



Investeringsnominering 2025

Exploateringsnämnden 2024-03-25

Magnus Berntsson, avdelningschef ekonomi

Övergripande

- Konjunkturutvecklingen bromsar exploateringsprojekten
 - Exploatörerna har svårt att få ekonomi i sina projekt
 - Försäljning av nyproducerade bostadsrätter på en mycket låg nivå
 - Kostnadsökningar
 - Finansieringsfrågor
- Exploateringsvolymerna och exploateringsnetton neddragna och framflyttade
 - Jämfört med budget och tidigare års investeringsnominering

Övergripande forts.

- Exploateringsekonomi i balans
 - Uppföljning sker på exploateringsportföljen som helhet över en rullande tioårsperiod
 - Det finns idag ca 330 projekt i portföljen. Projekten är jämnt fördelade mellan planerings- och genomförandeskede.
 - Stora tidsförskjutningar ger lägre volymer
 - Utmanande att nå en exploateringsekonomi i balans de kommande åren
 - Lägre försäljningsvärden
 - Kostnadsökningar för utbyggnad av allmän plats
- Investeringar
 - Skeppsbron borttagen ur investeringsnomineringen
 - Stora tidsförskjutningar innebär lägre volymer
 - Risk mellan faktisk kostnadsutveckling och index för medfinansiering
 - Kostnadsutveckling i löpande priser
 - Medfinansiering ökar inte i motsvarande omfattning



Investeringar totalt

Belopp i mnkr	Utfall	Prognos							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029	2030-2034
Inkomster	284	394	300	300	350	500	550	2 000	1 150
Utgifter	549	951	850	950	1000	1300	1500	5 650	4 500
varav Reinvestering		3							
varav Nyinvestering	549	948	850	950	1000	1300	1500	5 650	4 500
Investeringsnetto	265	557	550	650	650	800	1000	3 650	3 350
Underlag nominering 2024 (netto)		602	940	616	1069	1305	1700		

Störst förändring jämfört mot nomineringen inför 2024: Skeppsbron etapp 2 har utgått (förutom påseglingsskyddet som har övergått till annat projekt). För perioden 2025-2032 uppgår det till ca 1,8 miljarder kronor netto.

Tidsförskjutningar i bla projekten Gång- och cykelbro över Älven och Haga station påverkar när investeringsmedel behöver tas i anspråk.

Markförvärv och markberedning

Belopp i mnkr	Utfall	Prognos								
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029	2030-2034
Utgifter/Netto	167	328	209	222	229	236	243		1 139	1 328

Förvärv av mark för framtida stadsutveckling men även för andra förvaltningars räkning, ca 200 mnkr/år som är indexuppräknat.

Utrymme av förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:17 från Älvstranden Utveckling AB är inte med. Får äskas i samband med beslut i KF. Även samtal om andra större förvärv pågår som tex marken vid Danmark-och Tysklandsterminalen.

Inom detta investeringsområde ingår även upprustningar av våra jordbruksarrenden.



Investeringar – Övriga investeringar



Göteborgs
Stad

Belopp i mnkr	Utfall	Prognos								
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2025- 2029	2026- 2034
Inkomster	94	2	1	10	10				21	
Utgifter	15	47	146	206	83	68	24		526	157
Netto	-79	45	145	196	73	68	24		505	157

Övriga investeringar avser projekten Kvarnberget, Påseglingsskydd, Pustervikslänken, Pendelcykelbana, Fiskebäcks hamn, Olof Palmes Plats, Per Dubb, Pott för konst inom exploateringsprojekten

Investeringar - Namngivna projekt

Belopp i mnkr	Utfall	Prognos							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2025- 2029
Inkomster	186	295	300	300	365	515	555	2 035	1 150
Utgifter	368	425	490	540	670	1000	1280	3 980	3 000
Netto	182	130	190	240	305	485	725	1 945	1 850

Namngivna projekt med störst nettoprognois under 2025-2029 är Brunnsbo-Linné, Station Haga samt Kvilleleden.

Störst förändringar:

Skeppsbrons prognos är borta

Gång- och Cykelbron nu större delen efter 2029

Station Haga prognos flyttad framåt

Exploatering

Belopp i mnkr	Utfall	Prognos							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029	2030-2034
Inkomster	1 085	1 400	1 225	1 750	1 550	2 220	1 280	8 025	5 000
Utgifter	-1 032	-1 400	-975	-1 235	-1 500	-1 645	-975	-6 330	-5 000
Exploateringsnetto	53	0	250	515	50	575	305	1 695	0
Underlag nominering 2024 (netto)		575	1945	40	215	0	0		

Överprövning: Utifrån projektledarnas prognoser i december har prognosen för både inkomster och utgifter 2024 – 2029 dragits ner med 30%. Ytterligare nerdragning har gjorts för markförsäljningar åren 2026 och 2027, totalt 50%.

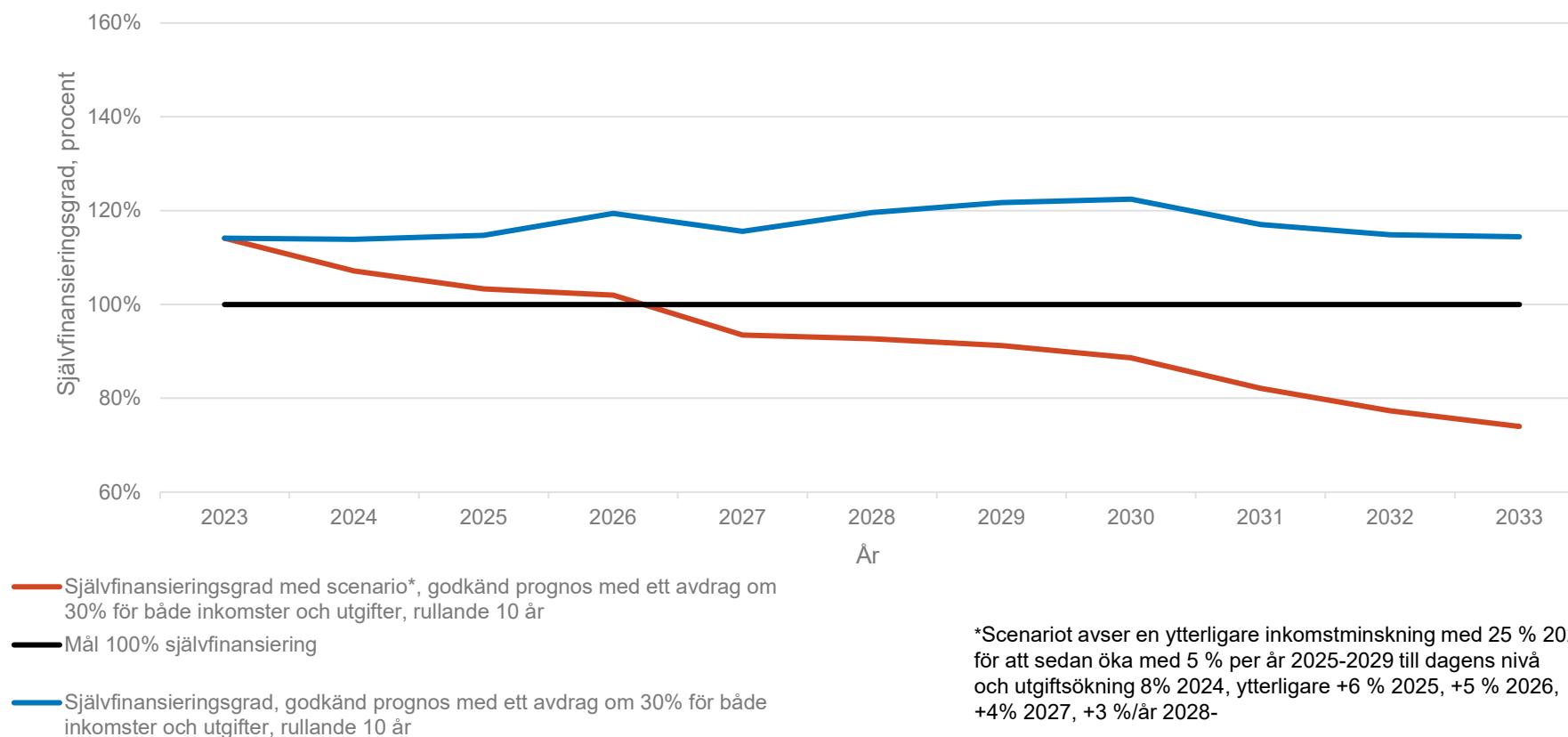
Det är framförallt markförsäljningar 2024 och 2025 som är framflyttade. Även exploateringsbidrag och utbyggnad allmän plats är skjutna framåt i tiden.

Exploatering



Göteborgs
Stad

Prognos för självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående exploateringsprojekt inkl exploateringsförvaltningens ekonomi i Älvstaden



Kontakt

Ekonomi

Magnus Berntsson

magnus.berntsson@exploatering.goteborg.se