

Pris på industrimark i Timrå – uppdatering 2021

Uppdraget och dess bakgrund

Vi har i ett PM från 2019 redovisat en marknadsanalys avseende olika typer av tomtmark i Timrå och angränsande kommuner. I samma PM redovisas även en principmodell för prissättning.

I detta PM redovisas förslag till ny prissättning vad avser kommunens industrimark. Uppdraget avser således inte mark som säljs av Timrå Invest AB.

Arbetet har gjorts i samarbete mellan Lars-Erik Eriksson, Pronova Fastighetsanalys AB och Anders Sjöberg, Anders Sjöberg Fastighetsanalys.

2019 års förslag

I PM från 2019 förslags följande

Prisområde	Del av Timrå kommun	Riktpris Kr/kvm	Differentiering
Område 1	Lägen utmed E4 och Terminalvägen	250	200 - 300
Område 2	Övrigt Timrå tätort, Torsboda och Sundsvall-Timrå flygplats	175	125 - 200
Område 3	Mindre tätorter - Bergforsen, Sörberge, Norrberge och Söråker	100	75 - 125
Område 4	Övriga kommunen	75	60 - 90

Bakgrund till nytt förslag

Bakgrunden till det nya förslaget är främst följande:

- En allmänt positiv prisutveckling på fastigheter i såväl riket som inom Timrå kommun
- En konstaterad god efterfrågan på industrimark kombinerat med en begränsad tillgång i närområdet
- En större differentiering mellan olika objekt med avseende på läge, tillåten användning mm. Av stor betydelse är möjlighet till inslag av handel så som bilhandel, byggvaror men även serviceverksamhet av olika slag. Även god tillgänglighet för transporter är en viktig lokaliseringsfaktor.

Områdesindelning

Områdesindelningen behålls i allt väsentligt.

Område 1 förtydligas så att det innefattar Kungsvägen, t ex AME-tomten.

Noteras bör att område 2 och 4 formellt innehåller områden vid flygplatsen och Torsboda. Eftersom dessa områden exploateras av Timrå Invest AB berörs de inte av kommunens beslut om prissättning av sin egen mark. Område 2 omfattar därför nu i praktiken huvudsakligen Timrå tätort med undantag av område 1. För områden som Timrå Invest AB övertagit bör specifika egenskaper så som närhet till flygplats, god tillgång till elektrisk kraft mm beaktas vid prissättningen i varje enskilt fall.

Förutsättningar för pridförslaget

Pridförslagen avser mark inom avstyckad fastighet med tillgång till väg/gata men exklusive anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el mm.

Priserna avser mark som inte är grovplanerad men med normala grundläggningsförhållanden. Om sprängning, pålning eller andra extraordinära åtgärder krävs bör justering göras, se nedan.

För mark som är grovplanerad, t ex tomt som är avriven, bör justering göras, se nedan.

Vårt förslag innehåller ingen generell regel om att stora tomter pridfäts lägre än små tomter. En orsak till detta är att en "rabatt" för stora tomter kan stimulera till ett extensiv utnyttjande. Däremot kan ett område som generellt sett innehåller stora tomter på grund av en gles infrastruktur (lägre exploateringskostnad) åsättas en lägre generell pridfivå jämfört med ett område med tätare infrastruktur.

Pridförslag

Område 1

Detta område har ett väl exponerat läge nära E4:an som innebär att området är intressant för verksamheter som medför kundbesök. Vår bedömning är att denna typ av mark är attraktiv och betingar ett värde som är påtagligt högre än mera traditionell industrimark. Viss jämförelse med värdet av mark för lokaler i form av kontor och volymhandel kan göras. För sådant ändamål bedömer vi ett markvärde på storleksordningen 1 000 kr/kvm BTA. Om man tänker sig en exploateringsgrad på 0,33 - 0,5 ger detta ett värde på 330 – 500 kr/kvm tomtarea.

Mot denna bakgrund föreslår vi inom detta område ett riktvärde på 400 kr/kvm men med ett tämligen stort intervall, förslagsvis 300 – 500 kr/kvm med hänsyn till främst tomternas mikrolägen men även tomtutformning. Djupa tomter bör åsättas ett något lägre värde än tomter med större bredd mot gata (vid samma storlek).

Område 2

Område 2 förutsätts ha ett mindre exponerat läge än område 1 och är därmed mindre intressant för kommersiella verksamheter som medför kundbesök i

betydande omfattande. Läget är däremot även här bra vad gäller tillgänglighet för transporter av olika slag. Vi föreslår här en prissättning inom intervallet 200 – 300 kr/kvm med 250 kr/kvm som riktvärde. Tomter med stort djup i förhållande till bredden och tomter med olämplig form prissätts i den lägre delen av intervallet.

Område 3

För område 3 som omfattar kommunens övriga tätorter föreslås ett oförändrat riktpreis på 100 kr/kvm. Däremot förskjuts intervallet uppåt till 100 – 150 kr/kvm. Tanken med detta är att kunna sätta ett högre pris på tomter som har egenskaper som gör dem lämpliga för annat än rent industriell användning.

Område 4

För detta område föreslås ingen förändring.

Vid eventuell framtida exploatering av ett nytt industriområde inom detta område får en prövning av prisnivån göras i det enskilda fallet.

Justeringar

Avvikande egenskaper kan i vissa fall motivera justering av priset jämfört med den generella prisnivån.

En negativ justering kan motiveras av i första hand extra ordinära grundläggningskostnader så som pålning eller utgrävning av dåliga massor. Även utfyllnad av lågpartier inom tomten eller behov av terrassering kan vara tänkbara motiv för justering. Justeringens storlek bör grundas på bedömda merkostnader. Det bör framhållas att kostnaderna ska bedömas utifrån en normal användning av tomterna. Med andra ord är det inte specifika krav för en viss användning som ska beaktas.

En positiv justering kan motiveras av att tomten redan är grovplanerad och/eller hårdgjord. Utgångspunkten bör här vara de kostnader som köparen slipper. Vår bedömning är att det bör röra sig om följande ungefärliga nivåer

- Grovplanering 50 kr/kvm
- Avgrusad yta med god bärighet 150 kr/kvm
- Asfaltsyta av god kvalité 250 kr/kvm

Asfaltsytor under kommande byggnad eller asfaltsytor i behov av omläggning kan i vissa fall vara en belastning på grund av miljökrav vid omhändertagande varför en individuell bedömning krävs.

Sammanfattning

Ovanstående sammanfattas enligt följande

Prisområde	Del av Timrå kommun	Riktpris Kr/kvm	Differentiering
Område 1	Lägen utmed E4 och Terminalvägen/Kungsvägen	400	300 - 500
Område 2	Övriga Timrå tätort mm	250	200 - 300
Område 3	Mindre tätorter - Bergeforsen, Sörberge, Norrberge och Söråker	100	100 - 150
Område 4	Övriga kommunen	75	60 - 90

Anders Sjöberg

Lars-Erik Eriksson