



## Inbjudan till markanvisning Frihamnen – kompletterande material kalkyl och indikativa priser

### Bakgrund

Den 8 september inledde Göteborgs Stad markanvisningsprocessen för Frihamnen. Målet för första delen av Etapp 1 är minst 1000 arbetsplatser, 1000 bostäder och delar av en Jubileumspark färdigställda till 2021. Ledord för arbetet är volym, kvalitet och tempo.

Frihamnsområdet, en kvadratkilometer, ska fyllas med tät, levande, grön och vattennära blandstad. Det är en lång process som år 2035 förväntas innebära minst 15 000 boende och lika många arbetsplatser. I en helt ny stadsdel som bygger ihop Göteborgs kärna över älven.

### Genomfört arbete – kalkyl, risker och genomförbarhet

För Frihamnen har arbetet med exploateringskalkylen pågått under flera år. Arbetsmaterialet som nu tagit fram är dels en mer traditionell exploateringskalkyl, dels en utredning kring genomförbarhet. Exploateringskalkylen har uppdaterats varefter programförslaget vuxit fram. Utöver dessa har också osäkerhetsanalyser genomförts med hjälp av successivmetoden för tid, kostnad och intäkter. Syftet har varit att identifiera de stora riskerna och osäkerheterna i kalkyl och tidplan samt att kvalitetssäkra de mer traditionella kalkylerna. Just nu pågår en sammanställning av allt genomfört kalkylarbete inklusive osäkerhetsanalyserna. Denna sammanställning kommer att ligga som grund för fortsatt kalkylarbete och för det fortsatta arbetet med Etapp 1. En äldre sammanställning av den första kalkylen som gjordes finns som en del av programhandlingarna på [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se). Kalkylen baseras på ett tidigt programförslag som INTE stämmer med programhandlingen. Flera andra förbättringar av kalkylen har också gjorts. Vi ser därför fram emot att kunna dela med oss av ett mer komplett material senare under hösten 2014 inför det fortsatta arbetet med markanvisade parter.

Tillsammans med det första konsortiet kommer arbetet med exploateringskalkyler och risker förfinas och fördjupas.

### Indikativa priser

Göteborgs Stad har tagit fram indikativa priser för första markanvisningen inom Etapp 1. Utifrån idag kända förutsättningar ger de vår bedömning av marknadsvärdet september 2014. Med tiden kommer förutsättningarna att ändras och de bedömda värdenivåerna kommer med största sannolikhet förändras. Nivåerna är också bedömda genomsnittliga värdenivåer inom området. Priserna kommer i ett senare skede behöva differentieras bland

annat med hänsyn tagen till läget inom området, t ex kommer byggrätter i vattennära lägen ha ett högre markpris än genomsnittet. Ambitionerna i vision Älvstaden och Frihamnen är höga varför vi välkomnar kreativa affärsmodeller för att nå dessa. Affärsmodellerna kan med fördel också redovisa ett förslag till väl motiverat markpris. Indikativt markvärde för bostadsrätter har sin utgångspunkt i ortspriser och dagens marknad för bostadsrätter. Bostadsrätterna bedöms kunna säljas för 46 000 kr/kvm BOA inkl. lån i bostadsrättsförening vilket vi bedömer motsvarar ett markvärde på 8500 kr/kvm BTA.

Indikativt markvärde för hyresrätter har bedömts utefter ortspriser och genom projektkalkyl. Justering har gjorts med hänsyn tagen till den målbild för hyresrätter som tagits fram i samband med markanvisningen. Vid ett antagande om en genomsnittlig hyresnivå om 1 600 kr/kvm BOA bedöms marknadsvärdet till 2000 kr/kvm BTA.

Mark för kontor har bedömts med hjälp av ortspriser för Göteborgs centrala lägen tillsammans med en projektkalkyl som är framtagen med en förväntad genomsnittshyra om 2 200 kr/kvm LOA vilket vi bedömer motsvarar ett indikativt markvärde på 3500 kr/kvm BTA.

Vi har ingen prisindikation för mark för offentlig service men värdet kommer att baseras på framtida hyror och bedömda direktavkastningskrav med hänsyn till byggkostnad. Detsamma gäller handel då arbetet med Frihamnen ännu är i ett mycket tidigt skede.

## **Hur sätts det slutliga priset på marken?**

Priset för marken på Frihamnen kommer att baseras på oberoende värdering. Byggrätterna kommer att säljas till marknadspris. Villkor som bedöms ha påverkan på produktionskostnaden utöver det normala kan vara prispåverkande.

Den oberoende värderingen sker genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med försäljningspriser av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används även en indirekt ortsprismetod (byggrättskalkyl), där byggrättsvärdet beräknas utifrån marknadsmässigt försäljningspris minskat med byggkostnader, exploateringsvinst och projektrisk.

Prismodellen innebär att markvärdet kopplas till ett marknadsmässigt försäljningspris. Utgångspunkten i modellen är att markvärdet till viss del ska följa prisutveckling på bostadsrätter.

Den slutliga värdebedömningen görs i samband med överlåtelsen.