalkylränta	5 %	
PARKERINGS CASHFLOW	Intäkter alt 1	Intäkter alt 2
Intäkter	2 258 438 kr	3 011 250 kr
Kostnader	55 075 kr	55 075 kr
Fastighetsskatt	52 517 kr	52 517 kr
Driftnetto:	2 150 846 kr	2 903 658 kr

¹⁹⁴ SMHI Kunskapsbanken, *Meteorologi- vinter*

¹⁹⁵ SMHI Klimatdata, *Medelvärdet för antal dygn med snötäcke per år för den av WMO
definierade normalperioden 1961-1990*

5.5 Generalens Hage 51

Nedan visas tre olika byggrättsvärden, beroende på värderingsmetod och hur de är tidsuppräknade.

GENERALENS HAGE 51	NU	5 år	
Byggrättsvärde <u>regression</u>	8 680 000 kr	9 583 421 kr	
Inflation	2 %		
Risikfria räntan	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	7,00 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	16,19 %		
Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	4000	(justerat för läge)	
Projektets byggrätt (kvm BTA)	2170		
BERÄKNINGSMETOD	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde alt 1 (med 60 % till fastighetsägaren)	8 960 030 kr	4 435 389 kr	4 524 641 kr
Nuvärde alt 2 (med 80 % till fastighetsägaren)	10 524 486 kr	5 999 845 kr	4 524 641 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>regression</u>	8 680 000 kr	-	-

GENERALENS HAGE 51	NU	5 år	
Byggrättsvärde IPD	9 114 000 kr	10 062 592 kr	
Inflation	2 %		
Risikfria räntan	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	7,00 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	16,19 %		
Byggrättsvärde IPD (kr/kvm BTA)	4200	(justerat för läge)	
Projektets byggrätt (kvm BTA)	2170		
BERÄKNINGSMETOD	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde alt 1 (med 60 % till fastighetsägaren)	9 186 262 kr	4 435 389 kr	4 750 873 kr
Nuvärde alt 2 (med 80 % till fastighetsägaren)	10 750 718 kr	5 999 845 kr	4 750 873 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>IPD Månad</u>	9 114 000 kr	-	-

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

GENERALENS HAGE 51			
	NU	5 år	
Fastighetens värde/Projektvärde	64 613 920 kr	71 338 989 kr	
Byggkostnader	47 740 000 kr	52 708 818 kr	
Projektets värde (Netto)	16 873 920 kr	18 630 171 kr	
Projektvärde 50 % (Netto)	8 436 960 kr	9 315 086 kr	
Inflation	2 %		
Risikfria räntan	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	7,00 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	16,19 %		
Projektets värde (kr/kvm BTA)	29776		
Projektets byggrätt (kvm BTA)	2170		
BERÄKNINGSMETOD			
	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde alt 1 (med 60 % till fastighetsägaren)	8 833 340 kr	4 435 389 kr	4 379 951 kr
Nuvärde alt 2 (med 80 % till fastighetsägaren)	10 397 796 kr	5 999 845 kr	4 379 951 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>exploateringskalkyl</u>	8 436 960 kr	-	-

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

5.5.1 Data för parkeringen - Generalens Hage 51

	Intäkter/år		Kostnader/år	Kr/h	Kr/h helg
Beläggning dag	75 %	Snöröjning	43275		
Beläggning kväll	5 %	- fast kostnad/ vintermånad	1500		
Parkeringsavgifter	30	- kostnad vardag/år	22695	445	670
P-avtal	-	- kostnad helg/år	16080		
Antal Parkeringar	20	- Antal vintermånader (Dec-Feb) ¹⁹⁶	3		
Timmar på dagen	14	Antagna snöröjningstimmar per gång	3		
Timmar på kvällen	10	Antal snö dagar i Skåne / år ¹⁹⁷	25		
Intäkt/dygn	6600	Antagna snö dagar/år (vardag)	17		
Intäkt/år	2 409 000 kr	Antagna snö dagar/år (helg)	8		
Ink moms 25 %	1 806 750 kr	Saltning	1800	75	
Total:	1 806 750 kr	Övrigt Underhåll	10000		
Omsättningsavtal alt 1	60 %	Total:	55 075 kr		
Omsättningsavtal alt 2	80 %				
Total intäkt fastighetsägaren alt 1:	1 084 050 kr				
Total intäkt fastighetsägaren alt 2:	1 445 400 kr				

	Parkeringsnetto	Parkeringsnuvärde
Parkeringsnetto 60 % (till fastighetsägaren)	1 024 463 kr	4 435 389 kr
Parkeringsnetto 80 % (till fastighetsägaren)	1 385 813 kr	5 999 845 kr
Kalkylränta	5 %	
PARKERINGS CASHFLOW	Intäkter alt 1	Intäkter alt 2
Intäkter	1 084 050 kr	1 445 400 kr
Kostnader	55 075 kr	55 075 kr
Fastighetsskatt	4 512 kr	4 512 kr
Driftnetto:	1 024 463 kr	1 385 813 kr

¹⁹⁶ SMHI Kunskapsbanken, *Meteorologi- vinter*

¹⁹⁷ SMHI Klimatdata, *Medelvärde för antal dygn med snötäcke per år för den av WMO definierade normalperioden 1961-1990*

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

5.6 Gråbröder 20

Nedan visas tre olika byggrättsvärden, beroende på värderingsmetod och hur de är tidsuppräknade.

GRÅBRÖDER 20	NU	5 år	
Byggrättsvärde Regression	2 852 000 kr	3 148 838 kr	
Inflation	2 %		
RisKFria räntan	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	7,00 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	16,19 %		
Byggrättsvärde regression (kr/kvm BTA)	4000	(justerat för läge)	
Projektets byggrätt (kvm BTA)	713		
BERÄKNINGSMETOD			
	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde (50 % av driftkostnaderna inkluderade)	2 111 838 kr	625 170 kr	1 486 668 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>regression</u>	2 852 000 kr	-	-

GRÅBRÖDER 20	NU	5 år	
Byggrättsvärde <u>IPD</u>	2 994 600 kr	3 306 280 kr	
Inflation	2 %		
RisKFria räntan	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	7,00 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	16,19 %		
Byggrättsvärde IPD (kr/BTA)	4200	(justerat för läge)	
Projektets byggrätt (kvm BTA)	713		
BERÄKNINGSMETOD			
	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde (50 % driftkostnad inkluderade)	2 186 171 kr	625 170 kr	1 561 001 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde <u>IPD Månad</u>	2 994 600 kr	-	-

Parkeringsplatser eller bostäder i centrala Malmö
– Vad ger det högsta värdet?

GRÅBRÖDER 20			
	NU	5 år	
Fastighetens värde/Projektvärde	21 230 288 kr	23 439 953 kr	
Byggekostnader	15 686 000 kr	17 318 611 kr	
Projektets värde (Netto)	5 544 288 kr	6 121 342 kr	
Projektvärde 50 % (Netto)	2 772 144 kr	3 060 671 kr	
Inflation	2,00 %		
Risikfria räntan	3,75 %		
Marknadens kalkylränta färdiga projekt	7,00 %		
Teoretisk kalkylränta (kt)	16,19 %		
Projektets värde (kr/kvm BTA)	29776		
Projektets byggrätt (kvm BTA)	713		
BERÄKNINGSMETOD			
	Exploatera om 5 år	Sammanlagda parkeringsnetton	Byggrättsvärde
Nuvärde (50 % driftkostnad inkluderade)	2 070 211 kr	625 170 kr	1 445 041 kr
	Bygga nu		
Byggrättsvärde exploateringskalkyl	2 772 144 kr	-	-

5.6.1 Data för parkeringen - Gråbröder 20

	Intäkter/år		Kostnade r/år	Kr/h	Kr/h helg
Beläggning dag		Snöröjning	43275		
Beläggning kväll		- fast kostnad/ vintermånad	1500		
Parkeringsavgifter		- kostnad vardag/år	22695	445	670
P-avtal intäkter/månad/parkering	1000	- kostnad helg/år	16080		
Månader per år	12	- Antal vintermånader (Dec- Feb) ¹⁹⁸	3		
Antal Parkeringar	20	Antagna snöröjningstimmar per gång	3		
Timmar på dagen		Antal snö dagar i Skåne / år ¹⁹⁹	25		
Timmar på kvällen		Antagna snö dagar/år (vardag)	17		
Intäkt/dygn		Antagna snö dagar/år (helg)	8		
Intäkt/år	240000	Saltning	1800	75	
Ink moms 25 %	180000	Övrigt Underhåll	10000		
Total:	180 000 kr	Total:	55 075 kr		

	Parkerings netto	Parkeringsnuvärde 5- årsperiod
Parkeringsnetto P-avtal 50 % av driftkostnader(till fastighetsägaren)	144 399 kr	625 170 kr
Kalkylränta	5 %	
PARKERINGS CASHFLOW		Intäkter P-avtal (50 % av kostnader)
Intäkter		180 000 kr
Kostnader		27 538 kr
Fastighetsskatt		8 064 kr
Driftnetto:		144 399 kr

¹⁹⁸ SMHI Kunskapsbanken, *Meteorologi- vinter*

¹⁹⁹ SMHI Klimatdata, *Medelvärdet för antal dygn med snötäcke per år för den av WMO definierade normalperioden 1961-1990*