

Stockholms Stadshus AB

Uppföljning av Vällingby Centrum*

29 september 2007

*connectedthinking

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Innehåll

Slutsatser

Vårt uppdrag

Identifierade riskområden

Sektion 1

Slutsatser

Vårt uppdrag

Identifierade riskområden

Våra slutsatser

Fortsatt goda marknadsförutsättningar råder enligt Centrumutveckling. Nordplan verifierar den omsättningsprognos som Centrumutveckling gör inom ramen för projektet.

Konkurrensen från andra handelsområden har ökat. Återinvigningen av Vällingby ligger före färdigställande av lokaler hos flera viktiga konkurrenter vilket kan ge möjligheter att återvinna tidigare kunder och vinna nya.

Modevaruhuset mottagande på marknaden är av stor betydelse för Vällingbys marknadsposition

Marginell del av projektkostnader kvar att upphandla.

Samma ekonomiska riskbedömning som i maj 2006. Tillkommande och utökade risker har balanserat eliminerade risker

Förvaltningsorganisationen övertar successivt färdigställda projektdelar. Budgetarbete för 2008 pågår liksom utblick för 2009.

Förvaltningens driftbudget för 2008 och 2009 väntas innebära lägre intäkter och högre kostnader jämfört med vad som beräknats i avkastningsanalyserna för kalkylår 1 och 2.

- Skillnaderna är både av tillfällig karaktär och strukturell

Vid kommande avkastningsanalys finns det risk för sänkta driftnetton på såväl kort som lång sikt beroende på

- Lägre hyra för kontor alternativt högre anpassningskostnader
- Lägre uthyrningsgrad för lager
- Högre marknadsföringskostnader för att återfå och vinna nya kunder på en mer konkurrensutsatt marknad
- Högre kostnader för bevakning genom ökad ambitionsnivå och ändrad hotbild
- Högre kostnader för skötsel av yttre miljö
- Högre taxebundna kostnader
- Högre underhållskostnader för lokaler som inte ingått i projektet

Sektion 2

Slutsatser

Vårt uppdrag

Identifierade riskområden

Bakgrund och vårt uppdrag

Projektet

Svenska bostäder driver ett omfattande förnyelseprojekt av Vällingby Centrum. Alla befintliga byggnader kommer att beröras av mer eller mindre omfattande ombyggnader. Med de nya byggnaderna kommer den uthyrningsbara arean i centrum nästan att fördubblas och antalet parkeringsplatser att tredubblas. Torg, centrumstråk och gator renoveras alternativt byggs nya. För allmänna ytor delas genomförandet med Stockholms gatu- och fastighetskontor enligt särskild överenskommelse.

Investeringsvolymen har ökat under projektiden beroende på successivt utökat program, byggkostnadsökningar och förlängd projekttid.

Uppdragsgivarens mål

Tidigare genomgångar av projektet har bland annat utförts under våren och hösten 2004 och våren 2006.

Mot bakgrund av projektets storlek och komplexitet önskar Stockholms Stadshus AB genomföra en förnyad projektgenomgång.

Omfattning och inriktning

Genomgång baseras på information till Svenska Bostäders styrelsemöte 26 augusti 2007 och möte med Sven Lorentzi och Anders Jenelius samt Lena Lindvall.

Genomgången inriktas mot

- Marknadsanalyser
- Projektkostnad
- Uthyrningsläget
- Förvaltningskostnader

Sektion 3

Sammanfattning

Vårt uppdrag

Identifierade riskområden

Marknadsanalyser

Centrumutveckling MFA

Centrumutveckling, genom affärsområde Marknads- och Fastighetsanalys (MFA), har gjort en uppdaterad marknadsanalys per 2007-07-09.

Förutsättningarna för Vällingbys marknadsområde har utvecklats positivt.

Konkurrensen har ökat genom ett betydligt utökat Bromma Center. I och i närheten av marknadsområdet anges 200 000 m² pågående eller planerad utbyggnad av handelslokaler.

Vällingbys aktuella marknadsposition är svag. Få besökare genom begränsad tillgång på parkering och dålig food-court mm.

Centrumutveckling PUU

Centrumutveckling, genom affärsområde Projektledning, Utveckling och Uthyrning (PUU), gör den omsättningsprognos som används i avkastningsanalyser mm. Denna prognos skiljer från ovanstående marknadsanalys genom att den baseras på bedömningar av vad de enskilda butikernas förväntas omsätta.

Sammanlagd omsättning enligt PUU i senaste avkastningsanalys, PM8, är lägre än MFAs bedömning. PUU bedömer dock att möjlig omsättning för beklädnad är högre än vad MFA bedömer.

Nordplan

Nordplan har gjort en second opinion av Centrumutveckling PUUs omsättningsbedömning enligt PM8.

Nordplan verifierar Centrumutvecklings bedömning

DTZ

DTZ har gjort en översiktlig bedömning av fastighetsmarknadens avkastningskrav för moderna handelscentrum i Storstockholm. Marknadsmässigt avkastningskrav är betydligt lägre än vad som senast använts i avkastningsanalysen, PM8.

Våra kommentarer:

Projektets omsättningsbedömning har verifierats av Nordplan.

Marknadsanalys MFA har fortsatt otydlig koppling till projektet.

Centrumutveckling poängterar särskilt betydelsen av att Modevaruhuset blir närmast unikt på marknaden och framgångsrikt.

Projektets försening och allmänt ökad konkurrens torde kräva omfattande investeringar i marknadsföring för att dels locka gamla kunder tillbaka, dels locka nya kunder till Vällingby.

DTZ allmänna uttalande om avkastningskrav är inte specifikt kopplat till Vällingby. Därutöver är bedömningen gjord under sommaren, det vill säga före sommarens oro på finansmarknaderna.

Projektkostnader

Lägesrapport till styrelsen 2007-08-26

I lägesrapport till styrelsen 2007-08-26 var slutkostnadsprognosen 2 987 miljoner kronor.

Cirka 5 % av upphandlingsvolymen återstod att upphandla.

Den ekonomiska risken bedömdes till maximalt 230 miljoner kronor vid redovisning till styrelsen 2006-05-02. I augusti 2007 hade 101 miljoner kronor inträffat eller bedömts sannolika. Detta belopp ingår i slutkostnadsprognosen.

Den ekonomiska risken är fortfarande oförändrad, det vill säga att inte överstiga 230 miljoner kronor inklusive inträffade händelser.

Per 2007-08-27 var 2 220 miljoner kronor fakturerat.

Våra kommentarer:

Vid vårt senaste möte med projektledningen konstaterade vi att närmast allt är upphandlat.

Den oförändrade ekonomiska risken förklarades av att eliminerade risker balanserats av främst utökade kvarstående risker och till mindre del av nya risker. Utökade risker avser främst programändringar och forceringskostnader.

Uthyrningsläget

Butiker

Uthyrningsläget har förbättrats jämfört med läget inför sommaren. Kontrakt har tecknats för alla lokaler som varit kritiska för byggproduktionen. För samtliga lokaler som skulle varit kontrakterade uppger projektledningen att det pågår långt gångna förhandlingar. Alla lokaler byggs färdiga även om kontrakt saknas.

Lager

Betydande vakanser förekommer för lagerlokaler. Projektledningen bedömer att dess i stor utsträckning kommer att efterfrågas av butikshyresgäster relativt snart efter inflyttning. Det finns dock risk för att uthyrningsgraden långsiktigt blir låg genom att butkerina numera i mindre omfattning behåller varor mellan säsonger.

Kontor

Under projekttiden har omfattningen av vakanta kontor varit mycket låg. Det är först nu som uthyrningsarbetet kan inledas, bland annat som följd av att projektorganisationen successivt avvecklas och friställer lokaler.

Kontorslokalerna har i avkastningsanalyserna högre hyra än hittills utgående. Inga anpassningskostnader för kontor finns i slutkostnadsprognosen.

Våra kommentarer:

Fortsatt fokus på uthyrning av butiker är väsentligt.

Eventuell långsiktigt låg efterfrågan på lager torde leda till minskade intäkter då förutsättningarna för alternativ användning är begränsade.

Kontor utgör cirka 17 % av hyresintäkterna i PM8. Ansvaret för hyresintäkterna kommer att bäras av förvaltningsorganisationen. Det finns risk för att uthyrningen av kontor leder till endera lägre hyra eller kostnader för hyresgäst Anpassningar för att uppnå kalkylerad hyra.

Förvaltningskostnader

Den successiva överlämningen av delar från projektet till förvaltning gör att uppföljning och utvärdering försvåras.

Den successiva överlämningen innebär att Svenska Bostäder ökar fokus på förvaltningskostnader.

Arbete med budget för 2008 pågår för närvarande. Bland de kostnader som kan förändras jämfört med antaganden i avkastningsanalyserna är: marknadsföring, bevakning, yttre miljö, taxebundna kostnader och underhåll för de delar som inte ingått i projektet.

Ökade kostnader kan uppstå dels genom ökad ambition och dels genom ändrade omvärldsfaktorer.

För att återfå tidigare kunder och vinna nya kunder planeras för betydande marknadsföringsinsatser inför återinvigningen.

Långsiktigt kan kostnaden öka som följd av allmänt ökad konkurrens.

Bevakningskostnader kan såväl på kort som lång sikt öka genom förändrad hotbild.

En sista avkastningsanalys, PM9, planeras till hösten.

Våra kommentarer:

Under hösten kommer en fördjupad genomgång av Vällingbys driftskostnader att göras. Behovet av ombyggnader för kontor och övriga delar som inte ingått i projektet kommer också att klargöras.

Vår samlade bedömning är att kostnader kommer att öka jämfört med hittills gjorda antaganden i avkastningsanalyserna.