

"Fördomsrabatt" i de stockholmska förorterna

<https://fastighetssverige.se/artikel/fordomsrabatt-i-de-stockholmska-fororterna-43135>

Nyproduktionsprojekt i Stockholm värderas med en "fördomsrabatt" enligt Titania som bland annat har utvecklat projektet

Bild: Titania

Nyproduktionsprojekt i Stockholm värderas med en "fördomsrabatt" enligt Titania som bland annat har utvecklat projektet Tingstorget på Albyberget.

Image not found or type unknown



Publicerad den 6 April 2022

Bolag Mycket högre avkastningskrav – trots mycket lägre vakansrisk.

Evidens har på uppdrag av Titania gjort en stor rapport om hur projektet Tingstorget på Albyberget har påverkat omgivningen, både när det gäller trygghet, demografi, socioekonomi och attraktivitet i monetära termer. Tingstorget omfattar 741 lägenheter – 246 hyreslägenheter och 495 bostadsrätter med närhet till tunnelbanan. I stora drag har projektet inneburit att de nya bostäderna har lett till en mycket högre upplevd trygghet, boende i området kan göra boendekarriär samtidigt som inflyttare från andra delar av Stockholm ändrar demografin och höjer förvävsgraden och den ekonomiska standarden i området. Även boende i den äldre delen av Albytorget har tagit till sig området och känner stolthet över hela Albyberget, visar rapporten. Evidens har även undersökt investeringspotentialen kring projektet. Bland annat görs en intressant jämförelse med nyproduktion i attraktiva områden i Malmö och Helsingborg: Slutsatsen är att vakansrisken bedöms vara mycket lägre i den stockholmska förorten. I alla jämförelse-casen förmedlades hyresrätterna via den kommunala hyresköen. På Albyberget krävdes i snitt hela 5,3 års kötid för att få en etta, där hyran låg på 2 890 kronor per kvadratmeter. För de större lägenheterna var kötiden ännu längre – för fyror var kötiden närmare åtta år. I ett av Malmös bästa lägen, Västra hamnen, var kötiden för nyproduktion mellan två och fyra år – detta trots mycket lägre hyror; 2 200 kronor per kvadratmeter jämfört med 2 760 kronor för tvåorna i Tingstorget. Ännu större är skillnaderna vid jämförelsen med Mariastaden i Helsingborg. Här hade 95 procent av nyproduktionen kortare kötider än tre år – för nästan 75 procent av lägenheterna räckte ett års kötid. Snitthyrorna här låg på 2 170 kronor per kvadratmeter för en etta och 1 980 kronor för tvåorna. Det talas ibland om att den svenska marknaden på många håll har nått "marknadshyror" på nyproduktion. När det gäller den teoretiska betalningsviljan på Albyberget visar en bedömningsmodell som Evidens har tagit fram att gränslinjen för betalningsviljan (då det föreligger vakansrisk) ligger på cirka 3 100 kronor per kvadratmeter, alltså en bra bit över de befintliga hyror.

Titania utvecklar gärna i förortslägen med närhet till tunnelbana och allmänna kommunikationer. Trots den minimala vakansrisken värderas fastigheterna i den stockholmska förorten mycket lägre än nyproduktionen i Malmö och Helsingborg. Direktavkastningen i området Alby/Eriksberg bedöms av Croisette ligga på mellan 3,6 och 4,6 procent. Motsvarande siffror för Västra hamnen var 2,75 till 3,75 och för Mariastaden i Helsingborg 2,25 till 4,25. Titania utvecklar bostäder i olika delar av Stockholm, gärna i förortslägen som Alby, och en av tankarna bakom strategin är att det stora yield gap som finns mellan förorter med sämre rykte jämfört med mer attraktiva områden kommer att minska kommande år. – Vi tror att skillnaderna kommer att minska när man får upp ögonen för hur attraktiva den här typen av projekt verkligen är – moderna bostäder nära tunnelbanestationer som lyfter hela områden. Det finns i nuläget en stor "fördomsrabatt" som inte kan förklaras av klassisk fastighetsekonomi, säger Einar Janson, vd för Titania. **FAKTA/ Kötider för hyresrätter på Tingstorget, Albyberget, Botkyrka** Ettor: 5,3 år – snitthyra: 2 890 kr/kvm Tvåor: 6,2 år – snitthyra: 2 760 kr/kvm Treor: 6,5 år – snitthyra: 1 910 kr/kvm Fyror: 7,6 år – snitthyra: 1 760 kr/kvm

- Nicklas Tolleson

nicklas@fastighetssverige.se