

Exploateringsportföljen – status efter augustirapportering

EXN 2025-10-20

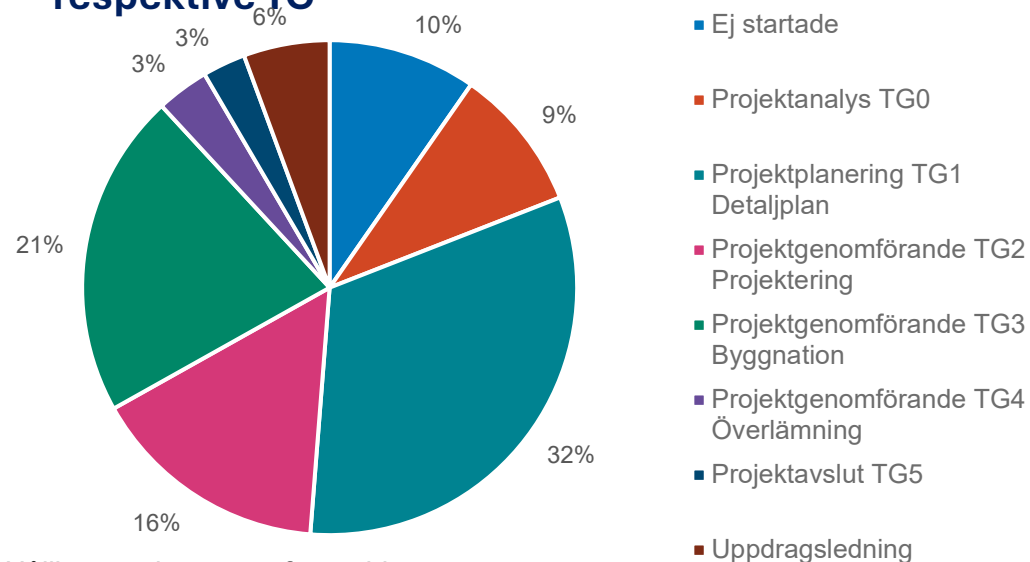
Elisabet Gondinger

Lägesrapport Exploateringsportföljen - Översikt

Sammansättning portfölj

Totalt antal projekt/uppdrag	309
Nya projekt/uppdrag (jan-aug)	32
Avslutade projekt/uppdrag (mars-aug)	4

Sammansättning portfölj – andel projekt som passerat respektive TG



Viktiga händelser

Framtagande av nya portföljmått av allmän plats är under sitt slutskede och ska implementeras under hösten.

Resursförstärkning är beslutad för flera enheter inom ramen för ordinarie budget.

Översyn av produktionsplanering (SBF) som underlag för vår bemanningsplanering är en strategiskt viktig fråga.

Portföljuppföljning – Bedömning av färdigställda bostäder, obearbetade uppgifter

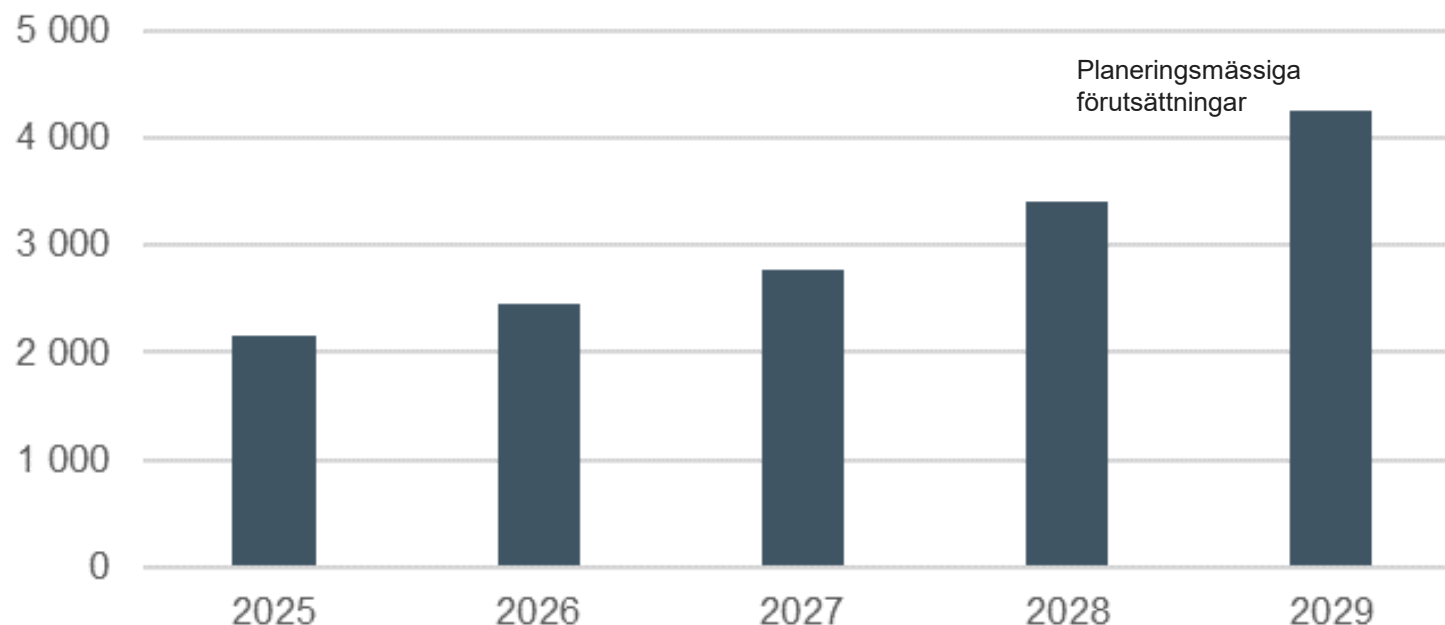
Projektledarnas bedömning av antal färdigställda bostäder per år



Uppgifterna i diagrammet är inte bearbetade, utan kommer direkt från projekten och innefattar bedömt färdigställande för pågående och laga kraft DP. Bearbetade uppgifter finns från i våras i bostadsprognos 2025.

Bostadsprognos 2025 (SBF)

Bedömning av antalet färdigställda bostäder, 2025-2029



- Prognosen pekar på att 2 200 bostäder färdigställs under 2025 och 2 500 under 2026
- På längre sikt är prognosen förenad med ökad osäkerhet
- Det finns planeringsmässiga förutsättningar att över 3 000 bostäder per år färdigställs framöver

Källa: Stadsbyggnadsförvaltningen

Byggstarter bostäder

2023: 2738 bostäder

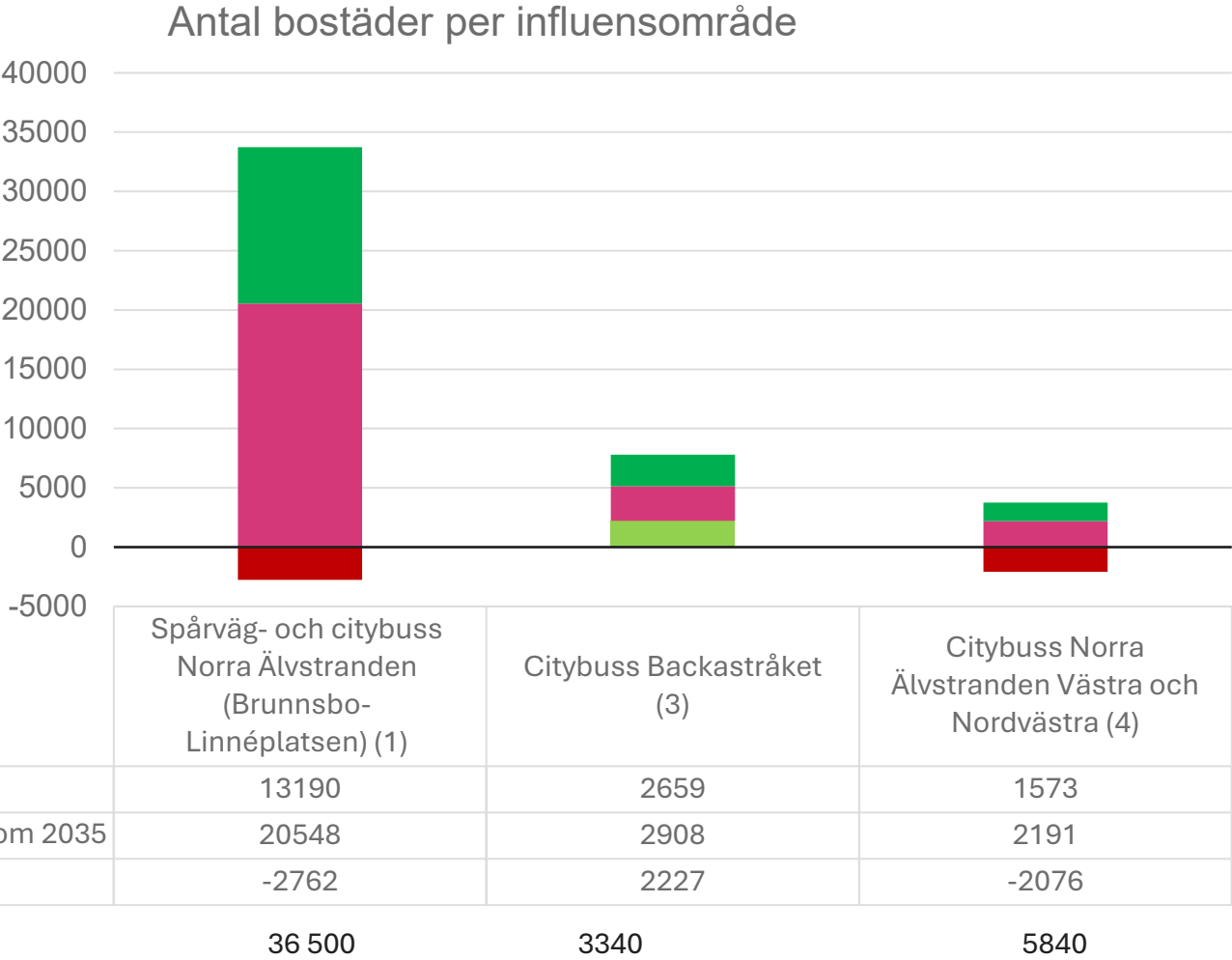
2024: 1276 bostäder

Prognos 2025: 2000 bostäder

Prognos 2026: 2800 bostäder



Portföljprognos – Sverigeförhandlingens åtagande



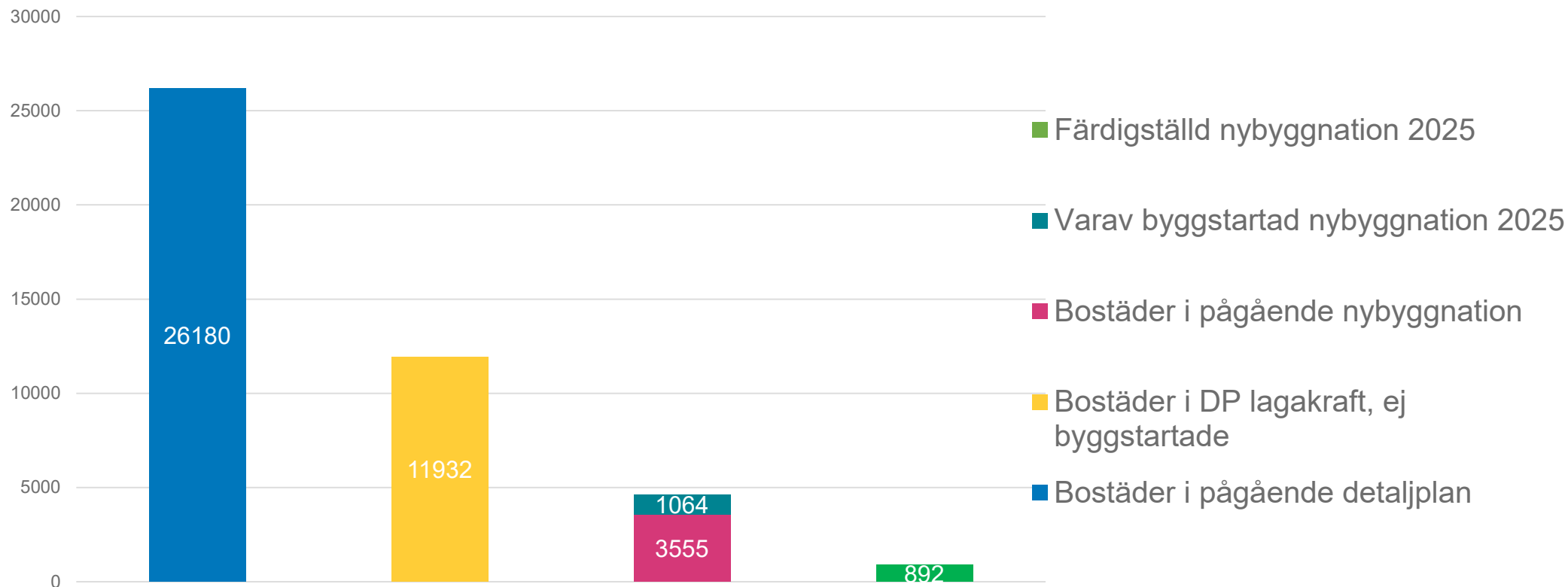
Diagrammet innehåller bostäder med förväntat färdigställande t.o.m. år 2035.

Mellan år 2035-2040 förväntas, utöver detta, ca 1025 bostäder färdigställas i influensområde 1

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

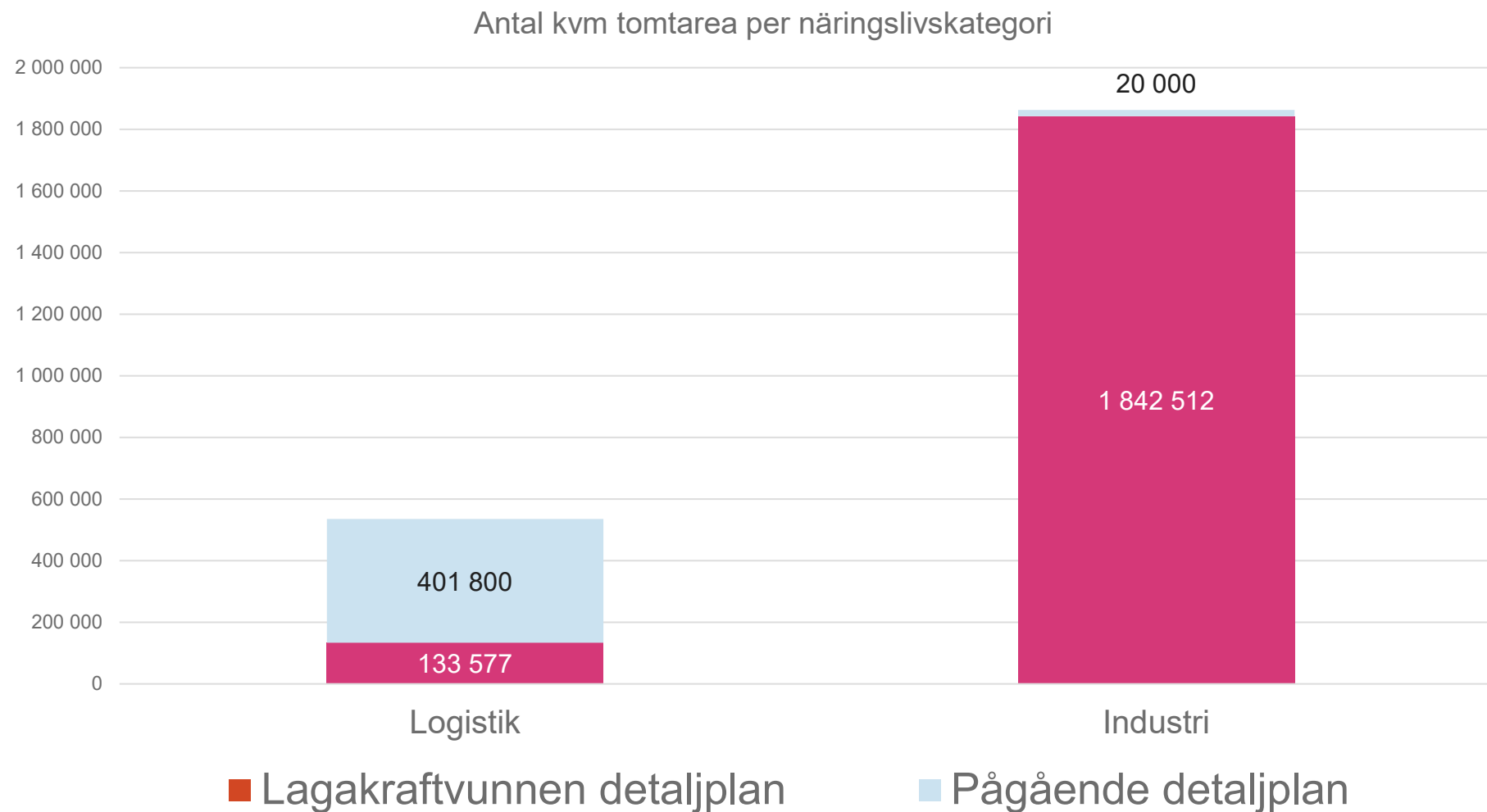
Exploateringsportföljen - Bostäder i olika skeden

Bostäder i olika skeden - Aug 2025



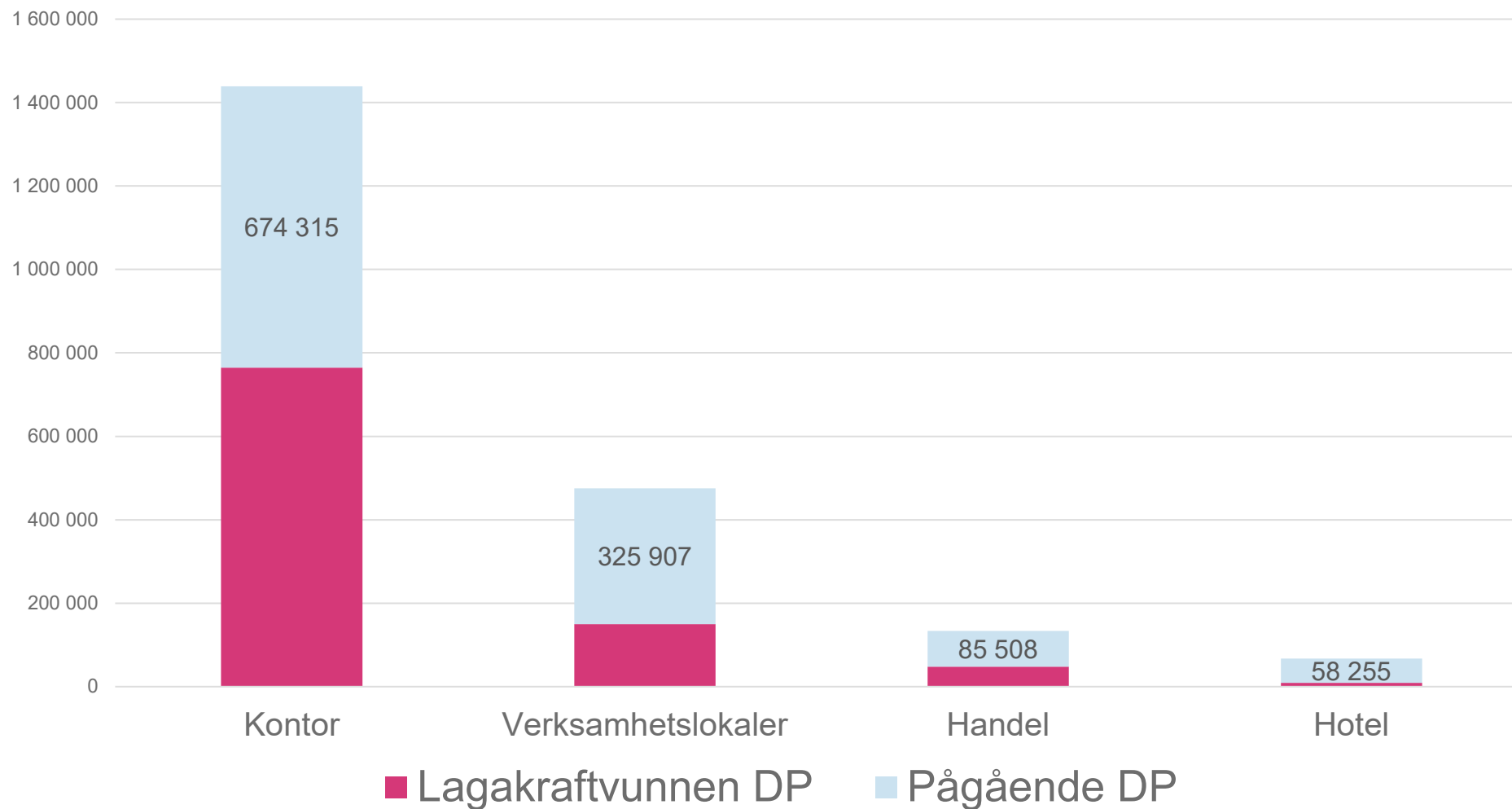
**Totalt ca 43 600 bostäder i Exploateringsportföljen
(pågående och lagakraftvunna detaljplaner)**

Exploateringsportföljen - Näringsliv



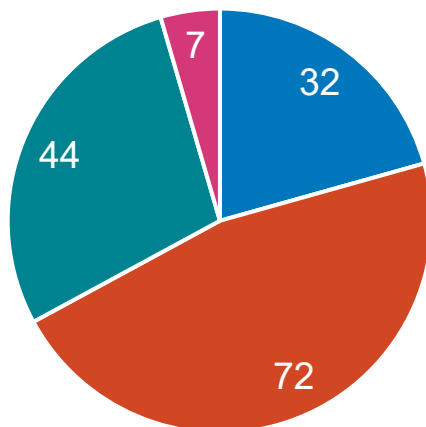
Exploateringsportföljen – Näringsliv, forts.

Antal kvm BTA per näringslivskategori



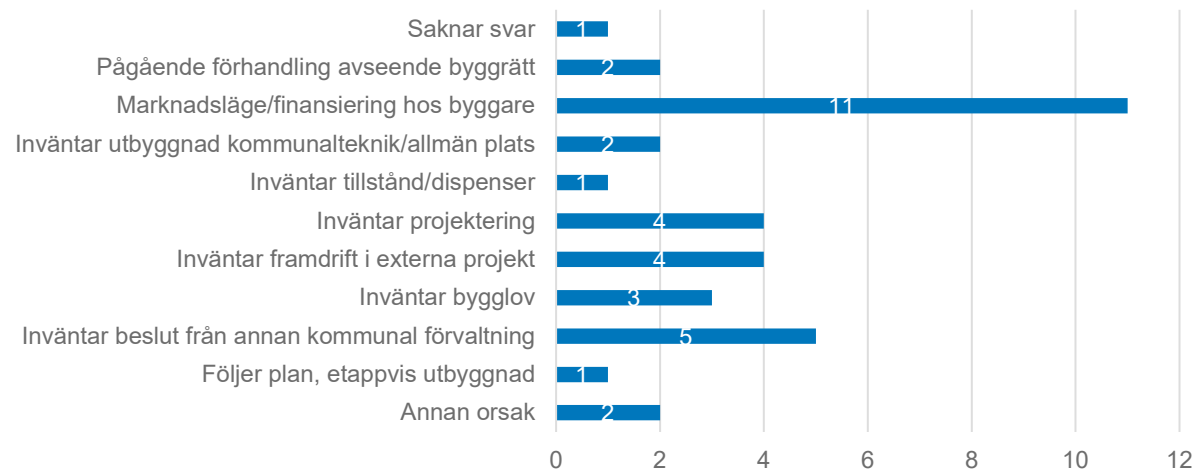
Exploateringsportföljen – Byggstartad kvartersmark

Byggstartad kvartersmark DP LKV –
Antal projekt

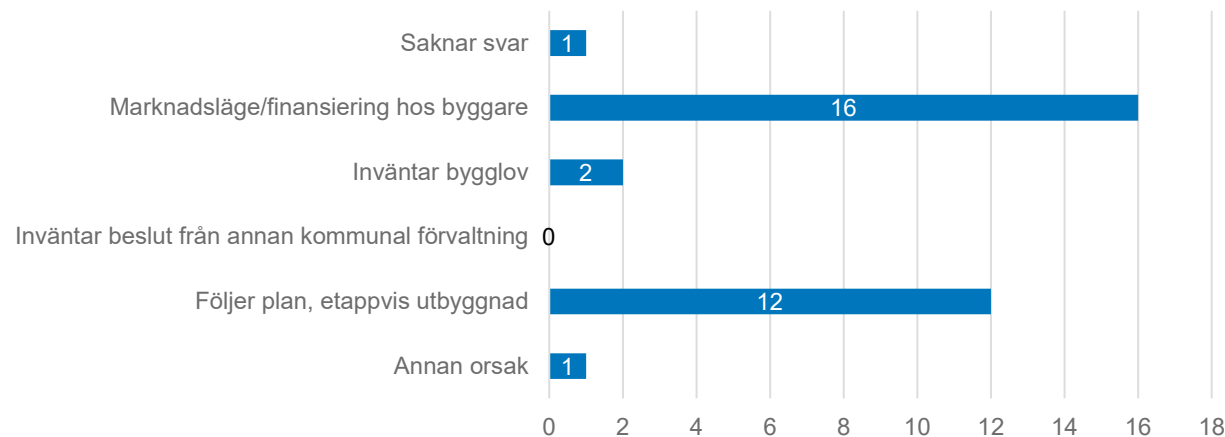


■ Ja delvis ■ Ja samtliga kvarter ■ Nej ■ Saknas svar

"Nej" Kvartersmark ej byggstartad, bedömd orsak (antal projekt)

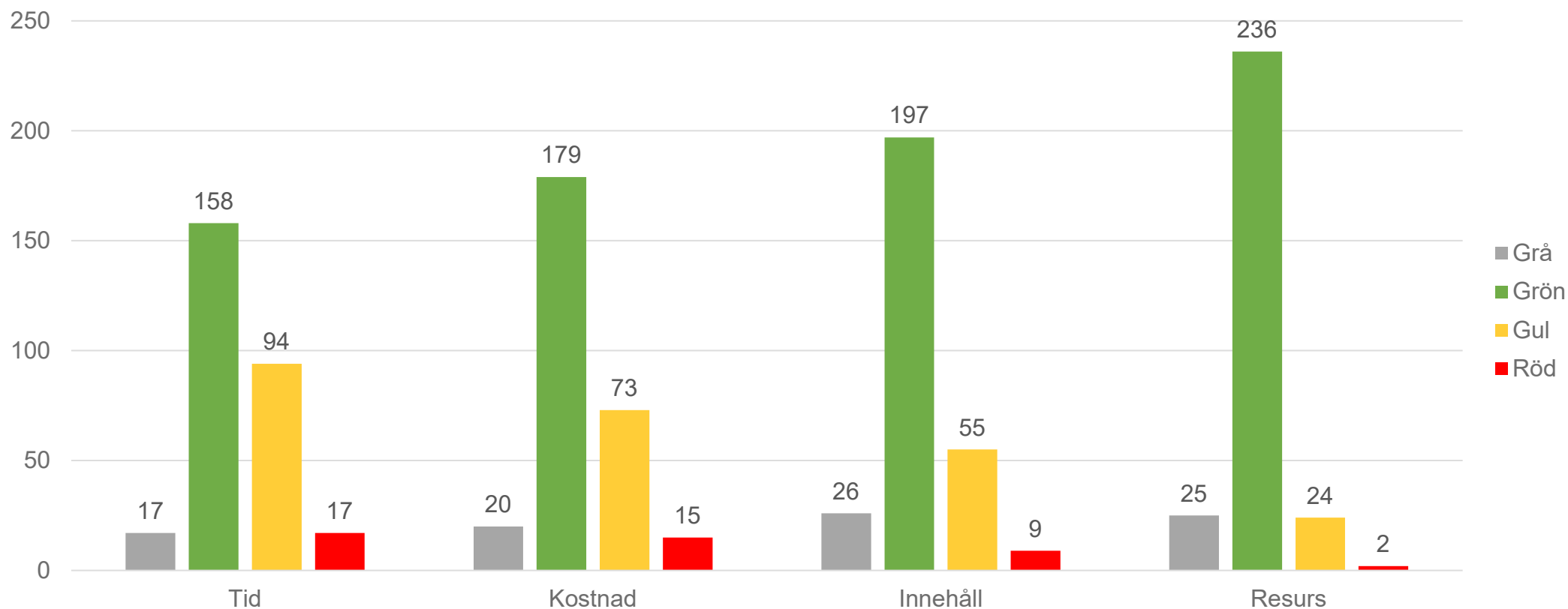


"Ja, delvis" byggstartad kvartersmark, bedömd orsak (antal projekt)



Projektens lägesrapportering augusti 2025

Lägesrapportering projekt och uppdrag med status pågående, 2025-08-19



Sammanfattande portföljanalys

Påverkan på Tid/Kostnad/Innehåll

- Minskade intäkter till följd av att försäljningar skjuts framåt samt till följd av lägre byggrättsvärden
- Kraftigt ökade byggkostnader för allmän plats och inte tillräckligt avsatta budgetmedel för risk och osäkerhet
- Skyfall och klimatåtgärder - pågående projekt som startats utan kunskap om tillkommande skyfall och klimatåtgärder
- Exploateringsbidrag - svårt att få full täckning då bidragen i vissa fall överstiger den ekonomiska nyttan
- Sammanfattningsvis – risk att vi inte når målet om en ekonomi i balans

Byggstarter

- Största anledningen till att projekten inte byggstartar är marknadsläge/finansiering hos byggare
- Det låga antalet byggstarter (prognos 2000 bostäder i år) kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder de närmsta åren
- Svårast att komma igång med byggnation i svaga områden. Krav på utformning påverkar möjligheten till en genomförbar kalkyl.
- Vi når inte bostadsåtagandet i alla influensområden (Sverigeförhandlingen)
- Projekt med kommunala byggrätter – finns en osäkerhet kring behovet