



Investeringsnominering 2026

Exploateringsnämnden 2025-03-24

Magnus Berntsson

Övergripande

- Bostadsbyggandet på en fortsatt låg nivå
- Exploateringsvolym och exploateringsnetton neddragna och framflyttade
- Exploateringsekonomi i balans
 - Uppföljning sker på exploateringsportföljen som helhet över en rullande tioårsperiod
 - Det finns idag ca 300 projekt i portföljen. Projekten är jämnt fördelade mellan planerings- och genomförandeskede.
 - Investeringsnomineringen visar på en exploateringsekonomi i balans de kommande åren men stora osäkerheter finns
- Investeringar
 - Ökade volymer pga tillkommande projekt och fler projekt som övergår i produktionsfas
 - GC-bron högre investeringsvolym pga utökad omfattning samt fördyring
 - Bangårdsförbindelsen ingår med ett nollnetto
 - Förutsätter full finansiering från Västsvenska paketet
 - Nytt investeringsområde "Exploateringsrelaterade investeringar"
 - Tidigare nominerades dessa behov av Stadsmiljö
 - Kongahällavägen, GC-bro Almedal, Backaplan,
 - Fiskebäcks hamn dyrare pga saneringskostnader
- Ej nominerade behov
 - Lundbyhamnen, Hjalmar Brantingstråket, Kajparken, Skeppsbron
- Driftsekonomi utmanande de närmaste åren
 - Fler projekt som övergår till projekterings- och byggfas
 - Kräver ökade resurser för att kunna bemanna projekten och hantera övriga projektkostnader
 - Kommer att lyftas i delårsrapport mars inför budget 2026

Investeringar totalt

mnkr	Utfall	Budget	Prognos					
	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nominerad bruttoinvestering	1 543	850	900	900	950	1 600	2 250	1 950
varav nyinvestering	1 541	850	900	900	950	1 600	2 250	1 950
varav reinvestering	2							
Investeringsinkomster	289	300	250	350	300	450	600	450
Nominerad nettoinvestering	1 254	550	650	550	650	1 150	1 650	1 500
Beslutad nettobudget 2025				650	650	800	1000	950
Förändring mot budget 2025				100	0	-350	-650	-550

Höga utfallet 2024 beror främst på förvärv av fastigheten Gullbergsvass för 850 mnkr samt pågående byggnation spårväg Lindholmen, Haga station och Kvilleleden

Tillkommande och/eller ökande volymer framåt är främst projekt som övergår i projektering och byggnation

- GC-bron, Citybuss Backastråket och Norra Älvstranden, Spårväg Alléstråket, Bangårdsförbindelsen, Haga station samt Korsvägen

Markförvärv och markberedning

Belopp i mnkr	Utfall 2024	Budget 2025	Prognos 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Utgifter netto	1064	210	410	220	220	230	240	250

Nomineringen avser en investeringsram för löpande förvärv av mark för framtida stadsutveckling

- Även för andra förvaltningars räkning samt inlösen av allmän plats
- Ca 200 mnkr/år som är indexuppräknat.

Utrymme för förvärv av ytterligare fastigheter från Älvstranden Utveckling AB eller andra större förvärv av tomträtter eller fastigheter är inte med. Behöver äskas i samband med beslut i KF.

I prognosen 2025 ingår förvärv av fastighet i centralenområdet där extra finansiering äskats i KF.

Inom detta investeringsområde ingår även upprustningar av jordbruksarrenden samt investering i stadsväxthus

Investeringar – Övriga investeringar

Belopp i mnkr	Utfall 2024	Budget 2025	Prognos 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Övriga investeringar	11	146	100	125	60	320	420	250
Investeringsinkomster	2	1	2	15		10		
Nettoinvestering	9	145	98	110	60	310	420	250

Nytt investeringsområde Exploateringsrelaterade investeringskostnader

- I samförstånd med Stadsmiljöförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen nominerar Exploatering investeringar som är skattefinansierade och en indirekt konsekvens av att exploatering sker och som inte kan belasta exploitörer
 - Kongahällavägen 250 mkr 2028-2030, GC-bro Almedal 95 mkr 2027-2030, Backaplan kollektivtrafik 52 mkr, årlig pott 5 mkr, i slutet av perioden tillkommer även Arenan och Munkebäcksmotet

Övriga större projekt är påseglingsskydd och Fiskebäcks hamn

Pott för konst inom exploateringsprojekten

Investeringar - Namngivna projekt

Belopp i mnkr	Utfall	Budget	Prognos					
	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Investeringsutgifter	468	700	390	555	670	1 050	1 590	1 450
Investeringsinkomster	287	440	250	335	300	440	600	450
Nettoinvestering	181	260	140	220	370	610	990	1 000

Namngivna projekt med störst nettoprognoS under 2026-2030

- Gång- och cykelbro över Göta Älv
- Station Haga
- Spårväg Brunnsbo-Linné
- Kvilleleden
- Högvattenskydd

Projekten kommer in i byggskede under perioden



Exploatering

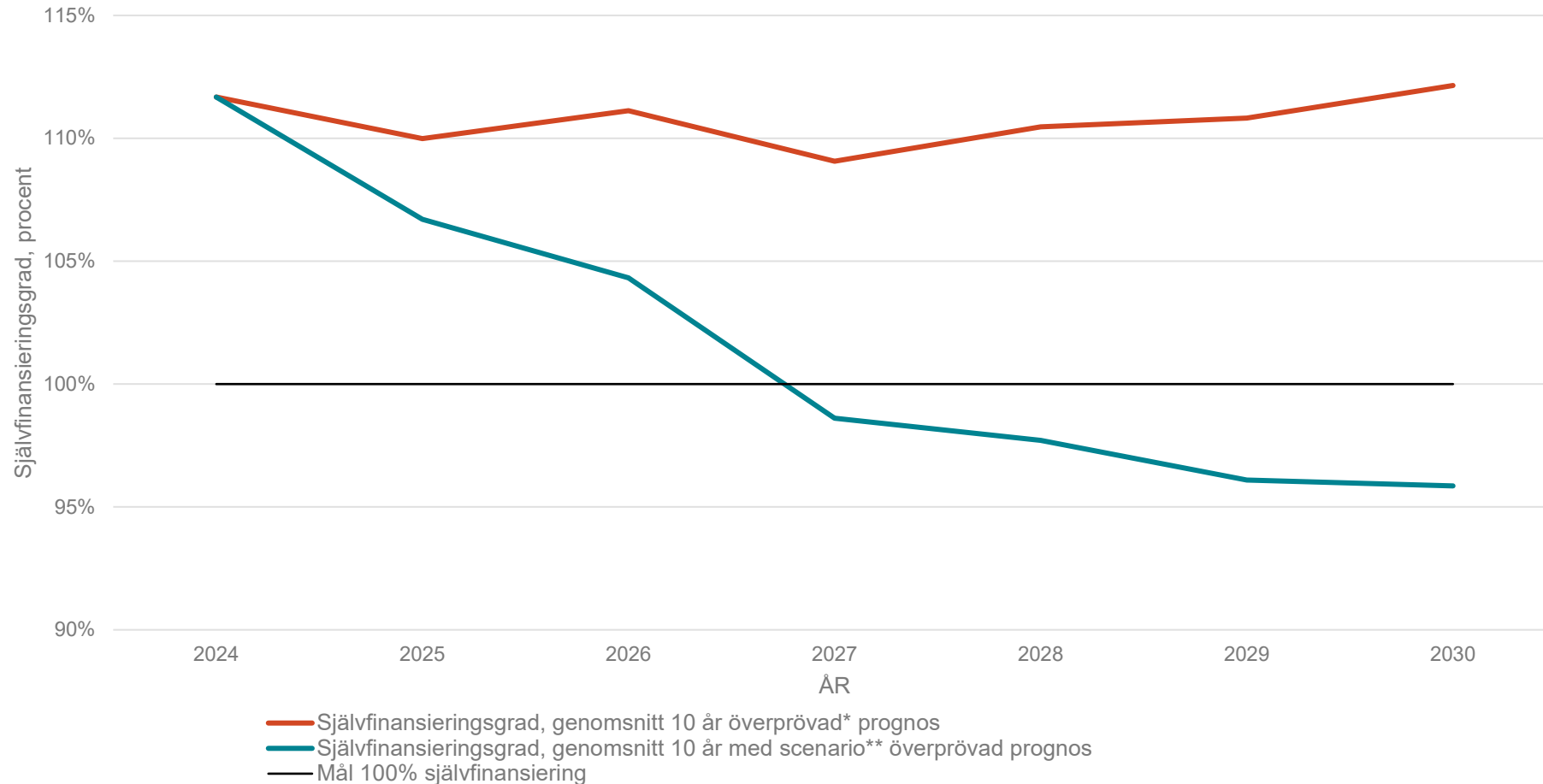
Belopp i mnkr	Utfall 2024	Budget 2025	Prognos 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inkomster	1 051	1 225	1 145	1 500	2 100	1 600	1 450	1 250
Utgifter	- 1 271	-975	- 1 145	- 1 350	- 1 875	- 1 400	- 1 300	- 1 150
Exploateringsnetto	-220	250	0	150	225	200	150	100

Generellt en stor osäkerhet om konjunkturläge och möjlighet till markförsäljning

- Prognosen för 2025 är noll i exploateringsnetto främst på grund av framflyttade försäljningar och stor osäkerhet
- I nomineringen har flera pågående projekt flyttats till 2027 men risk finns för ytterligare framflyttningar.
- Större planerade försäljningar under perioden 2026-2030 avser bland annat Centralenområdet inkl överdäckning Götaleden och Backaplan

Överprövning: Utifrån projektledarnas prognoser i december har prognosen för både exploateringsbidrag och utgifter 2026-2030 dragits ner med 30%. Intäkter för markförsäljningar har dragits ner med 40 % för perioden 2026-2030

Portföljprognos självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående projekt



**Scenariot avser överprövad prognos dec med en inkomstminskning på 25 % 2025 för att sedan öka med 5 % per år 2026-2030 till dagens nivå och utgiftsökning med 3% per år, 2025 och framåt

Kontakt

Ekonomi

Magnus Berntsson

magnus.berntsson@exploatering.goteborg.se