



Stockholms markägare med glittrande vatten kan gräva guld i dessa tider. Köparna får vara beredda att betala 40 000 kronor per kvadratmeter boyta när staden säljer marken.  
FOTO: CHRISTINE OLSSON/TT

# Stockholms sjölägen superheta

Längs Stockholms stränder finns guldet att plocka. Men glöm billiga lägenheter. Längs glittrande vatten är prisläget så kokhett att markägarna hävar in miljarder redan innan spaden sätts i jorden.

Bostad i sjöläge? Räkna med att enbart den extremt dyra marken ger en grundkostnad för den nya bostadsrätten om 40 000 kronor per kvadratmeter boyta.

Det är just drömmen om sjöläge som nu driver många spektakulära satsningar på bostäder i Stockholm. På tur står bland annat Primusområdet på Lilla Essingen, Pampas vid Ulvsundasjön och nya delar av Saltsjöns inlopp mot Stockholms hamnar.

– Visst är det höga priser i dag, säger Åsa Wigfeldt, chef vid Stockholms stads avdelning för mark och värdering, där man i maj delade ut markanvisningar nära Värtahamnen till elva olika exploatörer, bland annat HSB, Veidekke, Erik Wallin och Borätt.

Stockholms stads medelpris för mark strax intill färjeterminalerna blev 27 000–31 000 kronor per så kallad ljus bruttoarea. Omräknat till vanlig lägenhetsyta, exklusive sådant som entréer och trapphus, innebär det en prislapp på 35 000–40 000 kronor per kvadratmeter.

– Då var det ändå försiktigt satta priser eftersom det var en tävling som vi ville locka många att delta i. Priserna är också per november 2015, kommenterar Åsa Wigfeldt.

Det är alltså 40 000 kronor per kvadratmeter boyta som i praktiken blir stadens pris när attraktiv stadsmark med sjöblick ska säljas till exploatörer med bostadsprojekt. De många som köar efter sådana lägen, kan i praktiken multiplicera även så höga markpriser med tre när de senare prissätter sina attraktiva bostadsrättsprojekt. Räkna alltså med att den färdiga lägenheten drar in 120 000 kronor per kvadratmeter boyta.

– Vid Båthusparken i Norra Djurgården har vi fritt västläge med solnedgång över Nationalstadsparken. Den etapp med 40 lägenheter som släpptes 3 maj är praktiskt taget slutsåld, berättar Johan Varland, finanschef vid Tobin Properties som under våren har lanserat den exklusiva föreningen Äril.

I Ärils attraktiva läge nära Husarviken såldes den dyraste lägenheten för 20 miljoner kronor, men då ingår stora terrasser utöver ytor uppåt 150 kvadratmeter.

”*Då var det ändå försiktigt satta priser eftersom det var en tävling som vi ville locka många att delta i.*

Åsa Wigfeldt, chef för Stockholms stads avdelning för mark och värdering.



**SvD.se/Naringsliv**   
Premium. Nya stadsdelar med glimrande sjölägen. SvD listar.  
**SvD.se/premium**

Vid Tobin Properties räknar Johan Varland med att marknadspriserna för bostadsrätterna i snitt hamnar kring 100 000 kronor per kvadratmeter, men till detta kommer förstas också föreningslånet som i Äril är cirka 23 000 kronor per kvadratmeter. Projektet räknar alltså hem totalt cirka 120 000 kronor per kvadratmeter.

Höga prisnivåer noteras även i helt andra sjölägen. Till exempel har HSB i våras sålt stora våningar för upp till 125 000 kronor per kvadratmeter på Finnboda Terrass. För de flesta vanliga fyror gäller visserligen något lägre priser i spannet 70 000–100 000 kronor per kvadratmetern, men som intäkt för exploatören tillkommer alltså även föreningslånet som HSB inte kommunicerar extert.

Klart är att mark i rätt läge ger mycket stora intäkter både till markägarna, som oftast är kommunerna eller ibland staten, och sedan till exploatörerna.

Även vid Essingeleden blir sjömarken guld värd, när nya projekt försöker vända ryggen åt buller. När Oscar Properties tecknade köpavtal om kvarteret Primus1 som på västsidan av Essingeleden har solnedgångs-

läge mot Mälaren, rörde det sig om byggrätter om cirka 42 000 kvadratmeter bruttoarea för 920 miljoner kronor, motsvarade cirka 28 000 kronor per kvadratmeter boyta, allt i 2014 års värde.

Men för att hänga med i prisutvecklingen är markanvisningar numer indexerade så att priserna ska hänga med i bostadsrätternas priskurvor. Till exempel lär kommande markanvisningar vid Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden kopplas till mätstatistiken för Östermalm.

– Det blir såpass dyr mark, att man nog får räkna med höga bostadsrättspriser i dessa lägen, konstaterar Åsa Wigfeldt vid Stockholms stad.

Det är en vanlig fråga varför det blir så få billiga hyresrätter i attraktiva lägen. Svaret är att lägenheter som ska vara billiga egentligen kan byggas för bara 25 000 kronor per kvadratmeter. Men en sådan budget räcker alltså inte ens till själva marken i Stockholms heta lägen.

Undantagen finns, men generellt är bostadsrätterna i absolut majoritet.

– Vi jobbar enbart med bostadsrätter, säger Johan Varland vid Tobin Properties.

**JOHAN HELLEKANT**  
johan.hellekant@svd.se