

Kommunstyrelsen

Köp av del av fastigheten Väpnaren 6

Förslag till beslut

Träffad överenskommelse om köp av del av Väpnaren 6, godkänns.

Ärendebeskrivning

Väpnaren 6 ägs av Region Sörmland och inrymmer bla City vårdcentral. Den del av fastigheten som utgörs av parkeringsyta, ca 1300 m², vill kommunen utveckla med bostäder, företrädesvis för studenter. Mälardalens högskola är sedan 1 januari 2022 universitet. Det innebär bla en utökning med dryga 300 forskartjänster men också fler studenter. Det är av stor betydelse för kommunen att, även med en sådan utveckling, kunna bibehålla den bostadsgaranti som hittills funnits för studenter.

I anslutning till den aktuella delen av Väpnaren 6 ligger det sk Fristadsreservatet, fastigheten Vapensmeden 1. Kommunen har ansökt om och erhållit positivt planbesked för Vapensmeden 1 och del av Väpnaren 6 i syfte att, i ett sammanhang, utveckla området med bostäder. Planarbetet står inför att påbörjas.

Syftet med förvärvet av del av Väpnaren 6, är att överlåta området tillsammans med Vapensmeden 1 till exploatör för att bygga studentbostäder. Samtal pågår med K2A studenthus AB, som bygger studentbostäder med hållbar inriktning avseende såväl byggteknik som transporter. Hyresgästerna har bla möjlighet att nyttja den bilpool, som hör till bostäderna. En avsiktsförklaring om samarbete är under upprättande.

Efter värdering, grundad på den kommande möjligheten att bygga bostäder, uppgår köpeskillingen för del av Väpnaren 6, till 20 miljoner kronor.

Finansiering

Köp och försäljning av sker inom Fastighet och exploaterings budget.

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

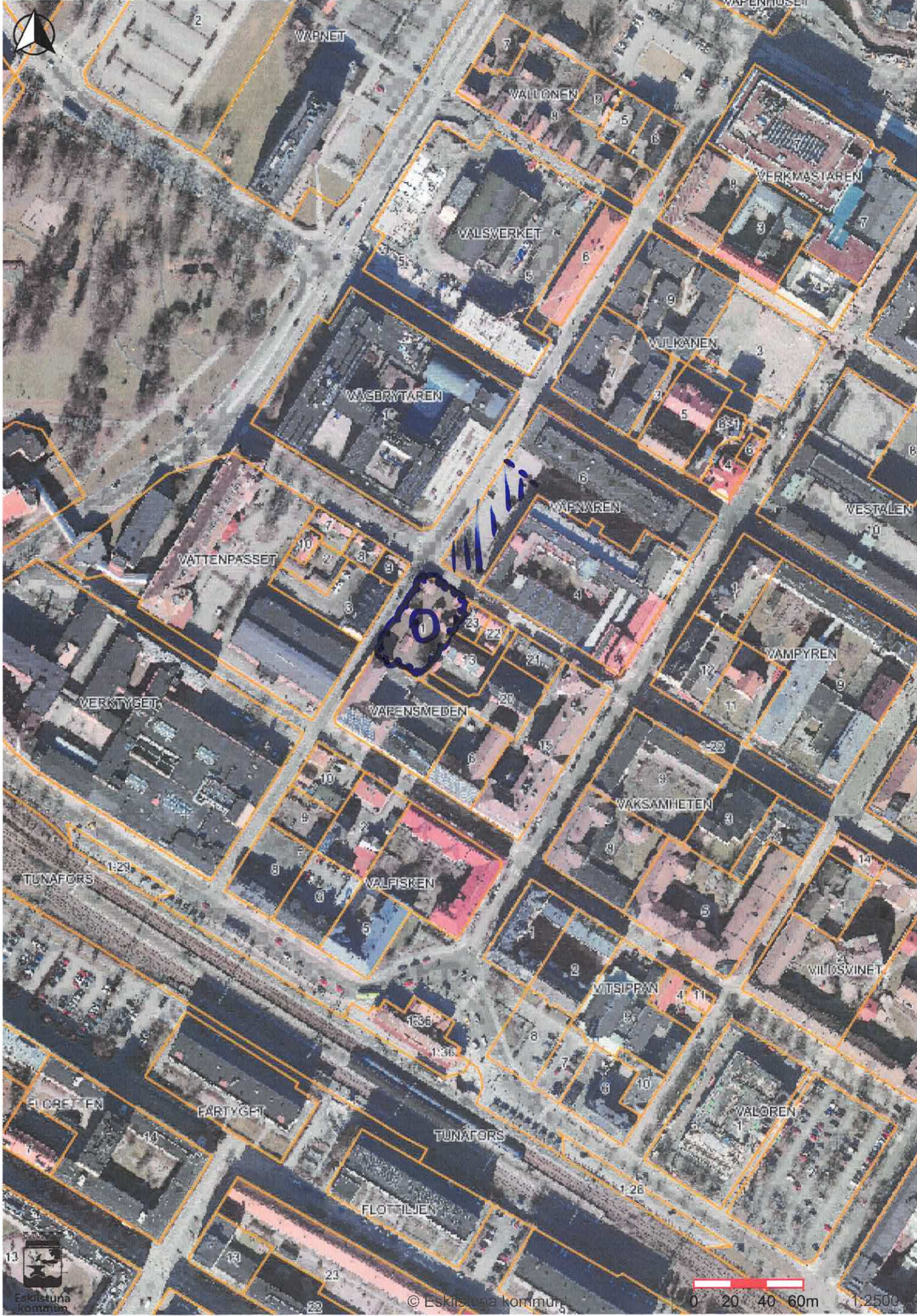
De aktuella överlåtelseerna möjliggör en effektiv användning av områden och byggnader. Kommunen kan möjliggöra studentbostäder i närhet till utbildningslokaler.

KOMMUNSTYRELSEN

Tommy Malm
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet skickas till:
Region Sörmland
Kommunledningskontoret



Eskilstuna
kommun

© Eskilstuna kommun

0 20 40 60m

1:2500

Värdeutlåtande (Byggrätter)

Fastigheten Eskilstuna Väpnaren 6

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	7
5. Värderingsmetodik	15
6. Värdering	16
7. Slutsatser	17

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt: Värderingsobjektet, del av fastigheten Eskilstuna Väpnaren 6, utgörs i dagsläget av mark som omfattas av detaljplan för skola/parkering. Markområdet uppgår till totalt cirka 1 292 kvadratmeter.

Uppdragsgivare: Eskilstuna Kommun genom Karin Israelsson.

Syfte: Uppdraget består av att bedöma marknadsvärdet av värderingsobjektet med ny laga kraftvunnen detaljplan för bostadsändamål.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Värdetidpunkt Mars månad 2021.

Särskilda förutsättningar: Enligt uppdragsgivaren ska marknadsvärdet bedömas med utgångspunkt från ny laga kraftvunnen detaljplan som tillåter bostadsändamål. Marknadsvärdet avser marken i obebyggt och avröjt skick samt är exklusive anslutningar för vatten och avlopp. Hänsyn har inte tagits till eventuellt värde av tidigare erlagd anslutningsavgift som kan tillgodoräknas. I värdebedömningen tas ingen hänsyn till eventuell värdeinverkan av extraordinära grundläggningsförhållanden, föroreningar i mark eller andra hinder i mark.

Utifrån omgivande bebyggelse och exploateringsgrad tolkas den största bruttoarea för området till cirka 6 500 kvadratmeter, vilket förutsätts vara värderingsobjektets framtida möjliga byggrätt för i huvudsak bostäder, fri upplåtelseform.

Objektstyp: Mark för bostadsbebyggelse.

Marknadsvärde: Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

20 000 000 kronor
(Tjugo miljoner kronor)

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet, del av fastigheten Eskilstuna Väpnaren 6, utgörs i dagsläget av mark som omfattas av detaljplan för skola/parkering. Markområdet uppgår till totalt cirka 1 292 kvadratmeter.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Eskilstuna Kommun genom Karin Israelsson.

Syfte

Uppdraget består av att bedöma marknadsvärdet av värderingsobjektet med ny laga kraftvunnen detaljplan för bostadsändamål. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars månad 2021.

Allmänna villkor

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

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

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

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

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

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

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

Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att helt överblicka fortsatta påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en något större osäkerhet för vissa segment än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Se i förekommande fall respektive segmentstext nedan.

Särskilda förutsättningar

Enligt uppdragsgivaren ska marknadsvärdet bedömas med utgångspunkt från ny laga kraftvunnen detaljplan som tillåter bostadsändamål.

Utöver de allmänna villkoren tillkommer följande förutsättningar:

- Marknadsvärdet avser marken i obebyggt och avröjt skick samt är exklusive anslutningar för vatten och avlopp. Hänsyn har inte tagits till eventuellt värde av tidigare erlagd anslutningsavgift som kan tillgodoräknas.
- I värdebedömningen tas ingen hänsyn till eventuell värdeinverkan av extraordinära grundläggningsförhållanden, föroreningar i mark eller andra hinder i mark.
- Utifrån omgivande bebyggelse och exploateringsgrad tolkas den största bruttoarea för området till cirka 6 500 kvadratmeter, vilket förutsätts vara värderingsobjektets framtida möjliga byggrätt för i huvudsak bostäder, fri upplåtelseform och i viss mån annan kommersiell.

Besiktning och värderingsunderlag

Någon besiktning av värderingsobjektet har inte företagits inom ramen för detta uppdrag.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Beskrivning av värderingsuppdraget
- Flygfoto med arealuppgift
- Gällande detaljplan

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Mark för bostadsbebyggelse.

Lagfaren ägare

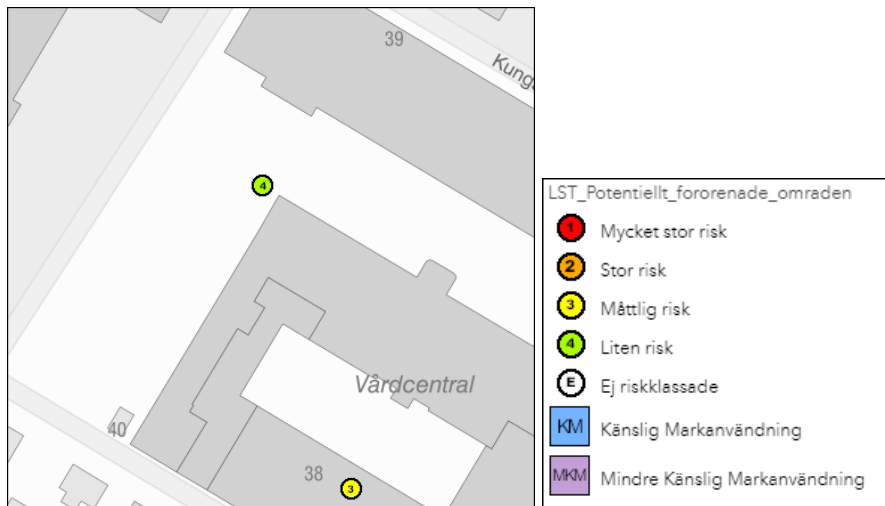
Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Region Sörmland.

Läge

Värderingsobjektet är centralt beläget i Eskilstuna. Gatuadressen är Bruksgatan/Nygatan. Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus och kommersiell verksamhet. All service finns i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och tåg. Större trafikleder (E20) finns på cirka två kilometers avstånd.

Miljö

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass 4, liten risk.



Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

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

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

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan laga kraft 2008-03-28. Planbestämmelserna anger skola och parkering som ska anordnas i källarplan. Högsta takfotshöjd är 18 meter och högsta nockhöjd, 20 meter.

Enligt uppdragsgivaren ska marknadsvärdet bedömas med utgångspunkt från ny laga kraftvunnen detaljplan som tillåter bostadsändamål. Utifrån omgivande ny bebyggelse och exploateringsgrad tolkas den största bruttoarea för området till cirka 6 500 kvadratmeter, vilket förutsätts vara värderingsobjektets framtida möjliga byggrätt för i huvudsak bostäder, fri upplåtelseform.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

BNP för 2020 minskade med 2,8% jämfört med 2019, med stor variation under året. Efter coronapandemins utbrott i Q1 2020 noterades – trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser – en historisk nedgång av svensk BNP med hela 8,3% under Q2. I Q3 noterades en stark positiv rekyll då BNP ökade med 4,9%, till stor del p.g.a. ökad konsumtion och export (hjälp av en tydlig nedgång av Covid-19 under sommaren). Den ekonomiska återhämtningen kom emellertid av sig i Q4 då BNP minskade med 0,2% som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen.

En nedgång med "bara" 0,2% i Q4 indikerar att svensk ekonomi varit relativt motståndskraftig mot pandemins andra våg, och de underliggande förutsättningarna för återhämtning är relativt goda. Riksbankens prognos (feb-21) ligger på 3,0% för 2021 respektive 3,9% för 2022. Återhämtningen är emellertid osäker, och beroende av fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser samt mass-vaccination. Lågkonjunkturen väntas bestå till 2023/2024 och de långsiktiga effekterna av coronapandemin på ekonomi/näringsliv/arbetsmarknad är svåranalyserade.

Riksbanken för en expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i feb-21 lämnades den oförändrad på 0%). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte vara att vänta förrän tidigast 2024.

Vad gäller inflationen ligger Riksbankens prognos på ca 1,3% för 2021 och 2022. Först mot slutet av 2023 väntas inflationen nå målet om 2,0%.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av vård/skola/omsorg. De offentliga finanserna är fortfarande relativt starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en svag utveckling på arbetsmarknaden. De omfattande statliga stödåtgärderna har dämpat den negativa utvecklingen, men arbetslösheten väntas stiga till 9,1% under 2021 för att därefter sakta minska till 8,6% under 2022 (vilket kan jämföras med 8,5% under 2020 och 6,8% under 2019).

Den svaga arbetsmarknaden väntas kvarstå under lång tid. Vidare har coronapandemin påskyndat strukturomvandlingen av näringslivet och arbetsmarknaden, vilket i sin tur medför att ett stort antal arbetstillfällen (och särskilt då enklare "första-jobb") inte kommer tillbaka då konjunkturen återhämtar sig.

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn för möjligheten till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. På längre sikt finns risk för ökad obalans på arbetsmarknaden, med hög långtidsarbetslöshet samtidigt som det är fortsatt begränsad tillgång på utbildad arbetskraft.

Eskilstuna kommun

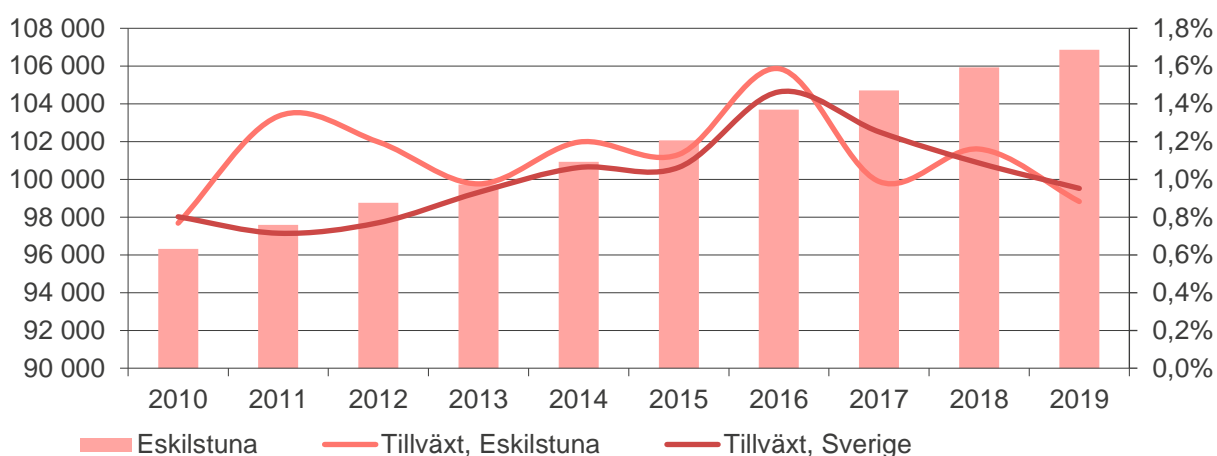
Befolkning

Befolkningen i Eskilstuna uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 106 859 invånare, en ökning med drygt 0,9% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eskilstuna	96 311	97 596	98 765	99 729	100 923	102 065	103 684	104 709	105 924	106 859
Tillväxt, Eskilstuna	0,8%	1,3%	1,2%	1,0%	1,2%	1,1%	1,6%	1,0%	1,2%	0,9%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

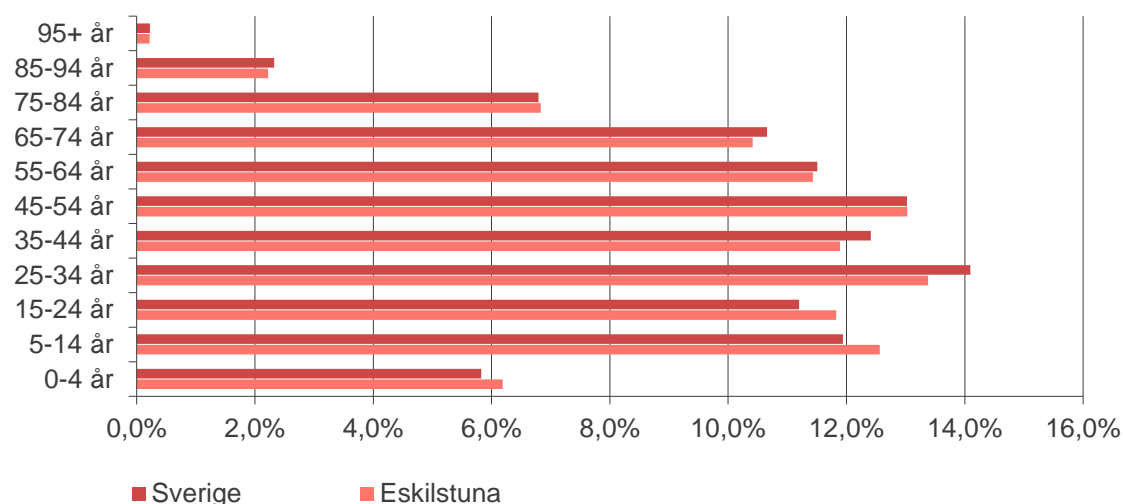
Källa: SCB

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer mellan 5–24 år är något högre än för riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Eskilstuna är generellt något lägre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålders-kategorier.

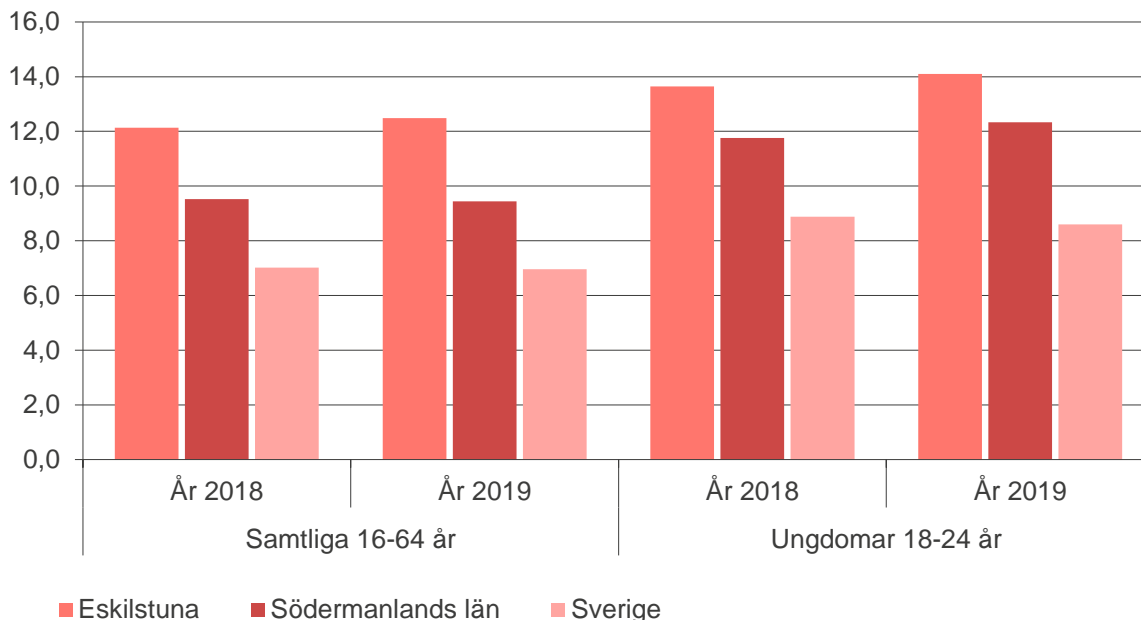
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	158,7	171,7	161,5
25-29 år	232,9	240,3	247,3
30-44 år	302,0	313,3	344,2
45-64 år	348,7	363,6	396,4
65+ år	235,3	246,2	255,1
Totalt 20+ år	282,2	294,2	314,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Eskilstuna till 12,5% vilket kan jämföras med Södermanlands län som har en arbetslöshet om 9,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

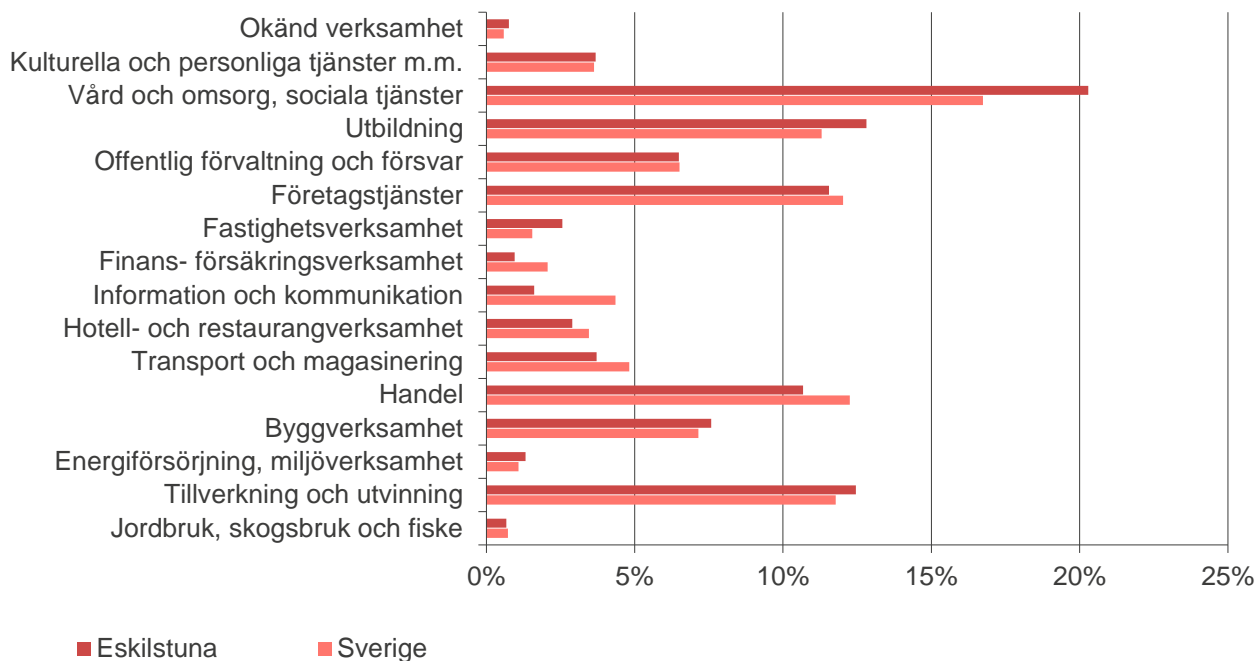


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger framförallt på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Eskilstuna på plats 161 i rankingen för 2020.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostads-/samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter.

Den positiva utvecklingen avstannade förvisso i Q2 2020 då coronapandemin medförde flera uppskjutna, "pausade" eller t.o.m. avbrutna transaktioner och projekt, men ett fortsatt stort inflöde av kapital till fastighetsmarknaden, attraktiva finansieringsvillkor och brist på investeringsalternativ medförde att transaktionsvolymen för 2020 uppgick till ca 194 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Aktiviteten i Q4 var särskilt anmärkningsvärd med ca 82 mdkr (och drygt 49,5 mdkr i december!). Något oväntat överträffade transaktionsvolymen för 2020 t.o.m. 2019 (ca 190 mdkr).

Under inledningen av 2021 har noterats ett fortsatt stort investeringsintresse vilket talar för ytterligare ett starkt år på investeringsmarknaden, såväl vad gäller direkta som indirekta fastighetsinvesteringar.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar, med ett fortsatt starkt investeringsintresse och sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet).

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör intressanta investeringar (särskilt med hyresgäst från offentlig sektor då detta i princip jämföras med samhällsfastighet), men det finns en osäkerhet om lokalhyresmarknadens utveckling vilket "spiller över" på investeringsmarknaden (=mer polariserad marknad).

Till följd av e-handels tillväxt, något som onekligen "hjälpes" av corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt kassaflöde till låg risk finns ett fortsatt stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion). Ett tecken på ökad riskaptit är att marknaden även visat ett stort intresse för s.k. city-logistik (relativt centralt belägna lager-/verksamhetsfastigheter).

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Handelsfastigheter har noterat en svag utveckling under senare år, till stor del ett resultat av e-handels tillväxt. Effekterna av denna strukturomvandling inom handeln kan noteras även på investeringsmarknaden, men det är stor skillnad mellan olika typer av handel (t.ex. utgör lågprishandel ett starkt segment). Till köparna hör främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Det krävs en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer, något som också talar för indirekta fastighetsinvesteringar. Under coronapandemin har det onekligen funnits praktiska problem för utländska investeringar, men det långsiktiga intresset för den svenska fastighetsmarknaden kvarstår.

Förutsättningarna på kreditmarknaden är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus och hög kreditrating. Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva (fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro).

Den demografiska utvecklingen medför att det finns ett stort behov av investeringar i nyproduktion (bostäder) samt vård/skola/omsorg, med fortsatt god underliggande efterfrågan på mark/bygg.

Marknadsförutsättningar – Bostäder

Bostadsfastigheter har varit ett mycket attraktivt investeringssegment under senare år, med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom i princip hela Sverige. Särskilt storstads-/universitets-/högskoleorter har sett en positiv värdeutveckling, men även många lokala delmarknader har noterat stigande priser då det varit ett stort intresse från såväl lokala aktörer som nya investerare (främst institutionellt kapital).

Bostadshyresfastigheter bedöms vara det segment som, tillsammans med samhällsfastigheter, står sig bäst i den osäkerhet som corona-pandemin medför, såväl vad gäller direkta som indirekta investeringar.

Bostadsfastigheternas andel av den totala transaktionsvolymen landade på cirka 30 % under 2020 vilket är en klar ökning i jämförelse 2019 då andelen var 22 %. En förklaring till den ökade andelen är den ökade osäkerheten på transaktionsmarknaden generellt och eftersom bostäder är det segment som marknaden värderar med lägst risk har vi sett ett ökat intresse för segmentet.

En hög befolkningstillväxt och i det närmaste obefintliga vakanser inom befintliga hyresbestånd på starka delmarknader har gjort att efterfrågan på att investera i nyproducerade hyresrätter ökat under senare år. Flera nya aktörer inom segmentet har etablerat sig på marknaden och med ett uttalat fokus på nyproduktion samt förvärv av nya hyreslägenheter. Det finns även exempel på joint ventures mellan byggbolag och pensionsbolag med ett uttalat fokus på nyproducerade hyresrätter med efterfrågan både i A- och B-lägen samt inte bara i storstadsregionerna. Noterbart är att vi sett ett ökat intresse under 2019 och 2020 med en press nedåt på direktavkastningskraven som följd. Affärer görs både med nyligen färdigställda hyresrätter och pågående hyresrättsprojekt och då genom så kallad forward funding eller forward purchase.

Fastigheter inom de så kallade miljonprogramsområdena har varit attraktiva investeringsobjekt under den senaste 5-årsperioden och då främst fastigheter belägna inom tillväxtregioner. Potentialen till driftnettooptimering är det som främst drivit värdeutvecklingen. Det stora intresset för denna typ av fastigheter har emellertid medfört att direktavkastningskraven nu pressats till så pass låga nivåer att det blivit allt svårare att hitta intressanta investeringsobjekt.

För stora fastigheter/portföljer är det främst kapitalstarka bolag och institutionella investerare som varit mest aktiva under de senaste åren, men transaktionsmarknaden i stort utgörs främst av lokala aktörer. En kategori köpare som minskat under de senaste 2 - 3 åren till följd av osäkerheten på privatbostadsmarknaden är bostadsrättsföreningar, såväl vad gäller om- som nybildningar. Privatbostadsmarknadens uppsving under 2020 torde dock innebära ett ökat intresse för ombildningar framöver.

Intresset från utländska aktörer att investera på den svenska bostadsmarknaden har historiskt sett varit måttlig men där vi sett ett ökat intresse under de senaste 2-3 åren. Exempel på detta är amerikanska Starwood och tyska Vonovias budstrid om börsnoterade Victoria Park under 2018 (nu med Vonovia som majoritetsägare) samt Vonovias förvärv i september 2019 av en majoritetspost i Hembla. Då utländska aktörer investerar i Sverige krävs en relativt betydande transaktionsvolym, något som motiverar indirekta fastighetsförvärv (bolags-/aktieförvärv). Under 2020 noterar vi ett ökat intresse avseende nyproducerade bostäder/hyresrättsprojekt medan andelen förvärv av äldre bostäder minskat hos de utländska aktörerna. Prognosen för 2021 är dock ett fortsatt stort intresse för bostadsmarknaden generellt.

Under senare år har vi sett en del stora utförsäljningar från allmännyttan och det finns ett fortsatt intresse bland många kommuner att avyttra delar av beståndet för att erhålla kapital till mer angelägna behov men också för att få in nya aktörer på marknaden som kan bidra med investeringar i såväl befintligt bestånd som, i vissa fall, nyproduktion. Utförsäljningar är emellertid en känslig politisk fråga, något som medförde en minskande transaktionsvolym 2018 – 2019. Dock kvarstår kommunernas behov av kapital för att investera i såväl bostäder som samhällsfastigheter, till följd av den demografiska utvecklingen, och det bedöms inte finnas några större hinder för att vi inom kort återigen ser en ökad volym inom segmentet.

I Boverkets "Bostadsmarknadsenkät 2020" anger totalt 212 kommuner ett underskott på bostäder. Detta motsvarar 74 % av de 286 kommunerna som besvarat frågan. Det är en minskning med 28 kommuner på ett år. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 20 kommuner sedan föregående år. Antalet kommuner som bedömer underskott har minskat för tredje året i rad som helhet. Det är – trots relativt hög nyproduktion under senare år – alltså fortsatt bostadsbrist inom storstadsregioner, universitets-/högskoleorter och regionala tillväxtmarknader. Enligt Boverkets prognos finns ett behov av 60 000 nya bostäder per år fram till 2029, främst inom storstadsregionerna. Prognosen för 2020 är på 54 000 påbörjade bostäder och prognosen för 2021 är 52 000 påbörjade bostäder.

Trots fundamentalt goda förutsättningar återfinns vissa risker inom segmentet. En högre omflyttningsfrekvens, och på sikt en viss vakans-/hyresrisk på grund av högt satta nyproduktionshyror (i förhållande till befintligt bestånd) påverkar investeringsviljan. Vidare är det inom flera, primärt mindre, delmarknader fortsatt svårt att få projektekonomin att gå ihop. Det återinförda statliga investeringsstödet har syftat till att få bukt med detta problem. Stödet har sedan det infördes 2017 både hyllats och kritiserats men där vi noterar ett ökat intresse för stödet hos marknaden under det senaste året.

Sammantaget bedöms marknadsförutsättningarna för hyresbostäder generellt som fortsatt goda under förutsättning att bostäderna är belägna inom en tillväxtregion samt har en liten andel kommersiella lokaler. Som ovan nämnts bedömer Svefa att hyresbostäder är det fastighetssegment som kommer att klara krisen bäst. Om krisen leder till en mycket långvarig och djup lågkonjunktur med hög arbetslöshet finns dock en något större vakans-/hyresrisk för nyproducerade hyresrätter, med anledning av den på vissa delmarknader höga hyresnivån.

Lokala marknadsförutsättningar

Eskilstuna kommuns bostadsbestånd skiljer sig något från Sverige i övrigt med en mindre andel småhus och därmed också en högre andel flerbostadshus.

Hustyp	2019	Andel, Kommun	Andel, Sverige
Småhus	17 857	35%	42%
Flerbostadshus	29 742	59%	51%
Övriga hus	971	2%	2%
Specialbostäder	1 823	4%	5%
Totalt bestånd	50 393	100%	100%

Källa: SCB 2020

Eskilstuna kommun bedömer i länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät 2020 att det råder underskott på lägenheter i kommunen som helhet och inte bara i centralorten/innerstaden utan underskottet på bostäder finns även i övriga kommunen.

Nyproduktionen av bostäder har varit måttlig i kommunen. Sedan 2010 har det i genomsnitt tillkommit 2334 bostäder per år.

Typ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Medel
Flerbostadshus	188	84	70	123	123	190	120	111	497	80	159
Småhus	143	50	26	22	30	35	71	115	126	125	74
Totalt	331	134	96	145	153	225	191	226	623	205	233

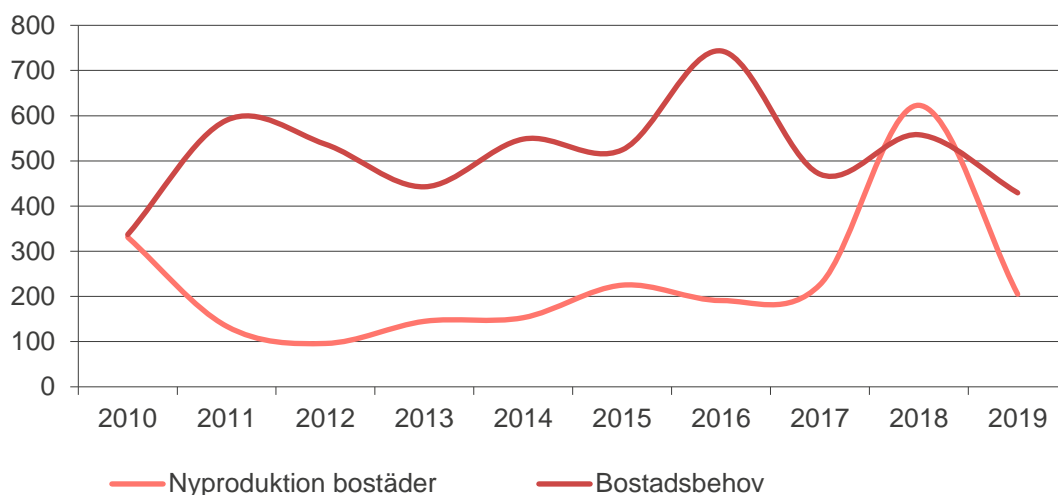
Källa: SCB

Nedan redovisas beräknat bostadsbehov för respektive år under den senaste 10-års perioden.

Bostadsbehov i förhållande till nyproduktion

Bostadsbehov	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nyproduktion bostäder	331	134	96	145	153	225	191	226	623	205
Befolkningsnetto	734	1 285	1 169	964	1 194	1 142	1 619	1 025	1 215	935
Bostadsbehov	337	590	537	443	548	524	743	471	558	429

Bostadsbehov i förhållande till nyproduktion



Nyproduktion Källa SCB 2017

Befolkningsnetto Källa SCB 2017

Bostadsbehov Källa Svefa 2017

Exploateringsförutsättningar

Antalet försålda byggrätter för flerbostadshus i Eskilstuna kommun har under den senaste 3-årsperioden varit normal med drygt 10-tal lagfarna överlåtelser per år. Den övervägande delen av köpen har skett i de centrala delarna av kommunen.

Prognosen för det närmaste året är en fortsatt normal omsättning av byggrätter för bostäder i kommunen.

Med hänsyn till det bostadsbehov som bedöms finnas i Eskilstuna kommun samt utifrån värderingsobjektets goda läge i centrala Eskilstuna och värderingsobjektets förutsättningar i övrigt finns det goda förutsättningar och förväntningar om exploatering av området för bostäder.

Med utgångspunkt från ny laga kraftvunnen detaljplan som tillåter bostäder finns de planmässiga förutsättningarna och en exploatering bedöms kunna påbörjas relativt omgående.

Den aktuella marken är relativt liten och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Sett till framtida bostadsbehov bedöms exploateringstiden uppgå till cirka 1 – 2 år.

Markens lämplighet för exploatering bedöms översiktligt som god, vilket tillsammans med värderingsobjektets egenskaper i övrigt sannolikt innebär att kostnaderna i samband med en kommande exploatering blir förhållandevis normala.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet. I detta fall är endast ortsprismetoden tillämpbar.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

6. Värdering

Ortsprismetod

En ortsprisundersökning har genomförts avseende obebyggd tomtmark för bostäder i Eskilstuna kommun. Sedan 2017 har det skett 39 lagfarna överlåtelse av obebyggda tomter för bostäder med typkod 310, hyreshusenhet, tomtmark.

Efter gallring med avseende på läge, orena köp och köp som saknar relevanta nyckeltal återstår 12 överlåtelse enligt nedan.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	BTA	Kr/kvmBTA	Användning	Areal
Eskilstuna	NACKEN 1	2020-06-30	13 900	12 500	1 112	Bo+Lo	5 073
Eskilstuna	YLLEMÖSSAN 1	2019-03-22	5 455	1 600	3 409	Bostäder	9 637
Eskilstuna	YLLEVANTEN 1	2018-09-30	12 300	2 620	4 695	Bostäder	5 770
Eskilstuna	NÄVEN 2	2018-01-31	13 761	4 101	3 356	Bostäder	2 250
Eskilstuna	NOTSKRIFTEN 1	2018-01-31	16 312	4 525	3 605	Bostäder	2 621
Eskilstuna	NUBBEN 1	2018-01-15	28 130	9 700	2 900	Bostäder	4 083
Eskilstuna	NÄTVERKET 3	2017-11-13	6 400	3 211	1 993	Bostäder	1 460
Eskilstuna	NÄTET 7	2017-06-15	6 400	6 400	1 000	Bostäder	1 460
Eskilstuna	NÄTET 15	2017-06-15	14 800	7 400	2 000	Bostäder	4 000
Eskilstuna	NÅJDEN 1	2017-05-17	24 440	9 400	2 600	Bostäder	4 270
Eskilstuna	NÄTET 11	2017-02-21	28 250	11 300	2 500	Bostäder	5 555
Eskilstuna	NÄTET 8	2017-01-10	22 600	11 300	2 000	Bostäder	6 095
Medel ovägt			16 062	7 005	2 597		4 356

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 1 000 och 4 695 kronor per kvadratmeter BTA. Jämförelseköpen ger ett genomsnitt på 2 597 kronor per kvadratmeter BTA. Bruttoarean varierar mellan 1 600 till 12 500 kvadratmeter med ett genomsnitt på 7 005 kvadratmeter.

Jämförelseobjekten ovan avser i flesta fall mark för produktion av hyresrätter eller bostadsrätt i flerbostadshus. De högsta priserna återfinns för upplåtelse i A- och B-lägen och de lägsta företrädesvis hyresrätt i C- och D-lägen.

Tomtmarken utgör grusad yta och bedöms vara direkt byggbar. Samtidigt är markarealen betydligt mindre än jämförelseobjektens areal, vilket talar för en högre värdenivå.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, såsom byggrättens storlek, markberedd tomt som bedöms direkt byggbar, läge (A) i relation till jämförelseköpen i Eskilstuna, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i den övre delen av det ovan redovisade prisintervallet. Genom ortsprismetoden bedöms ett marknadsvärde för byggklar mark, fri upplåtelseform, på mellan cirka 2 800 till 3 200 kr/m² BTA, vilket ger ett totalt värde inom intervallet cirka 18 200 000 till 20 800 000 kronor.

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden 18 200 000 – 20 800 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten, mars månad 2021 till:

20 000 000 kronor

Tjugo miljon kronor

Örebro 2021-03-29



Civilingenjör
av Samhällsbyggarna
Auktoriserad fastighetsvärderare



Emma Åkesson
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna
Auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|--------|-------------------------------------|
| Bilaga | Utdrag ur fastighetsregistret |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande |

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ESKILSTUNA VÄPNAREN 6 Nyckel: 040058935 UUID: 909a6a4b-0afd-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Eskilstuna Fors Nr: 212110	1998-06-25	1999-03-08 13:00	2021-03-11

ADRESS
Adress Drottninggatan 10 Kungsgatan 35, 37, 39, 41 Nygatan 40 632 17 Eskilstuna

LÄGE, KARTA		
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6582457.6	E (SWEREF 99 TM) 585677.3

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 807 kvm	5 807 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare 232100-0032 REGION SÖRMLAND 611 88 NYKÖPING Köp: 1971-09-01 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 99/1803	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1971-09-08	Akt 71/1264

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål GÅNGVÄG	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Datum 1975-02-07 Senast ändrad: 2017-10-23	Akt 0484K-1195A.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: MÅLARDALENS HÖGSKOLA	1997-04-24 Laga kraft: 1997-05-29 Genomf. start: 1997-04-30 Genomf. slut: 2002-05-29 Senast ajoufföring: 1997-10-10	0484-P97/11 0484 1182-1
Tomtindelning: VÄPNAREN	1971-11-03 Senast ajoufföring: 1997-10-10	0484K-1718C
Stadsplan: VÄPNAREN	1971-08-25 Senast ajoufföring: 2008-05-15	0484K-1712C
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: VÄPNAREN 6, DEL AV, CENTRUM/UTBYGGNAD AV HÖGSKOLAN	2008-02-21 Laga kraft: 2008-03-28 Genomf. start: 2008-03-29 Genomf. slut: 2013-03-28 Registrerad: 2008-05-15	0484-P08/11 0484 1383-2

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 306955-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde			Areal 5807 kvm
Taxerad ägare 232100-0032 REGION SÖRMLAND 611 88 NYKÖPING	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Landsting

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER
Gemensamhetsanläggningar ESKILSTUNA VÄPNAREN GA:1

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1971-11-25	0484K-5721D
Sammanläggning	1971-12-10	0484K-154/1971
Fastighetsreglering	1975-02-07	0484K-1195A

ÅTGÄRDER

Fastighetsreglering

1998-06-25

0484-98/44

TIDIGARE BETECKNING**Beteckning**

D-ESKILSTUNA VÄPNAREN 6

Omregistreringsdatum

1985-10-09

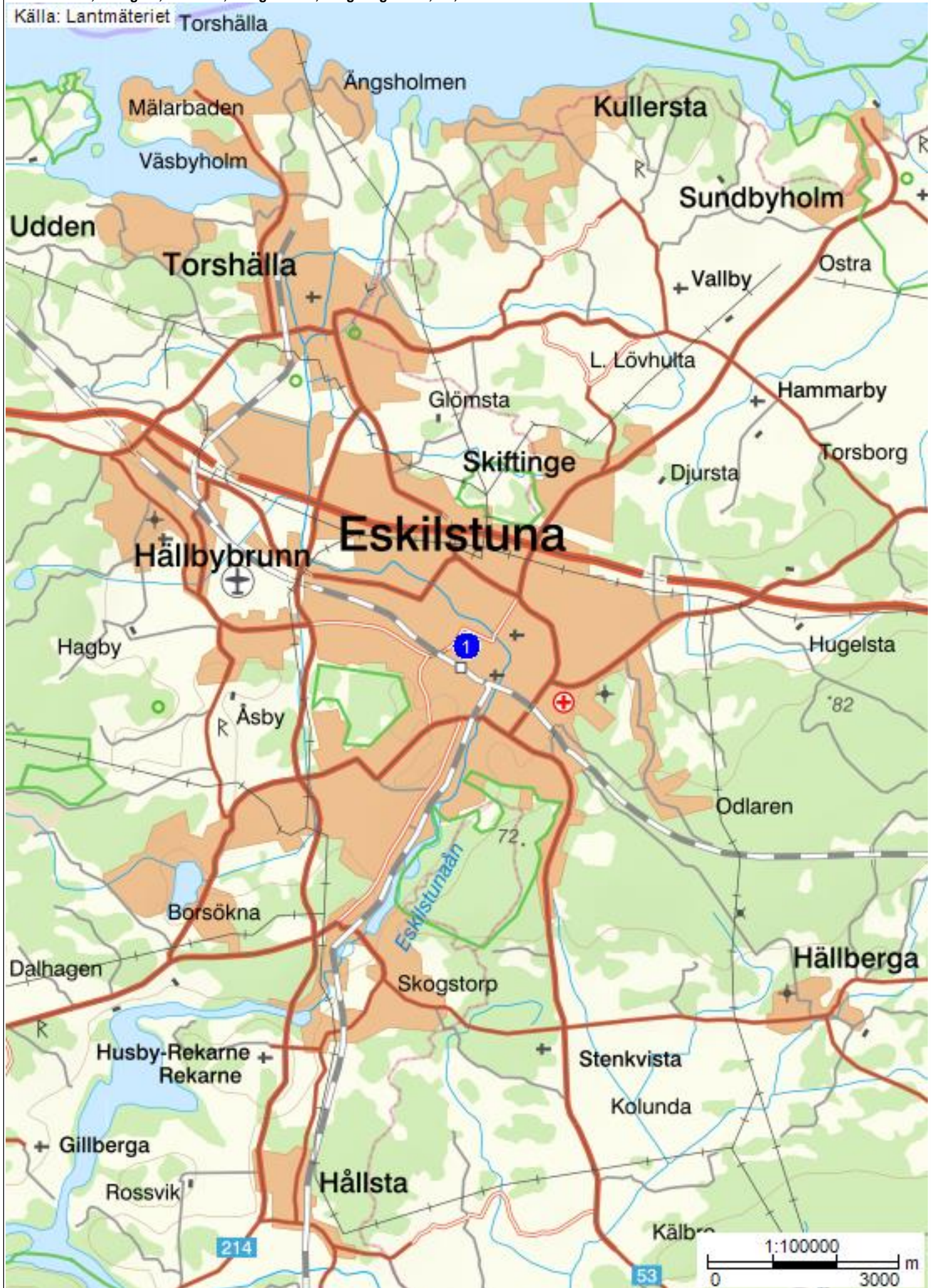
Akt

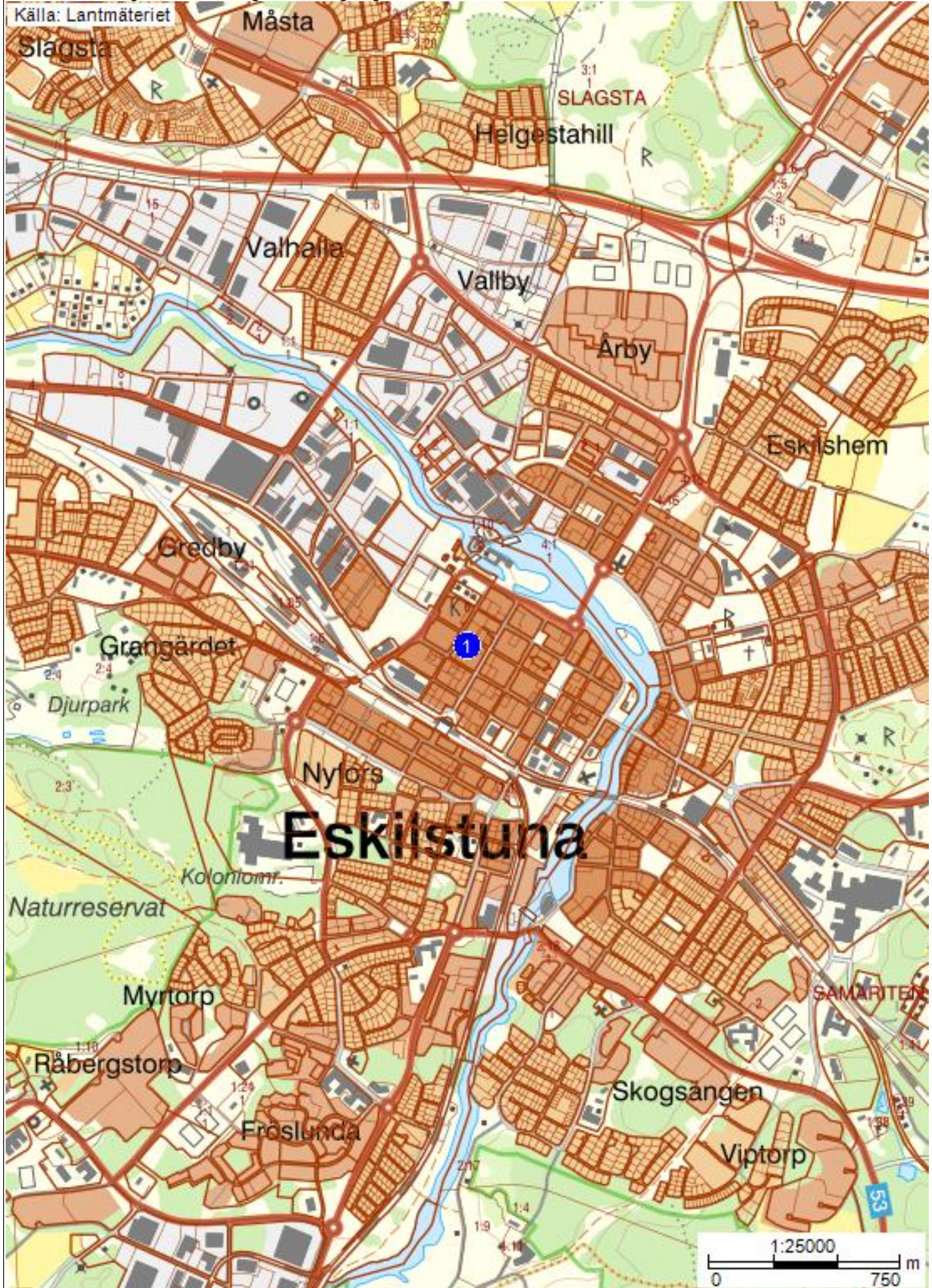
04-84/510

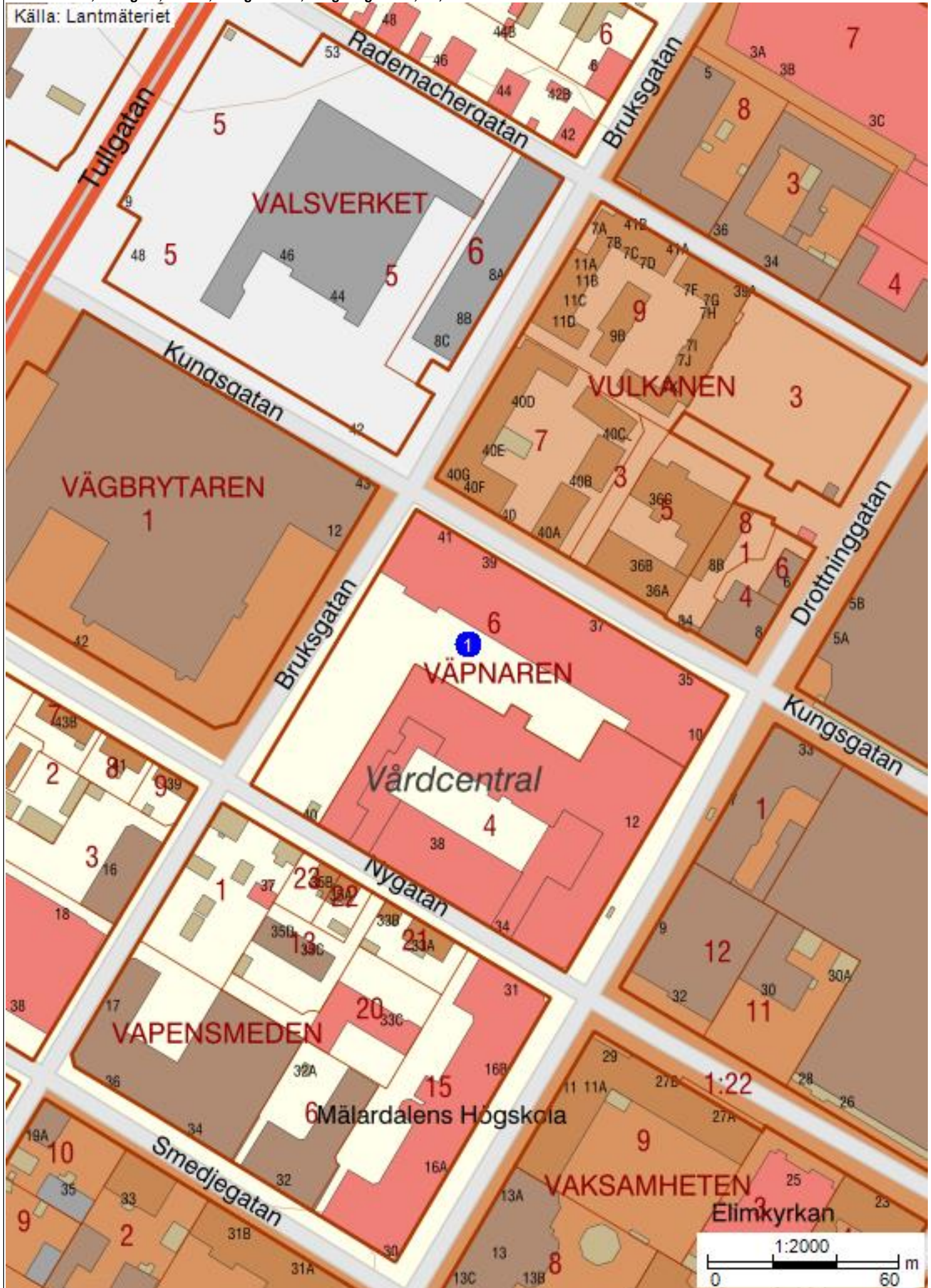
URSPRUNG

ESKILSTUNA ESKILSTUNA 3:55, 3:56

ESKILSTUNA VÄPNAREN 2







ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

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

