

Handläggare: Anton Leigard
Telefon: 08-50836638

Till styrelsen

Lägesrapport nyproduktion

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion för september 2023, godkänns.

Vällingby den 9 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Vid årets start hade Svenska Bostäder 704 lägenheter i produktion. Bedömningen i dagsläget är 458 nyinflyttade bostäder i nyproduktionen under 2023.

Årets mål för byggstarter är 0 lägenheter på grund av det rådande ekonomiska läget med ökande produktionskostnader samt lägre fastighetsvärderingar. Värderingarna har i takt med högre räntor fortsatt att sjunka vilket fortsatt försvårar uppstart av projekt. En betydande kostnadspåverkan nyproduktion är underjordiska garage och därför pågår arbete flera projekt att genom olika mobilitetslösningar minimera behovet av garageanläggningar. Bolaget är även i marknadsdialog för att söka fler samarbetspartners som kan möjliggöra projekt.

Enligt 2023 års budget är målet för antal markanvisningar 1000 lägenheter per år till de tre kommunala bostadsbolagen. Inga markanvisningar har skett till Svenska Bostäder vid Exploateringsnämndens sammanträden under det första halvåret 2023. I projektportföljen finns det cirka 4 700 byggrätter.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2023

Antalet planerade inflyttningar vid ingången av 2023 var 458 vilket är enligt plan. Av dessa har 42 lägenheter i Grönskar, Kärrtorp och 157 lägenheter i Albano Krt 16 haft inflyttning under första halvåret. Under andra halvåret planeras inflyttningar i Albano Kr 12 152st samt Kv Mangon 107st .

Nuläget – Byggstarter

Beslutat mål för antalet byggstarter i Svenska Bostäder år 2023 t o m 2026 är 1 200 bostäder. Detta mål anpassas och koordineras med Stockholmshem och Familjebostäders mål i syfte att de tre bolagen sammanlagt ska klara kommunfullmäktiges mål om 3 500 byggstarter under hela mandatperioden.

Målet fördelas på bolaget i 2023 **0** bostäder, 2024 **300** bostäder, 2025 **400** bostäder, 2026 **500** bostäder. Åtgärder för att nå bostadsmålen analyseras i kapitel Risker och Möjligheter

Svenska Bostäders projektportfölj har här uppdelats i kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i. Dessa är:

1. Projekt under produktion (anges momentant). 1a. Byggstartade innevarande år
2. Byggstarter med laga kraft bygglov
3. Byggstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, alt överklagat bygglov
4. Byggstarter för projekt i planskede eller överklagad detaljplan

Tabellen och grafen nedan anger antal lägenheter per skede och år.

Kategori	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025	Antal 2026	Antal 2027	Antal 2028	Antal 2029	Antal ≥2030
1+ 1a	505							
1a	0							
2	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	298	148	607	108	0	0	42
4	0	0	484	265	1 314	750	430	287
Summa exkl 1 och 1a	0	298	632	872	1 422	750	430	329
Mål produktionsstarter	0	300	400	500				

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet byggstartade avser gjuten bottenplatta.

I nedan text redovisas större förändringar i projekt från föregående rapportering

Pågående projekt

I kvarteret **Kv Plankan** fortskrider projektet i samverkansform. För det runda huset på gården pågår kompletteringsarbete invändigt. Fortsättning av påbyggad är ej ännu påbörjad.

Kv Mangon och **Kv Familjen** och **Campus Albanos** sista pågående kvarter löper utan problem. Däremot är entreprenörerna hårt pressade av ekonomi, vilket innebär ett hårdare klimat på byggmötena. Samtliga entreprenörer har aviserat ökade kostnader på grund av kriget. I dagsläget har ingen redovisat några exakta kostnader och risken bedöms som liten att det ska påverka projektekonomi.

I projekt **Campus Albano** finns ett ej startat kvarter, **krt 13**, med 32 forskarlägenheter. Delprojektet är fortsatt stoppat på grund av överklagan på bygglov av Trafikverket. Genomförande för detta delprojekt flyttas på framtiden.

2024

Dalen 21, Skördetröskaren, med 140 lägenheter, genomgår omarbetning och ny upphandling utförs hösten 2023. Projektet är i dialog med exploateringskontoret gällande parkeringslösning och projektet har för avsikt att söka bygglov under tidig höst. Lägre volym på garageanläggning gör stor positiv påverkan men förutsättningarna är fortsatt utmanande. Aktivt arbete behövs i projektet i samband med upphandling och genomförande för att möjliggöra projektstart.

Garagevägen, Stockholmshusprojekt med 80 lgh i Hammarbyhöjden

har planerad, men osäker byggstart 2024. Detaljplanen har vunnit laga kraft och innehåller inga garageplatser då detta var tänkt att lösas i ett blivande gemensamt p-däck med SL. SL har ändrat sig vilket gör att den planerade lösningen ej längre är aktuell. Arbete pågår i projektet för att minimera behov av garage utifrån val av kundgrupp och mobilitetslösningar. Projektet är i dialog med SBK gällande hantering av parkering i projektet. Bygglovsansökan planeras under Q3 med en mindre garageanläggning än tidigare. Trots mindre yta för garageanläggning är projektekonomi negativ. Det förs dialog med entreprenören om att rationalisera och förbättra projektekonomi.

I **Kv Kvarnögat/Kvarnfallet** i Rinkeby, 78 lgh, pågår marknadsdialog där bolaget under våren gått ut med informationsinsamling (RFI) för att undersöka hur intressenter i marknaden föreslår att möjliggöra genomförande. Förenklingar har skett under våren och positiva dialoger pågår. Projektet har ekonomiska utmaningar med lägre fastighetsvärdering och fokus är på rationalitet i genomförandet.

2025

Garagehusen Husby, 40 lägenheter (av totalt 122) flyttas till 2025. Staden projekterar gator och allmän platsmark och det finns ett stort behov av samordning i området av alla arbeten, då 5 broar måste lyftas för att kunna möjliggöra transportbilar fram till våra projektplatser. Detta arbete påverkar både staden och projektet. Därför är tidplanen osäker och projektet flyttas. Projektet är i marknadsdialog och arbete pågår för hur en skarp upphandling bör utformas. Projektet har ekonomiska utmaningar med lägre fastighetsvärdering och fokus är på rationalitet i genomförandet.

Kärrtorps IP med 370 bostäder som Stockholmshus. Granskning och antagande av plan är planerat i 2023. Osäker projektstart för SB beroende på risken för överklagan och stadens exploateringsarbeten. Uppstart av bolagets projektering planeras mot slutet av året. Samordning om kommande exploateringsarbeten behövs för att planera produktionsstart. Detaljplanen har delats för att snabba upp antagandet men samtidigt sker ändringar av utformning som ger lägre rationalitet. Bl.a. diskuteras att punkthus byts ut till lamellhus vilket försämrar möjlighet till återupprepning av tidigare lyckosamma projekt. Ingen plan finns ännu för stadens infrastrukturarbeten

Primus, Lilla Essingen, med 108 lägenheter utreds för att förbättra

projektekonomi. En byggaktör, PEAB, som skulle bygga gemensamhetsgaraget för samtliga byggherrar på Lilla Essingen, har nu frångått det avtal som samtliga byggaktörer skrivit på i samband med exploatering. I dagsläget är det osäkert hur SB ska kunna lösa parkeringsbehov om inte staden ställer krav på PEAB. Bolaget har engagerat jurister i frågan.

2026

Vårbergsvägen i Skärholmen med 223 lägenheter som Stockholmshus, planeras till 2026 då stadens infrastruktur är klar. Detaljplanen vann laga kraft i april. Projektet har, trots sitt stora antal av lägenheter, utmanande projektekonomi på grund av lägre fastighetsvärdering. I dagsläget förs dialog med kontrakterad entreprenör NCC, om ytterligare rationaliseringar för att sänka produktionskostnaden.

2027 och senare:

Bromst ensluggen i Spånga med 150 lägenheter som Stockholmshus. En ny skyfallsutredning har genomförts för hela exploateringsområdet som visar att stora delar av bolagets markanvisning troligen behövs för nya kompletterande ytor som ska ta hand om dagvatten. Bolaget verkar för bibehållen byggrätt inom exploateringsområdet på de lägen där andra projektutvecklare har avträtt.

Ålgrytevägen, Bredäng, samtal pågår med exploateringskontoret om höjder på byggnaderna. Bolaget verkar för bibehållna höjder och antal våningar.

Ätten 5, Östberga, med ca 150 bostäder. Intensivt detaljplanearbete under våren då granskning är planerat under hösten. Under senvåren har direktiv kommit om placering av en biljetthall för SL inom Svenska Bostäders byggrätt. Svenska Bostäder ser inte utrymme att hantera biljetthallen inom projektet och har pausat arbetet i avvaktan på vidare dialog.

Nuläget – Markanvisningar

Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 700 lägenheter. Planarbete pågår för drygt 2 500 lägenheter och merparten är i ett intensivt arbete inför samråd, granskning eller överenskommelse om exploatering. Bolaget verkar för en balans i geografi och kundgrupp som möjliggör olika typer av boende för stockholmarnas olika behov.

Målet för antal markanvisningar inom Stockholms stad är minst 1000 lägenheter per år till de tre kommunala bostadsbolagen. Det är viktigt att hela tiden fylla på med fler markanvisningar för att kontinuerligt skapa

förutsättningar för balans i antalet kommande projektstarter. Detta är särskilt viktigt då ledtiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning och skjutas i tid under detaljplan- och överklagandeprocessen.

Under de två första kvartalen har inga markanvisningar skett till Svenska Bostäder för 2023. Exploateringskontoret har haft upp ett ärende vid nämnden den 8:e juni om en markanvisning om 160 lägenheter men bolaget uppfattar att Exploateringskontorets felaktigt har räknat in denna markanvisning i årets mål för tilldelningar av markanvisningar. Felaktigheten avser Björnmossevägen i Kälvesta där det geografiska läget är samma som det projekt som Svenska Bostäder fick en markanvisning för i dec 2017 men då för 220 lägenheter. Svenska Bostäders markanvisning har i det reviderade beslutet minskat med 60 lägenheter.

Under andra kvartalet 2023 har två nya markansökningar skickats in till Exploateringsnämnden. Varav en inom Fokus Järva och en i Västerort. Totalt finns ca 90 ansökningar om markanvisningar inlämnade av Svenska Bostäder.

Bolaget träffar Exploateringskontoret regelbundet för att diskutera markanvisningar och följa upp inskickade ansökningar samt presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt.

Stockholmshusen

Stockholmshusen är en viktig del i stadens arbete för att minska bostadsbristen. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, stadens tekniska förvaltningar och privata entreprenörer för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter med god arkitektur och höga krav på hållbarhet.

I budgeten för 2023 återfinns flera texter om Stockholmshusen och arbete pågår nu för att organisera arbetet inom staden för att underlätta processen framöver. En markgrupp med representanter från bolagen och stadens förvaltningar har bildats och mötesserien inleds under hösten. Fokus i markgruppen är att löpande ha en aktiv diskussion om platser för nya Stockholmshus. Mellan bolagen har även grupper bildats för att ta tillvara på erfarenheter av genomförda projekt och se över om det går att få blivande Stockholmshus ännu bättre och mer kostnadseffektiva.

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter i de tre bolagen. Svenska Bostäder har cirka 1 100 byggrätter där det planeras för

Stockholmshusen med byggstart från 2024-2028 där merparten av starterna ligger 2026.

Tidplan

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för mer detaljerad beskrivning av byggstart, se bilaga 1.

Preliminära kommande beslut under året

Fammen, Stopvägen, Åkeslund (bordlagt styrelseärende 2022-10-20)	inriktningsbeslut
Garagevägen, Hammarbyhöjden	genomförandebeslut
Kvarnögat / Kvarnfallet, Rinkeby	genomförandebeslut
Greken och Engelsmannen	slutredovisning

Risker och möjligheter

Vi bedömer marknadsläget som fortsatt utmanande beroende på osäkerhet i vår omvärld. Förutom de senaste årens ökade produktionskostnader på grund av höjda materialpriser fortsätter fastighetsvärderingarna att sjunka i takt med ökade räntor. Det är stor skillnad mellan vilket avkastningskrav som gäller för fastigheter i Stockholms innerstad och i ytterområdena. Ett projekt som ger positivt resultat i innerstaden kan ge negativt resultat i ytterstaden med allt annat lika. Ytterligare en viktig ekonomisk försvårande faktor som gör att nybyggnadsprojekten har svårt att ge positiva resultat är kammarrättsdomen som kom sommaren 2022 som innebär att projekt med presumtionshyra endast tillåts halv årlig hyreshöjning under presumtionsperioden. Detta ger en betydande negativ påverkan på investeringsbedömningen av samma dignitet som vikande fastighetsvärderingar och materialprisökningar.

Vi ser högre priser i en pågående upphandling och framförallt är det den höga materialprisutvecklingen som påverkar men även branschens riskpåslag på grund av osäkerhet i hur ekonomin kommer utvecklas. Viss avmattning i kostnadsökning kan skönjas men bedömningen är att denna effekt kommer försvåra möjligheten till projektstarter under 2023 och in i 2024. Parallellt med en inbromsning i branschen så ser vi möjlighet till att öka tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge konkurrenskraftiga anbud. Vi ser även möjlighet till bättre tillgång på

konsulter samt ett gynnsammare läge i rekrytering av egen personal.

Pågående åtgärder i kommande projekt

För att möta den förändrade omvärlden och att fokusera på fortsatt förmåga att starta projekt så pågår strategiarbete för nyproduktion. En del i det arbetet är att förenkla våra tekniska regelverk. Bolaget arbetar även med översyn av parkeringsbehoven som är kostnadsdrivande i våra projekt, t ex Dalen 21 med sina 140 lägenheter och Garagevägen med 80 lägenheter. Utöver detta tittar vi över kostnadsdrivande faktorer i utformning av våra befintliga projekt. Bolaget har inlett dialog med leverantörer för att genom externt utvecklade produkter genomföra projekt med beprövade och effektiva lösningar. Dialogen med leverantörer pågår för ett projekt i Rinkeby. Som tidigare nämnt så pågår även bolagsgemensamt samarbete inom Stockholmshusen som är en stor del av Svenska Bostäders kommande nyproduktion. Som en del i att bidra i det politiska samtalet om lämpliga åtgärder i en starkt inbromsande byggmarknad så deltog Svenska Bostäder tillsammans med 30 branschaktörer i rundabordsamtal med bostadsministern. Svenska Bostäder pekade framförallt på den negativa påverkan som presumtionshyradomen har på hyresrättsproduktionen och att en ändring i regelverket kan ge snabb påverkan på bostadsproduktionen.

Konsekvenser och åtgärder pågående eller avslutade projekt

Det finns störningar i leveranser till pågående projekt och entreprenörerna lyfter kostnadsanspråk för ökade kostnader. I pågående projekt ser vi ingen avtalsgrund för entreprenörernas anspråk men vi ser en risk för konflikt.

Konsekvenser i planarbete

En närvarande utmaning i planarbete är utdragna processer på grund av tekniska förutsättningar och lokal opinion mot nybyggnation med överklagande som följd. I det rådande marknadsläget ser vi risk för höjda exploateringskostnader för staden vilket i förlängningen gör att Exploateringskontoret måste sälja marken vilket i sin tur gör att det i många projekt enbart kan bli bostadsrättsbyggare som kan komma ifråga om markanvisningar eller som i Björnmossevägen att Svenska Bostäders andel minskar och att marken som säljs till en privat byggaktör ökar. Vi märker också att staden vill lägga över mer kostnader på byggaktörer för att klara exploateringsekonomin. Ett sådant aktuellt exempel är att staden inför granskning lägger över tidigare allmän platsmark och gata till kvartersmark och därmed blir det istället en kostnad för byggaktören.

En annan risk är om bostadsrättsbyggare framöver väljer att förskjuta och senarelägga sina projekt pga konjunkturen. Det kan i sin tur också påverka Svenska Bostäders projekt om projekten ligger i samma detaljplan och Exploateringskontoret är beroende av markförsäljningar för att klara exploateringskostnaderna.

I rådande konjunktur kan det även öppnas möjligheter för Svenska Bostäder där olika fastighetsutvecklare vill frånträda sina projekt. Bolaget bevakar detta.

Uppföljning

Svenska Bostäder uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocesserna och reviderar när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv.

Bilagor

1. Projektlista 2023-07-19
-