



Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

**Modell för bedömning och utvärdering av lönsamhetsberäkningar
i samband med bostadsbyggande på förorenad mark**

Göteborg 2017-03-13

Joachim Wallmark, NAI Svefa

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1 Uppdragsbeskrivning	4
1.1 Uppdragsgivare	4
1.2 Bakgrund	4
1.3 Uppdraget.....	4
2 Modellens syfte och bakgrund	5
3 Lönsamhetskalkyl	6
3.1 Projektvärdet	6
3.2 Exploateringskostnaderna	9
4 Exploateringskalkyler	12
4.1 Kalkylexempel - hyresrätter	12
4.2 Kalkylexempel - Bostadsrätter	15
4.3 Fastighetsvärdering inför saneringsåtgärd	16
5 Lönsamhet och riskpremie	17
5.1 Krav på lönsamhet	17
5.2 Riskpremie	17
5.3 Räkneexempel.....	18
5.4 Konsekvenser av vald riskpremie	18
Ordlista	19

Sammanfattning

Sedan sommaren 2016 finns en möjlighet att erhålla statligt stöd för sanering av förorenad mark inför en exploatering med bostäder. I prövningen av sådana bidragsansökningar ingår bland annat att bedöma bostadsprojektens lönsamhet. I detta PM redovisas riktlinjer för hur denna lönsamhet kan beräknas.

Den modell som föreslås bygger på en fastighetsekonomisk lönsamhetskalkyl (exploateringskalkyl). Projektets lönsamhet uttrycks då som skillnaden mellan fastighetens värde efter den färdigställda byggnationen och de exploateringskostnader som krävs.

I avsnitt 3 redovisas grunderna för att bedöma dels marknadsvärdet efter färdigställd byggnation (projektvärdet) och dels principerna för vilka exploateringskostnader som bör medräknas i kalkylen.

Lönsamhetskalkylen har stora likheter med den form av exploateringskalkyler som normalt upprättas vid fastighetsvärdering av obebyggd tomtmark (byggrätter). I avsnitt 4 redogörs för tre exempel på sådana exploateringskalkyler och hur lönsamheten kan utläsas ur dessa. Motsvarande exploateringskalkyler ska redovisas i de fastighetsvärderingar som bifogas till en bidragsansökan. Av dessa kan värderarens uppfattning om projektvärde, exploateringskostnader och projektets lönsamhet utläsas.

I avsnitt 5 redogörs för ett bostadsprojekts lönsamhet. I detta avsnitt anges också en bedömning vad gäller den riskpremie som bör kvarstå i ett projekt för att, i rimlig utsträckning, säkerställa att ett bostadsprojekt kommer att genomföras.

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Naturvårdsverket via Erika Nygren.

Detta PM har tagits fram i samarbete mellan NAI Svefa och Anthesis Enveco AB.

1.2 Bakgrund

Sedan sommaren 2016 finns det möjlighet att erhålla statligt stöd för sanering av förorenad mark som därefter är avsedd att exploateras med bostäder. I prövningen av sådana bidragsansökningar ingår att bedöma ett bostadsprojekts lönsamhet.

1.3 Uppdraget

Uppdraget avser att redovisa en modell och riktlinjer för hur lönsamheten i ett bostadsprojekt kan bedömas och utvärderas.

Den modell som föreslås bygger på att en fastighetsekonomisk lönsamhetskalkyl (exploateringskalkyl) upprättas för det aktuella bostadsprojektet.

Modellen syftar till att dels utgöra ett stöd i samband med upprättandet av bidragsansökningar och dels ett verktyg för Naturvårdsverkets och övriga inblandade myndigheters egna bedömningar vid utvärderingen av inkomna ansökningar.

I ett parallellt uppdrag utformas riktlinjer och krav vad gäller sådana fastighetsvärderingar som utförs för att ingå i en ansökan om bidrag. Denna kravspecifikation redovisas i ett separat dokument; ”PM – Kravspecifikation fastighetsvärdering”. Kravspecifikationen för fastighetsvärderingar och denna lönsamhetsmodell är anpassade för att överensstämma med varandra vad gäller metodik och terminologi.

2 Modellens syfte och bakgrund

Föroreningsskadans farlighet, kommunens bostadsbehov och det antal nya bostäder som bidraget möjliggör är centrala kriterier när ansökan om bidrag utvärderas.

Syftet med bidraget är att underlätta bostadsbyggande i de fall där markföroreningarna annars skulle ha förhindrat att bostäderna byggs.

Syftet med detta PM är att redovisa en modell för att bedöma och utvärdera en bostadsexploaterings fastighetsekonomiska lönsamhet. Modellen är tänkt att användas som ett stöd i samband med att bidragsansökningar upprättas men även som ett verktyg för Naturvårdsverkets och övriga inblandade myndigheters egna bedömningar vid utvärderingen av inkomna ansökningar.

Modellen för lönsamhetsberäkning är utformad så att den medverkar till att följande kriterier uppfylls:

- Det ska finnas ett uttalat behov av nya bostäder i kommunen.
- Detaljplan som medger bostäder ska finnas, alternativt ska kommunen ha åtagit sig att detaljplanera för bostäderna. Åtagandet ska som minst avse ett beslut i kommunfullmäktige.
- Det ska vara fastighetsekonomiskt motiverat att uppföra de aktuella bostäderna även i en tänkt situation där man helt bortser från behovet av sanering och ett eventuellt statligt stöd för saneringen.
- Bidraget är avsett för situationer där saneringskostnadernas storlek annars riskerar att bostadsexploateringen inte kan genomföras (av rent fastighetsekonomiska skäl).
- Bidrag ska inte ges för sådana saneringskostnader som en bostadsexploatering förmår att bära utan att projektets genomförande därmed hotas. Med andra ord ska fastighetsägaren/exploatören i skäligen utsträckning svara för saneringskostnader som motsvaras av den värdeökning som saneringsåtgärderna medför.
- Modellen ska kunna tillämpas vid alla förekommande marknadsförutsättningar.

Det kan observeras att kriterierna ovan är en beskrivning av grunderna för utformningen av denna lönsamhetsmodell. Kriterierna sammanfaller visserligen med flera av de villkor som finns för att erhålla statligt stöd för en sanering men det är ingen fullständig redovisning av dessa villkor.

För information om fullständiga villkor för bidraget hänvisas till Naturvårdsverkets rapport ”Statligt stöd för avhjälpande av föroreningsskador inför bostadsbyggande”.

3 Lönsamhetskalkyl

Inför en exploatering med nya bostäder upprättas ofta olika former av lönsamhetsberäkningar. Syftet med dessa kan vara att de ska utgöra underlag för att utvärdera olika alternativa utformningar av ett exploateringsprojekt, inför kreditgivning, redovisning eller för att utvärdera om olika interna avkastningskrav är uppfyllda eller inte.

Hur kalkylen ställs upp, vilka parametrar som ska ingå och även enligt vilka principer som dessa parametrar ska bestämmas beror på det syfte som kalkylen har.

För det nu aktuella ändamålet ska kalkylen syfta till att utvärdera den fastighetsekonomiska lönsamheten i den bostadsexploatering som bidragsansökan avser.

Principiellt ska lönsamheten i detta fall bedömas som:

$$\text{Exploateringens lönsamhet} = \text{Projektvärdet} - \text{Exploateringskostnaderna}$$

I avsnitten nedan redogörs närmare för hur projektvärdet och exploateringskostnaderna bör bestämmas.

Framställningen avser i första hand att beskriva lönsamhetsberäkningen vid en exploatering med huvudsakligen bostäder, men tillämpningen är principiellt sett densamma även i de fall där olika typer av lokaler ingår i exploateringen.

3.1 Projektvärdet

Projektvärdet utgörs av det uppskattade fastighetsvärdet (marknadsvärdet) för det område som bidragsansökan avser efter det att byggnationen av bostäderna har färdigställts. Att i förväg uppskatta vad marknadsvärdet efter en färdigställd exploatering kommer att bli kallas ibland även ”förhandsvärdering”. En sådan förhandsvärdering utförs regelmässigt exempelvis av/för kreditgivare som underlag för beslut gällande ett projekts långsiktiga finansiering.

DEFINITION AV MARKNADSVÄRDE

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

ALLMÄN VÄRDERINGSMETOD

Marknadsvärdet uppskattas genom jämförelser med så långt möjligt likvärdiga sålda objekt (ortsprismetoden). Likvärdiga objekt ska då bestå av nyligen uppförda och i övrigt så långt möjligt jämförbara bostäder som är belägna inom samma eller inom en likvärdig delmarknad. I normala fall finns det oftast inte några nyligen sålda och helt jämförbara objekt att tillgå, vilket leder till att olika korrigeringar för egenskapsmässiga skillnader behöver utföras. Detta kan exempelvis avse korrigeringar för skillnader i storlek, hyresnivå eller lägets attraktivitet.

Denna metod, ortsprismetoden, är grundläggande vid all fastighetsvärdering där avsikten är att bedöma ett marknadsvärde. Metoden är tillämplig oavsett bostädernas upplåtelseform och om kompletterande metoder används bör resultaten av dessa alltid stämmas av mot jämförbara marknadsnoteringar.

Ordernummer: 160955

Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

KOMPLETTERANDE VÄRDERINGSMETOD FÖR HYRESFASTIGHETER

I de fall där det är hyresbostäder som ska uppföras kan marknadsvärdet (projektvärdet) även bedömas utifrån en marknadsanpassad avkastningskalkyl. När syftet, som i detta fall, är att bedöma och redovisa ett projektvärde i ett inledande skede av ett bostadsprojekt, är det vanligast att tillämpa en enklare ”ettårig” *nettokapitaliseringskalkyl*.

Nedan redovisas parametrarna för att beräkna projektvärdet (marknadsvärdet) genom en ettårig nettokapitaliseringskalkyl:

$$\text{Projektvärde} = \text{Driftnetto (normaliserat)} \cdot \text{Direktavkastningskrav}$$

Driftnettet räknas fram som det förväntade *hyresnettot*¹ för bostäderna samt det förväntade hyresnettot för eventuella p-platser eller garage minus förväntade kostnader för fastighetens drift, underhåll och fastighetsskatt. Beräkningarna avser det första årets belopp och uttrycks lämpligen i formen ”kronor per kvadratmeter bostadsarea”.

Bostadshyran avser projektets beslutade eller förväntade *presumtionshyra*. Kostnaderna för drift och underhåll ska vara *normaliserade*, det vill säga inte vara bedömda enbart utifrån det första årets kostnader. Nyproducerade bostäder är enligt dagens regler befriade från fastighetsskatt i 15 år och med denna förutsättning blir även en normaliserad långsiktig kostnad för fastighetsskatt marginell i sammanhanget.

I förekommande fall görs normalt även ett avdrag för *tomträttsavgäld* eller *arrendavgäld* när driftnettet räknas fram. Med hänsyn till denna kalkyls syfte ska dock inga former av nyttjandeavgifter avseende tomtmarken beaktas (se även avsnitt 3.2).

Direktavkastningskravet ska vara härlett från marknadsnoteringar och avser just köparens krav på avkastning vid ett förvärv. Utifrån noteringar vad gäller köp av jämförbara fastigheter kan direktavkastningskravet härledas som den sålda fastighetens driftnetto delat med köpeskillingen. Driftnettet kan då uppskattas utifrån kännedom om faktiska uppgifter alternativt härledas utifrån marknadsmässiga parametrar för den sålda fastigheten vad gäller hyra och drift- och underhållskostnader etc.

Som ett exempel på en beräkning av projektvärdet utifrån ovanstående ekvation hänvisas till de två kalkylexempel som beskrivs i detalj i avsnitt 4.1 (Exploateringskalkyl – hyresrätter, exempel 1 och 2). I exempel 1 har bostadshyran (presumtionshyran) bedömts till 1 700 kr/kvm/år och den långsiktiga vakansen/hyresrisken till 1,0 procent. Hyresnettot blir därmed 1 683 kr/kvm/år. Efter avdrag för bedömda kostnader för fastighetens drift och underhåll, 250 kr/kvm/år, blir driftnettet 1 433kr/kvm/år. Genom att därefter dividera driftnettet med direktavkastningskravet 4,0 procent, som är härlett utifrån jämförbara noteringar på fastighetsmarknaden, kan projektvärdet beräknas till 35 825 kr/kvm boarea (BRA).

¹ Kursiverade ord förklaras ytterligare i ordlistan som finns sist i detta dokument.

Ordernummer: 160955
Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

ALTERNATIV AVKASTNINGSKALKYL FÖR HYRESBOSTÄDER

Den ettåriga nettokapitaliseringskalkyl som redovisas ovan används som sagt ofta för att bedöma ett marknadsvärde (projektvärde) i inledande skeden inför en exploatering. Vid fastighetsvärdering av färdigbyggda hyresfastigheter används annars standardmässigt en flerårig *kassaflödeskalkyl* och en sådan kalkyl kan mycket väl användas även för att bedöma ett projektvärde. Om förutsättningarna vad gäller intäkter och kostnader är lika, så kommer en ettårig och en flerårig kalkyl dock att ge samma resultat (om kalkylerna är korrekt utförda).

Indata och principer för flerårig kassaflödeskalkyl är huvudsakligen desamma, men genom en flerårig kalkyl kan man beakta inverkan av betalningsströmmarnas förväntade utveckling under en kalkylperiod som vanligen sätts till 5-20 år. Vilken kalkylperiod som anses lämplig beror på vilka förändringar i kassaflödet som man med någorlunda säkerhet känner till och när dessa förväntas inträffa. Vid nyproduktion av bostäder är några sådana förändringar exempelvis att presumtionshyran sträcker sig i 15 år, att fastighetsskatt införs från år 15 samt att underhållskostnaderna kan förväntas öka när huset blir lite äldre. Skillnaden gentemot en ettårig nettokapitaliseringskalkyl är att man inte på samma sätt behöver normalisera det första årets ingående värden, utan att ett rättvisande värde i stället kan sättas just det år som förändringen förväntas inträffa. Marknadsvärdet erhålls sedan genom att respektive års driftnetton samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas och summeras. Nuvärdeberäkningen ska ske med en *kalkylränta* som även i detta fall ska vara härledd från fastighetsmarknaden.

ÖVRIGT OM FASTIGHETSVÄRDERING

Oberoende av om projektvärdet uppskattas genom en ettårig eller flerårig kalkyl så är det avgörande att ingående parametrar är marknadsanpassade, det vill säga att de återspeglar rådande marknadsförutsättningar och en sannolik köparens överväganden inför ett förvärv. För att ytterligare säkerställa kalkylresultatet bör detta dessutom stämmas av mot noterade priser vad gäller nyligen färdigställda jämförbara bostadsprojekt. För att dessa parametrar ska kunna bedömas och användas på ett rättvisande sätt krävs således en god kännedom om aktuella marknadsförutsättningar och en förståelse för marknadens funktion.

Eftersom projektvärdet avser marknadsvärdet efter en tänkt färdigställd byggnation så kan detta värde normalt inte uppskattas utifrån ett noterat pris för just den aktuella fastigheten. Eventuellt kan dock jämförbara noteringar hämtas från exempelvis angränsande objekt som har sålts, exempelvis tidigare genomförda och sålda etapper. Det kan i detta sammanhang poängteras att enbart ett noterat pris inte nödvändigtvis är i överensstämmelse med marknadsvärdet. Om priset är ett resultat av en budgivning mellan ett flertal lämpliga köpare, samt att köpet har genomförts efter en sedvanlig öppen marknadsföring av objektet, så kan man emellertid normalt sett utgå från att priset är en god indikation på marknadsvärdet.

Projektvärdet kan lämpligen uppskattas av en erfaren fastighetsvärderare och detta värde ska även återfinnas i den värdering som ska utföras som en del av underlaget till bidragsansökan.

Ordernummer: 160955
Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

3.2 Exploateringskostnaderna

Det andra ledet i lönsamhetskalkylen, exploateringskostnaderna, avser faktiska beräknade exploateringskostnader utifrån den bästa uppskattning/beräkning som vid tillfället är möjlig att göra.

I den mån särskilda kostnadsberäkningar finns upprättade så kan dessa normalt sett ligga till grund för bedömningen av exploateringskostnaderna. I sådant fall bör dock kostnadernas rimlighet granskas. Lika viktigt är det emellertid att granska vilka kostnadsposter som ingår i beräkningen (se vidare nedan).

Det är mer sällan som detaljerade och kompletta kostnadsberäkningar finns upprättade i ett tidigt skede av ett bostadsprojekt. Ofta får exploateringskostnaderna i stället uppskattas utifrån erfarenhetstal eller med ledning av schablonmässiga uppskattningar. Som hjälp finns även olika hjälpmedel att tillgå. Exempelvis tillhandahåller företaget Bygganalys ett webbaserat kalkylprogram för att beräkna produktionskostnader som bland annat bygger på erfarenheter från faktiska projekt (www.bygganalys.se).

I princip ska samtliga förväntade återstående exploateringskostnader ingå i lönsamhetskalkylen. Kostnaderna kan ställas upp, delas upp eller aggregeras (grupperas) på olika sätt vilket gör att det är svårt att entydigt ange vilka kostnadsposter som ska ingå och vilka som inte bör ingå.

I inledande skeden av ett projekt bedöms kostnaderna ofta på en aggregerad nivå. En aggregerad bedömning och redovisning av kostnadssidan är även det normala vid inledande lönsamhetsberäkningar.

En aggregerad kostnadsredovisning tillämpas även vid fastighetsvärdering av *byggrätter*, vilket är en särskild form av tillämpad lönsamhetsberäkning där syftet är att bedöma tomtmarkens värde (*byggrättsvärdet*). Detta är naturligt då byggrättsvärdets storlek beror av exploateringens lönsamhet.

En lönsamhetskalkyl som upprättas i syftet att bedöma ett markvärde (byggrättsvärde) är även inledningsvis identisk med den lönsamhetskalkyl som avses här. Se vidare i avsnitt 4.1 nedan.

Kostnadsposter i en typisk kostnadsbedömning och redovisning på aggregerad nivå och vad som ingår i dessa är:

- Anläggningar inom kvartersmark. Här avses kostnader för tekniska anslutningar för vatten och avlopp, el, tele/data etc samt iordningställande av tomtmarken med anläggningar för exempelvis grönytor, lekplats, gångvägar, körytor och p-platser etc.
- Exploateringsbidrag. Detta avser förekommande kostnader för sådana åtgärder inom omgivande allmän platsmark där behovet av åtgärderna har uppkommit som en följd av exploateringen inom tomtmarken och där det har ansetts rimligt att åtgärderna ska bekostas av exploateringen. Sådana kostnader kan tas ut av en kommun med stöd av exploateringsavtal eller gatukostnadsutredning och kan exempelvis avse utbyggnad av omgivande gator, framdragande av anslutande VA-ledningar eller andra motsvarande åtgärder utanför den enskilda tomtmarken.
- Entreprenad och byggherrekostnader. Avser samtliga byggkostnader inklusive projektering, grundläggning och husbyggnad, byggledning, undersökningar, utredningar och kontroller, byggadministration, detaljplaneläggning, bygglov och fastighetsbildning.
- Extraordinära kostnader. Här avses exempelvis eventuell kostnad för nödvändig rivning av byggnader eller anläggningar inom tomten, arkeologisk undersökning/utgrävning, flytt av allmänna ledningar inom tomtmarken och liknande.
- Övriga kostnader. En särskild form av ”extraordinär” kostnad är förekommande krav på utförande av anläggningar som inte är lönsamma att utföra. Vanliga exempel är krav på annan form av

Ordernummer: 160955
Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

parkeringslösning än markparkering, exempelvis genom *parkeringsköp* eller att parkering ska utföras i eget eller gemensamt P-hus eller underjordiskt garage. Ett annat vanligt exempel är att detaljplanen kräver att byggnaders bottenvåningar ska nyttjas som lokaler för exempelvis handel, hantverk, service eller "centrumändamål". Där marknadsförutsättningarna för sådan lokalanvändning saknas innebär kravet på utförandet av sådana lokaler en kostnad som belastar kalkylen för bostäderna. I dessa fall betecknas sådana lokaler ofta som "intvingade" lokaler/handel etc.

- Moms. Eftersom uthyrning av bostäder är momsfri verksamhet ska moms ingå i kostnader som avser uppförande av bostäder liksom även garage som "tillhör" bostäderna. Undantaget är kostnader för planläggning och bygglov och vissa därtill hörande administrativa åtgärder samt vissa finansieringskostnader.
- Statligt investeringsstöd. I det fall att statligt investeringsstöd är beviljat, eller beräknas komma att kunna beviljas, ska stödet medräknas i lönsamhetskalkylen. Ett lämpligt sätt är att medräkna stödet som en "negativ kostnad", det vill säga som en form av kostnadsbidrag.

Att ett eventuellt investeringsstöd medräknas i lönsamhetskalkylen innebär att investeringsstödet, som är ett mer allmänt inriktat stöd för bostadsbyggande, ges en form av "förtur" framför ett eventuellt saneringsstöd samt att det förhindrar att önskade dubbla statliga stöd beviljas.

Vad gäller exploateringsbidragskostnader ska det förutsättas att kommunen tar ut full täckning för de kostnader som är relaterade till den aktuella exploateringen. I annat fall kan exploateringen komma att uppnå lönsamhet och genomföras tack vare stöd av kommunala skattepengar vilket i sin tur riskerar att leda till att statligt stöd beviljas på felaktig grund.

Kostnader som däremot inte ska ingå som exploateringskostnad är:

- Kostnader för redan genomförda åtgärder. Kostnader för redan genomförda exploateringsförberedande åtgärder, exempelvis rivning, ska inte ingå.
- Kostnad/avdrag för planrisk. För det fall att en detaljplan ännu inte är lagkraftvunnen ska det ändå förutsättas att tomtmarken omfattas av en detaljplan som medger det aktuella projektet. I sådant fall ska kostnaden för framtagandet av detaljplanen ingå, men något avdrag för den planmässiga osäkerhet som finns ska alltså inte göras.
- Kostnad för inköp av tomtmarken eller tomtmarkens marknadsvärde. Detta är naturligtvis en faktisk kostnad för projektet men denna kostnad ska inte medräknas då den i stället ska utgöra en restpost i kalkylen². Detta innebär att inte heller mäklararvoden, stämpelskatt eller andra kostnader som kan knytas till markförvärvet ska ingå.
- Arrende- eller tomträttsavgälder. Av samma skäl som ovan ska inte heller tomträttsavgäld eller andra nyttjanderättsavgifter för tomtmarken ingå.
- Kostnad för den aktuella marksaneringen. Även detta är naturligtvis en faktisk kostnad för projektet men inte heller denna kostnad ska medräknas då den i stället ska utgöra en restpost i kalkylen.

² Detta eftersom bostädernas lönsamhet sedan utvärderas utifrån denna lönsamhetsnivå. Detta innebär även att uppgifter lättare kan inhämtas från den marknadsvärdering som ska utföras.

Ordernummer: 160955
Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

- Finansieringskostnader. Finansieringskostnader, dvs. räntekostnader och andra kostnader för kapital (eget eller lånat), ska inte ingå³. Detta innebär att inte heller pantbrevskostnader eller motsvarande ska ingå.

Generellt kan sägas att ju längre gånget ett projekt är desto mer detaljerad kostnadsberäkning har genomförts. En detaljerad redovisning får granskas och eventuellt korrigeras utifrån principerna ovan.

Som nämnts inledningsvis beräknas nu exploateringens lönsamhet som:

$$\textit{Exploateringens lönsamhet} = \textit{Projektvärdet} - \textit{Exploateringskostnaderna}$$

³ Se motivering i not 2.

4 Exploateringskalkyler

Som nämnts har lönsamhetskalkylen i avsnitt 3 ovan mycket stora likheter med den typ av exploateringskalkyler som normalt tillämpas som stöd för att bedöma värdet av tomtmark (byggrätter).

Rent principiellt räknas exploaterings lönsamhet fram på samma sätt i båda fallen. Resultatet, exploaterings lönsamhet, benämns i en exploateringskalkyl ofta som ”*exploaterings netto*” eller liknande. I syfte att bedöma ett marknadsvärde görs emellertid sedan ett avdrag för exploatörens marginal för risk/vinst och, i förekommande fall, även ett avdrag för väntetid fram till exploatering efter planläggning (exempelvis vid etappindelning av större projekt).

Vid granskning av en enskild värdering bör det uppmärksammas att värderingsförutsättningarna kan variera från fall till fall. Det kan till exempel vara fråga om att värdet ska bedömas med eller utan hänsyn till återstående planrisk eller om värdet i värderingen, enligt givna förutsättningar, ska anges inklusive eller exklusive vissa exploateringskostnader. Vid en granskning av en värdering som avser tomtmark (byggrätter) är det särskilt viktigt att granska de angivna värderingsförutsättningarna och vilka exploateringskostnader som är beaktade i det angivna värdet.

4.1 Kalkylexempel - hyresrätter

På kommande sidor redovisas två exempel på typiskt utformade exploateringskalkyler. I exempel 1 är nivåer och värden normala för en bostadsexploatering i en större stad där marknadsförutsättningarna för bostadsexploatering är goda (år 2016). Exempel 2 avser en bostadsexploatering i en mindre till medelstor stad och i ett läge där marknadsförutsättningarna för bostadsexploatering är svagare, och därför är den hyra som kan tas ut lägre och direktavkastningskravet högre jämfört med exempel 1.

Exemplen avser ett bostadsprojekt som omfattar 100 lägenheter med en sammanlagd byggrätt om 10 000 kvm BTA (*bruttoarea*). Upplåtelseformen är hyresrätt (HR). Projektets storlek och aktuella marknadsförutsättningar gör att det kan anses lämpligt att genomföra projektet i två etapper. Parkeringen ska utföras i form av ett underjordiskt garage och med ett p-tal om 1,0, det vill säga att 100 st garageplatser ska genomföras i ett källarplan.

Det kan observeras att projektvärdet, som brukligt är, inledningsvis beräknas och uttrycks som ”kr/kvm BRA” (*bruksarea* eller *boarea* (BOA)) medan exploateringskostnader och byggrättsvärde normalt uttrycks i formen ”kr/kvm BTA”. *Omräkningsfaktorn BRA/BTA* varierar mellan olika projekt men för bostäder används normalt en faktor i intervallet 0,75 - 0,80. Kalkylen kan naturligtvis även genomföras direkt ”i kronor”, men normalt görs *normeringarna* till kvadratmetytor enligt ovan för att underlätta läsbarhet och jämförelser.

Ordernummer: 160955
Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

Exploateringskalkyl - Kalkylexempel för hyresbostäder

	Kategori / Etapp	Bostäder (HR etapp I)	Bostäder (HR etapp II)	Garage (per plats)
En netto-kapitaliseringskalkyl (se avsnitt 3.1)	Hyra (kr/kvm BRA)	1 700	1 700	12 000
	Vakans/hyresrisk (%)	1,0%	1,0%	5,0%
	D&U (kr/kvm BRA)	250	250	1 500
	Fastighetsskatt (kr/kvm BRA)	0	0	0
	Direktavkastningskrav (%)	4,00%	4,00%	4,00%
	Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	35 825	35 825	247 500
Marknadsvärdet efter färdigställande	Omräkningstal BRA/BTA	0,80	0,80	1,00
	+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	28 660	28 660	247 500
Exploateringskostnader (se avsnitt 3.2)	Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-1 000	-1 000	0
	Exploateringsbidrag (kr/kvm BTA)	-300	-300	0
	Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-22 000	-22 000	-350 000
	Rivning (kr/kvm BTA)	-200	-200	0
	Extraordinär kostnad, garage	-1 025	-1 025	0
	Extraordinär kostnad 2	0	0	0
Exploaterings lönsamhet	- Summa exploateringskostnader (kr/kvm BTA)	-24 525	-24 525	-350 000
	= Netto (kr/kvm BTA)	4 135	4 135	-102 500
	- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	827	827	0
	= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	3 308	3 308	0
	Byggrätt (kvm BTA)	5 000	5 000	0
	Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	0,0	2,0	0,0
	Real kalkylränta (%)	3,5%	3,5%	0,0%
	Nuvärde (kr/kvm BTA)	3 308	3 088	0
	Bedömt byggrättsvärde (kr)	16 540 000	15 440 267	0
	Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	3 308	3 088	0
	Totalt bedömt värde för projektet (kr)	31 980 267		
	Totalt bedömt värde för projektet (kr/kvm BTA)	3 198		

Exempel 1: Exploateringskalkyl – hyresrätter, medelhög värdenivå

Ordernummer: 160955

Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

Exploateringskalkyl - Kalkylexempel för hyresbostäder

	Kategori / Etapp	Bostäder (HR etapp I)	Bostäder (HR etapp II)	Garage (per plats)
En netto-kapitaliseringskalkyl (se avsnitt 3.1)	Hyra (kr/kvm BRA)	1 650	1 650	12 000
	Vakans/hyresrisk (%)	1,0%	1,0%	5,0%
	D&U (kr/kvm BRA)	250	250	1 500
	Fastighetsskatt (kr/kvm BRA)	0	0	0
	Direktavkastningskrav (%)	4,60%	4,60%	4,00%
	Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	30 076	30 076	247 500
Marknadsvärdet efter färdigställande	Omräkningstal BRA/BTA	0,80	0,80	1,00
	+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	24 061	24 061	247 500
Exploateringskostnader (se avsnitt 3.2)	Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-1 000	-1 000	0
	Exploateringsbidrag (kr/kvm BTA)	-300	-300	0
	Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-21 000	-21 000	-350 000
	Rivning (kr/kvm BTA)	-200	-200	0
	Extraordinär kostnad, garage	-1 025	-1 025	0
	Extraordinär kostnad 2	0	0	0
	- Summa exploateringskostnader (kr/kvm BTA)	-23 525	-23 525	-350 000
Exploaterings lönsamhet	= Netto (kr/kvm BTA)	536	536	-102 500
	- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	107	107	0
	= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	429	429	0
	Byggrätt (kvm BTA)	5 000	5 000	0
	Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	0,0	2,0	0,0
	Real kalkylränta (%)	3,5%	3,5%	0,0%
	Nuvärde (kr/kvm BTA)	429	400	0
	Bedömt byggrättsvärde (kr)	2 143 478	2 000 960	0
	Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	429	400	0
	Totalt bedömt värde för projektet (kr)	4 144 438		
	Totalt bedömt värde för projektet (kr/kvm BTA)	414		

Exempel 2: Exploateringskalkyl – hyresrätter, låg värdenivå

Ordernummer: 160955
Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

Som framgår av kalkylerna så beräknas inledningsvis ett projektvärde genom en ettårig nettokapitaliseringskalkyl (hyra minus vakansrisk minus kostnader för drift och underhåll och fastighetsskatt vilket ger ett driftnetto som divideras med direktavkastningskravet). Projektvärdet omräknas därefter från bruksarea till bruttoarea genom omräkningsfaktorn 0,80. Därefter frånräknas exploateringskostnaderna.

Som framgår resulterar kalkylen i exempel 1 i ett netto (dvs exploaterings lönsamhet) om 4 135 kr/kvm BTA. I beräkningen har garagens negativa inverkan, som uppgår till -1 025 kr/kvm BTA, förts in (enligt resultatet av den separata beräkningen vid sidan om där garagens negativa inverkan har beräknats uppgå till drygt 100 000 kr per garageplats). Byggrättsvärdet har därefter bedömts till 3 308 kr/kvm BTA efter att avdrag för projektvinst och risk (*riskpremie*) har gjorts med 827 kr/kvm (vilket motsvarar 20 % av nettot eller cirka 3 % av projektvärdet).

Härefter har avdrag gjorts som illustrerar en förmodad etappindelning, där två års väntetid för halva projektet har nuvärdeberäknats med 3,5 procents real kalkylränta.

Resultatet med hänsyn till avdrag för risk/vinst och väntetid blir ett byggrättsvärde som ligger i nivån 3 300 kr/kvm BTA för den etapp som kan utföras ”direkt” medan byggrättsvärdet för etapp två blir strax under 3 100 kr/kvm BTA. Det totala bedömda byggrättsvärdet räknas sedan ut som nuvärdet av byggrättsvärdet i kr/kvm BTA multiplicerat med byggrätt i kvm BTA, dvs. $3\,308 \text{ kr/kvm} \times 5\,000 \text{ kvm} = 16,54 \text{ mkr}$ för etapp 1 och $3\,088 \text{ kr/kvm} \times 5\,000 \text{ kvm} = 15,44 \text{ mkr}$ för etapp 2. För exempel 1 blir slutresultatet för hela projektet ett byggrättsvärde i nivån 3 200 kr/kvm BTA vilket för hela byggrätten om 10 000 kvm BTA innebär cirka 32 mkr.

För exempel 2 blir slutresultatet för hela projektet ett byggrättsvärde i nivån 400 kr/kvm BTA vilket för hela byggrätten om 10 000 kvm BTA innebär cirka 4,1 mkr.

Det bör nämnas att de redovisade exemplen avser normalt förekommande nivåer för ingående värden och kalkylresultat vid två olika exploateringsförutsättningar. I verkligheten förekommer naturligtvis kalkylresultat och värdenivåer i hela skalan, från väsentligt högre värdenivåer till väsentligt lägre nivåer. Klart negativa kalkylresultat förekommer inom mindre orter med en svag bostads- och fastighetsmarknad vilket visar att en bostadsexploatering inte är lönsam och att tomtmark/byggrätt därmed endast kan ha ett marginellt värde.

4.2 Kalkylexempel - Bostadsrätter

I kalkylexemplen ovan har projektvärdet för bostäderna beräknats med hjälp av en ettårig nettokapitaliseringskalkyl och detta är den normala metoden i de fall där det är bostäder i flerbostadshus som ska upplåtas med hyresrätt som ska uppföras.

Om bostäderna i stället ska upplåtas med bostadsrätt (eller äganderätt) så bedöms projektvärdet lämpligen inte genom en avkastningskalkyl utan i stället genom direkta jämförelser med noterade priser för motsvarande nyligen färdigställda bostäder (ortsprismetoden).

Då jämförelser görs med nyligen färdigställda bostadsrätter så bör det observeras att jämförelsen även ska inkludera bostadsrättens andel av det kapital som är finansierat genom bostadsrättsföreningens lån. Schablonmässigt kan denna del bedömas som lägenhetens avgift minskat med lägenhetens andel av föreningens långsiktiga kostnader för fastighetens drift och underhåll vilket sedan nettokapitaliseras med föreningens långsiktiga räntekostnad. En normal beräkning (för år 2016) blir då exempelvis 650 kr/kvm och år minus 350 kr/kvm och år delat med 3,0 procent, vilket ger att föreningslånet kan uppskattas till motsvarande 10 000 kr/kvm.

Ordernummer: 160955

Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

Nedan redovisas ett exempel på hur projektvärdet redovisas en exploateringskalkyl där bostäderna ska upplåtas som bostadsrätter (BR) inom en delmarknad som är jämförbar med den i exempel 1 ovan.

Exploateringskalkyl - Kalkylexempel för bostadsrätter		
Kategori/Etapp	Bostäder (BR)	Garage (per p-plats)
Insats (kr/kvm BRA)	40 000	0
Föreningens lån (kr/kvm BRA)	10 000	0
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	50 000	247 500
Omräkningstal BRA/BTA	0,80	1,00
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	40 000	247 500
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-1 200	0
Exploateringsbidrag (kr/kvm BTA)	-500	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-25 000	-350 000
Rivning (kr/kvm BTA)	-300	0
Extraordinär kostnad, garage	-1 025	0
Extraordinär kostnad 2	0	0
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-28 025	-350 000
= Netto (kr/kvm BTA)	11 975	-102 500
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	4 191	0
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	7 784	0
Byggrätt (kvm BTA)	10 000	0
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	1,0	0,0
Real kalkylränta (%)	3,5%	0,0%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	7 521	0
Bedömt byggrättsvärde (kr)	75 205 314	0
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	7 521	0
Totalt bedömt värde för projektet (kr)	75 205 314	
Totalt bedömt värde för projektet (kr/BTA)	7 521	

Exempel 3: Exploateringskalkyl - bostadsrätter, medelhög värdenivå

Exploateringskalkylen ovan illustrerar även att projektekonomi för bostadsrätter normalt sett är klart bättre jämfört med exempel 1 där bostäderna skulle upplåtas med hyresrätt.

Exemplet illustrerar även att ett högre netto (en högre lönsamhet) samtidigt ger ett större utrymme för avdrag för projektvinst och risk vilket ofta även tillämpas vid bedömningen av ett marknadsmässigt byggrättsvärde. I exemplet ovan har ett avdrag för projektvinst och risk gjorts med 4 191 kr/kvm (motsvarande 35 % av nettot eller cirka 10 % av projektvärdet).

4.3 Fastighetsvärdering inför saneringsåtgärd

En motsvarande exploateringskalkyl ska redovisas i den fastighetsvärdering som ska bifogas till en bidragsansökan. Värderingen ska genomföras av en auktoriserad och erfaren värderare och ska bland annat avse en bedömning av fastighetsvärdet efter genomförd sanering som medger känslig markanvändning (KM), det vill säga en exploatering för bostäder. Av den exploateringskalkyl som ska redovisas kan värderarens uppfattning om projektvärde, exploateringskostnader och netto (lönsamheten) utläsas.

De riktlinjer och krav som finns uppställda vad gäller godkända fastighetsvärderare och den fastighetsvärdering som utförs för att ingå i en ansökan om bidrag finns angivna i dokumentet ”PM – Kravspecifikation fastighetsvärdering”.

5 Lönsamhet och riskpremie

5.1 Krav på lönsamhet

Enligt de kriterier som redovisas i avsnitt 2 krävs att det måste finnas ett behov av nya bostäder inom kommunen och orten för att statligt bidrag för sanering ska kunna medges.

Ett delvis sammanhängande krav är att bostäderna även måste vara tillräckligt lönsamma för att projektet skulle ha bärkraft nog att genomföras om man helt bortser från behovet av sanering och den möjlighet till statligt bidrag som finns. Vad som krävs i denna del är normalt sett att en lönsamhetskalkyl visar på ett positivt resultat. För att återgå till kalkylexemplen i avsnitt 4.1 ska alltså kalkylens netto vara positivt.

5.2 Riskpremie

Bidrag ska inte heller utgå i de fall där bostadsprojektet i sig kan anses ha en tillräcklig förmåga att helt eller delvis kunna finansiera en sanering utan att projektets genomförande därmed äventyras. Annorlunda uttryckt ska den bidragsgrundande saneringskostnaden minskas med en skäligen andel av den värdeökning, i form av tillkomsten av bostadsbyggrätter, som saneringen medför.

Vid en sanering till KM ska i princip all den värdestegring som uppkommer i och med att saneringen möjliggör att marken blir tillgänglig för bostadsbyggande avräknas från saneringskostnaderna när bidraget beräknas. Vad som ska kvarstå är dock en viss nivå på lönsamhet, eller med andra ord en riskpremie, som i rimlig utsträckning säkerställer projektets genomförbarhet.

Indikationer på vilka nivåer på riskpremier som normalt sett krävs för att ett projekt ska vara intressant för en typisk exploatör att genomföra kan härledas genom att analysera lönsamheten i redan genomförda förvärv av byggrätter för bostadsändamål (obebyggd tomtmark/exploateringsmark).

Sådana analyser visar att exploatörers krav på riskpremie varierar beroende av rådande objektsanknutna och generella marknadsförutsättningar. En mycket god marknad och stor konkurrens bör visserligen, teoretiskt sett, pressa lönsamhetskraven vid förvärv av bostadsprojektsmark. Erfarenhetsmässigt är det dock snarare tvärt om; lönsamhetskraven tenderar att vara högre i heta bostadsmarknader där efterfrågan på nya bostäder är mycket stor. Förklaringar till detta kan till en del naturligtvis vara en bristande konkurrens i byggsektorn, men kanske främst att en kapacitetsbrist uppstår i byggsektorn, vilket leder till att exploatörer därmed väljer projekten med större omsorg, vilket i sin tur leder till ökade marginaler och ökade avkastningskrav.

För att tillgodose en tillräcklig lönsamhet (riskpremie), och för att så långt som det är rimligt därmed säkerställa att bostadsprojekten genomförs, görs bedömningen att **upp till 20 procent av lönsamhetskalkylens resultat**⁴ bör få kvarstå i projektet som erhåller statligt bidrag för marksanering.

Att just 20 procent *tillförsäkras* som en rimlig lönsamhetsnivå stöds som sagt av de prisnivåer som noteras vid köp av tomtmark för bostadsbyggande (byggrätter för bostäder). Ytterligare stöd är att Boverket i sin marknadsrapport för mars 2015, "Markpriser, markbrist och byggande", anger nivån 15 - 25 procent som en normalt förekommande riskpremie för en projektutvecklare.

⁴ Lönsamhetens resultat enligt avsnitt 3 (även benämnt som "kalkylens netto" i de exploateringskalkyler som redovisas som exempel 1-3).

5.3 Räkneexempel

För de exempel som redovisas i exploateringskalkylerna i avsnitt 4.1 och 4.2 så medför den valda riskpremien således att upp till 20 procent av kalkylernas netton (lönsamheten) får kvarstå i respektive projektet.

HYRESBOSTÄDERNA I EXEMPEL 1 (AVSNITT 4.1)

För projektet med hyresbostäder innebär riskpremien på 20 procent att cirka 825 kr/kvm BTA (4 135 x 20 procent) får kvarstå som riskpremie i projektet.

Den resterande delen av projektets lönsamhet (nettot) får exploatören således använda till att bekosta saneringen. Enligt exemplet blir detta belopp 3 308 kr/kvm BTA (4 135 x 80 procent). Med den byggrätt som anges i exemplet, 10 000 kvm BTA, blir detta belopp således cirka 33 000 000 kr. Saneringskostnader som understiger detta belopp anses kunna bekostas inom projektet och något statligt bidrag utgår då inte. Om den bidragsgrundande saneringskostnaden emellertid skulle överstiga detta belopp kommer mellanskillnaden att kunna utgå som statligt stöd för saneringen.

HYRESBOSTÄDERNA I EXEMPEL 2 (AVSNITT 4.1)

För projektet med hyresbostäder innebär riskpremien på 20 procent att cirka 107 kr/kvm BTA (536 x 20 procent) får kvarstå som riskpremie i projektet.

Den resterande delen av projektets lönsamhet (nettot) får exploatören således använda till att bekosta saneringen. Enligt exemplet blir detta belopp 429 kr/kvm BTA (536 x 80 procent). Med den byggrätt som anges i exemplet, 10 000 kvm BTA, blir detta belopp således cirka 4 290 000 kr. Saneringskostnader som understiger detta belopp anses kunna bekostas inom projektet och något statligt bidrag utgår då inte. Om den bidragsgrundande saneringskostnaden emellertid skulle överstiga detta belopp kommer mellanskillnaden att kunna utgå som statligt stöd för saneringen.

BOSTADSRÄTTERNA I EXEMPEL 3 (AVSNITT 4.2)

För det projekt som avser uppförande av bostadsrätter blir det belopp som tillåts kvarstå i projektet högre, cirka 2 400 kr/kvm BTA (11 975 x 20 procent).

Den resterande delen av exploaterings lönsamhet (nettot) ska alltså användas till att bekosta saneringen, det vill säga avräknas mot saneringskostnaden. I detta exempel blir det cirka 9 580 kr/kvm BTA (11 975 x 80 procent) eller drygt 95 000 000 kr och statligt stöd kan då endast utgå för saneringskostnader utöver detta belopp.

5.4 Konsekvenser av vald riskpremie

Det kan noteras att marknadens lönsamhetskrav för ett attraktivt bostadsprojekt, likt det som redovisas i exempel 3, normalt sett är högre än 20 procent. För genomförandet av mycket attraktiva bostadsprojekt, där lönsamhetskraven överstiger 20 procent, krävs således att lönsamhetskraven anpassas till denna nivå för att sådana projekt ska komma att genomföras. Detta kan främst antas ske i de fall då en exploatör redan har förvärvat marken till ett pris som inte fullt ut var anpassat till en kännedom om föroreningskadans omfattning eller kostnaden för en nödvändig sanering.

Ett annat fall där det normalt sett kan antas vara sannolikt att ett lägre eller *nedjusterat avkastningskrav* accepteras är då exploatören (huvudmannen) är kommunal. I övrigt får det dock antas att vissa mycket attraktiva bostadsprojekt (och marksaneringar) kommer att kvarstå i avvaktan på antingen ändrade marknadsförutsättningar eller en ny aktör som accepterar att genomföra projektet till en riskpremie i nivån 20 procent.

Ordlista

Arrendeavgäld – ”Markhyra” då marken nyttjas (”hyrs”) med stöd av arrendeavtal.

Boarea (BOA) – Med boarea eller boyta avses den yta i ett hus som är användbar för boende (invändiga mått). En i sammanhanget jämförbar enhet är *bruksarea (BRA)* och värderingar används normalt även begreppet uthyrbar area som en i sammanhanget likvärdig enhet. En exakt definition av mätregler finns i Svensk Standard SS 021054:2009.

Bruksarea (BRA) – Se *boarea*.

Bruttoarea (BTA) – Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. En exakt definition av mätregler finns i Svensk Standard SS 021054:2009.

Byggrätt – Rätt att bygga enligt detaljplan eller bygglov.

Byggrättsvärde – Byggrättens marknadsvärde.

Direktavkastningskrav – Driftnetto dividerat med projektvärde (marknadsvärde) (eller pris).

Exploateringsnetto – Projektvärde minus exploateringskostnader.

Finansieringskostnader – Kostnader för kapital (eget eller lånat).

Hyresnetto - Med hyresnetto avses hyran vid full uthyrning minskat med hyresförluster till följd av främst vakanta (outhyrda) lägenheter.

Investeringsstöd – Ett statligt investeringsstöd som från och med 1 januari 2017 under vissa förutsättningar ges till hyresbostäder och till studentbostäder vid ny-, om- eller tillbyggnad av flerbostadshus eller småhus. Villkor för stödet är att bostäderna ska tillföras i områden med befolkningstillväxt, att hyrorna ska vara ”rimliga” samt att bostäderna har låg energiförbrukning. Ansökan om investeringsstöd måste ha gjorts innan ett projekt påbörjas. Se vidare www.boverket.se.

Kalkylränta – Ränta som ofta används i ekonomiska investeringskalkyler, exempelvis för att beräkna ett nuvärde. I en real kalkyl ska kalkylräntan vara real (utan inflation) och i en kalkyl med nominella belopp ska kalkylräntan vara nominell (med inflation).

Kassaflödeskalkyl – En ”flerårig” avkastningskalkyl för bedömning av marknadsvärde.

Nedjusterat avkastningskrav – Ett lägre avkastningskrav.

Nettokapitaliseringskalkyl – En ”ettårig” avkastningskalkyl för bedömning av marknadsvärde.

Normaliserade belopp - Med ett normaliserat belopp avses att beloppet är ett vägs (justeras) med hänsyn till den inverkan som nuvärdet av framtida förändringar av beloppet innebär år ett.

Normering – Anpassning till ett ”rättvisande” medelvärde.

Omräkningsfaktor BRA/BTA – Bruksarens storlek i förhållande till bruttoarens storlek.

Parkeringsköp – En form av friköp av skyldigheten att utföra det antal parkeringsplatser som en p-norm annars föreskriver.

Planrisk – Risken att en förväntad byggrätt inte medges.

Ordernummer: 160955
Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt

Presumtionshyra - Presumtionshyra är ett system för hyressättning av nybyggda lägenheter som infördes 2006. Utgångspunkten är att hyran för en nybyggd hyreslägenhet ska täcka hyresvärdens kostnader för att producera den. Presumtionshyror innebär i korthet att en hyresvärd och en hyresgästorganisation har rätt att träffa överenskommelse om hyror som överstiger bruksvärdesnivåerna för likvärdiga hyreslägenheter.

Riskpremie – Hänsyn till risk i avkastningskrav.

Tillförsäkras – Garanteras, beviljas, försäkras.

Tomträttsavgäld – ”Markhyra” då marken nyttjas (”hyrs”) med stöd av ett tomträttsavtal. Vid tomträtt är det nästan alltid kommunen som är ägare till fastigheten (marken) medan byggnader och anläggningar tillhör tomträttshavaren.