

Handläggare: Ann-Christine Nyberg
Telefon: 085083714040
Handläggare: Houman Sayedi
Telefon: 0850837015

Till styrelsen

Skrivelse angående genomlysning av stadens markanvisningar

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Svaret godkänns och skrivelsen är därmed besvarad.

Vällingby den 23 maj 2022

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Ledamoten Clara Lindblom (V) och suppleanten Carolin Evander (V) överlämnade vid styrelsemötet den 17 mars 2022 en skrivelse avseende genomlysning av markanvisningar, bilaga 1. Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktör för beredning.

Svar på skrivelsen

Svenska Bostäder har fått en skrivelse från (V) där man i första hand önskar att bostadsbolaget ska svara på huvudfrågan kring hyresnivåer i nyproducerade lägenheter i allmännyttan. Till denna fråga är ytterligare följande frågor kopplade.

- Kalkylerade hyresnivåer efter fattade genomförandebeslut
- Fastställda hyresnivåer efter förhandling eller egensatta hyror
- Fördyrande omständigheter i markanvisningarna och projekt på egen mark de senaste två åren

Svenska Bostäder har ett bestånd om ca 27 000 lgh. Nyproduktionsmålet för bolaget har under åren 2019-2022 varierat från 700 byggstarter till att de två senaste åren ligga på 200 lgh. Vid nyproduktion brukar Svenska Bostäder i de flesta fall träffa överenskommelse om presumtionshyra. Syftet med presumtionshyra är att man ska kunna räkna med högre hyra som ger kostnadstäckning och en rimlig avkastning för respektive projekt. Samtidigt stängs möjligheten att använda lägenheter med

presumtionshyra som jämförelseobjekt vid en prövning i Hyresnämnden. Vid jämförelse med privata hyresvärdar märker vi att de i allt större utsträckning sätter högre egensatta hyror för sina nyproduktionsprojekt.

Svenska Bostäder har generellt lägre nyproduktionshyror än andra jämförbara fastigheter som privata hyresvärdar bygger.

Tabell. Tabellen nedan visar en sammanställning av de senaste fastställda hyresnivåerna i nyproduktion.

Fastighet	Byggår	Antal lgh	Kalkylerad hyra	Fastställda hyresnivåer	Notering
Teknikhöjden 1	2021-22	155	2366 kr/kvm/år i 2020 års nivå	2370 kr/kvm/år i 2022 års nivå	Presumerad enligt 55c§
Kattrumpstullen 9	2021-22	198	2366 kr/kvm/år i 2020 års nivå	2370 kr/kvm/år i 2022 års nivå	Presumerad enligt 55c§
Kattrumpstullen 12	2021-22	152	2366 kr/kvm/år i 2020 års nivå	2370 kr/kvm/år i 2022 års nivå	Presumerad enligt 55c§
Kattrumpstullen 14	2021-22	104	2366 kr/kvm/år i 2020 års nivå	2370 kr/kvm/år i 2022 års nivå	Presumerad enligt 55c§
Kattrumpstullen 15	2021-22	102	2366 kr/kvm/år i 2020 års nivå	2370 kr/kvm/år i 2022 års nivå	Presumerad enligt 55c§
Kattrumpstullen 16	2021-22	157	2366 kr/kvm/år i 2020 års nivå	2370 kr/kvm/år i 2022 års nivå	Presumerad enligt 55c§
Kattrumpstullen 17	2021-22	122	2366 kr/kvm/år i 2020 års nivå	2370 kr/kvm/år i 2022 års nivå	Presumerad enligt 55c§
Silvret 3	2019-20	113	1650 kr/kvm/år i 2017 års nivå	1730 kr/kvm/år i 2021 års nivå	Presumerad enligt 55c§
Grimsta 1:5	2020-21	134	1569 kr/kvm/år i 2021 års nivå	1600 kr/kvm/år i 2021 års nivå	Presumerad enligt 55c§
Ledinge 1	2019-21	172	1575 kr/kvm/år i 2016 års nivå	1550 kr/kvm/år i 2021 års nivå	Presumerad enligt 55c§
Greken 2	2021-22	30	1725 kr/kvm/år i 2018 års nivå	1889 kr/kvm/år i 2022 års nivå	Egensatt hyra
Engelsmannen 7	2021-22	65	1725 kr/kvm/år i 2018 års nivå	1889 kr/kvm/år i 2022 års nivå	Egensatt hyra
Reservoaren 11	2020-21	37	2172 kr/kvm/år i 2017 års nivå	2201 kr/kvm/år i 2022 års nivå	Egensatt hyra

Det som är av vikt i sammanhanget är att materialkostnaderna ökat och att Byggkostnadsindex, tidigare Faktorprisindex, för flerbostadshus har stigit betydligt mer än KPI de senaste åren. Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg med 9,6 procent mellan mars 2021 och mars 2022.

Trä och stål har till följd av ökad global efterfråga blivit mycket dyrare. Priset på trävaror ha ökat med omkring 60 procent mellan januari 2021 och januari 2022. På järn och stål, som då också inkluderar armering, är kostnadsökningen också stora och ligger på omkring 40 procent under samma period.

För att motverka de ökade kostnaderna i nybyggnadsprojekt som t ex beror på ökade kostnader för byggmaterial arbetar bolaget t ex med konceptet Stockholmshusen på de platser där så är möjligt. Genom återupprepningar och en arbetsprocess som ska leda till kortare tid från planstart till byggstart ska projektets kostnader hållas nere utan att påverka hållbarhetsmål och kvalité negativt.

Under 2020 fick bolaget 3 markanvisningar om totalt 230 lgh. Kvarteret Krigsrådet i Bagarmossen 120 lgh som är en egen tomträtt, Pelargatan 60 lgh och Blåsutvägen 50 lgh båda i Johanneshov. I samband med start-pm i SBN beslutades att den befintliga panncentralen på kv Krigsrådet skulle bevaras vilket gjort att projektet krympt och nu innehåller ca 80 lgh. För projektet Pelargatan godkändes inte start-pm i SBN vilket gjort att hela projektet utgått. Av de 230 lgh som markanvisades 2020 har ca 100 lgh utgått. Det här visar att antalet markanvisade lägenheter behöver vara betydligt fler än nyproduktionsmålet för att det ska kunna uppnås då många markanvisade lägenheter faller bort under processen.

Under 2021 fick bolaget 5 markanvisningar om totalt 430 lgh. Kvarteret Hovrättsrådet i Bagarmossen 25 lgh som är inom och intill egen tomträtt, Friherregatan 55 lgh i Hässelby, Norra Växthusvägen 150 lgh i Hässelby, Fornkullen 150 lgh och Ringpärmen 50 lgh båda i Vällingby. Om även antalet markanvisade lägenheter från 2021 kommer att minska är i nuläget för tidigt att bedöma då planarbete inte startat eller att projekten än så länge befinner sig i väldigt tidigt skede.

De platserna som Exploateringskontoret markanvisar idag jämfört med tidigare är generellt mer komplicerade att bebygga då det är den mark som blivit kvar efter tidigare bebyggelse vilket gör att projekten i sin tur riskerar bli dyrare än tidigare.

Åren 2017, 2019 och 2020 har minst hälften av bolagets markanvisade lägenheter varit på mark som huvudsakligen varit på egna tomträtter med viss tillskottsmark från staden. Det är projekt som blir dyrare för bolaget jämfört med om det hade varit en markanvisning på stadens mark. Det beror på att bolaget har initiala kostnader på den egna tomträtten som kommer belasta nybyggnadsprojektet som t ex kan vara rivningar, saneringar och ledningsflyttar. Ett exempel på detta är den pågående planen för kv Kotka och Saima vid Finlandsgatan i Akalla. Här kommer 5 stycken bostadsaktörer att tillsammans producera ca 1800 lägenheter varav Svenska Bostäder andel är ca 400 lgh. Svenska Bostäders markanvisningar är huvudsakligen på de två befintliga parkeringsdäcken som kommer att behöva rivas och därmed medför en kostnad för projektet. Detta är exempel på kostnad som bolaget inte skulle ha haft om markanvisningen istället varit på stadens mark vilket också är fallet för de övriga 4 byggaktörerna i detaljplanen.

Ett annat exempel där planarbete pågår är Bagarmossen entré. Planen innehåller ca 400 lgh och där är 6 stycken bostadsaktörer involverade. Svenska Bostäder ska bygga på egna tomträtter och övriga byggaktörer på stadens mark. Även här kommer bolaget att ha stora rivnings- och saneringskostnader som ingående poster i

projektet pga att bolaget bygger på egna tomträtter. En ytterligare fördyrande omständighet här är att den äldre fd panncentralen ska bevaras vilket fördyrar nyproduktionen då den måste anpassa sig till att en äldre byggnad ligger alldeles intill. I planen ska två avdelningar LSS inrymmas och båda är placerade i Svenska Bostäders projekt. Det medför extra kostnader i projektet då de rationella typplanen i byggnaden måste brytas med en annan lägenhetslösning. Att bygga LSS/SOL lägenheter ingår i Svenska Bostäders uppdrag men borde kunna fördelas på fler aktörer än vad som normalt görs idag. Svenska Bostäders ambition är att producera nya hållbara bostäder med kvalité till så låga kostnader som möjligt och bolaget önskar därför få fler markanvisningar på stadens mark framöver och att volymerna i projekten inte är för små och att de är lämpliga för Stockholmshusprojekt.

Bilagor

1. Skrivelse genomlysning markanvisningar (V)
-