

Tillhör punkt 3 på
dagordningen
till styrelsesammanträde
med AB Svenska Bostäder
2006-05-02

2006-04-25

Till styrelsen

Vällingby Centrums förnyelse

- redovisning av styrelseuppdrag om översyn av ekonomin

Genomförda granskningar

Svenska Bostäders styrelse uppdrog den 8 december 2005 åt verkställande direktören att redovisa en analys av ekonomin och riskerna i förnyelseprojektet Vällingby Centrum.

En sådan analys har genomförts inom projektet med medverkan av linjeorganisationen i AB Svenska Bostäder. Analysen, som benämns "Vällingby Centrums Förnyelse – analys av projektekonomi", bifogas som Bilaga 1.

Analysen har inriktats på slutlig byggkostnad, marknadsbedömningar och hyresintäkter, exit yield/avkastning på investeringen och i projektet kvarstående risker. Analysen innefattar också en känslighetsanalys med avseende på marknadssituationen.

Stockholms Stadshus AB har parallellt med genomförandet av den nyssnämnda analysen initierat en granskning av riskerna i förnyelseprojektet. Analysen, som benämns "Uppföljning av Vällingby Centrum 24 april 2006" har genomförts av ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers (PWC). Analysen bifogas som Bilaga 2. ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers arbete har enligt Stockholms Stadshus AB:s givna uppdrag innefattat en granskning av de bedömningar och slutsatser som gjorts i Svenska Bostäders egen analys.

PWC:s rapport förelåg först den 24 april varför Svenska Bostäder återkommer med en genomgång av de synpunkter och förslag som redovisas i rapporten.

Sammanfattningsvis kan konstateras att PWC finner att projektarbetet fungerar i stort enligt tidigare granskad projektplan, samt att marknadsförutsättningarna är minst i nivå med tidigare bedömningar.

Sammanfattning

Av det utsända materialet framgår att ett omfattande arbete har utförts för att analysera huvudriskerna i projektet, slutlig byggkostnad, intäktssidan samt exit yield. En second opinion har också inhämtats på dessa huvudrisker. När det gäller slutlig byggkostnad har denna kontrollerats av AB Svenska Bostäders linjeorganisation och i denna del bör den slutliga avvikelserna vara kontrollerbar. När det gäller intäktssidan finns inte möjlighet till samma kontroll, utan där bygger analysen på antaganden om Vällingby Centrums framtida attraktionskraft. Det finns många risker i dessa antaganden beträffande Vällingby Centrums framtida attraktionskraft som inte är kontrollerbara, exempelvis inpendlingen till Vällingby Centrum, den långa byggtiden, konsekvenserna av bevarandebeställningarna och osäkerheten om den framtida kontrollen över säkerhet och skötsel inom allmän torg- och gatumark. En avvikelseanalys har också gjorts i materialet. När det gäller exit yield är antagandet baserat på nuvarande förhållanden och det går inte att förutse vad som kommer att gälla om två år. Med hänsyn tagen till de förväntningar som finns på projektet inklusive ingångna avtal och med 80% av projektet upphandlat måste projektet genomföras.

Mina åtgärder och förslag för säkring av projektets genomförande

Jag har tagit initiativ till ytterligare förstärkt kostnadskontroll genom insatser från linjeorganisationen. För att säkra den fortsatta uthyrningen har projektet fått i uppdrag att bevaka tillräckliga uthyrningsresurser. Rekrytering av centrumchef pågår. Förhandlingar har också inletts med stadsdelsförvaltningen i syfte att företaget skall kunna ta ett helhetsansvar för säkerhet och kvalitet i den yttre miljön.

Förslag till beslut

Hemställes

att rapporten med godkännande läggs till handlingarna.

Vällingby den 25 april 2006

Göran Wendel

VD

Sven Lorentzi
Projektchef
Vällingby Centrum

Till
Göran Wendel

Vällingby Centrums förnyelse – analys av projektekonomi

Svenska Bostäders styrelse uppdrog den 8 december 2005 åt VD att redovisa en analys av projektekonomi med förslag på eventuella åtgärder för att säkra ekonomin i förnyelseprojektet. Föreliggande analys med förslag till åtgärder har genomförts inom projektorganisationen för Vällingby Centrum på uppdrag av VD i Svenska Bostäder. Även Stockholm Stadshus AB har initierat en granskning av förnyelseprojektets ekonomi.

Sammanfattande slutsatser av projektanalysen

- Vällingby Centrum har goda förutsättningar att leva upp till de mål som satts upp för förnyelsen. Vällingby Centrum kommer att bli ett av Storstockholms största köpcentrum med ett starkt innehåll och unik miljö positiv för hela Västerort. Kombinationen av trevlig stadskärna och bekvämt köpcentrum bedöms bli framgångsrik. Centrum får ökad konkurrenskraft och den tidigare nedåtgående spiralen för centrum bryts.
- Vällingby Centrum får en positiv betydelse för Västerorts utveckling och höjer fastighetsvärdena i närområdet.
- Detaljhandelsmarknaden har utvecklats mer positivt än väntat sedan det första förnyelsebeslutet togs i juni 2002. En försiktigare utveckling av detaljhandelsomsättningen har antagits framöver. Hyresgästerna bedöms komma kunna betala överenskomna och kalkylerade hyror långsiktigt. Nordplan redovisar dock i sin second opinion risk för att hyrorna kan vara 4 – 5 % för höga. Centrums attraktivitet i form av utbud, tillgänglighet och utformning bedöms vara så attraktivt för konsumenterna i Västerort att förutsatta omsättningssiffror kan uppnås.
- Centrumkonceptet behöver genomföras konsekvent för att nå projektmålen och för att säkra en positiv utveckling av fastighetsvärdet. Att inte genomföra alla delar av förnyelseprojektet skulle vara ett avtalsbrott i förhållande till ingångna hyresavtal och resulterar i stora omställningskostnader.

- Baserat på redovisat centrumkoncept och driftsnetto har Cushman & Wakefield bedömt externa investerarens direktavkastningskrav för centrumfastigheter till 5,5 – 6 %, vilket stämmer med projektets antagande om ett avkastningskrav om 5,8 %. Bedömningarna verifieras av konsultföretaget DTZ. Om även marken skulle ägas av Svenska Bostäder i stället för som nu vara upplåten med tomträtt, bedömer Cushman & Wakefield att marknaden sänker sitt avkastningskrav med 0,5 % -enheter.
- 75-80 procent av investeringarna är i dag upphandlade och ca 40 procent av investeringsvolymen är genomförd. Cirka två års genomförandetid återstår.
- De ökningarna av investeringskostnaden, som tidigare redovisats för styrelsen består till största delen av programändringar (385 Mkr) samt effekter av detaljplaneförseningen (230 Mkr). För ännu ej genomförda investeringar bedöms den sammanlagda maximala risken för ytterligare ökningarna av investeringskostnaderna till 230 Mkr. Projektledningen prioriterar åtgärder för att minimera riskerna, men detta belopp föreslås inrättas som en projektreserv inom Svenska Bostäder med möjlighet att disponeras efter särskild prövning av företagets VD.
- En av Vällingby Centrums tillgångar är stadskärne- och utomhusmiljön. Den yttre miljön måste dock skötas väsentligt bättre än vad som hittills skett under stadens ledning för att centrumkonceptet skall fungera och fastighetsvärdet säkras. Detta kräver överenskommelse med staden och kan möjligtvis kosta mer än vad som redovisats i centrums driftskostnadskalkyl. Positiva förhandlingar pågår med stadsdelsförvaltningen för att säkra att Svenska Bostäder får fullt inflytande över skötseln.
- En detaljhandels- och affärsutvecklingskompetent ledning av Vällingby Centrum och Modevaruhuset behöver säkerställas. Centrumchef rekryteras för närvarande och modevaruhuschef kommer att rekryteras under 2007.
- En eventuell lågkonjunktur 2007 – 2009 kan förlänga centrums inarbetningstid från bedömda ca 3 år till 5 – 6 år. Om lågkonjunkturen blir djup kommer hyresrabatterna att bli större än vad som budgeterats. Påverkan av en sådan utveckling har studerats i känslighetsanalysen.

Utförande av VDs uppdrag

Vällingby Centrums förmåga att möta konsumenternas krav, marknadsutvecklingen i Västerort och hyresnivåer har studerats. Dessa studier har utförts inom projektorganisationen av Centrumutveckling samt självständigt av Nordplan AB som avgivit en second opinion. Bedömningar av nivån på avkastningskrav från externa investerare har inhämtats från Cushman & Wakefield och DTZ.

En genomgång har gjorts av investeringskostnaderna med bedömningar av riskerna för kostnadsökningar inom projektet. I projektets riskanalys har också gjorts bedömningar av hur Vällingby Centrums ekonomi påverkas av konjunktur- och köpkraftsförändringar med åtföljande ränte- och kostnadsförändringar.

Parallellt med Svenska Bostäders analys har Öhrlings Pricewaterhouse Coopers på Stockholm Stadshus AB:s uppdrag följt upp sina tidigare genomgångar av projektet. Projektets och Öhrlings analyser har samordnats såtillvida att Öhrlings erhållit all önskad information om projektet inklusive denna rapport som underlag för sina bedömningar. Öhrlings redovisar sin analys i en separat rapport. (Med Öhrlings överenskommen uppläggning av arbetet bifogas.)

Förnyelsemål

Förnyelseprojektets mål är att göra Vällingby Centrum till en trevlig stadskärna och ett effektivt regionalt köpcentrum för drygt 200 000 människor i Västerort. Centrum återinvigs våren 2008 och Vällingby får då 64 000 kvm köpcentrumyta med 190 butiker, restauranger, ny stor biograf och många olika servicefunktioner. Vällingby blir en av Stockholms absolut största centrumanläggningar. Redan från hösten 2006 förstärks centret avsevärt genom färdigställande av vitala delar av förnyelsen.

Investeringar

Investeringsbudget

Gällande investeringsbudget uppgår till 2.894 Mkr. Av investeringarna har ca 2,2 miljarder kr upphandlats, dvs närmare 75-80 procent av budgeterad investeringsvolym. Därav har ca 1,2 miljarder kr upparbetats. Av investeringsbudgeten återstår således endast ca 20-25 procent eller ca 700 Mkr att upphandla.

Budgethöjningar 2003 - 2005

Projektets investeringsbudget har från inriktningsbeslutet 2003 till och med redovisningen i december 2005 ökat med ca 630 Mkr.

Den största delen av investeringsökningen utgörs av programförändringar som gjorts för att förbättra centrumets attraktivitet och avkastning. De största enskilda posterna gäller butiker på spårområdet, bergvärmeanläggning för egen försörjning med kyla och värme till centrum, utökad parkering, utformning av modevaruhuset och det svävande taket efter genomförda parallella arkitektuppdrag. Vidare förändringar i butikslokaler som en följd av förhandlingar med blivande butikshyresgäster vilka vanligen resulterat i högre hyror. Programändringar från mars 2003 till december 2005 uppgår till ca 385 Mkr.

Den näst största posten i investeringsökningen beror på de förseningar som följt av detaljplaneöverklaganden och som redovisades för styrelsen i december 2005. Sammanlagt har dessa förseningar förorsakat merkostnader om ca 230 Mkr.

I övrigt har investeringsbudgeten netto ökats med ca 10 Mkr från mars 2003 till december 2005, vilket utgör mindre än 1 procent av den totala investeringskostnaden. Bakom nettoökningen finns kostnadsökningar med knappt 100 Mkr som har mötts med besparingar om drygt 90 Mkr.

Godkänd investeringsbudget april 2003	2.269.000 tkr
Programändringar	+ 385.390 tkr
Förseningskostnader/etappbyggande	+ 231.610 tkr
Övriga kostnadsökningar netto	+8.097 tkr
Godkänd investeringsbudget december 2005	2.894.097 tkr

Gällande prognos för projektets slutkostnad visar på att det i gällande investeringsbudget finns ett ofördelat utrymme/projektreserv om ca 10 Mkr.

Upphandlingar

Alla arbeten handlas upp i konkurrens enligt Lagen om Offentlig Upphandling och till fasta priser. För att möjliggöra största möjliga konkurrens har Svenska Bostäder valt att arbeta med delade entreprenader. Utvärdering av alla anbud sker enligt fastställda kriterier. Av totalt genomförda 421 stycken upphandlingar har endast 6 upphandlingar överprövats och i samtliga fall har Svenska Bostäders upphandlingsbeslut stått sig efter överprövning.

Avkastningsanalys

Enligt projektplanen görs en fullständig avkastningsanalys minst en gång per år och härutöver separata kalkyler som underlag för investeringsbeslut. En fullständig avkastningskalkyl redovisades senast för styrelsen den 8 december 2005.

Nu föreliggande analys har upprättats på samma sätt som tidigare, vilket i korthet innebär följande: Först beräknas ett avkastningsvärde, utifrån Svenska Bostäders avkastningskrav, för hela centrum när det är färdigställt. Avkastningsvärdet jämförs sedan med den totala investeringen inklusive fastigheternas ingångsvärden. Är avkastningsvärdet större än investeringen ger denna ett överskott, annars ett underskott. Som ett mått på lönsamheten beräknas även investeringens internränta, d v s den kalkylränta som ger investeringsresultatet +/- 0.

I jämförelse med föregående kalkyl har följande resultatpåverkande justeringar gjorts i kalkylunderlaget. Hyresintäkter från kontor och vissa större butiker där kontrakt ännu ej tecknats samt vissa driftkostnadsersättningar har justerats ned något som ett uttryck för en "försiktighetsprincip" i kalkylen. Efter signaler från Stockholms stad har tomträttsavgälderna budgeterats till ett högre belopp.

I följande tabell redovisas resultatet för den aktuella avkastningskalkylen samt, som jämförelse, den föregående från december 2005.

Avkastningskalkyl	April 2006	Dec 2005
Total yta, kvm	88 148	88 984
Hyresintäkter (exkl tillägg) år 4, tkr	201 699	206 899
Driftnetto år 4, tkr	163 964	172 604
Avkastningsvärde, Mkr	2 759	2 899
Ingångsvärde, Mkr	471	471
Investering, Mkr	2 894	2 894
Investeringsresultat, Mkr	-606	-465
Internränta	4,9 %	5,5 %
Kalkylförutsättningar		
Kalkylränta	7,5 %	7,5 %
Direktavkastningskrav På restvärde år 10	5,8 %	5,8 %
Kalkylperiod	2008-2017	2008-2017

Drygt 700 Mkr av investeringsvolymen bedöms bestå av underhållsutgifter som enligt skattelagstiftningen kan kostnadsföras respektive år då arbetena utförs.

Känslighetsanalys - Risker och möjligheter

Inledningsvis förtjänar det att påpekas att utan en kraftfull upprustning och utbyggnad skulle Vällingby Centrum inte kunnat fortsätta att attrahera vare sig hyresgäster eller konsumenter. Hyresintäkter och fastighetsvärde skulle ha sjunkit inte bara i centrum utan också sannolikt i omkringliggande bostadsfastigheter. Dessutom bedömdes att det fanns ett reinvesteringsbehov med tämligen omfattande teknisk upprustning av befintliga centrumbyggnaderna på ca 600 Mkr utan att centrum tillfördes nya kvaliteter och attraktioner.

Förnyelsen av Vällingby Centrum skall kunna berika vardagslivet för de boende i Västerort och inspirera investerare att göra andra fastighetsinvesteringar i Västerort som vitaliserar hela stadsdelen. Eftersom både folkmängden och köpkraften växer i Västerort så finns det ekonomiskt utrymme för utökningen av Vällingby Centrum.

Vällingby Centrums risker och möjligheter kan sammanfattas i följande faktorer

- att marknadsförutsättningarna för centrum felbedömts eller förändras i ofördelaktig riktning vilket påverkar hyresgästernas långsiktiga hyresbetalningsförmåga
- risken att investeringskostnaderna ökar utöver kalkyl genom ökande byggkostnader
- risken att budgeterade hyresintäkter ej uppnås
- betydelsen av en aktiv och affärsinriktad förvaltning av centrum
- att det unika i Vällingby Centrums stadskärnekoncept och butiksmix blir attraktivt och långsiktigt hållbart på marknaden

Dessa faktorer har analyserats internt och med hjälp av extern kompetens.

Marknad

Centrumutveckling Håkan Karlsson AB har uppdaterat den marknadsanalys som ligger till grund för förnyelsen av centrum. Vidare har Nordplan AB redovisat en second opinion genom uppdatering av sin utredning från april 2003. Företagen använder olika analysmetodik. De har kommit till mycket lika slutsatser vad gäller marknaden och möjlig försäljning. Centrums attraktivitet i form av utbud, tillgänglighet och utformning bedöms vara så attraktivt för konsumenterna i Västerort att förutsatta omsättningssiffror kan uppnås. Detta styrker Svenska Bostäders uppfattning att den pågående förnyelsen bygger på rätt förutsättningar. Vad gäller möjligt långsiktigt hållbart hyresuttag ligger Nordplans bedömning ca 4-5 procent lägre än Centrumutvecklings. Till detta kan kommenteras att hittillsvarande uthyrningsresultat ligger ca 10 procent över budget.

Möjligt hyresuttag beror framförallt på ett centrums attraktivitet och därmed kundström/omsättning i butikerna. Båda analyserna visar att Vällingby Centrum med planerad utformning och innehåll har goda förutsättningar att 2008 bli ett attraktivt shoppingställe och upplevelsecentrum som kan konkurrera med Stockholm City och andra regionala köpcentra.

Vällingby Centrum har en stark fördel i ett närområde med ca 75.000 invånare. För Centrums framgång är det viktigt att även ta höga marknadsandelar i övriga delar av Västerort. För detta krävs ett starkt modeutbud där modevaruhuset har strategisk betydelse. En aktiv och

utvecklingsinriktad förvaltning av centrum och dess marknadspositionering är av stor betydelse för den långsiktiga attraktiviteten.

Investeringar

En ingående analys har gjorts av de risker för kostnadsökningar som kan finnas i kommande investeringar. För varje del av projektet har riskerna för kostnadsökningar i upphandlade, men ej utförda arbeten samt risker i ej upphandlade arbeten bedömts. Det kan handla om forceringskostnader, risk för tvister med entreprenörer, ej förutsedda byggprovisorier eller krav från hyresgäster, staden eller Storstockholms lokaltrafik. Riskerna för kommande i dag okända programkrav, ökade kostnader för hyresgäst Anpassningar etc har också bedömts liksom risken för byggkostnads-/indexökningar. Den ekonomiska risken i investeringskalkylen har efter genomgång av projektets alla delar bedömts uppgå till 230 Mkr utöver gällande budget om 2.894 Mkr. Riskbeloppet fördelar sig med ca 95 Mkr på programförändringar och ca 135 Mkr på riskerade komplikationer i genomförandet och ökande byggpriser (index). Projektarbetet inriktas givetvis på att minimera risken för att dessa ökning inträffar. Det är också väsentliga att ånyo konstatera att projektet kommit långt i alla delar. Framgången för projektet bygger på att hela projektet genomförs. Butikshyresgästerna bygger sina närvaro i centrum och sina investeringar på att hela konceptet genomförs.

Skulle kostnadsökningar om 230 Mkr inträffa kommer projektets totala investeringsvolym att uppgå till ca 3.124 Mkr. Sedan projektbesluten 2003 skulle då den totala investeringsbudgeten ha ökat med ca 480 Mkr för programändringar – vanligen motiverade genom ökad lönsamhet, 230 Mkr för förseningar orsakade av detaljplaneprocessen och ca 145 Mkr för andra kostnadsökningar, bland annat ökande byggkostnadsindex.

Avkastningskrav i investeringskalkylen

Svenska Bostäder har i senaste avkastningskalkyl redovisad i december 2005 byggt kalkylen på ett avkastningskrav på 5,8 procent. Värdet baserades på aktuella erfarenhetsvärden från försäljningar av kommersiella fastigheter och utlåtande från konsultföretaget DTZ. Svenska Bostäder har uppdragit åt Cushman & Wakefield att analysera direktavkastningskravet för Vällingby Centrum. Enligt C&W:s analys ligger avkastningsnivåerna för jämförbara regionala handelsfastigheter på 5,5 – 6 procent.

C&W gör bedömningen att Vällingby Centrum skulle kunna ernå ett direktavkastningskrav på 5,5 procent vid en försäljning av hela centrumet förutsatt att byggnaderna ligger på egen mark. C&W anser att generellt sätt bör en byggnad på tomträtt åsättas ett direktavkastningskrav som är 0,5 procent högre än vid äganderätt.

DTZ bekräftar och ligger fast vid sin tidigare redovisade bedömning varför Svenska Bostäder finner att det av företaget åsatta direktavkastningskravet 5,8 procent i nuvarande marknadssituation ligger rätt och balanserar C&W:s analys.

Alternativa samhällsekonomiska scenariers påverkan på Vällingby Centrum

Konjunkturutvecklingens påverkan på byggkostnaderna

Samhällsekonomins utveckling med hög- eller lågkonjunktur ger inte entydiga resultat för Vällingby Centrums ekonomi. När projektets byggnadsarbeten inleddes var byggkonjunkturen i Stockholmsregionen relativt svag. Därefter har bland annat ökningen av bostadsbyggandet

bidragit till en generell ökning av byggkostnader i regionen. Under kvarvarande byggtid för Vällingby Centrum bedöms byggmarknaden fortsätta att vara stark.

Byggkostnaderna var en av de faktorer som påverkades oförmånligt av förseningen av detaljplan och därmed byggstart för centrumets nya delar. I dag är huvuddelen av byggnadsarbetena upphandlade varför volymen som påverkas av oförmånlig utveckling av byggpriserna minskat. I riskbedömningen ovan ingår ca 25 Mkr utöver redan i kalkylen tillgänglig marginal om 34 Mkr för byggprisökningar utöver vad som ingår i grundkalkylen där en årlig indexökning om 2,5 procent ingår.

Den privata konsumtionens påverkan på Vällingby Centrum

Detaljhandeln har haft en god tillväxt under de senaste åren. Mellan 2004 och 2005 ökade detaljhandelsförsäljningen med 7,3 procent i fasta priser och för 2006 respektive 2007 prognosticeras enligt HUI detaljhandels omsättning öka med 6 procent respektive 3,5 procent i fasta priser. Den marknadsanalys som ligger till grund för bedömd omsättning i Vällingby Centrum baseras på en försiktig tillväxt av den privata konsumtionen på 1,8 procent per år med 1,3 procent för detaljhandel. Projektets marknadsbedömning är därför robust med avseende på en lägre ökning av detaljhandels utveckling än vad HUI antar.

Innan nya Vällingby Centrum fått kundernas acceptans är Vällingby känsligt för en lågkonjunktur och åtföljande minskning av den privata konsumtionen. Erfarenheter visar att kunder är mindre benägna att byta inköpsställen, när de har, eller tror att de kommer att få, mindre pengar att röra sig med. En lågkonjunktur kan därför ge Vällingby Centrum en trög start och en längre inarbetningstid än beräknat. Det är vanligt att räkna med 3 år som inarbetningstid på marknaden för ett nytt köpcentrum. Vid en tvåårig lågkonjunktur kan denna inarbetningstid förlängas till 5 - 6 år beroende på när nästa högkonjunktur infinner sig och beroende på djupet i konjunktursvackan.

Vällingby Centrum har emellertid ett starkt närmarknadsområde, tillräckligt utbud av parkering och bra kollektivtrafik vilket sammantaget gör Vällingby mindre känsligt än andra mer externt lokaliserade stora centra. Inom Vällingby Centrums marknadsområde bedöms centrum år 2010 uppnå en marknadsandel av 21 procent med en omsättning i storleksordningen 2,1 miljarder kronor inklusive moms (1,7 miljarder exklusive moms i 2004 års priser). Enligt tidiga bedömningar inom handeln kan en permanentning av trängselskatten ge en marginell positiv effekt för Vällingby Centrum.

Hyresförlusterna och hyresrabatterna kan bli större än beräknat vid en rejäl lågkonjunktur. Fler små och medelstora hyresgäster måste då bytas ut än vad som räknats med. I avkastningskalkylen för centrum ingår en vakansgrad om 4 procent. Om lågkonjunkturen blir riktigt kraftfull kan även flera stora hyresgäster få problem och vilja diskutera hyresreduktioner. Omsättningshyrestilläggen kommer då också att minska på grund av lägre omsättning i butikerna. Dessa problem blir generella för branschen.

En lågkonjunkturs påverkan på stora köpcentra

Under efterkrigstiden har internationella erfarenheter visat att stora, välbelägna och välskötta regionala köpcentrum inte påtagligt förlorar kunder, omsättning och hyresintäkter under lågkonjunkturer. Det är butiker i vanliga gatulägen och små centrum som tappar omsättning, hyresgäster och hyresintäkter. Stora köpcentrum fortsätter alltså att attrahera kunder och behålla sin omsättning, sina hyresgäster och fastighetsvärden även under lågkonjunkturer. Detta gör att internationella institutionella investerare uppskattar och ser produkten regionala köpcentra som trygga, långsiktiga investeringar.

Vällingbys hyresgäster har förstått och köpt Vällingby-konceptets attraktionskraft som trevlig stadskärna och effektivt regionalt köpcentrum. De har mot bakgrund av den produktbeskrivning som gjorts tecknat hyresavtal med högre hyra än tidigare. I alla hyresförhandlingar har Vällingby-konceptet som stadskärna och regionalt köpcentrum beskrivits. Hyresgästerna investerar ca 0,5 miljarder i sina förhyrda lokaler baserat på den produktbeskrivning som levererats.

Andra strategiska faktorer

Centrumkonceptet

I den allmänna debatten klagar många över att alla köpcentrum ser likadana ut och innehåller samma hyresgäster. Kunderna är mätta på alla likartade inomhuscentrum. Många människor vill egentligen ha stadskärnans trivsel och mångfald när de handlar, bara inte stadskärnor vore så obekväma att handla i. Vällingby Centrums planering bygger på att skapa en både trivsamt och spännande stadskärna och ett effektivt köpcentrum med stort utbud och stor shoppingkomfort. Om konceptet träffar rätt i tidsandan kan Vällingby Centrum bli en stor framgång, vilket ger positiv effekt på fastighetsvärdet.

Om kunderna inte uppskattar vare sig utbudet eller sättet det presenteras på eller hur centrum praktiskt fungerar så kommer inte Vällingby Centrum att bli en bra affär.

Utbudet kommer knappast att utgöra den stora risken. Huvuddelen av utbudet är säkrat genom uthyrning och pågående hyresförhandlingar.

Hyresgästsammansättningen i Mattorget, som är en av de strategiska destinationerna i centrum, är säkerställd så när som på ett par-tre hyresgäster (positiva förhandlingar pågår).

Modevaruhusets uthyrning har just inletts och i skrivande stund uppfattas ca 30 % av ytan som "säkrad" genom de positiva hyresförhandlingar som förs. Modevaruhuset kräver en kompetent ledning med stor affärsmässighet och kompetens inom detaljhandel i modebranschen. Att lyckas med Modevaruhuset är viktigt och en konceptmiss i detta avseende kan få stora negativa effekter på Vällingby Centrums totala attraktivitet. Modevaruhusets innehåll blir klart under 2007 då också ledningsfunktionen ska tillsättas.

Den yttre miljön är Vällingby Centrums både svagaste och starkaste sida. Frisk luft och stadskärnemiljö med tillvaratagande av utemiljöns alla möjligheter är tillgångar. Den välkända, men för ett modernt köpcentrum ej ändamålsenliga gatstensbeläggningen är dock en nackdel. Stockholms stad krävde att huvuddelen av beläggningen med sitt ringmönster skulle behållas. Gatstenen kommer bara att bytas ut på centrala delar av Pajalagatan. I nya kundstråk läggs dock kundvänligare granitplattor. Den stora omfattningen av den obekväma och svårstädade gatstenen kan i värsta fall visa sig vara en större nackdel än vad projektet kalkylerat med.

Det är osannolikt att kylan skulle utgöra ett reellt problem i den stadskärna som Vällingby Centrum utgör. Regn och snö kommer kunderna att vara skyddade från i mycket stor utsträckning genom ett konsekvent system av skärmtak och det nya "svävande taket" över Pajalagatan. Blåst i Pajalagatan kan även fortsatt utgöra ett visst problem. (Studier i vindtunnel visar dock att vindhastigheterna i Pajalagatan minskar något genom det "svävande taket"). I USA byggs allt fler utomhuscentrum även i klimatzoner med väderförhållanden som de vi har i Stockholm. Sickla Köp kvarter i Nacka visar att utomhusmiljön inte är ett stort problem när utbudet är attraktivt.

En konceptmiss bedöms som osannolik. Om den trots allt skulle inträffa och besöksantalet väsentligt komma att understiga de ca 10 milj som projektet räknat med efter 3 års inarbetning kan omsättningen och hyrorna komma att bli något lägre än nu budgeterat.

Utan en kraftfull upprustning och utbyggnad skulle Vällingby Centrum inte fortsatt ha kunnat attrahera vare sig hyresgäster eller konsumenter. Hyresintäkter och fastighetsvärde skulle ha sjunkit inte bara i centrumet utan också sannolikt i omkringliggande bostadsfastigheter.

Meningen är att förnyelsen av Vällingby Centrum skall berika vardagslivet för de boende i Västerort och inspirera investerare att göra andra fastighetsinvesteringar i Västerort som vitaliserar hela stadsdelen. Eftersom både folkmängden och köpkraften växer så finns det ekonomiskt utrymme för ett större Vällingby Centrum. Förnyelseinvesteringen bedöms därför som både nödvändig och nyttig samt lönsam.

Krav på en aktiv och utvecklingsinriktad förvaltning av centrum

En affärsmässig och aktiv centrumledning med kompetens inom affärsutveckling, marknadsföring och teknisk förvaltning är under uppbyggnad inom Svenska bostäder. Vällingby Centrum är ett eget affärsområde i Svenska Bostäders nya organisation och extern rekrytering av centrumchef har påbörjats. Som nämnts ovan kommer Modevaruhuset att få en egen ledning.

Centrumbesökarens första och ofta bestående intryck av centrum är det som syns i utemiljön. Skötseln av den allmänna platsmarken är därför strategisk och synnerligen viktig för centrums framgång. Hittills har den kommunala skötseln haft klart för låg standard ur köpcentrum-synpunkt. Underhåll, städning, bevakning och tillsyn har inte varit tillräcklig utan miljön har blivit allt mer sliten. Nu rustas även den offentliga miljön, ny möblering tillkommer, de sedan länge trasiga fontänerna förnyas helt etc, men dessa investeringar måste skötas och förnyas i framtiden. Även torghandeln måste hålla en kvalitet i paritet med utbudet i centrum i övrigt.

Centrumförvaltningen behöver ha full rådighet över den yttre miljöns skötsel och torghandelns innehåll och utformning. Svenska Bostäder har inlett förhandlingar med stadsdelsförvaltningen om principerna för skötseln av den allmänna marken i centrum. Företaget och stadsdelsförvaltningen är i princip överens om inriktningen att Svenska Bostäders ska ha fullt inflytande över skötseln av den allmänna platsmarken i centrum. Särskilda insatser kommer att krävas från företaget för en aktiv förvaltning med helhetsansvar. Den nödvändiga förbättringen kan möjligtvis komma att visa sig både svårare och dyrare att åstadkomma än vad som förutsetts.

Ett utomhuscentrum behöver ta tillvara de särskilda möjligheter som ligger i årstidvariationerna. Under sommarhalvåret är möblering, uteserveringar, blomsterarrangemang med mm viktiga delar i upplevelsen. Under vintern ska snöns och isens möjligheter tas tillvara. Den gångna vintern placerades en konstfrusen skridskobana på Vällingby Torg, vilket var mycket uppskattat av besökare och handlare. Isbanan avses komma tillbaka nästa vinter.

Känslighetsanalys

På investerings sidan har bedömts att det finns en risk för ökning av investeringskostnaden med ca 230 Mkr. Skulle denna kostnadsökning inträffa (allt annat i kalkylen oförändrat) ökar investeringsvolymen till 3.124 Mkr, vilket resulterar i motsvarande försämring av investeringsresultatet. Investeringsvinsten blir då – 836 Mkr.

För centrums långsiktiga lönsamhet är hyresnivåerna av stor betydelse. Diskussionen om möjliga hyresnivåer och en ihållande lågkonjunkturs effekter liksom den långa

genomförandetiden och risken att utemiljön inte lever upp till konsumentkraven motiverar en analys av hur en 5-procentig hyresminskning från tecknade hyresavtalsnivåer respektive från budgeterade nivåer för ännu ej tecknade avtal påverkar avkastningen. Hittills tecknade hyresavtal ligger ca 10 procent över ursprungligen budgeterade belopp. En sådan hyresnivåsänkning (allt annat i kalkylen oförändrat) försämrar investeringsvinsten till ca – 750 Mkr. Viss risk finns vidare för att intäkterna i parkeringsanläggningarna påverkas negativt.

Vällingby Centrum har möjligheter att bli en framgång på marknaden. Genomförs projektet framgångsrikt och konsekvent enligt plan och stadskärnekonceptets kvaliteter tas tillvara finns möjligheten att framtida hyresnivåer överstiger de kalkylerade. Därför har en beräkning också gjorts av att återstående hyresförhandlingar resulterar i hyror som ligger 5 procent över kalkylerat belopp. Ett sådant resultat minskar underskottet i investeringsvinsten, som då blir -534 Mkr.

Centrumprojektets återstående milstolpar i genomförandet

Ombyggnaden av Kontorsskylden 2 ("Centrumhuset") är klar och återinvigning skedde i april 2005. Huvuddelen av det befintliga 50- och 60-talscentret inklusive torg- och gångtytor och svävande tak över Pajalagatan blir färdigt i oktober 2006. Återinvigning av centrum planeras till mars 2008 då modevaruhuset öppnas. Därefter återstår sista etappen av solursgaraget vid Ångermannagatan och de tre punkthusen med bostäder vid Solursparken.

Följande milstolpar gäller för projektet:

- Invigning av biografen: september 2006
- Invigning av Mattorget: oktober 2006
- Parkeringshus vid Ångermannagatan, etapp 1: april 2007
- Butiker och bostäder i lamellhus vid Ångermannagatan: oktober 2007
- Parkeringshus vid Ångermannagatan, etapp 2: juni 2008
- Parkeringshus och volymhandel på spårområdet: oktober 2007
- Invigning av modevaruhuset och samlad återinvigning av centrum: mars 2008

Vällingby den 21 april 2006

Sven Lorentzi
Projektchef

Bilaga

2006-02-24
Sven Lorentzi

Vällingby Centrum - uppläggning av riskanalys

Styrelsens uppdrag

SB:s styrelse uppdrog den 8 december 2005 åt VD att redovisa en ”analys samt förslag på eventuella åtgärder som kan vidtas för att” säkra ekonomin i Vällingby centrumprojektet.

Utgångspunkter och analyser

Centrumprojektets inriktning och genomförande ligger fast. I allt väsentligt genomförs projektet i enlighet med uppsatta målsättningar. Projektets storlek och risker motiverar en genomgripande analys. Investeringsvolymen har ökat under projekttiden beroende på successivt utökat program, på byggkostnadsökningar och på att de två detaljplanernas laga kraftvinnande försenats med förlängd projekttid som följd. För styrelsen görs en återblickande redovisning av projektets utgångspunkter, strategiska ställningstaganden och fattade beslut, liksom en redovisning av återstående genomförande och ekonomiska risker.

Analysen fokuseras på strategiska faktorer som:

- Marknad - försäljning
- Hyresintäkter
- Avkastningskrav/exit yield
- Investeringar
- Förvaltning

I centrumprojektet görs enligt projektplanen en total avkastningskalkyl 2 gånger per år. Nästa avkastningskalkyl (PM7) samordnas med analysarbetet. I samband med avkastningskalkylerna görs också känslighetsanalyser, riskbedömningar och analyser av konsumentmarknaden och byggmarknaden. Dessa analyser fördjupas bland annat genom en kombination av utvecklade risk- och känslighetsanalyser samt inhämtande av second opinions på sannolika utvecklingsscenarier och worst/best case-scenarier.

Genomförande av uppdraget

Uppdraget slutredovisas för SB:s styrelse den 2 maj. En redovisning av arbetsplanen görs vid styrelsen den 21 februari.

Avstämningar görs med Göran Wendel och Thomas Alexandersson. Möte med Öhrlings Pricewaterhouse Coopers hålls den 24 februari kl 08 00 på Centrumutveckling.

Analysarbetet samordnas av projektchefen Sven Lorentzi, I arbetet deltar Håkan Karlsson, Biljana Petrovic och Thorbjörn Hallmans, samtliga från projektets styrgrupp och Roland Nilsson och Torbjörn Dacke, SB. Arbetet koordineras också med Jörgen Sigvardsson, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers, som har Stockholm Stadshus AB:s uppdrag att göra riskanalys av projektet. Under arbetet bedöms behovet av ytterligare extern medverkan.

Kostnaderna för extern medverkan får bedömas närmare. Finansiering genom SB.

Inriktning av analysarbetet

- **Försäljning – marknad**

Second opinion inhämtas på marknadsunderlag och försäljningspotential för det förnyade Vällingby Centrum. Fördjupade egna marknadsanalyser görs av marknadssituationen och dess utveckling samt effekterna på försäljning och hyresnivåer. Aspekter som Vällingby centrumets förmåga att möta konkurrensen inom marknadsområdet, konsumtionsutveckling inom olika branscher, trängselskatt, befolkningsutveckling, köpkraft, låg- respektive högkonjunkturscenarios vid invigning etc redovisas. Nordplan AB har tidigare anlitas för framtagande av second opinion och föreslås anlitas igen. Underlag lämnas av CU, som också fördjupar de egna analyserna.

- **Bättre samhällsnytta och högre fastighetsvärden i Vällingby och Västerort**

Samhällsnyttan och värdetillväxten för bland annat SB:s bostadsfastigheter i Vällingby/Hässelby/Västerort analyseras i samråd med Torbjörn Dacke, SB.

- **Exit yield (avkastningskrav år 10 i avkastningskalkylen)**

Avkastningskravet bedöms av SB i relation till ägarens krav och mål vid långsiktigt ägande. Second opinion kan också inhämtas för bedömning av Exit yield för Vällingby Centrum. Cushman & Wakefield/Healey & Baker föreslås anlitas för denna analys. Underlag lämnas av CU och SB.

- **Investeringskostnader**

Bedömning görs av risken för att investeringskostnaden ökar beroende på interna riskfaktorer som pressad tidplan, trång och komplicerad byggplats, i dag ej kända programändringar eller avvikelser i projektering mm samt externa risker som stigande entreprenadpriser, arbetsmarknadskonflikter etc. ÖPWC föreslås att med utgångspunkt från tidigare genomförda riskanalyser bedöma dessa frågeställningar tillsammans med projektets och SB:s egen kompetens.

Ca 2 miljarder kr återstår att investera och en rimlig bedömning är att 5-10 % bör finnas som reserv för oförutsett dvs. 100-200 mkr.

- **Hyresintäkter**

Extern bedömning av hyresnivåer ingår i uppdraget ovan under ”försäljning-marknad”.

CU gör också egen bedömning av hyresnivåerna i kommande uthyrningsetapper mot bakgrund av pågående uthyrningsarbete. Risken för att nivåerna i träffade avtal ej är långsiktigt hållbara analyseras också.

Den största faran för att inte uppnå kalkylerade hyresintäkter är att hyresgästerna ej når förväntad omsättning. Därför är det viktigt att säkerställa de kommersiella framgångsfaktorerna liksom att bevaka och analysera marknadens utveckling, konkurrens, m.m.

- **Förvaltning**

En affärsmässig och aktiv centrumledning är under uppbyggnad. Rekrytering av centrumchef påbörjas. Centrumförvaltningen är i SB:s nya organisation placerad direkt under VD. Förutsättningar och effekter av att bedriva centrumförvaltningen inom ett särskilt förvaltningsbolag utreds av SB i samarbete med CU.

Förhandlingar har påbörjats med stadsdelsförvaltningen för att säkerställa SB:s inflytande över den allmänna platsmarken i centrum. Särskilda insatser krävs för aktiv förvaltning med helhetsansvar i ett utomhuscentrum. Därför görs inom projektet en översyn av förvaltningskostnaderna.