

Exempelanalys

Projektanalys för Kvarnholmen

Maj 2024



Svensk
Nyproduktion



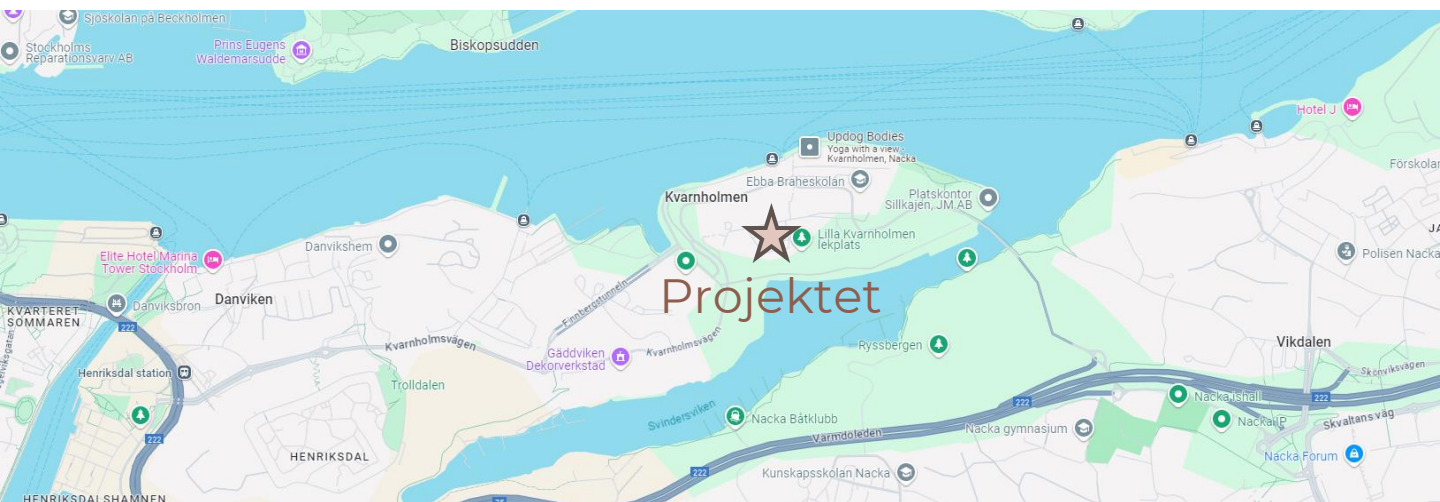
Prognoscentret

Powered by Hubexo

Denna exempelrapport bygger på ett fiktivt case gällande ett nyproduktionsprojekt på Kvarnholmen.

Rapportens innehåll:

- Beskrivning av området
- Fakta om befolkning och bostadsbestånd
- Flyttströmsanalys
- Målgruppsresonemang
- Övergripande prisutveckling
- Successionsmarknaden
- Nyproduktionsmarknaden
- Mäklarperspektiv
- Resonemang kring prisnivå och lägenhetsstorlekar
- Rekommendation prisnivå och lägenhetsstorlekar
- Sammanfattning



Metod och källor

Denna rapport är ett samarbete mellan Svensk Nyproduktion och Prognoscentret.

Via Prognoscentrets verktyg **Kundkartan Bostad** erhålls en tydlig bild av vilka som bor i området idag och områdets nuvarande bostadsbestånd baserat på data från SCB. Här kan vi också se hur flyttströmmarna till området ser ut och genom det få en bra bild av vilka som flyttar till området och varifrån flyttarna sker.

Från Svensk Nyproduktions databas hämtas information om aktuella nyproduktionsprojekt i området. Det ligger bland annat till grund för vår rekommenderade prissättning.

Utöver detta använder vi oss även av prisstatistik från Valueguard för att dels se på den övergripande prisutvecklingen för bostäder och dels komplettera prisstatistiken med försäljningspriser från successionsmarknaden.

Som komplement har vi också gjort 2 **mäklarintervjuer** med fokus på det aktuella områdets bostadsmarknad. Intervjuerna ger ytterligare en dimension i vår analys, då känslor och psykologi spelar en stor roll i köparnas beteenden.

Sammantaget ger detta en heltäckande deskriptiv bild av förutsättningarna för att utveckla nya bostäder på den aktuella platsen.

Övergripande beskrivning av området

Kvarnholmen ligger i Nacka kommun och är en av de nya stadsdelar med kajläge som vuxit fram i Stockholm de senaste åren. Med tanke på att Kvarnholmen ligger på en halvö i Stockholms inre skärgård är det aldrig långt till vattnet.

Det är ursprungligen ett industriområde med anor från 1600-talet, som sedan 2012 har utvecklats till ett bostadsområde där det för närvarande bor cirka 2700 personer. Kvarnholmen beräknas vara färdigställd 2030 och då kommer halvön ha cirka 7000 boende och 1000 arbetsplatser. De bostadsutvecklare som primärt utvecklar stadsdelen Kvarnholmen är Peab och JM.

Området har goda kommunikationsförbindelser med centrala Stockholm och ligger bara 15 minuter från Slussen. Bortsett från bussförbindelse finns det även pendelbåtar som går till Nybrokajen.

Kvarnholmen har ett centrum med ett flertal restauranger och caféer, apotek, vårdcentral, tandläkare, frisör, gym och en stor livsmedelsbutik. Utbildningsmässigt finns en fristående skola i form av Ebba Braheskolan med både förskola, grundskola och gymnasium. Det finns även en montessori-förskola, Alexanderskolan Tre Kronor.



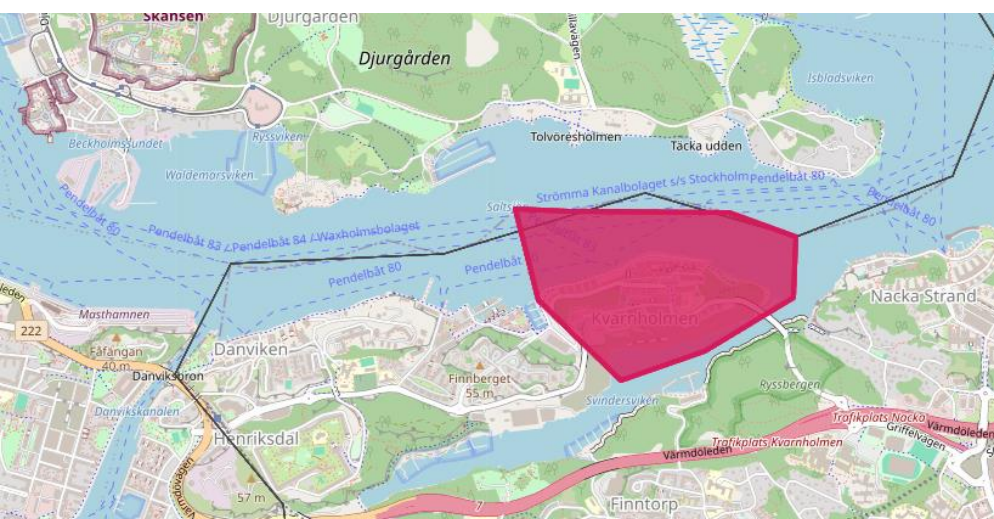
Kvarnholmen – vem bor här?

Kvarnholmen är ett "eget" DeSO-område och det blir därför naturligt att utgå från just detta område i analysen. Vi kallar detta område för analysområde. Området präglas av en hög andel nyproduktion, vilket såklart även speglar demografin.

DeSO-område är en förkortning för Demografiska statistikområden och i våra analyser utgår vi alltid från en eller ett par DeSO-områden. Indelningen är gjord av SCB och delar in Sverige i ca 6000 områden, med ungefär lika många personer i varje område.

Den **ekonomiska standarden*** är mycket hög i Kvarnholmen, näst högst i hela Nacka (efter Solsidan i Saltsjöbaden), och hela 67% har hög ekonomisk standard. Definitionen på hög ekonomisk standard är att hushållet tillhör de 25% rikaste i Sverige.

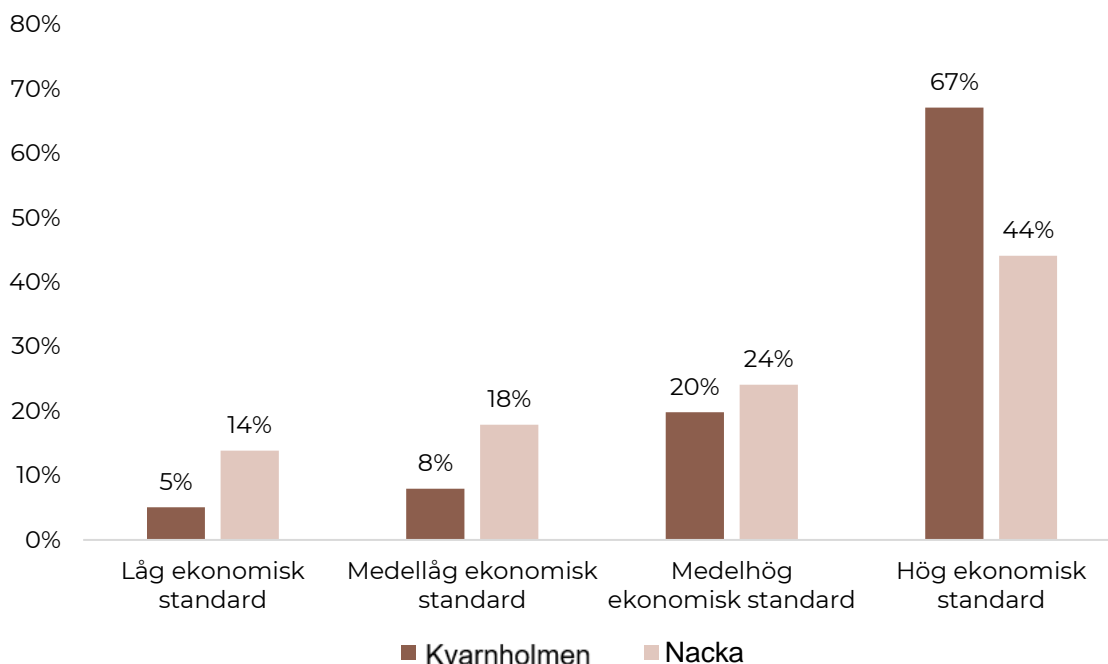
Andelen akademiker är 47%, vilket är något högre än i Nacka kommun (43%).



Detta DeSO-område, kallat Kvarnholmen, utgör bas i den följande analysen av befolkning och bostadsbestånd.

Området består av 2698 personer fördelat på 958 hushåll

Befolkningens ekonomisk standard*



*Ekonomiska standard är det som tidigare kallades för köpkraft och beräknas som disponibel inkomst per konsumtionsenhet (familjemedlem).

Kvarnholmen: ålders- och hushållsstruktur

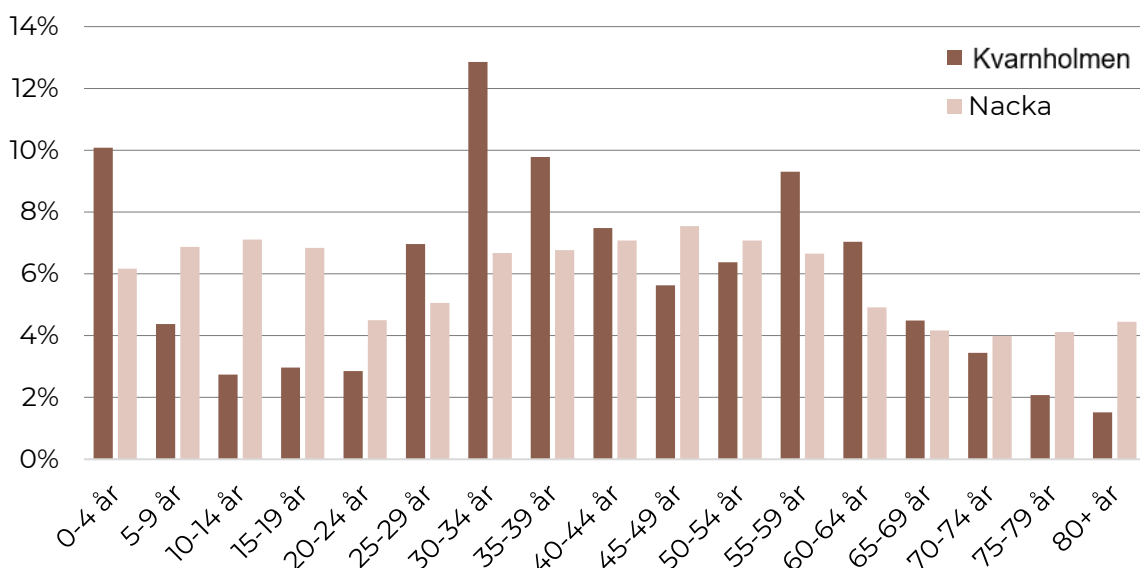
Åldersfördelningen är mycket intressant då vi ser en kraftig överrepresentation i åldrarna 25-39 år och även i 0-4 år, vilket tyder på att många unga och unga småbarnsföräldrar bor i området.

Det är en stor underrepresentation på barn och ungdomar mellan 5-24 år.

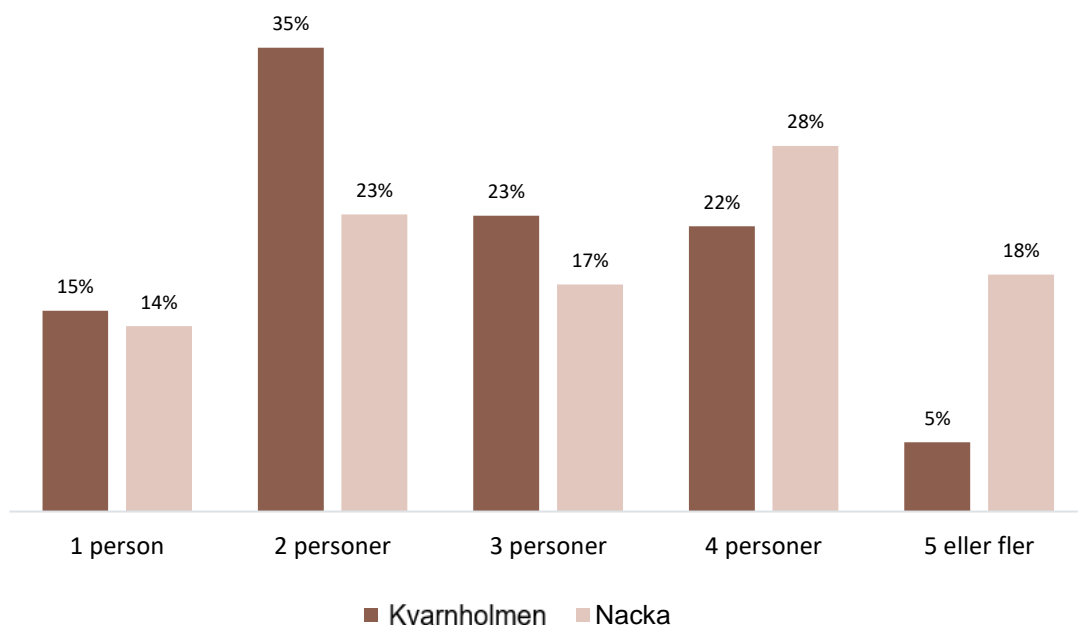
Tittar vi uppåt i åldrarna ser vi att det även är en överrepresentation mellan 55-64 år, medan det är väldigt få över 75 år som bor i området.

Ser vi till hushållsstorlek är det en överrepresentation på hushåll i storleken 2-3 personer. Större hushåll är underrepresenterade, särskilt hushåll med fem eller fler personer.

Åldersfördelning



Hushållsstorlek



Fakta om bostadsbeståndet på Kvarnholmen

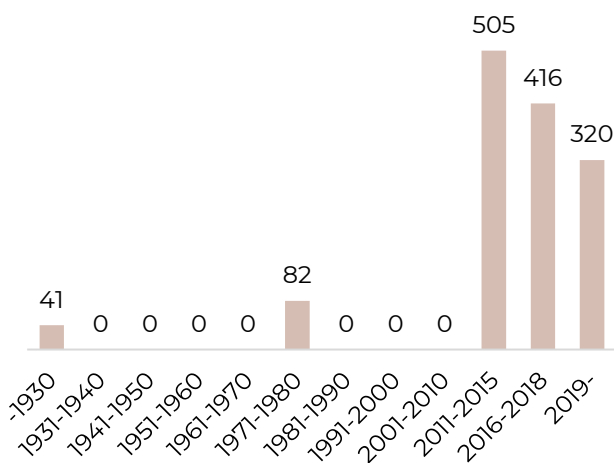
Kvarnholmen består nästan uteslutande av bostadsrätter (95%) och de flesta bostäder är mer eller mindre nyproducerade (2011 och framåt), varav några är utvecklade i gamla industribyggnader.

Det finns flest tvåor och treor i Kvarnholmen och rätt få ettor och fem rum eller fler. Det som sticker ut mest jämfört med hur det ser ut i Nacka i stort är att det är förhållandevis få ettor i området och förhållandevis stor andel 4 rum och kök. Jämför vi med Stockholms kommun är den skillnaden ännu större.

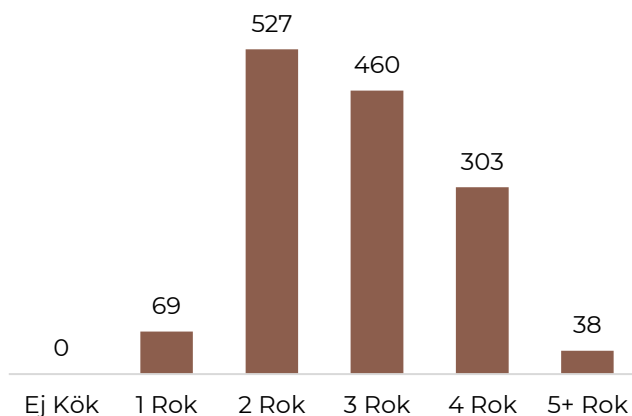
Storleksmässigt ser vi toppar på 52-60, 81-90 och 101-110 kvadratmeter. Jämför vi med de närbelägna och liknande områdena Nacka-Strand och Finnbo ser vi en liknande lägenhetsfördelning där. I Nacka-Strand är det dock en tydligt större andel i storlekarna 61-80 kvm.

Sammanfattar vi boytan kopplat till antal rum kan vi konstatera att Kvarnholmen har en hög andel små tvåor och det finns även förhållandevis många stora treor. Andelen fyror är hög och med en relativt stor boyta.

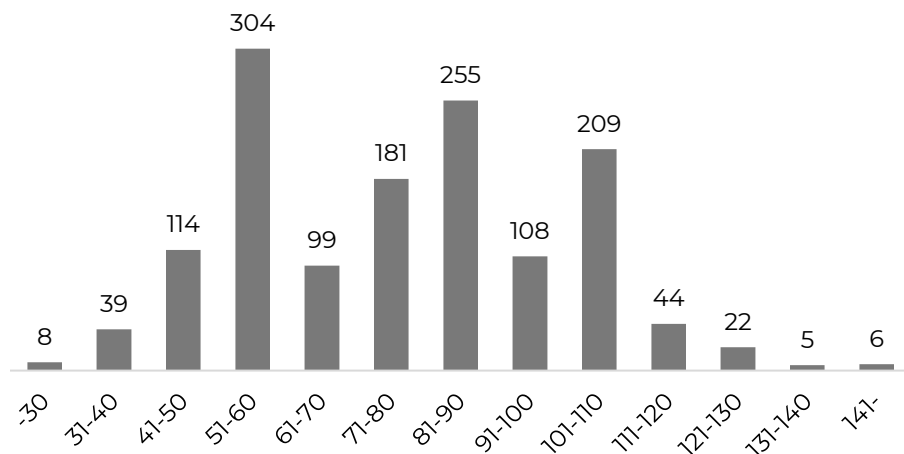
Byggår



Antal rum



Boyta (kvm)



Andelen bilar per hushåll är 0,52, vilket är lägre än Nacka kommun (0,74). Biltätheten är dock ungefär på samma nivå i Kvarnholmen som i exempelvis Nacka Strand och Sickla.

Flyttströmsanalys – vem flyttar till Kvarnholmen

Vad är en flyttströmsanalys?

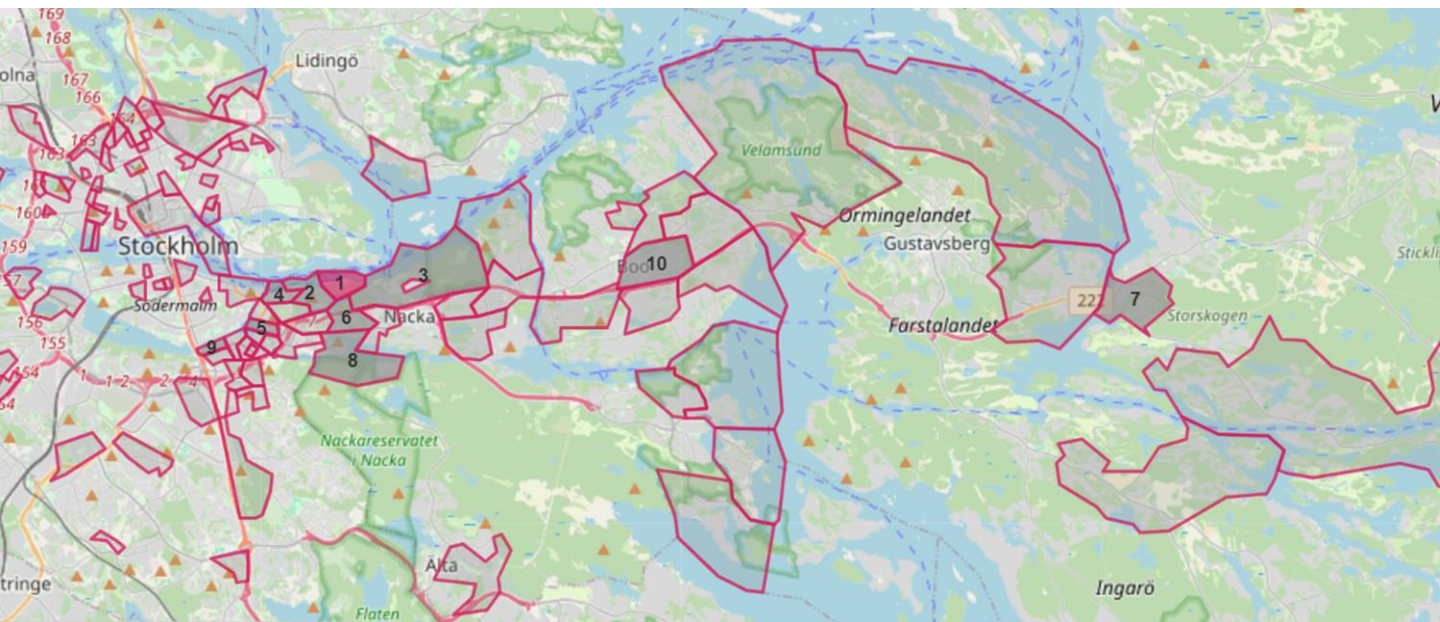
En flyttströmsanalys visar från vilka områden personer har flyttat d.v.s. analysområdets upptagningsområde. En rangordning av upptagningsområdet sker, där "1" är det område där flest har flyttat ifrån, "2" näst mest osv. Även en färgkodning finns, ett område med mörkare grå nyans på kartan är ett viktigare upptagningsområde än ett ljusare.

Det är fler lokala flyttar inom det valda DeSO-området än vanligt (det brukar ligga på kring 10% flyttar inom analysområdet), sedan är det främst de närliggande havsnära DeSO-områdena som flyttarna skett från. Det som verkligen utmärker flyttarna till Kvarnholmen är dock den stora geografiska spridningen i övrigt.

Det som präglar de lokala flyttarna, och även flyttarna i stort, är en **hög andel familjer med små barn**.

När det gäller flyttarna som inte är väldigt lokala kan vi konstatera en hög andel flyttar både från Sickla och mer centrala delar av Stockholm och från Saltsjö-Boo och Värmdö.

Flyttströmsanalysen avser samtliga flyttar till Kvarnholmen under de senaste fem åren. Anledningen till att vi här valt att titta på de senaste fem åren (vanligtvis tittar vi på tio år för att få ett större dataunderlag) är att flyttmönstren har ändrats de senaste åren, vilket är vanligare i områden med en hög andel nyproduktion. Analysen omfattar **1245 flyttar**.

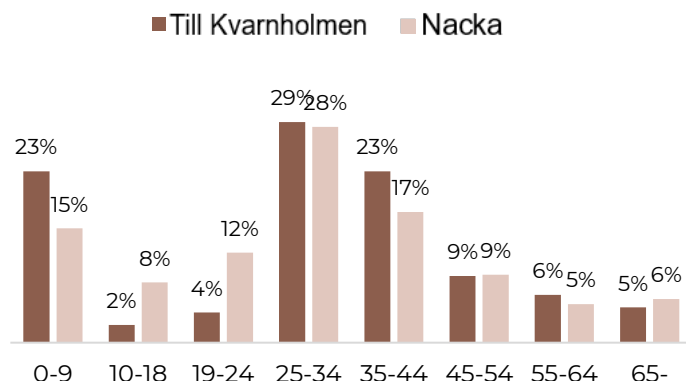


Flyttströmmar geografi

I nedanstående tabell visas de tio områden varifrån flest flyttar har skett

Rank	Från DeSO	Kommun	Antal	Andel
1	Kvarnholmen	Nacka	441	35%
2	Finnbooda	Nacka	117	9%
3	Nacka Strand	Nacka	46	4%
4	Danviken	Nacka	36	3%
5	Sickla Industriområde	Stockholm	22	2%
6	Finntorp	Nacka	21	2%
7	Hagaberg	Värmdö	20	2%
8	Sicklaön	Nacka	20	2%
9	Årsta centrum	Stockholm	19	2%
10	Källvägsområdet	Nacka	16	1%

Flyttströmmar ålder

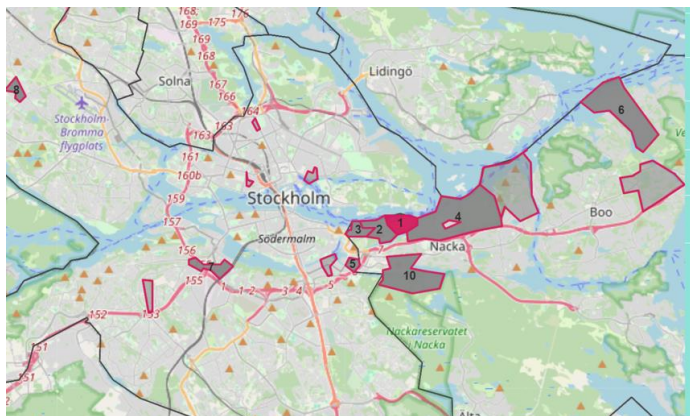


Flyttströmsanalys brutet på målgrupper

Ålder 0–9 år (småbarnsfamiljer)

Totalt antal flyttar: 206st

Rank	Från DeSO	Kommun	Antal
1	Kvarnholmen	Nacka	129
2	Finnboda	Nacka	32
3	Danviken	Nacka	10
4	Nacka Strand	Nacka	10
5	Hammarbysjöstad östra	Stockholm	5
6	Kummelnäs	Nacka	5
7	Nyboda Ö	Stockholm	5
8	Beckomberga 2	Stockholm	4
9	Hagaberg	Värmdö	4
10	Sicklaön	Nacka	4

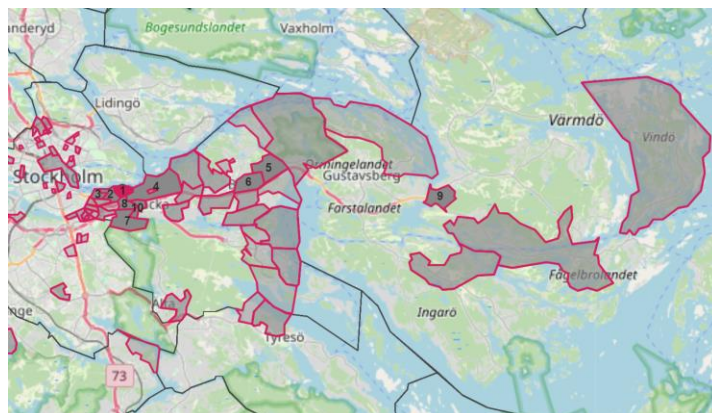


Småbarnsfamiljerna har främst växt ur sin befintliga lägenhet i Kvarnholmen eller närliggande områden.

Ålder 45-64 år (par med utflugna barn)

Totalt antal flyttar: 226st

Rank	Från DeSO	Kommun	Antal
1	Kvarnholmen	Nacka	84
2	Finnboda	Nacka	29
3	Danviken	Nacka	16
4	Nacka Strand	Nacka	13
5	Eriksvik - Mensättra	Nacka	12
6	Källvägsområdet	Nacka	12
7	Sicklaön	Nacka	11
8	Finntorp	Nacka	10
9	Hagaberg	Värmdö	10
10	Järla	Nacka	9

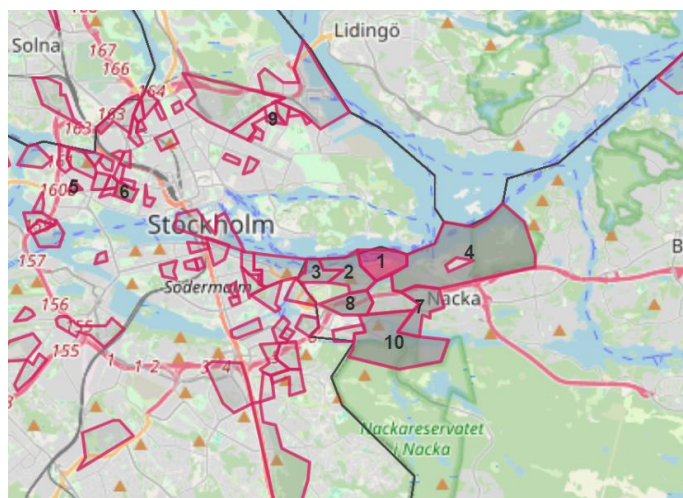


Paren med utflugna barn söker oftast ett mindre boende. Förhållandevis många par med utflugna barn flyttar från Saltsjö-Boo och Värmdö.

Ålder 25–34 år (unga par)

Totalt antal flyttar: 380st

Rank	Från DeSO	Kommun	Antal
1	Kvarnholmen	Nacka	177
2	Finnboda	Nacka	40
3	Danviken	Nacka	20
4	Nacka Strand	Nacka	15
5	Thorildsplan	Stockholm	14
6	Polishuset, Kronobergspar.	Stockholm	11
7	Järla	Nacka	10
8	Alphyddan	Nacka	9
9	Gärdet, Gillögagatan	Stockholm	9
10	Sicklaön	Nacka	9



För de unga paren ser vi, bortsett från de lokala flyttarna, en stor andel flyttar till Kvarnholmen från mer centrala adresser.

Målgruppsresonemang

När det gäller målgruppen för potentiella kunder av lägenheter på Kvarnholmen är det första vi kan konstatera att det idag är en väldigt hög andel yngre par och småbarnsföräldrar (25-39 år). Ser vi till flyttströmmarna är det ovanligt många flyttar inom samma DeSO-område, vilket tyder på att det är ett område som de boende verkligen verkar trivas i. Många "interna" flyttar är just kopplat till den stora andelen yngre med små barn, säkert till stor del beroende på att småbarnsfamiljerna "växt ur" sin lägenhet och söker sig till ett större boende.

Det är även en del småbarnsfamiljer som flyttar från Saltsjö-Boo och Värmdö in till Kvarnholmen. Från dessa områden ser vi också ett mönster att par med utflugna barn söker sig till Kvarnholmen.

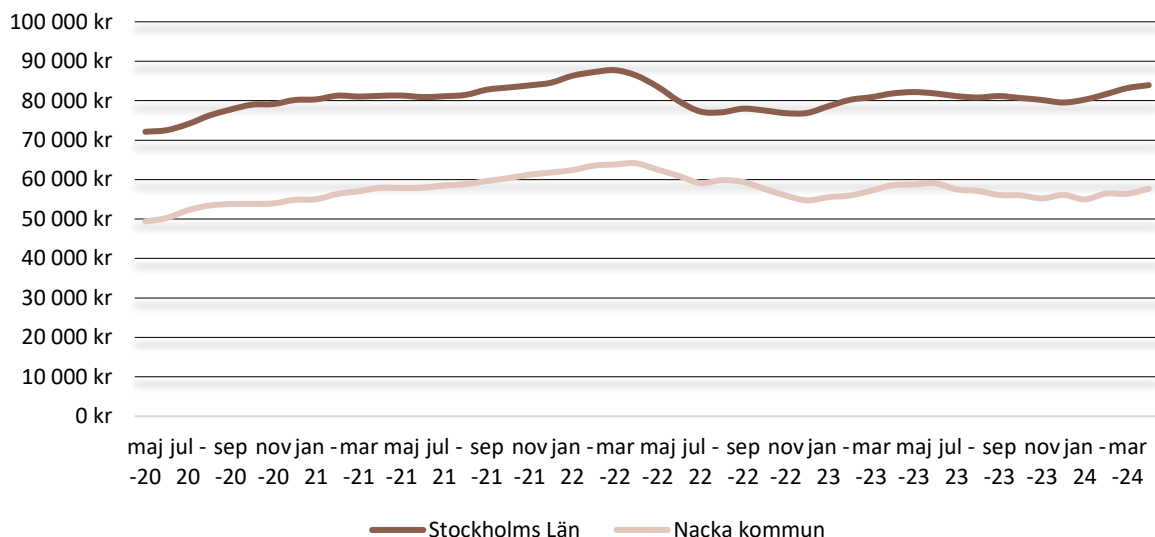
För barnfamiljerna kan det handla om att slippa pendlingsavstånd eller en insikt av att boende i hus inte passade och här är större lägenheter såklart mest aktuella. Par med utflugna barn vill söka sig till ett mindre boende och får ett centralt och bekvämt havsnära boende.

En tredje del av flyttströmmarna kommer från Stockholms län, främst Sickla/Årsta, men även från mer centrala delar av Stockholm. Här är det en viss övervikt på unga par 25-34 år. En del mellanlandar här innan familjelivet börjar och radhus eller villa blir aktuellt, men det är även många som trivs och blir kvar.

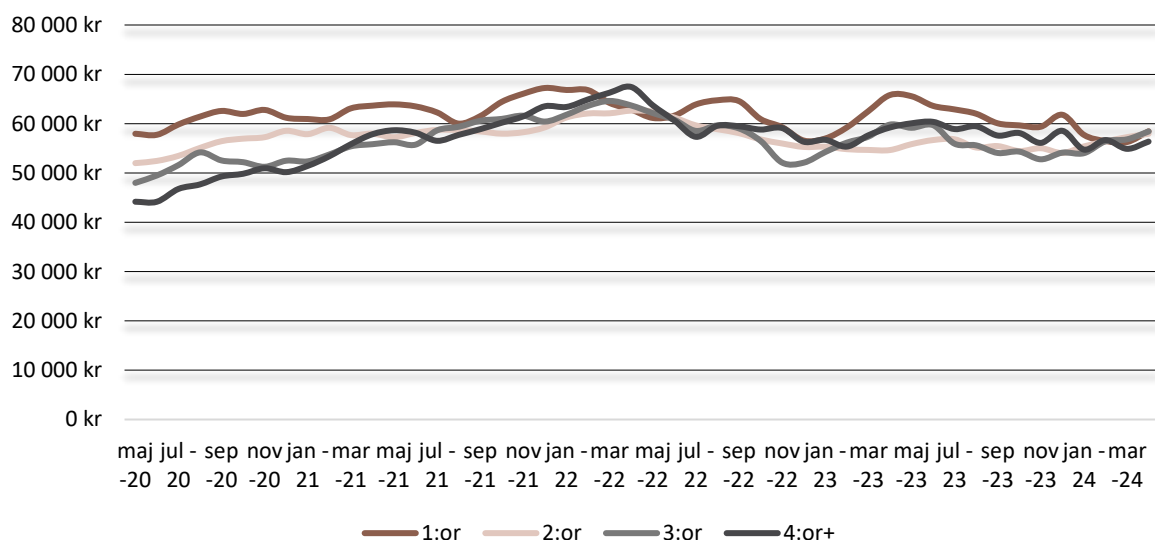


Övergripande prisutveckling Nacka

Prisutveckling



Pris per rum

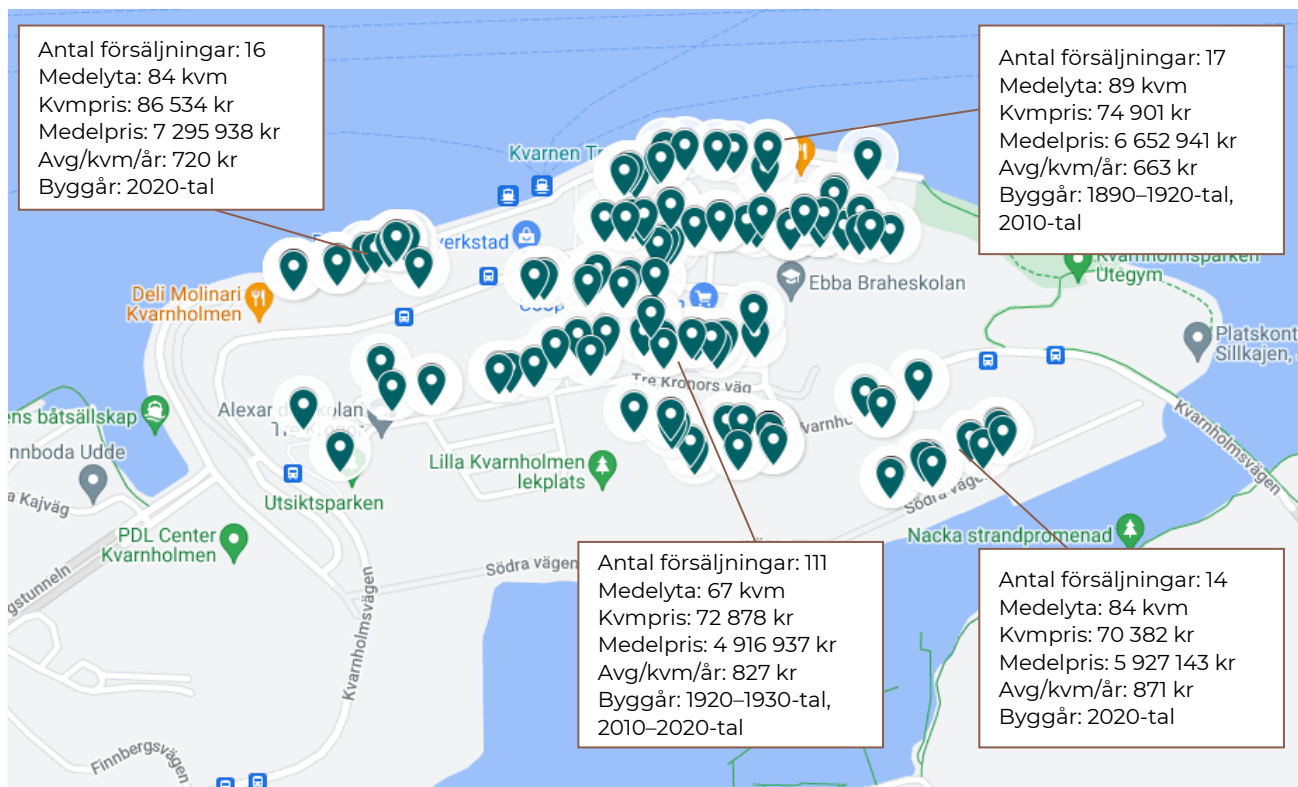


Kommentar prisutveckling

Prisutvecklingen i Nacka har följt utvecklingen i länet som stort väl, dock inte riktigt med samma återhämtning sedan botten. I länet ligger priserna nu på liknande nivåer som november 2021 medan priserna i Nacka är uppe på samma nivåer som april 2021. Både län och kommun nådde sin topp under våren 2022 och länet ligger just nu 4,3 % under toppen medan Nacka kommun är 10 % under toppen.

För de olika storlekarna har utvecklingen varit i princip likvärdig. Samtliga bostadsstorlekar i kommunen ligger just nu mycket nära varandra och det skiljer mindre än 2 000 kr/kvm storlekarna mellan. Backar vi till 2020 kunde vi fortsatt se tydliga skillnader mellan de olika storlekarna där ettor låg högst och fyror lägst, denna ser nu ut att ha utraderats.

Successionsmarknaden 12 månader



ROK	Antal	Andel	Medelyta	Snittpris m ²	Avgift m ² /år
1	4	3%	36	70 448 kr	921 kr
2	59	37%	54	70 005 kr	834 kr
3	60	38%	78	74 415 kr	799 kr
4	28	18%	96	78 190 kr	754 kr
5	7	4%	115	81 160 kr	764 kr
Totalsumma	158	100%	73	74 486 kr	797 kr

ROK	Ytspann	Medelpris	Avgift	Prisintervall
1	30 - 45	2 553 750 kr	2 265 - 3 210 kr	2 300 000 - 2 900 000 kr
2	37 - 90	3 812 288 kr	2 604 - 6 202 kr	2 350 000 - 7 100 000 kr
3	52 - 118	5 803 167 kr	3 561 - 7 762 kr	3 495 000 - 8 650 000 kr
4	71 - 125	7 506 250 kr	4 595 - 7 856 kr	3 750 000 - 11 700 000 kr
5	100 - 122	9 298 571 kr	6 414 - 8 797 kr	7 500 000 - 11 995 000 kr
Totalsumma	30 - 125	5 434 146 kr	2 265 - 8 797 kr	2 300 000 - 11 995 000 kr

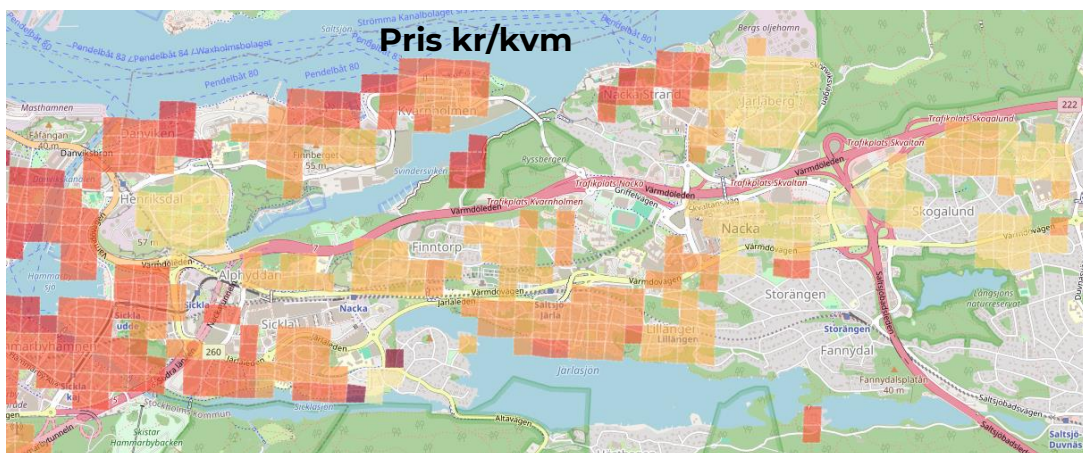
En aktiv successionsmarknad

På den lokala successionsmarknaden har det omsatts 158 bostadsrätter på Kvarnholmen under de senaste 12 månaderna. Sett till helheten har flest treor sålts i området, följt av tvåor och fyror, femmor och enstaka ettor.

Vid anblick på bostäder byggda 2022–2023 har dessa sålts för ett snittpris om 69 139 kr/kvm, med en årsavgift om 994 kr/kvm för en medelboea om 71 kvm, vilket ger ett medelpris om 4 883 864 kr.

158 försäljningar
73 kvm medelyta
74 486 kr/kvm

Successionsmarknaden sedan 2020 med heatmaps



På en övergripande nivå ser vi att prisnivån på Kvarnholmen är hög, men att liknande vattennära lägen som Nacka Strand och Finnroda ligger på ungefär samma nivå.



Lägenheterna med bäst utsikt och havsutsikt ligger på en något högre prisnivå än övriga.



Prisnivåer på bostäder

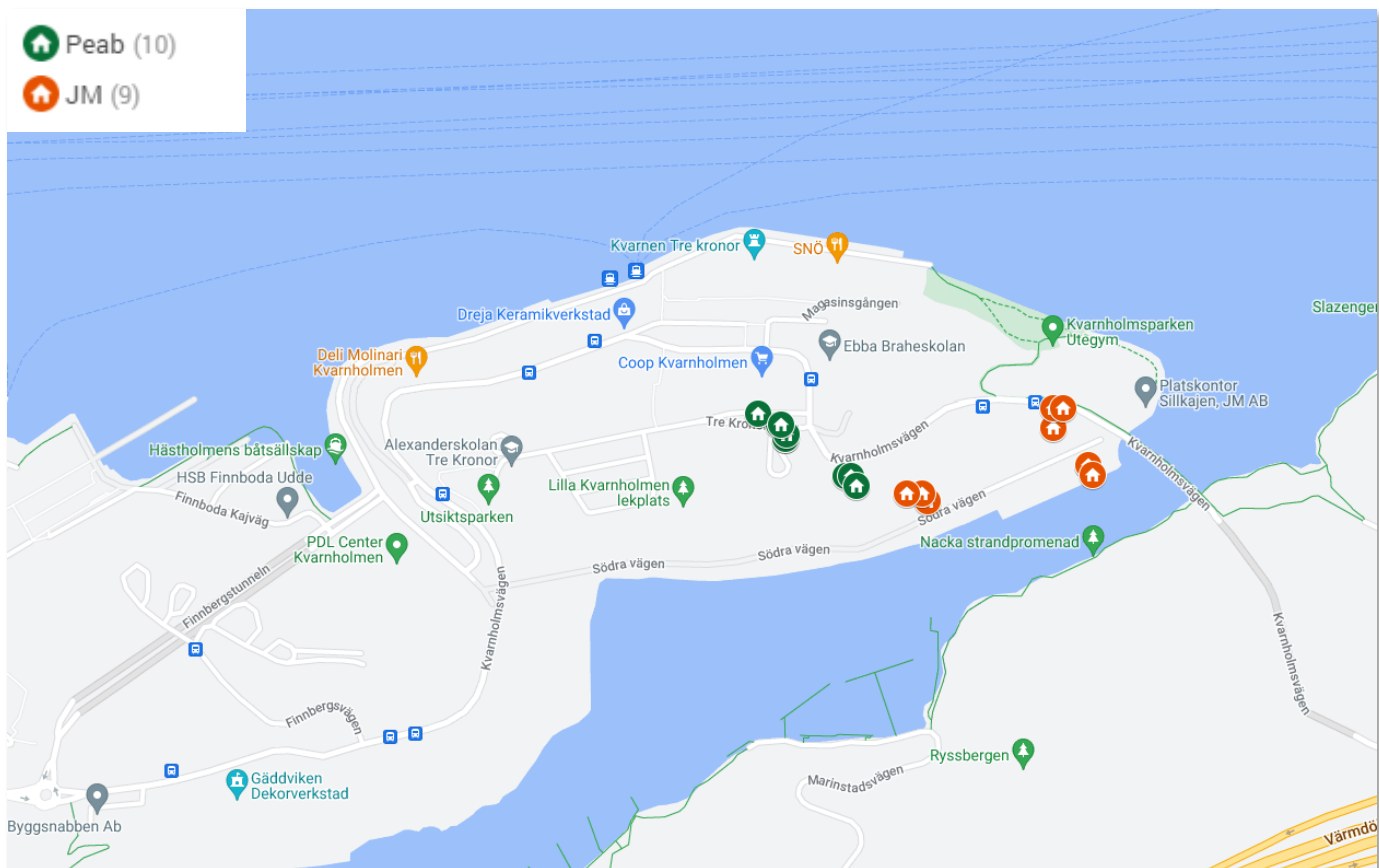
Bostadsrätter	valt område	
	Kr/kvm	Nacka Kr/kvm
1 rum	81,872	59,420
2 rum	72,261	49,092
3 rum	78,392	50,933
4 rum	79,943	51,798
5 eller fler	81,122	50,764
Totalt	77,651	53,101

Generellt är lägenheterna ut närmast vattnet något större. De större lägenheterna har ett förhållandevis högt kvadratmeterpris jämfört med de mindre. Det beror säkert på att det är högt tryck på stora lägenheter i området, men samtidigt ska det beaktas att alltså många större lägenheter också har ett bättre läge.

Nyproduktionsmarknaden 2021-2024

Peab (10)

JM (9)



Antal säljstarter:

19

Antal bostäder:

364

Antal utvecklare:

2

Sedan 2021 har Kvarnholmen haft 19 säljstarter innehållande 364 bostäder. Peab och JM är de byggherrar som stått för samtliga av dessa säljstarter och det är även dessa två som har planerat nyproduktion i området. Det rör sig om minst 300 kommande bostäder i närområdet.

Med tanke på områdets stora mängd nyproduktion kan konkurrens för ett kommande projekt finnas bland det befintliga utbudet, då detta är så pass nytt.

Viss konkurrens kan även komma från områden som Nacka strand eller centrala Nacka där flertalet nyproduktionsprojekt finns till försäljning samt som kommande.

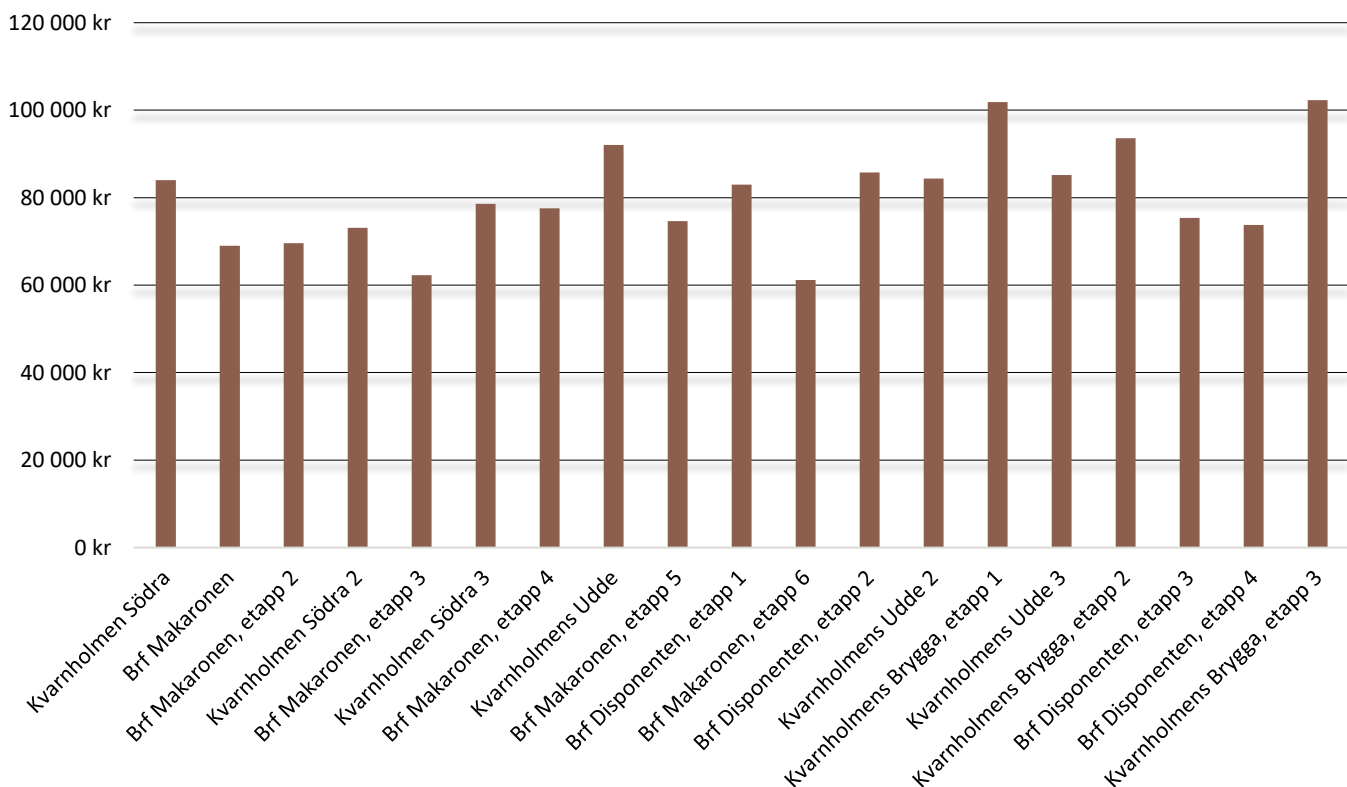
Nyproduktionssnittpris

(sedan 2019):

80 378 kr

Projektnamn	Byggherre	Enheter	Snittyta	Säljstart	Tillträde	Ins/m ² medel	Årsavg/m ² medel
Kvarnholmen Södra	JM	33	68	2021-03-03	Q4 2023	84 004 kr	739 kr
Brf Makaronen	Peab	22	68	2021-05-30	Q2 2024	68 983 kr	739 kr
Brf Makaronen, etapp 2	Peab	20	65	2021-09-05	Q2 2024	69 571 kr	752 kr
Kvarnholmen Södra 2	JM	35	82	2021-09-01	Q4 2023	73 088 kr	690 kr
Brf Makaronen, etapp 3	Peab	27	59	2021-10-25	Q2 2024	62 298 kr	770 kr
Kvarnholmen Södra 3	JM	31	75	2021-12-01	Q4 2023	78 613 kr	707 kr
Brf Makaronen, etapp 4	Peab	14	71	2022-01-26	Q4 2024	77 583 kr	733 kr
Kvarnholmens Udde	JM	24	80	2022-04-06	Q4 2024	92 087 kr	719 kr
Brf Makaronen, etapp 5	Peab	12	69	2022-04-27	Q4 2024	74 627 kr	739 kr
Brf Disponenten, etapp 1	Peab	20	75	2022-06-12	Q3 2025	82 955 kr	749 kr
Brf Makaronen, etapp 6	Peab	3	62	2022-08-30	Q4 2024	61 210 kr	756 kr
Brf Disponenten, etapp 2	Peab	14	73	2022-09-18	Q3 2025	85 743 kr	780 kr
Kvarnholmens Udde 2	JM	18	88	2022-10-05	Q3 2024	84 356 kr	817 kr
Kvarnholmens Brygga, etapp 1	JM	22	86	2022-11-02	Q3 2026	101 889 kr	893 kr
Kvarnholmens Udde 3	JM	22	104	2023-05-03	Q4 2024	85 211 kr	875 kr
Kvarnholmens Brygga, etapp 2	JM	21	84	2023-10-04	Q3 2026	93 557 kr	901 kr
Brf Disponenten, etapp 3	Peab	7	78	2023-11-23	Q3 2025	75 350 kr	791 kr
Brf Disponenten, etapp 4	Peab	6	73	2024-03-15	Q3 2025	73 744 kr	802 kr
Kvarnholmens Brygga, etapp 3	JM	13	79	2024-04-03	Q3 2026	102 317 kr	919 kr

Insats kr/kvm

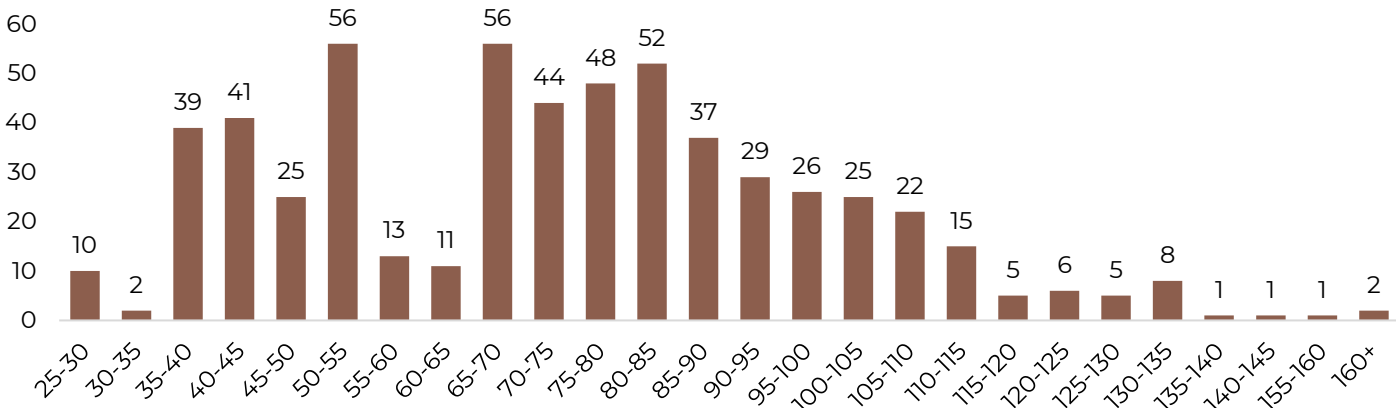


Nyproduktionen i Kvarnholmen på en aggregerad nivå

Den övergripande statistiken över nyproduktionen på Kvarnholmen är hämtad från Konkurrentkollen, det gemensamma verktyget som Svensk Nyproduktion och Prognoscentret har tagit fram.

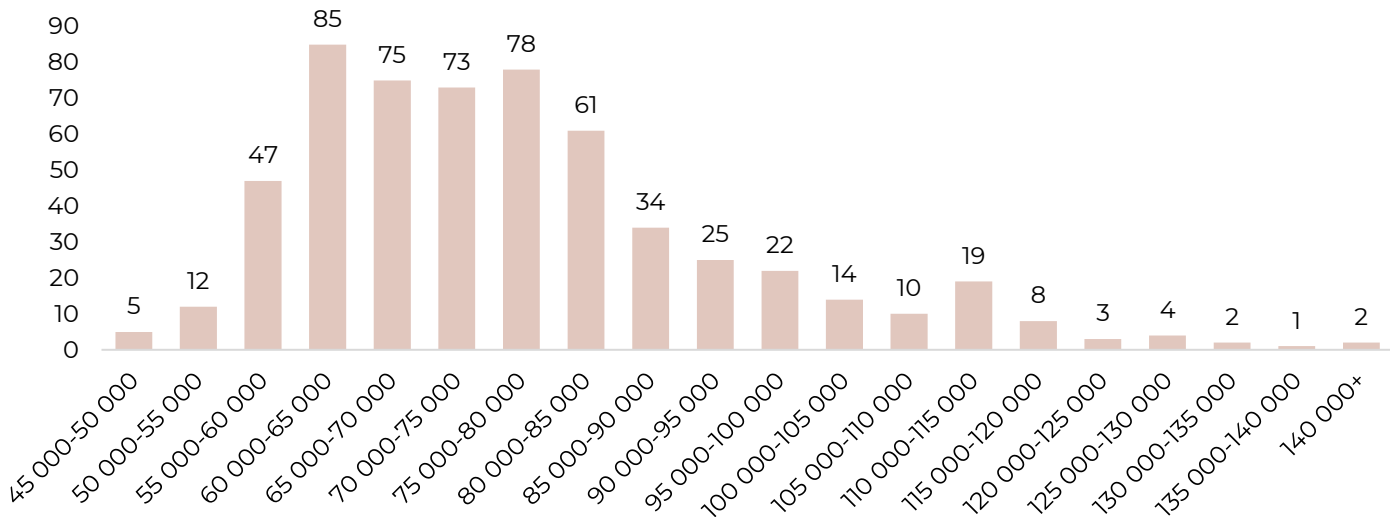
Underlaget för detta består av 18 nyproduktionsprojekt och innefattar 462 lägenheter.

Bostäder per areaintervall



Ser vi till bostadsstorlekar är det i nyproduktionen en hög andel 50-55 kvm och många 75-90 kvm och väldigt få små lägenheter. Detta speglar ganska väl det totala beståndet som vi redovisade tidigare i rapporten. Lägenheter på 90-120 kvm är dock vanligare förekommande i det befintliga beståndet än i nyproduktionen, detta samtidigt som efterfrågan på stora lägenheter i Kvarnholmen ökar.

Bostäder per prisintervall



Bostadspriserna har en rätt stor spridning, vilket ju till stor del kan förklaras med att det är ovanligt stor variation av lägenheternas läge. Det är en något högre andel av lägenheterna som har ett kvadratmeterpris på 60.000-70.000kr, alltså en bit under snittpriset på 80.000kr/kvm.



Brf Makaronen

Kommun	Nacka	Prisspann	1 995 000 - 11 995 000 kr
Område	Kvarnholmen	Medelpris	4 535 990 kr
Adress	Tre Kronors Väg	Avgiftsspann	2 935 - 6 765 kr
Upplåtelseform	Bostadsrätt	Medelavgift	4 116 kr
Antal	101 lägenheter	Kvmpris snitt	69 362 kr
Storlek	1 - 5 rok	Kvmpris max	106 557 kr
Ytspann	40 - 123 m ²	Kvmpris min	48 804 kr
Medelyta	65 m ²	Medelavgift kvm/år	755 kr
Säljstart	2021-05-30	Max avgift kvm/år	1 030 kr
Tillträde	Q4 2024	Min avgift kvm/år	642 kr

ROK	Antal	Yta	Medelyta	Kvmpris	Avgift m ² /år	Prisintervall
2	47	40 - 66	47	65 961 kr	841 kr	1 995 000 - 4 295 000 kr
3	28	66 - 94	72	70 871 kr	739 kr	3 595 000 - 9 495 000 kr
4	19	83 - 123	87	68 320 kr	695 kr	4 995 000 - 11 995 000 kr
5	7	104 - 123	107	77 523 kr	681 kr	6 795 000 - 11 295 000 kr
Totalsumma	101	40 - 123	65	69 362 kr	755 kr	1 995 000 - 11 995 000 kr

Sakta men säkert

Peabs projekt Brf Makaronen säljstartade i maj 2021, därefter har ytterligare fem etapper släppts i projektet, den sista i augusti 2022. Projektet har i dagsläget dryga tiotalet bostäder kvar till försäljning. Det finns bostäder av samtliga storlekar kvar i olika lägen i projektet. Under försäljningens gång har avgifterna behövt justeras upp med ca 29 % genomgående för alla lägenheter. Belåningen ligger på 14 703 kr/kvm. Kampanjer har genomförts i projektet i form av att köpare erbjudits ett presentkort på 100 000 kr som kan användas fritt för olika köp, dock inte som rabatt på lägenheten. Juridisk person tillåts även köpa bostad i projektet.



Brf Disponenten

Kommun	Nacka	Prisspann	3 645 000 - 13 500 000 kr
Område	Kvarnholmen	Medelpris	6 082 128 kr
Adress	Kvarnholmsvägen	Avgiftsspann	3 067 - 6 766 kr
Upplåtelseform	Bostadsrätt	Medelavgift	4 801 kr
Antal	47 lägenheter	Kvmpris snitt	81 442 kr
Storlek	2 - 5 rok	Kvmpris max	146 739 kr
Ytspann	43 - 111 m ²	Kvmpris min	62 443 kr
Medelyta	75 m ²	Medelavgift kvm/år	771 kr
Säljstart	2022-06-12	Max avgift kvm/år	909 kr
Tillträde	Q3 2025	Min avgift kvm/år	720 kr

ROK	Antal	Yta	Medelyta	Kvmpris	Avgift m ² /år	Prisintervall
2	13	43 - 77	57	75 254 kr	797 kr	3 645 000 - 5 195 000 kr
3	15	66 - 92	74	82 050 kr	769 kr	4 925 000 - 13 500 000 kr
4	18	78 - 106	86	82 084 kr	764 kr	5 895 000 - 12 345 000 kr
5	1	111	111	108 063 kr	723 kr	11 995 000 kr
Totalsumma	47	43 - 111	75	81 442 kr	771 kr	3 645 000 - 13 500 000 kr

Trög försäljning

Peabs projekt Brf Disponenten säljstartade i juni 2022 och därefter har ytterligare tre etapper släppts till försäljning, den senaste i mars 2024. Projektet består av 92 lägenheter varav 47 har säljstartat hittills. Försäljningen har gått trögt med 13 av 47 sålda med ytterligare 1 bostad reserverad. Försäljningen är jämn mellan de olika storlekarna, däremot har inga av lägenheterna högst upp i huset sålts ännu. Mindre avgiftshöjningar har gjorts i projektet mellan olika etapper och höjningarna varierar från 2,5 upp till 9 %. Belåningen i projektet ligger på 12 873 kr/kvm. Kampanjer har genomförts i projektet i form av att köpare erbjudits ett presentkort på 100 000 kr som kan användas fritt för olika köp, dock inte som rabatt på lägenheten. Juridisk person tillåts även köpa bostad i projektet.



Kvarnholmens Udde

Kommun	Nacka	Prisspann	2 990 000 - 17 990 000 kr
Område	Kvarnholmen	Medelpris	7 894 688 kr
Adress	Kvarnholmsvägen 124	Avgiftsspann	3 620 - 11 590 kr
Upplåtelseform	Bostadsrätt	Medelavgift	6 085 kr
Antal	64 lägenheter	Kvmpris snitt	87 264 kr
Storlek	1 - 7 rok	Kvmpris max	169 717 kr
Ytspann	40 - 176 m ²	Kvmpris min	56 761 kr
Medelyta	90 m ²	Medelavgift kvm/år	807 kr
Säljstart	2022-04-06	Max avgift kvm/år	1 086 kr
Tillträde	Q4 2024	Min avgift kvm/år	671 kr

ROK	Antal	Yta	Medelyta	Kvmpris	Avgift m ² /år	Prisintervall
1	1	40	40	74 750 kr	1 086 kr	2 990 000 kr
2	19	57 - 92	67	81 513 kr	870 kr	3 490 000 - 6 990 000 kr
3	14	51 - 103	77	78 993 kr	835 kr	4 990 000 - 7 190 000 kr
4	12	85 - 129	99	83 429 kr	749 kr	5 990 000 - 9 490 000 kr
5	17	106 - 134	120	100 359 kr	783 kr	8 190 000 - 17 990 000 kr
7	1	176	176	56 761 kr	790 kr	9 990 000 kr
Totalsumma	64	40 - 176	90	87 264 kr	807 kr	2 990 000 - 17 990 000 kr

Prissänkt!

JMs projekt Kvarnholmens Udde består av 64 lägenheter och hade sin första säljstart i april 2022. Därefter har ytterligare två etapper släppts i projektet, den senaste i maj 2023. 21 bostäder är sålda med ytterligare 1 reserverad. Försäljningen är jämn mellan de olika storlekarna, men få av bostäderna över 10 000 000 kr är sålda. En del av bostäderna har tagits bort ur lägenhetslistan i dagsläget. Projektets avgifter har höjts under försäljningen, mellan 11 och 31 %. Just nu pågår en kampanj med ett års avgiftsfritt boende samt prissänkningar mellan 7 och 28 % för bostäderna som ligger ute. Belåningen ligger på 15 238 kr/kvm.



Kvarnholmens Brygga

Kommun	Nacka	Prisspann	3 990 000 - 16 990 000 kr
Område	Kvarnholmen	Medelpris	8 275 714 kr
Adress	Södra Vägen	Avgiftsspann	4 020 - 9 000 kr
Upplåtelseform	Bostadsrätt	Medelavgift	6 290 kr
Antal	56 lägenheter	Kvmpris snitt	98 836 kr
Storlek	2 - 5 rok	Kvmpris max	129 695 kr
Ytspann	42 - 136 m ²	Kvmpris min	66 563 kr
Medelyta	84 m ²	Medelavgift kvm/år	901 kr
Säljstart	2022-11-02	Max avgift kvm/år	1 149 kr
Tillträde	Q4 2025	Min avgift kvm/år	794 kr

ROK	Antal	Yta	Medelyta	Kvmpris	Avgift m ² /år	Prisintervall
2	10	42 - 81	51	103 696 kr	1 052 kr	3 990 000 - 8 990 000 kr
3	18	55 - 85	71	90 173 kr	945 kr	5 490 000 - 7 590 000 kr
4	27	90 - 136	103	101 845 kr	858 kr	6 390 000 - 16 990 000 kr
5	1	125 - 125	125	99 920 kr	822 kr	12 490 000 kr
Totalsumma	56	42 - 136	84	98 836 kr	901 kr	3 990 000 - 16 990 000 kr

Vattenläge!

JMs projekt Kvarnholmens Brygga säljstartade i november 2022 och därefter har ytterligare två etapper säljstartat i projektet, den senaste i april 2024. Projektet har ett mycket vattennära läge och består av totalt 73 lägenheter varav 56 är säljstartade. Försäljningen har sakta rullat på trots marknadsläget och i dagsläget är 18 bostäder bokade med ytterligare 2 reserverade. I första hand är det större treor och fyror som är bokade i projektet inkluderat några av projektets dyraste lägenheter. Inga kampanjer har genomförts i projektet och det finns i dagsläget ingen information om projektets belåningsgrad.

Mäklarperspektiv

För analysen har vi intervjuat mäklare från Svensk Nyproduktion och Svenska Mäklarhuset med erfarenhet av försäljning på Kvarnholmen.

Mäklarna menar att området är attraktivt och kan locka en bred målgrupp. Det finns utrymme för ensamhushåll, par, barnfamiljer och även äldre. Många lockas av det vattennära läget och vattenutsikt är mycket attraktivt. Men enbart närheten till vatten, natur och fina promenadstråk gör att många dras till området. Området upplevs som tryggt av köparna vilket blivit en allt viktigare aspekt att kunna trycka på.

Målgruppen kommer från ett brett upptagningsområde då områdets förutsättningar är förhållandevis unika. Det finns de som flyttar från mer centrala lägen och kommer med gott om kapital i ryggen och hög betalningsförmåga. Samtidigt finns köpare som kommer från platser längre ut i länet som både söker närhet till stadskärnan men som även vill ha ett unikt boende i fin miljö.

Ett projekt på Kvarnholmen kan till följd av den breda målgruppen med fördel ha allt från ettor upp till femmor, med en majoritet av bostäderna som tvåor, treor och fyror.

Konkurrensen är i dagsläget stor på Kvarnholmen med en andrahandsmarknad som till stor del består av nyproduktion tillsammans med nyproduktionsprojekt i många olika faser. Hänsyn behöver därför tas till såväl successionsmarknaden som konkurrerande nyproduktion, framförallt sett till mindre lägenheter där köparna sannolikt är mer begränsade ekonomiskt.

Projektet kan gynnas av variation i planlösningar i storlekar där tvåor och treor kan gynnas av att ha en mer yteffektiv variant medan en variant blir mer tilltagen. Detta för att både tilltala en målgrupp som har en striktare budget samt en målgrupp som söker mer yta. Även fyror och femmor kan variera något i storlek och erbjudas med flexibel planlösning för att ytterligare sprida målgruppen på fler valmöjligheter.

Större lägenheter i bra lägen på Kvarnholmen kan generera mycket höga kvadratmeterpriser, det kan därför vara en fördel att placera större lägenheter högre upp i husen med bättre utsiktslägen. Att erbjuda några av dessa längre ner i huset kan dock vara positivt ur försäljningssynpunkt för att möjliggöra för barnfamiljer med budget att komma in i dessa och som tidigare nämnt, sprida ut köparna på olika bostäder.



I bostäderna på Kvarnholmen förväntar sig köparna en standard som är något högre än i sedvanlig nyproduktion. Prisbilden är förhållandevis hög för kommunen och köparna kommer önska valuta för pengarna. Att ha några mer tilltagna detaljer som standard kan därför vara ett plus. Det kan vara en stenkänkskiva i köket, spotlights i badrum, takdusch, lite finare golv eller något annat som får bostäderna att sticka ut i mängden.

Tillval ses också som ett bra inslag i projektet då många av köparna, framförallt de som köper bostäder i den övre delen av prisspannet, kommer önska anpassa sin bostad efter smak. Att erbjuda ett urval av några inredningslinjer kan vara gångbart men optimalt är att ha en bredare katalog med tillval.

Köparna kommer förvänta sig förråd och då gärna utanför bostaden. Förvaring i bostaden kan vara ett plus för större bostäder, exempelvis en klädkammare, men själva lägenhetsförrådet bör vara placerat utanför bostaden. Ligger förråden i bostaden kan detta påverka betalningsviljan något då få köpare är villiga att betala samma kvadratmeterpris för boyta som inte kan nyttjas.

Gemensamt i föreningen finns inga större krav i området. En övernattningslägenhet kan vara ett plus, eventuellt en gemensamhetslokal. Annars handlar det om en trivsam gård med bra sociala ytor med exempelvis en pergola eller grillplats för trevliga vår- och sommarkvällar.

Parkeringsplatser tros bli en viktig aspekt i området då parkeringsplatser på Kvarnholmen kan vara svårt att få tag i. Att erbjuda parkeringsplatser för de större bostäderna ses som ett plus. Köparna för de mindre bostäderna tros i högre grad kunna klara sig utan en parkeringsplats så dessa kan potentiellt reserveras för de större bostäderna eller låta köpare av treor och uppåt få förtur på parkering. Även ett plus att erbjuda en andel av parkeringsplatserna med laddmöjligheter då elbilar eller elhybrider blir allt vanligare och efterfrågan har ökat de senaste åren. Att erbjuda parkeringsplatser i garage är att föredra bland köparna.



Resonemang kring prisnivå och lägenhetsstorlekar

Kopplat till de primära målgrupperna kan vi konstatera att riktigt små lägenheter inte bör prioriteras. Det finns få ettor i området, men vi ser inte att det finns anledning att ha ettor i projektet annat än i undantagsfall. En lägenhetsfördelning bör snarare viktas uppåt, med en större andel fyror och femmor än "normalt", då större lägenheter verkligen efterfrågas. Det är framför allt boende i området som vill/behöver byta upp sig storleksmässigt.

Kvadratmeterpriset i området ligger ovanligt konstant oberoende på lägenhetsstorlek. Snarare tenderar fyror och femmor att ligga högre i pris än tvåor och treor. Läget är dock mycket avgörande.

Läget för projekt är helt okej, inget A-läge men vissa av lägenheterna har en bedårande utsikt över Svindersviken. Prissättningen påverkas därför extra mycket kopplat till våningsplan och möjlighet till utsikt över vattnet. Ett snittpris för projektet bör ligga kring 80 tkr/kvm.

Priserna kan dras upp mot 100 – 110 tkr/kvm även för större lägenheter som ligger högt och får utsikt över vattnet. Samtidigt behöver variation finnas för bostäder längre ner i husen som inte får någon utsikt, här ligger prisbilden snarare omkring 60 – 70 tkr/kvm. Stor prisdifferens krävs i projektet för att säkerställa att alla lägenheter hittar sin köpare.



Rekommendation prisnivå och lägenhetsstorlekar

ROK	Antal	Andel	Medelyta	Snittpris m ²	Avgift m ² /år
2 liten	9	15%	42	84 524 kr	986 kr
2 stor	6	10%	65	70 769 kr	895 kr
3 liten	6	10%	72	71 528 kr	871 kr
3 stor	9	15%	85	76 699 kr	844 kr
4 liten	9	15%	80	80 035 kr	839 kr
4 stor	16	27%	95	77 072 kr	822 kr
5	5	8%	115	94 783 kr	767 kr
Totalsumma	60	100%	80	79 163 kr	845 kr

ROK	Medelyta	Medelpris	Avgift	Prisintervall
2 liten	42	3 550 000 kr	3 450 kr	3 000 000 - 4 100 000 kr
2 stor	65	4 600 000 kr	4 850 kr	4 200 000 - 5 000 000 kr
3 liten	72	5 150 000 kr	5 225 kr	4 500 000 - 5 800 000 kr
3 stor	85	6 519 444 kr	5 975 kr	5 750 000 - 7 250 000 kr
4 liten	80	6 402 778 kr	5 590 kr	5 500 000 - 7 500 000 kr
4 stor	95	7 321 875 kr	6 510 kr	6 250 000 - 9 250 000 kr
5	115	10 900 000 kr	7 350 kr	8 500 000 - 13 500 000 kr
Totalsumma	42 - 115	6 306 667 kr	3 450 - 7 350 kr	3 000 000 - 13 500 000 kr

Vi vet att läget är väldigt avgörande för priset i detta projekt, då vissa har utsikt mot vattnet.

Rekommendationen bygger därför på en rätt stor variation av storlekar och kvadratmeterpriser.

Rekommendationen bygger på att det just nu råder brist på riktigt stora lägenheter.

Kopplar vi rekommendationerna mot huvudmålgrupperna så ser vi att många av lägenheterna kan appellera till småbarnsfamiljerna. Prissättningen bygger på några femmor i bra lägen högst upp, medan framför allt de stora fyrorna ligger i något sämre lägen och riktar sig mot barnfamiljer med en något mer begränsad budget.

För såväl yngre par utan barn, som äldre par med utflugna barn finns ett smörgåsbord av lägenheter att välja mellan. Allt från stora tvåor till små fyror.

I rekommendationen finns inga ettor, däremot ett flertal små tvåor. Dessa passar utmärkt för singelhushåll, alternativt par som inte har något emot att vara lite trångbodda.

Sammanfattning

Kvarnholmen är ett attraktivt område som ligger vattennära. Det i kombination med att det i princip bara finns mer eller mindre nyproducerade lägenheter gör att den ekonomiska standarden i området är mycket hög och betalningsviljan är god.

De boende verkar trivas i området och en ovanligt hög andel av de inflyttade gör en väldigt kort flytt. Det är en tydlig överrepresentation på unga par med väldigt små barn i området och just denna målgrupp är mycket viktig. De har etablerat sig i området, skaffat vänner med barn i samma ålder, men behöver ett större boende. En annan målgrupp är unga par som flyttar ihop eller söker sig från en mindre lägenhet mer centralt. Även par med utflugna barn söker sig i stor utsträckning till Kvarnholmen och här handlar det i många fall om att flytta från ett hus till ett mindre och mer centralt boende.

Målgruppen är naturligtvis central när det gäller fördelning av lägenhetsstorlekar, men vi behöver även granska det befintliga bostadsbeståndet och storlekarna på den planerade nyproduktionen i området. En ganska entydig bild visar att viktningen av lägenheter bör vara mot större lägenheter, färre små lägenheter och fler 4-5 rum än för ett snittprojekt i Nacka/Stockholm.

Prisbilden visar på att ett riktpreis kring 80.000kr/m². Kännetecknande är att de större lägenheterna ligger på ungefär samma nivå som de mindre och snarare tenderar till att gå för högre kvadratmeterpris än de mindre. En förklaring till detta är att läget har ovanligt stor påverkan i detta område och många av de större lägenheterna ligger i bättre lägen, en annan är att efterfrågan på stora lägenheter är stor. Sammantaget bör prisskillnaden inte vara så stor beroende på lägenhetsstorlek, men desto större hänsyn bör tas kopplat till lägenhetens läge i fastigheten.





Svensk
Nyproduktion



Prognoscentret

Powered by Hubexo

daniel.frimark@svensknyproduktion.se
070-939 87 03

magnus.olsson@prognoscentret.se
070-724 99 26