

Bostadsbyggandet i Göteborg första halvåret 2024

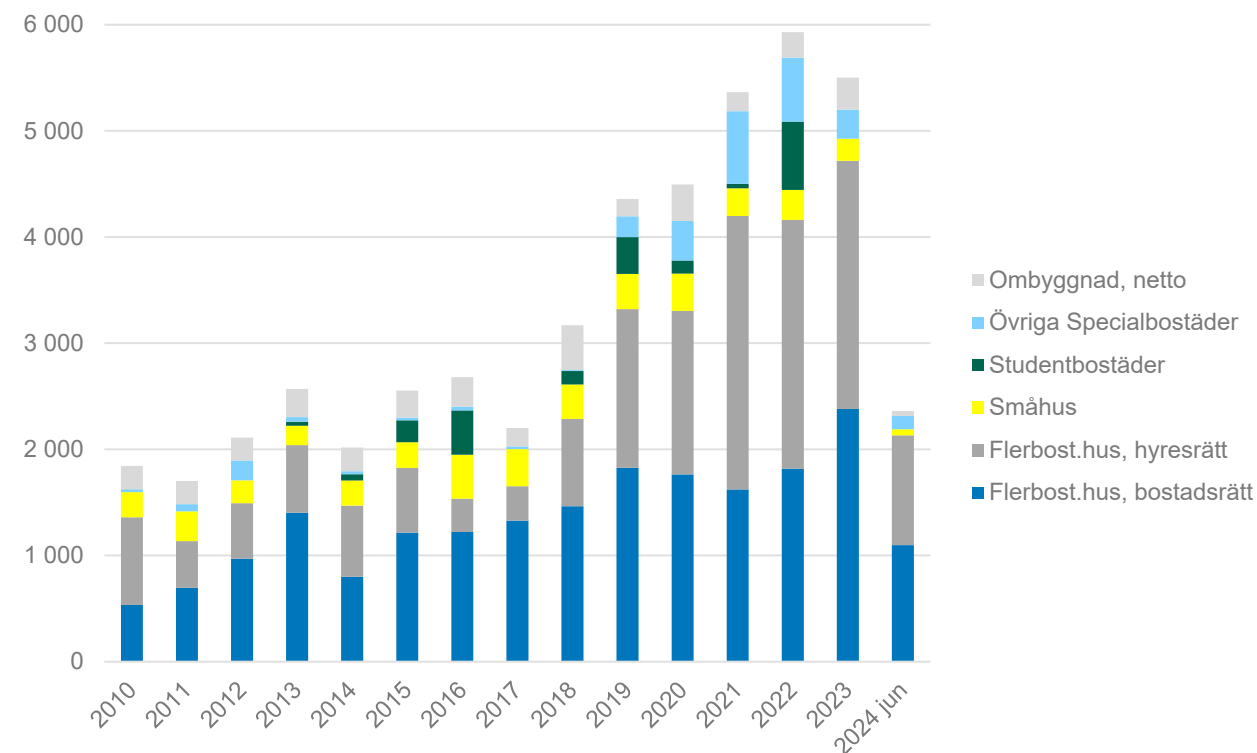
Exploateringsnämnden 21 oktober 2024

Elisabet Gondinger, avdelningschef projekt norr

Antalet färdigställda bostäder bromsar in

- **2 360 bostäder färdigställda bostäder halvår 2024**
 - 3 000 bostäder färdigställdes första halvåret 2023
 - Prognos 3 400 bostäder för helåret 2024, jmf med 5 500 för helåret 2023
- Flest bostäder färdigställdes i stadsområdet Hisingen
 - Lindholmen (Karlatornet)
- Fördelning nybyggnation halvår 2024:
 - 49% hyresrätter, 51% bostadsrätter
 - 50 st småhus
- Vanligaste lägenhetsstorleken:
 - 2 RoK – 35 %
 - 1 RoK – 29 %

Färdigställda bostäder per hustyp, helår 2010-2023, halvår 2024



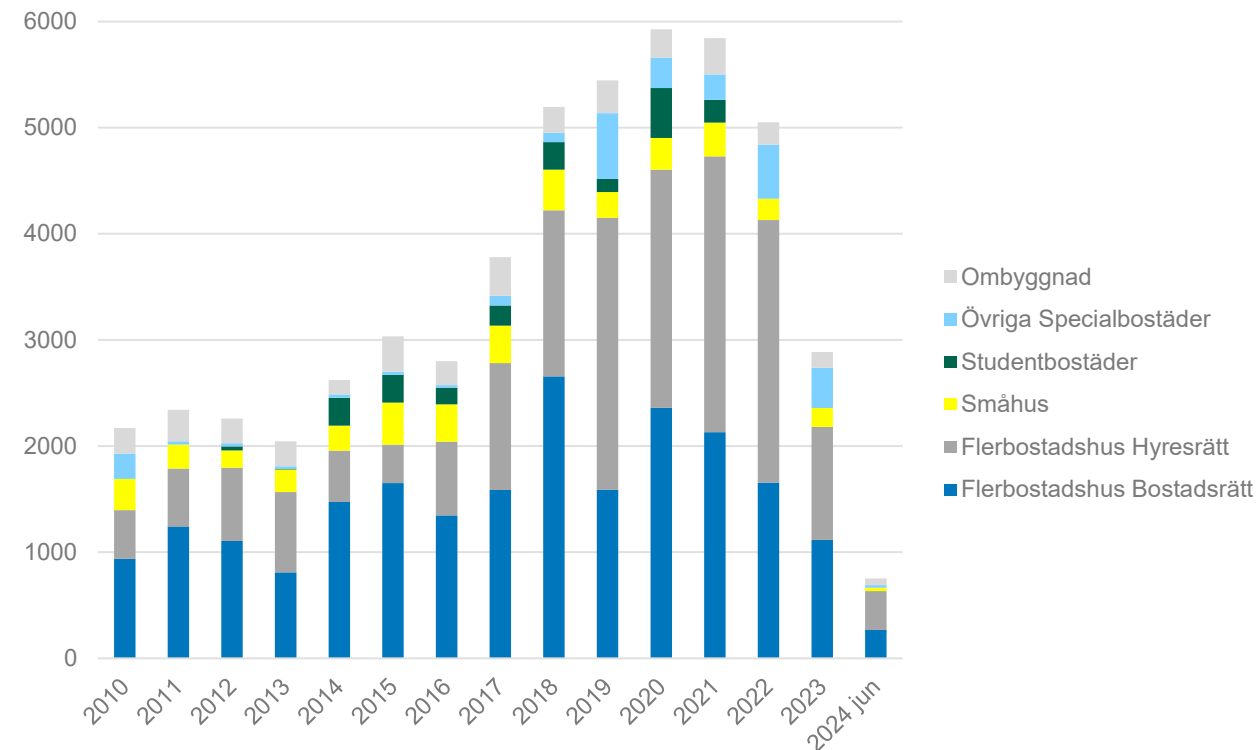
Källa: Stadsbyggnadsförvaltningen

Färdigställda bostäder mäts genom slutbesked/interimistiska slutbesked

Antalet påbörjade bostäder har fallit till allt lägre nivåer

- **750 påbörjade bostäder första halvåret 2024**
- Motsvarar 25% av byggstarterna för 2 år sedan
 - 1 100 påbörjade bostäder 1:a halvåret 2023
 - 2 600 påbörjade bostäder 1:a halvåret 2022
- Prognos cirka 1 700 påbörjade bostäder helår 2024
- Flest bostäder påbörjades i stadsområdet Hisingen
- Fördelning nybyggnation
 - 58% hyresrätter, 42% bostadsrätter
 - 30 st småhus

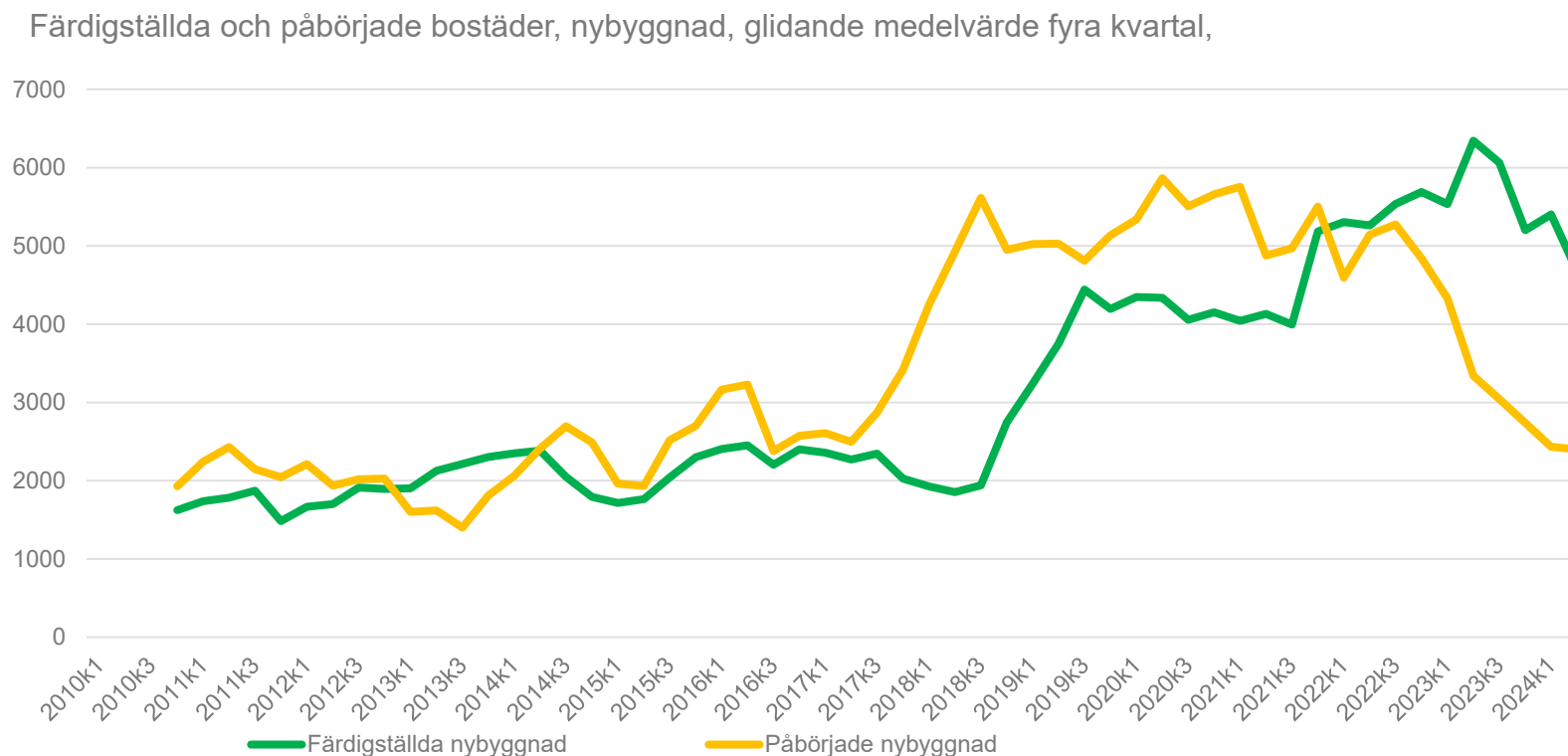
Påbörjade bostäder per hustyp, helår 2010-2023, halvår 2024



Samband påbörjade och färdigställda bostäder



Göteborgs
Stad



Källa: Stadsbyggnadsförvaltningen

Färdigställda bostäder mäts genom slutbesked/interimistiska slutbesked

Påbörjade bostäder mäts genom startbesked

Statistik och uppföljning av bostadsbyggande

Läs mer

- Statistikfolder "Fakta om planering och byggande av bostäder i Göteborg september 2024" (bifogad till delårsrapporten)



Planering och bostadsbyggande

September 2024

Exploateringsportföljen

- uppföljning september 2024**

Stadens stadsutvecklingsportföljer



Göteborgs
Stad

Analysa och planera stadsutveckling

- Fastställa långsiktig markanvändning och strategisk inriktning
- Planera och prioritera stadsutveckling

Planera utbyggnad

- Projektutveckla och detaljplanera exploatering
- Förstudie, genomförandestudie och detaljplanering investering och reinvestering

Genomföra utbyggnad

- Realisera exploatering och nyinvestering

Underhålla, förvalta och utveckla utbyggd stad

- Upprätthålla/utveckla staden, reinvestering
- Tillgängliggöra staden

Startplanen i Göteborgs stad

Taktisk planering (SBF) Under utformning

Detaljplaneportföljen (SBF)

Markutvecklings-portföljen (EXF)

Exploateringsportföljen (EXF)

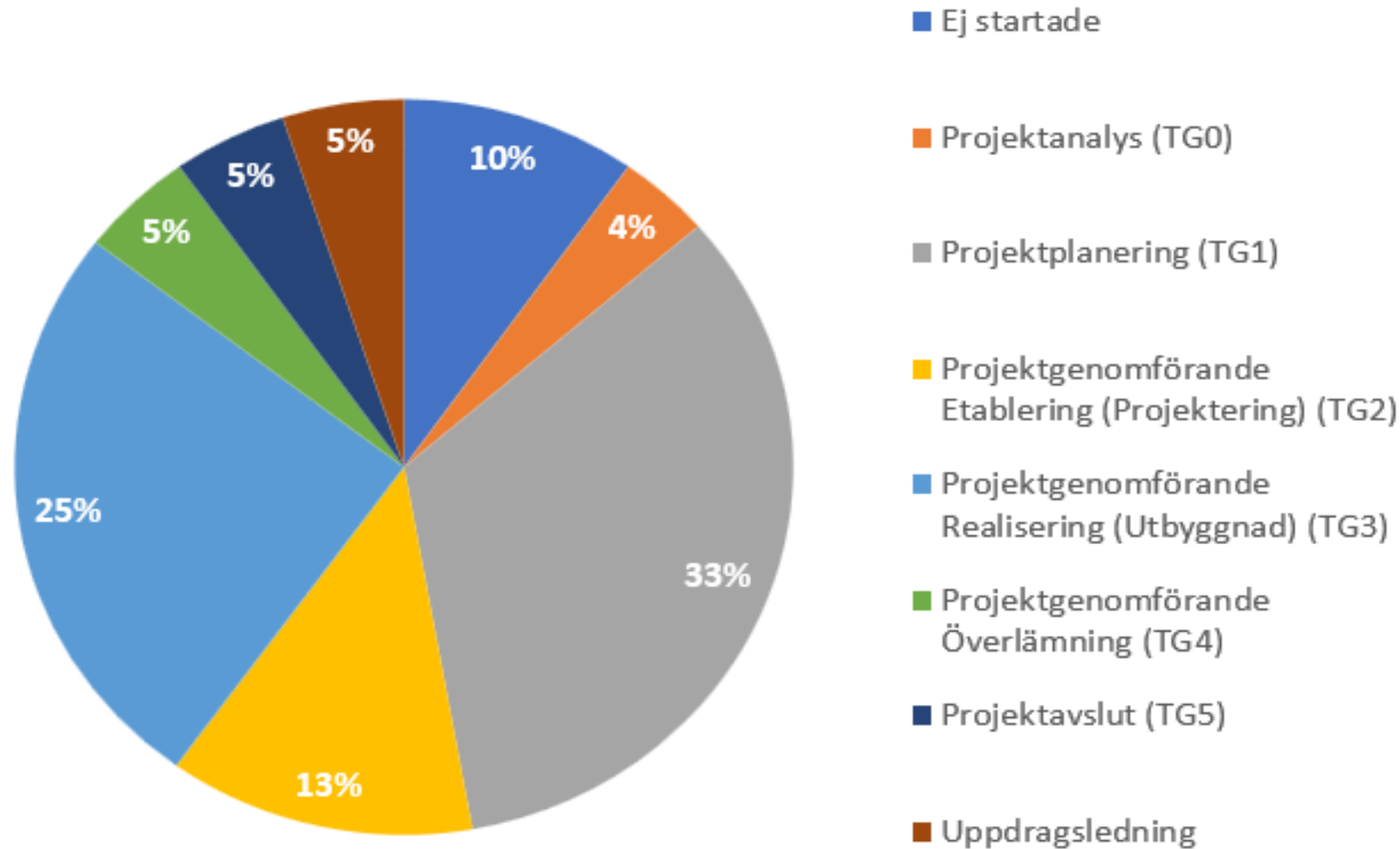
Investeringsportföljen SMF

Portfölj för investering, reinvestering & inhyrning (SFF)

Stora Projekt (EXF)

OBS!
I denna bild saknas KoVs samt loFFs portföljer

Exploateringsportföljen – ca 300 projekt varav ca hälften i skede efter laga kraftvunnen detaljplan

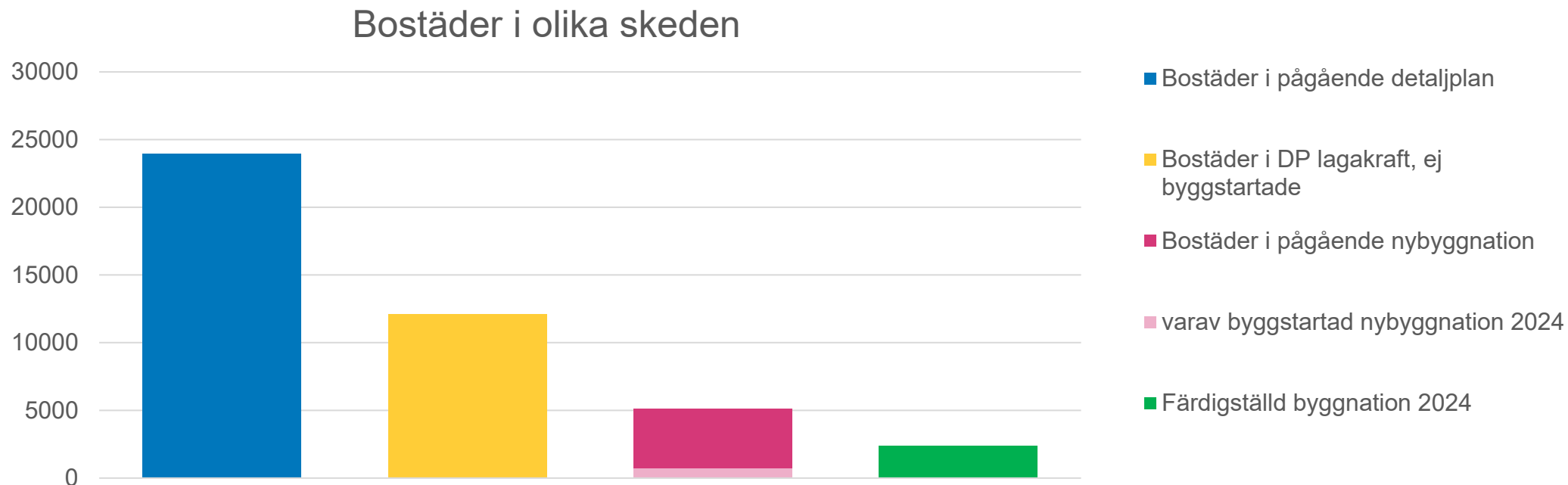




Exploateringsportföljen - Bostäder i olika skeden aug 2024



Göteborgs
Stad



Totalt ca 43 500 bostäder i Exploateringsportföljen (pågående och lagakraftvunna detaljplaner)

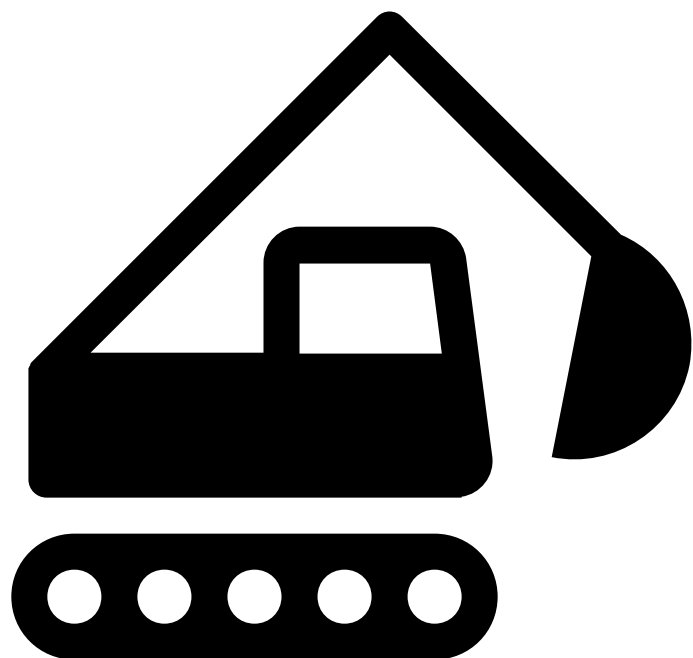
Ca **23 900** inom pågående detaljplaner

Ca **19 600** inom laga kraftvunna detaljplaner

-varav pågående byggnation: **5 130st**

-varav byggstartade bostäder: **754 st**

Färdigställa bostäder hittills q1/q2: **2 360 st. (prognos färdigställda 3400 bostäder)**



Byggstarter och förväntade byggstarter

2023:
2 686

2024:
1 700

2025:
2 600

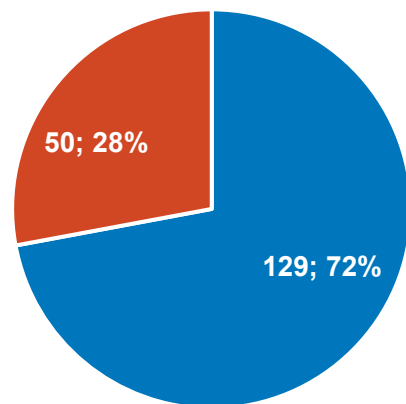


Exploateringsportföljen, ej byggstartad kvartersmark - orsak



Göteborgs
Stad

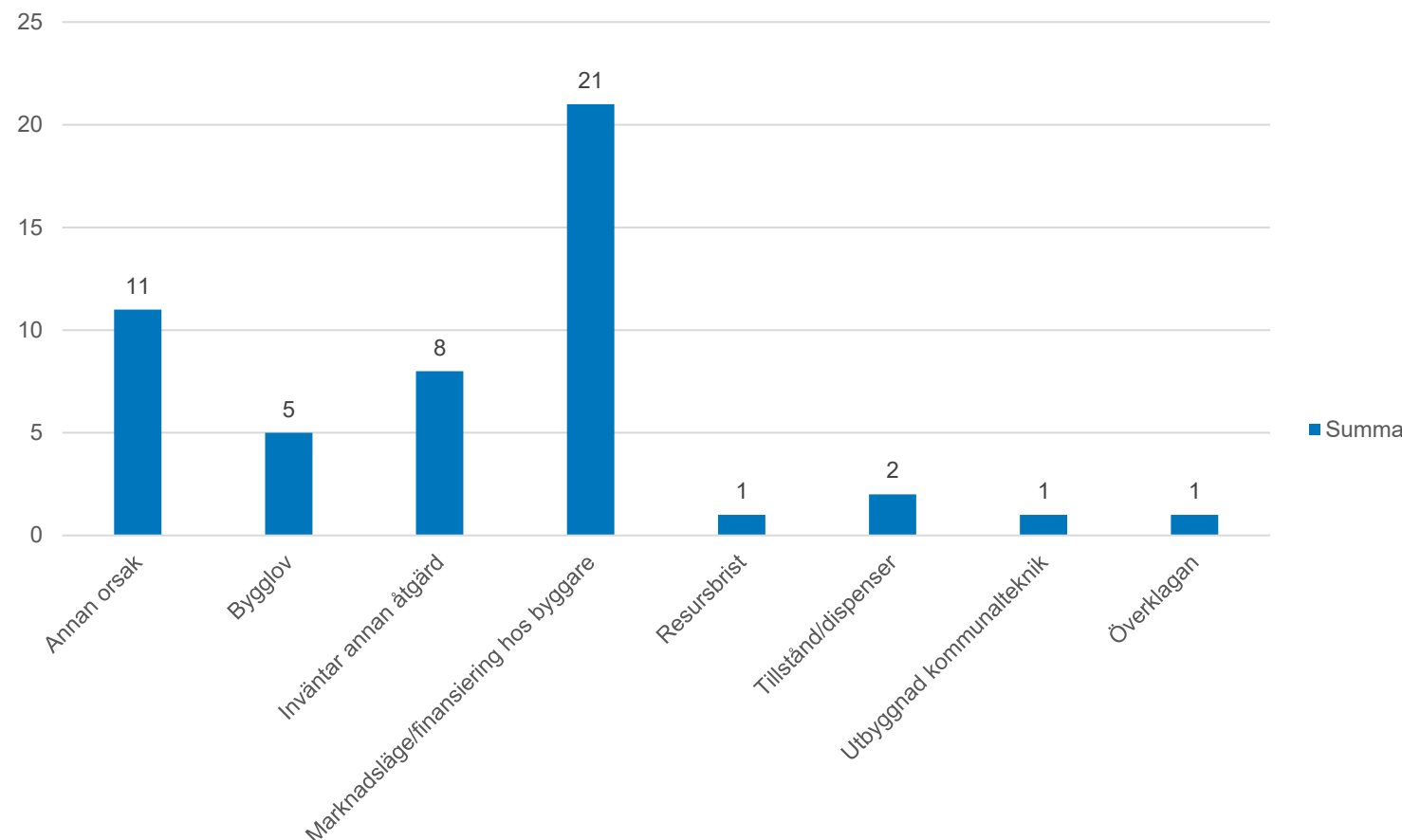
Byggstart kvartersmark för projekt som vunnit lagakraft (Antal projekt)



■ Ja (eller är i projektavslut) ■ Nej

Annan orsak t.ex.: bygglogistik, förhandlingar pågår eller har pausats, vattendom inväntas, detaljplan har precis vunnit lagakraft och två projekt inväntar beslut från SFF

Orsak ej byggstartad kvartersmark (antal projekt)





Portföljprognos – Sverigeförhandlingens åtagande



Göteborgs
Stad

Antal bostäder per influensområde



Diagrammet innehåller bostäder med förväntat färdigställande tom år 2035.

Mellan år 2035-2040 förväntas, utöver detta, ca 500 bostäder färdigställas i influensområde 1

	Spårväg- och citybuss Norra Älvstranden (Brunnsbo-Linnéplatsen) (1)	Citybuss Backastråket (3)	Citybuss Norra Älvstranden Västra och Nordvästra (4)
Färdigställda tom 2023	11198	2439	1391
I prognos exploateringsprojekt	18975	5258	2361
Diff mot åtagandet	-6327	4357	-2088

Åtagande per område

36 500

3340

5840

Område 3 har inte en negativ diff, utan en buffert (därav grön färg).

Inom område 1 är den största medfinansieringen och det området bör prioriteras framför område 4

2024-08-21

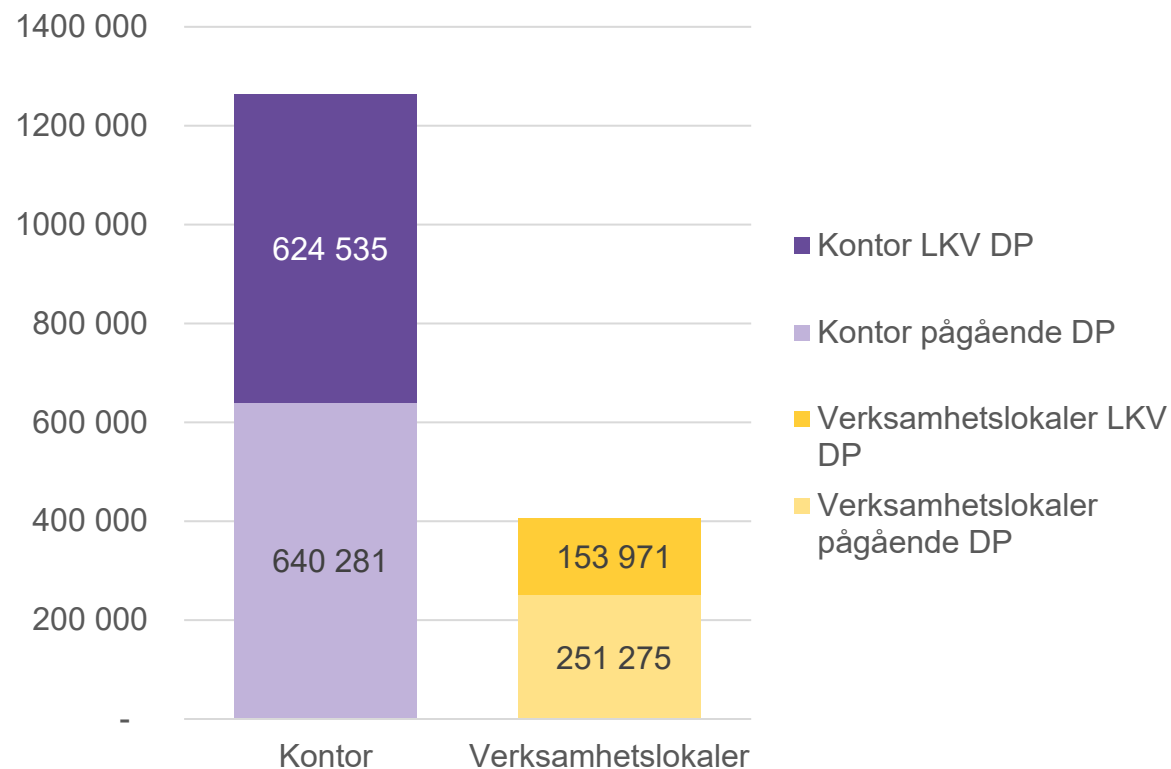


Exploateringsportföljen - Näringsliv

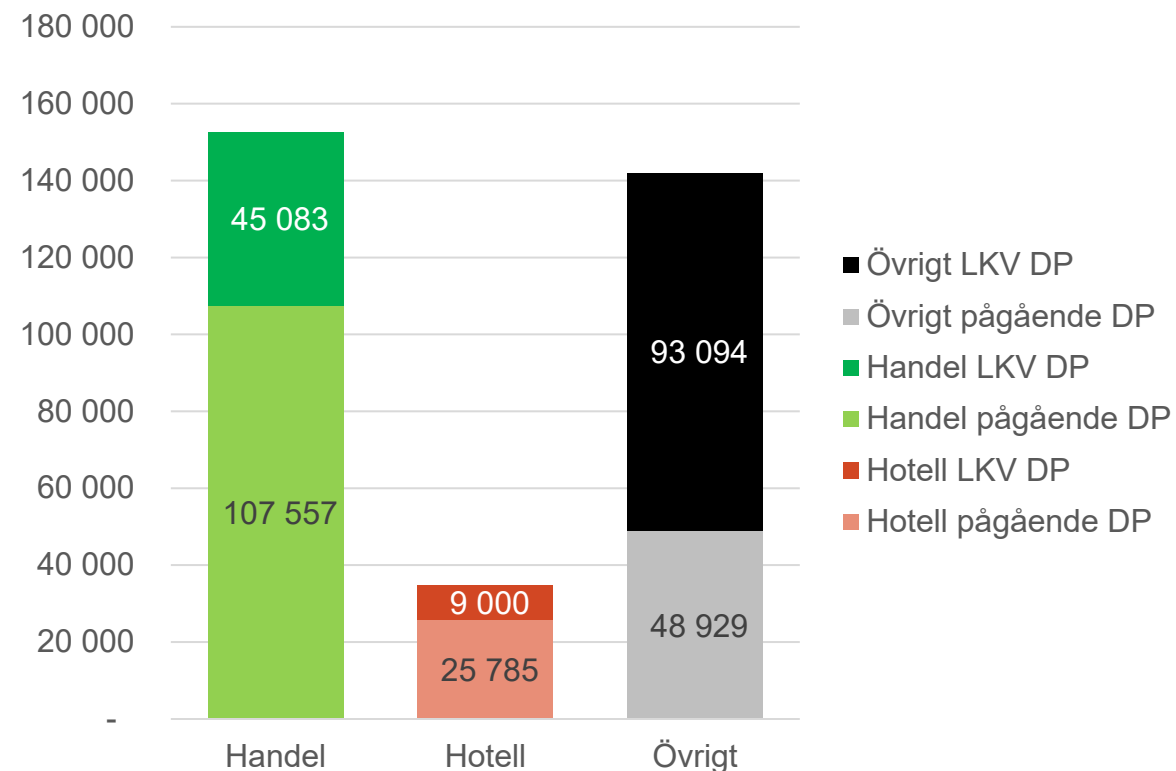


Göteborgs
Stad

Antal kvm BTA per kategori



Antal kvm BTA per kategori



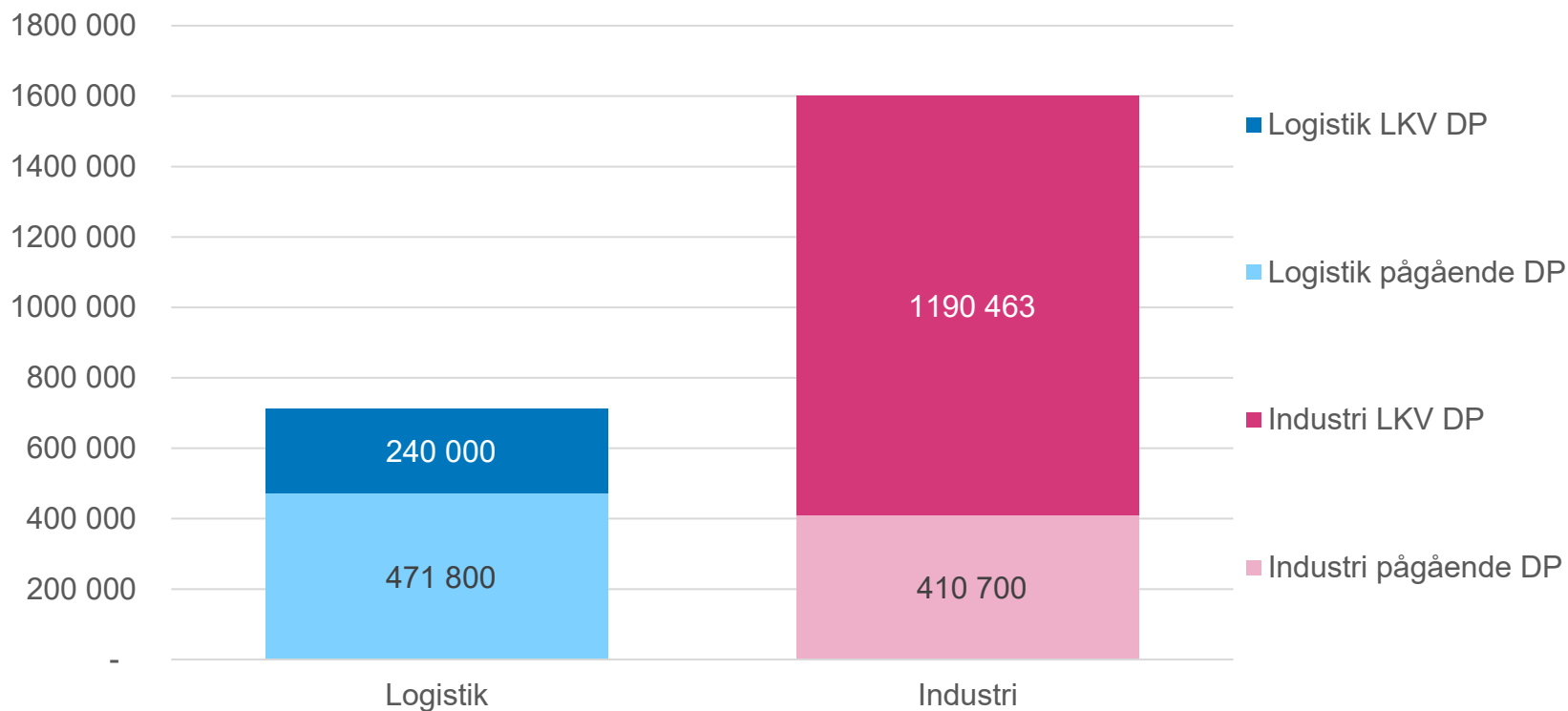


Exploateringsportföljen - Näringsliv



Göteborgs
Stad

Antal kvm tomtarea (TA) per kategori

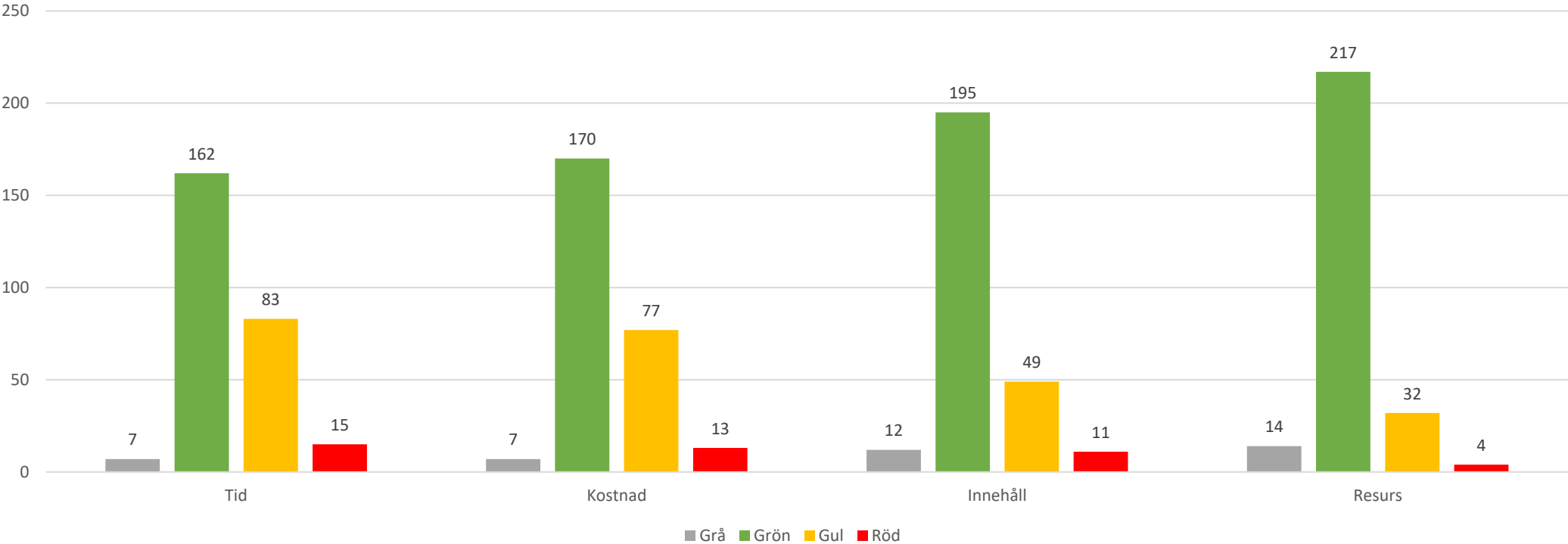


Ändrad enhet
sedan mars
uppföljningen,
från BTA till
TA.

Projektens lägesrapportering oktober 2024



Lägesrapportering pågående status projekt,
tom 2024-10-02



Finansiering av olika typer av investering



Göteborgs
Stad



Investeringar	Finansiering
 Mark och kvartersmarksutveckling för att skapa byggbar/försäljningsbar mark	Markförsäljning/Markupplåtelse
 Utbyggnad av allmän plats som helt eller till del är till direkt nytta för den tillkommande bebyggelsen	Exploateringsbidrag (externt, internt eller som del av markförsäljningen) & Skattefinansiering Med utgångspunkt i PBL och genom förhandlingar
 Utbyggnad av kommunalt VA	Anläggningsavgifter/Brukningsavgifter
 Utbyggnad av kommunalteknisk infrastruktur baserat på ett övergripande behov ("generalplaneinvesteringar") för den växande staden/regionen. Ingen direkt nytta/krav för den tillkommande bebyggelsen	Skattefinansiering (eller med annan offentlig finansiering)
 Utbyggnad av kommunal service för utbildning, vård, fritid/kultur etc	Skattefinansiering (hyror, avgifter....)
 Utbyggnad av övrig teknisk infrastruktur med kommunalt huvudmannaskap (energi, fiber etc)	Egna affärsmodeller
 Utbyggnad av övriga lokaler, anläggningar och bostäder med kommunalt huvudmannaskap	Egna affärsmodeller

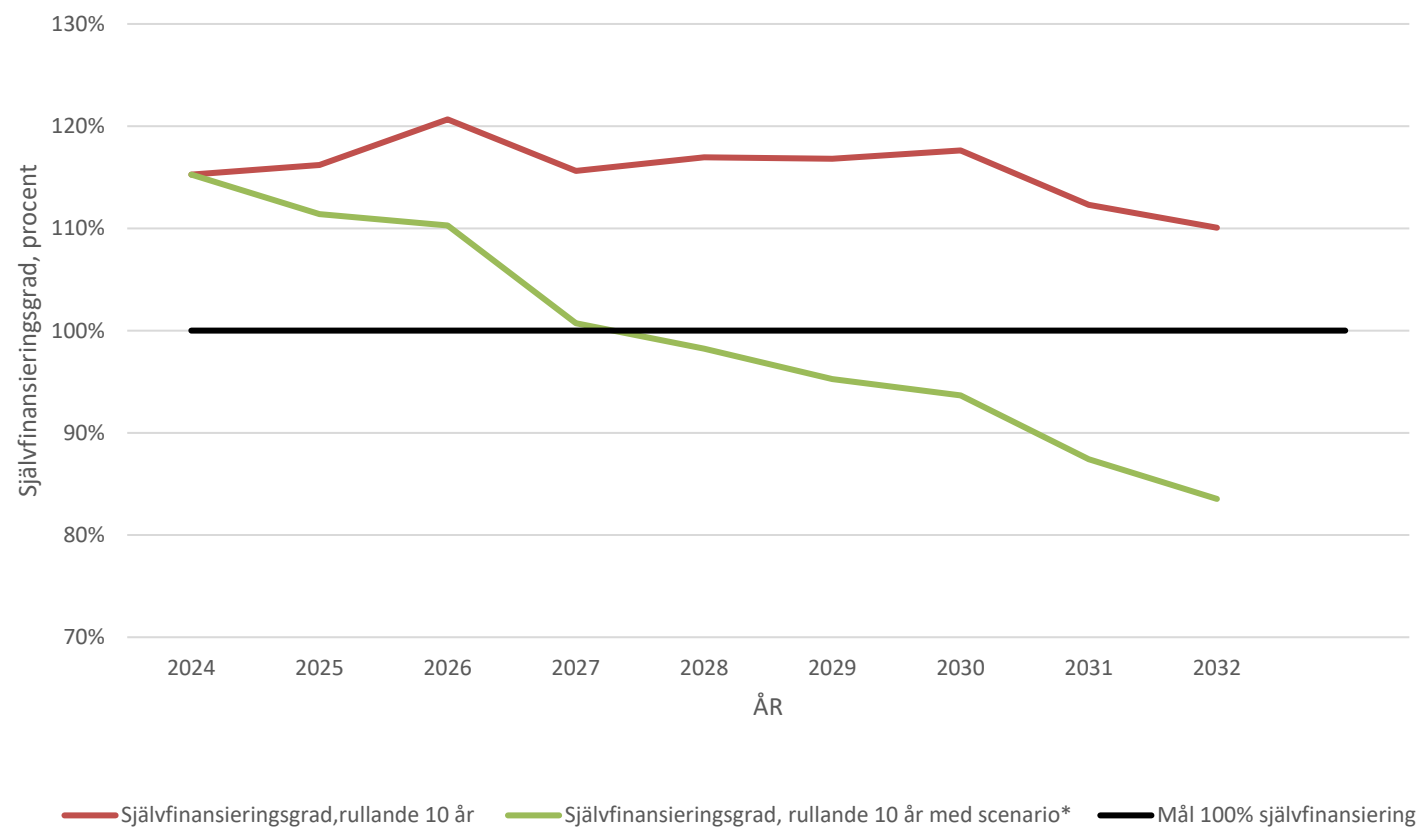


Portföljprognos efter överprövning i augusti



Göteborgs
Stad

Självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående projekt



*Scenariot avser överprövad prognos augusti med en inkomstminskning på 30 % 2025 för att sedan öka med 5 % per år 2026-2031 till dagens nivå för att sedan öka 5% per år 2032-2035 och utgiftsökning +6 % 2025, ytterligare +5 % 2026, +4% 2027, +3 % 2028-



Exploateringsportföljen - Sammanfattning risker för portföljen



Göteborgs
Stad

- Flera projekt med stora kostnadsökningar, flaggas för stora negativa avvikelser
- Försäljningar skjuts framåt i tiden, intäkter skjuts fram i tiden
- Minskade intäkter till följd av lägre byggrättsvärden
- Framskjutna byggstarter → tidsförskjutningar som leder till kostnadsfördyringar samt att färdigställandet skjuts framåt i tiden
- Resursläget är ansträngt – rekrytering pågår inom alla enheter på Projekt Norr och Söder

