

Inriktningsbeslut för projekt Marconigatan vid Käppen

Förslag till beslut i styrelse Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen förslås besluta

- Att överlämna ärendet till Framtiden Byggutveckling och ge uppdrag för fortsatt planering och framdrift.
- Att återkoppla till Tidiga skeden under planarbetets gång för uppföljning av projektets inriktning.

Ärendet

Med antaganden gjorda på aggregerad nivå och med nyckeltalsbaserade projektkostnader ser tidigt bedömd lönsamhet och tidplan ut som följer.

Med ett tillskott om ca 650 lägenheter, med en genomsnittlighyra om ca 1850 kr/kvm BOA/år visar projektet på en avkastning om ca 5,2 %. Byggnation av tillskottet av lägenheter antas kunna vara genomförda och inflyttade under år 2024-2027 beroende på detaljplanarbetets framdrift.

Med den information som tagits fram och antaganden som är gjorda föreslår Tidiga skeden att projektet överlämnas till Framtiden Byggutveckling för vidare planering och framdrift.

Datum: 2018-02-28

Projekt.nr/eko: 17 002+004

Diarienummer:

Inriktning / Investeringsärende (TS)

Inriktningsbeslut

Transaktion/Ombildning

Nyproduktion av hyresrätter/bostadsrätter

Projektnamn:

Marconigatan vid Käppen

Detaljplan:

Detaljplan Frölunda Torg blandad bebyggelse

SDN:

Askim Frölunda Högsbo



Summering av projektet

Tidiga beräkningar i nedan tabell utgår från nyckeltalsberäkningar och tidig marknadsanalys som kommer att förfinas. Bostadsrätternas projektekonomiska effekter för projektet är inte inkluderade i nedan nyckeltal.

Objektsinformation	
Förvaltande bolag:	Bostadsbolaget, EHAB
Fastighetsbeteckning:	Järnbrott 758:75 m.fl.
Adress:	Marconigatan
Bedömt antal bostäder (samtliga etapper):	650

Status- och tidsinformation Bedömning	
Status detaljplan:	Pågår, ej samråd
Planerad byggstart:	2023
Planerad inflyttning:	2024 - 2027

Bostadsinformation Bedömning	
Antal bostäder:	Ca 650
Boendeform:	Tidig uppskattning 2/3 Hyresrätt, 1/3 bostadsrätt

Areainformation Bedömning	
BOA (kvm):	44 000
LOA (kvm):	1 500
BTA (kvm):	65 000

Kostnads- och intäktsinformation Bedömning	
Kostnader och intäkter inkl. moms	
Lönsamhetsbedömning (%):	5,2
Genomsnittlig bostadshyra (kr/kvm BOA, år):	1 855
Genomsnittlig lokalhyra (kr/kvm LOA, år)	2 200
1*Total Produktionskostnad ** (kr):	
• Produktionskostnad (kr/kvm BTA)	27 500
• Produktionskostnad (kr/(BOA+LOA))	39 300
• Produktionskostnad exkl. mark (kr/(BOA+LOA))	38 200
• Markpris (total kr) (egenägd)	50 000 000
• Markpris (kr /kvm BTA)	770
• Markpris vid köp på marknaden kr/BTA	Uppskattat 3 500 – 4 500 (hyresrätt)
• Identifierade kommunala exploateringskostnader kr (utbyggnad av allmän plats) (kr)	Uppskattat 17 000 000
Marknadsvärde projekt (kr)	1 961 000 000
Nedskrivningsbehov / övervärde (kr)	170 000 000 (övervärde)

* Total Produktionskostnad: Produktionskostnad innehåller alla utvecklande kostnader inklusive entreprenadkostnader, byggherrekostnader, projekteringar myndighetsavgifter, anslutningsavgifter, besiktningar, markförvärv m.m.

** Kalkylförutsättning: Ovanstående nyckeltalsberäkning är baserat endast på hyresrättsprojekt. Kalkyldokument med stöd av FBU

Bakgrund

Frölundaområdet med omnejd kommer expandera kraftigt under kommande år och förväntas få innerstadskaraktär enligt stadens utbyggnadsplanering. Totalt rör det sig om ett tillskott om 2500-3000 nya bostäder i närområdet. Planer finns samtidigt för att bygga ut Frölunda Torg med sitt serviceutbud.

Detaljplanen för projektet Marconigatan innehåller ett komplement av bostäder (totalt ca 1600) handelsytor och kontor/hotell och drivs tillsammans med Skandia Fastigheter. Flera av projekten i närområdet har likartad tidplan vilket är viktigt att ta hänsyn till i den ekonomiska- och marknadsmässig planeringen och i projektgenomförandet.

Projektbeskrivning

Projektet ska bidra till att tillfredsställa behovet av nya bostäder i flerfamiljshus i Göteborg samt bidra till stadsutvecklingen i området. På grund av och tack vare det centrala läget är en relativt hög exploatering möjlig och önskvärd med stöd av stadens utbyggnadsplanering. Under planarbetets gång och beroende på hur marknadsförutsättningarna och ekonomiska förutsättningarna ser ut när detaljplanen vunnit laga kraft, kan fördelningen komma att justeras. Framtiden avser att tillföra ca 650 bostäder varav inriktningen till fördelningen har initialt uppskattas vara 2/3 hyresrätter och 1/3 bostadsrätter och är vald utifrån att bidra till att skapa blandade upplåtelseformer i ett relativt finmaskigt nät där det kan antas att hushåll med olika inkomster integreras rumsligt enligt stadens integrationssträvanden. Det kan dock finnas anledning att pröva en större andel bostadsrätter för projektet.

Bostadsbolaget är tagare för hyresrätterna och Egnahemsbolaget avses genomföra byggnation av bostadsrätterna. Huvuddelen av fastigheterna ägs av Bostadsbolaget och består av obebyggd mark med parkeringsplatser. Bebyggelsen planeras bestå av lamellhus mot Marconigatan, ca 4 - 8 våningar och lägre bebyggelse i form av stadsvillor/stadsradhus mot Pianogatan. Söder om Bostadsbolagets kvarter "Käppen" finns utrymme för några mer slutna kvarter 4 - 6 våningar. Inslag av verksamheter ska finnas längs Marconigatan.

Nedlagda kostnader Moderbolaget

Konsultkostnader har hittills arbetats upp om ca 110 000 kr.

Kostnader utförande

Bostadsbolaget är huvudsakligen ägare av marken vilket är fördelaktigt i kalkylen. Inga mark- eller miljöutredningar har genomförts men kan komma att göras under planarbetets gång. Utbyggnad av allmän plats kommer påverka kalkylen under planarbetets gång, en uppskattad kostnad för utbyggnad av Marconigatan och Pianogatan kommer belasta projektet och finns med i tidigt gjorda kostnadsantaganden. Med tanke på den relativt höga exploateringen finns anledning att anta att stora kostnader kommer läggas ner på utformning av torg och allmän plats.

En ny parkeringsanläggning i flera våningar krävs för ca 450 p-platser och förutsätts ligga ovan jord. Samutnyttjande av parkeringsplatser kommer att utredas vidare i detaljplanearbetet. I projektets nyckeltalsberäkning har antagits kostnader för uppförande av parkeringsanläggningen.

Förutom utbyggnad av allmän plats finns inga identifierade riskkostnader med avseende på geoteknik, markmiljö eller ledningsomläggningar i detta skede.

Marknadsanalys

För bostäder i urvalsområdet upplåts ca 60% med hyresrätt och drygt 35% lägenheter med bostadsrätt och ca 5% småhus/radhus med äganderätt.

För områdets hyresrätter ligger hyrorna mellan 920-1800 kr/kvm år. Närliggande bostadsfastigheter (ej småhus) har bebyggts under åren 1952-2016. Andra fastighetsägare förutom Bostadsbolaget är Poseidon ägare till hyresrätter och ett antal bostadsrättsföreningar inom Riksbyggen och HSB. Skandia Fastigheter äger kommersiella fastigheter och verksamhetslokaler. Dessutom äger Göteborgs kommun både bebyggd och obebyggda fastigheter i området.

I framtagna kalkyler har inte bostadsrätternas betydelse för de projektekonomiska effekterna belyst djupare. Kalkylerna bygger på hyresrätt och totalentreprenad. Köpeskilling/kvm för bostadsrätter för områdets befintliga bestånd ligger mellan 12 000-35 000 kr/kvm.

Strategi

Framtiden ska vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad. Vårt mål är att färdigställa 1400 bostäder årligen vilket kräver både långsiktighet och affärsmässighet. Vi arbetar aktivt med frågor om blandade boendeformer, bygga till lägre produktionskostnad, fokusera på en god hyresnivå för alla medborgare samt öka tryggheten och inkludering för alla göteborgare.

Projektet Marconigatan vid Käppen bidrar till att tillfredsställa behovet av nya bostäder i flerfamiljshus i Göteborg samt till stadsutvecklingen i området. Vi planerar för både hyresrätter och bostadsrätter och samverkar med andra aktörer för att tillsammans beakta såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter vid genomförande av vårt uppdrag. På grund av och tack vare det centrala läget är en relativt hög exploatering möjlig och önskvärd enligt stadens utbyggnadsplanering. Planerad volym för projektet är relativt stort och upplägget för projektet kan därför komma att förändras under vägen genom att fördelningen mellan olika upplåtelseformer ändras men även att fler samarbetspartners kan tillkomma genom att under projektets gång involvera och möjligen sälja delar av byggrätterna och genomförandeuppdraget till andra.

Risk- och konsekvensanalys/känslighetsanalys

Flertalet parametrar kan påverka projektet men för inriktningsbeslutet görs en mycket grov uppskattning och känslighetsanalys kring parametrar för hyra och produktionskostnad.

Inför investeringsbeslutet redovisas säkrare siffror.

Not: Marknadshyra	Hyra kr/kvm BOA /år	Lönsamhet	Nedskrivningsbehov/ Övervärde
	Antagen hyra 1 855	5,2 %	+ 170 MSEK
	- 150	4,6 %	-15 MSEK
	+ 150	5,7 %	+ 355 MSEK
Not: Nyckeltalsbaserad produktionskostnad/ kvm BOA	Produktions-kostnad kr/m2 BOA	Lönsamhet	Nedskrivningsbehov/ Övervärde
	Antagen kostnad 39 300	5,2 %	+ 170 MSEK
	- 10%	5,7%	+ 349 MSEK
	+ 10%	4,75%	-9 MSEK

SWOT-Analys

Styrkor a) Lågt markvärde (egen mark) b) Attraktivt läge c) Lättbyggd mark	Svagheter a) Ersättningsplatser bilparkering behövs b) Bygglogistik c) Höjda parkeringsavgifter för befintliga lgh
Möjligheter a) Attraktiva bostäder b) Bidrar till goda fastighetsvärden i området c) Bra övervärde	Hot a) Komplex planprocess b) Krav på bevarande träd c) Många nya lägenheter i området

Projektet ligger i ett attraktivt läge på relativt lättbyggd mark och med låga ingångsvärden för marken då den är egenägd sedan lång tid tillbaka.

Dock behövs ersättningsplatser för en stor del av de p-platser som idag finns samt att det orsakar höjda parkeringsavgifter för de som idag har en p-plats. På grund av den höga exploateringen, trolig byggverksamhet samtidigt i närheten och lite plats för uppläggningsytor är bygglogistiken en utmaning.

Bedömningen är också att de kommande bostäderna blir attraktiva. Det finns goda möjligheter till goda fastighetsvärden i såväl det specifika projektet som framtida fastighetsvärden i Framtidens bestånd i närområdet. Genom sitt läge nära ett stort serviceutbud, mycket goda kollektivtrafiken och goda rekreatiomsområden blir bostäderna attraktiva.

En komplex planprocess, krav på bevarande av träd och om många bostäder blir klara samtidigt kan det innebära såväl förseningar som kostnadsökningar och skulle kunna medföra en risk för att bostäderna blir svårare att avyttra eller att hyrorna behöver höjas och därigenom skulle bli svårare att hyra ut.