

Utredning multihall Malmö Stad

Juni 2021



Innehåll

Bakgrund och sammanfattning

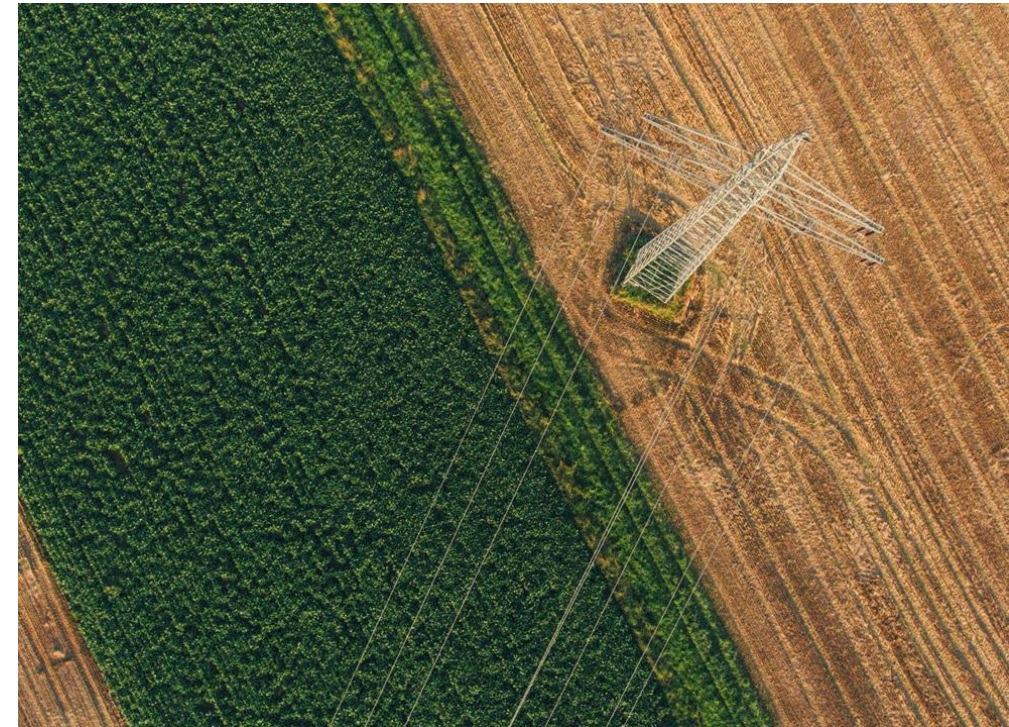
Marknadsöversikt samhällsfastigheter

Olika modeller av ägande och hyrande

Ramverk och utvärdering

Referensprojekt

Slutsatser



Bakgrund och sammanfattning

Bakgrund

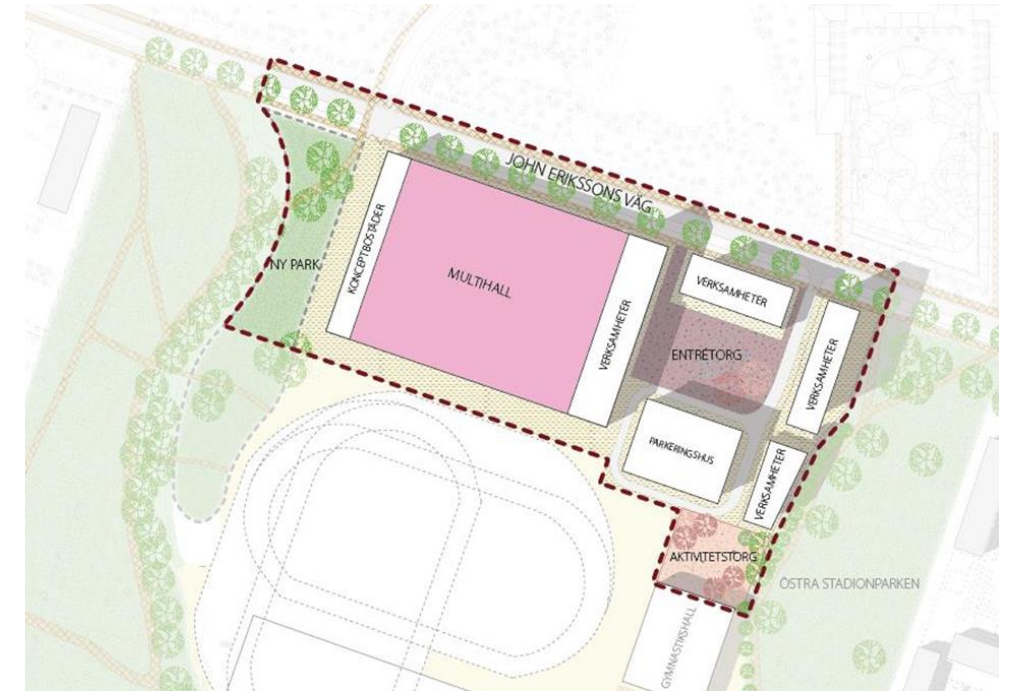
Malmö Stad arbetar med ett stadsutvecklingsprojekt där stadionområdet står inför en omvandling. Uppdraget avser projektets andra etapp som omfattar byggnation av en multihall tillsammans med verksamheter, p-hus och bostäder.

En central fråga för genomförandet av projektet är finansiering och framtida drift av multihallen och kommunen har därför efterfrågat en analys som ser över olika möjligheter samt för- och nackdelar med olika modeller. Analysen ska innehålla en marknadsöversikt av olika ägande- och finansieringsalternativ, men även förklara vad de olika viktiga parametrarna för äga eller hyra är samt hur intresset ser ut för samhällsfastigheter i stort.

Sammanfattning

Marknaden för samhällsfastigheter är för närvarande och bedöms för överskådlig framtid vara stark. Dock bedöms en multihall kräva ett långt kommunalt hyreskontrakt för att vara intressant för investerare. Rapporten redogör för olika kombinationer av drift och ägande, typer av ägande- och hyresmodeller samt går igenom viktiga faktorer att ta hänsyn till inför ett beslut om att antingen äga eller hyra en multihall. En utvärdering har även gjorts avseende operationella faktorer som talar för eller emot äga/hyra tillsammans med kommunen. Bedömningen av dessa parametrar tyder på att det för kommunen är mest intressant att äga multihallen, dock saknas det ekonomiska perspektivet.

Slutligen har ett antal referensobjekt sammanställts med fokus på just ägande-, finansierings- och driftsformer tillsammans med sätt att reducera investerings- och kostnadsvolymen för en multihall.



Innehåll

Bakgrund och sammanfattning

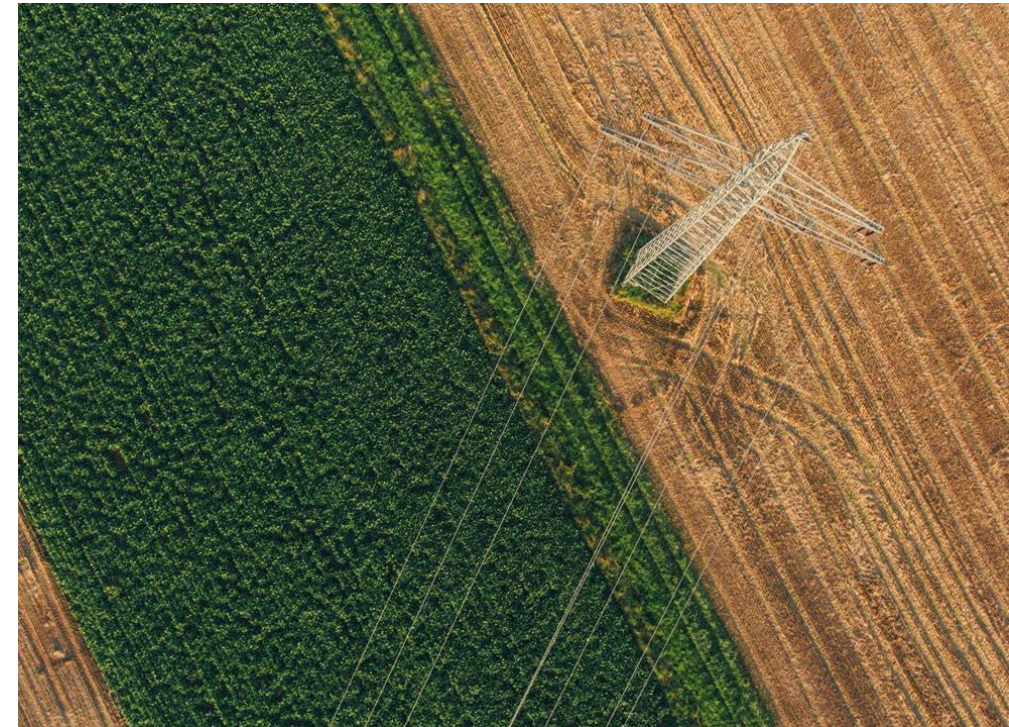
Marknadsöversikt samhällsfastigheter

Olika modeller av ägande och hyrande

Ramverk och utvärdering

Referensprojekt

Slutsatser



Marknadsöversikt samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter i stort

Investeringsintresset för samhällsfastigheter visar inga tecken på avmattning, snarare tvärtom. Den coronarelaterade osäkerhet som tidigare noterats har, om något, medfört ett ökande investeringsintresse. Konkurrensen är stor, med allt fler aktörer av såväl etablerade fastighetsbolag och nischade aktörer som satsar både på förvärv och nyproduktion. Det bedöms inte saknas brist på köpare eller brist på kapital att investera i samhällsfastigheter.

Sammantaget bedöms fastigheter med vård/skola/omsorg samt kvalitativa kontor med hyresgäst från offentlig sektor vara fortsatt intressanta investeringsobjekt för marknaden under 2021. Trots den goda utvecklingen under senare år finns det potential till fortsatt stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav. Någon tydligt risk är egentligen svår att se idag. Coronavirusets långsiktiga konsekvenser för fastighetsmarknaden, till exempel vad gäller digitalisering, hem-arbete och ändrade konsumtionsvanor, har en relativt begränsad effekt på marknaden för samhällsfastigheter. Osäkerheten kan till och med som positivt då samhällsfastigheter utgör stabila investeringar i lågkonjunktur.

Sport- och idrottsanläggningar

Fastighetsmarknaden för sport-/fritidsanläggningar begränsad, såväl investeringsmarknaden som lokalhyresmarknaden. Anläggningens typ (vilken/vilka idrotter som inryms inom verksamheten) samt storlek är avgörande parametrar. Mindre anläggningar är i princip endast intressanta för "egenanvändare", det vill säga den operatör (ofta en lokal förening) som också bedriver den huvudsakliga verksamheten inom lokalerna. För att aktörer med fokus på förvaltning ska visa intresse krävs vanligtvis rationella förvaltningsenheter med långa hyresavtal, företrädesvis med hyresgäst från offentlig sektor såsom kommunen.

Den "externa" hyresmarknaden för sport-/fritidsanläggningar är därmed klart begränsad. Hyrorna varierar inom ett stort intervall på grund av typ av anläggning/verksamhet, specialanpassningar, skick/standard, hyresavtalets längd och ansvarsfördelning med mera. För moderna anläggningar kan hyran vara en faktor av investeringen, så kallad produktionskostnadsbaserad hyra. Några trender, upp- eller nedgångar, på hyresmarknaden är därmed inte aktuella.

Nyproduktion är ovanligt och sker främst i samband med utvecklingen av nya stadsdelar eller vid uppförandet av nya skolor generellt. Det är ovanligt att denna typ av objekt uppförs av privata aktörer. Undantaget är stora, "kommersiella" arenor där det finns möjlighet till sponsoravtal och andra intäkter samt mindre anläggningar som uppförs av egenanvändare, typ ridhus och padel-hallar. Med multihallar kan offentlig/kommersiell service – café/restaurang, kontor, utbildning, vård, m.m. – integreras med sport-/fritidsverksamheten. Om verksamheterna kompletterar varandra erhålls en typ av "kluster-effekt" (likt företags-/forskningsparker) vilket bedöms som positivt.

Slutsatser om marknaden med avseende på multihallen

Intresset för multihallen från den privata sektorn kan sannolikt finnas där, om än i något mindre omfattning än för andra typer av samhällsfastigheter. Det bedöms positivt att, om möjligt, få till en byggnad som erbjuder caféer, vård, butiker, restauranger med mera för att öka diversifieringen och möjligheter till olika hyresintäkter för investeraren.

Det multihallen som avses i detta projektet är inte tillräckligt stor, samt hade sannolikt varit för konkurrensutsatt för ett scenario där en privat part både äger och driver anläggningen själv.

Intresset för denna typ av investering bedöms vara beroende av ett kommunalt hyreskontrakt.

Innehåll

Bakgrund och sammanfattning

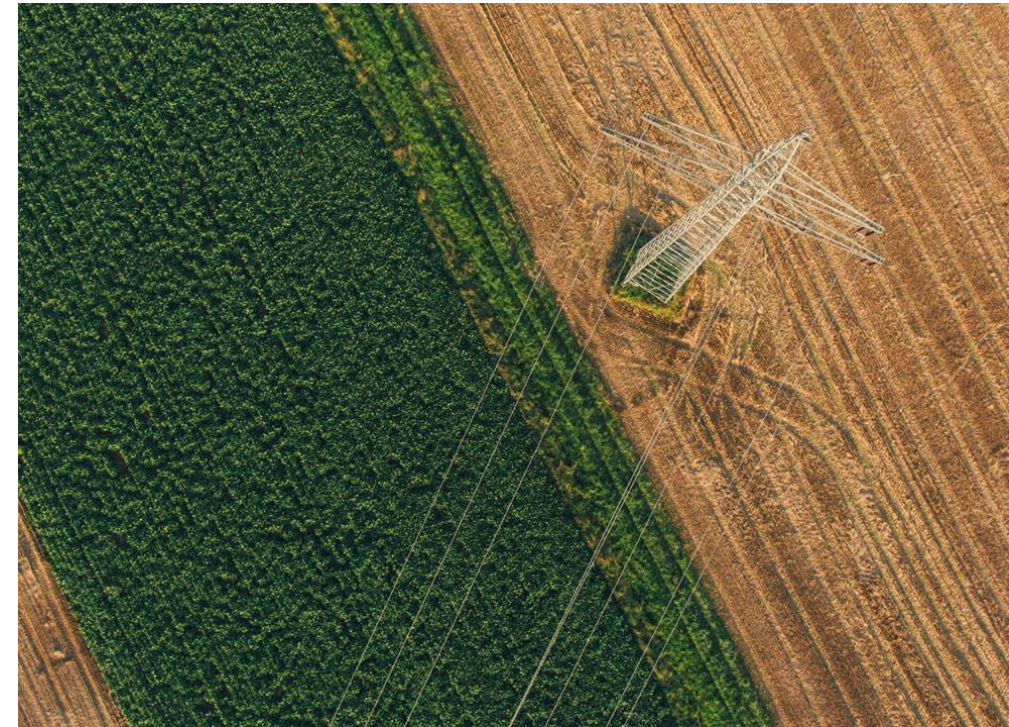
Marknadsöversikt samhällsfastigheter

Olika modeller av ägande och hyrande

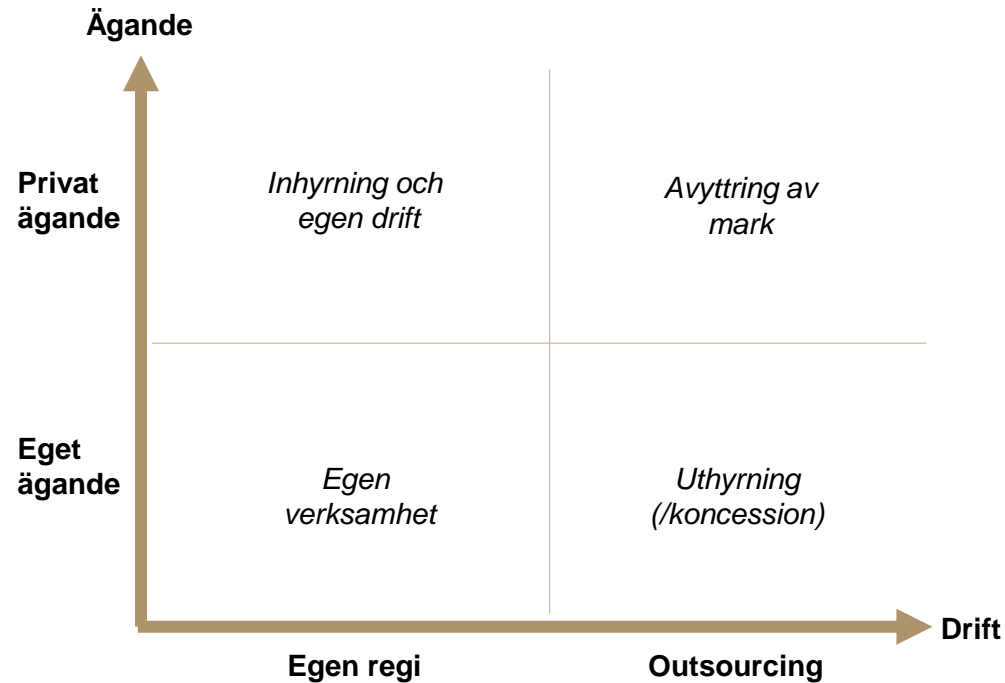
Ramverk och utvärdering

Referensprojekt

Slutsatser



Konceptuellt ramverk avseende två dimensioner som utreds



När syftet är att skapa en samhällsnyttig funktion i en stadsutvecklingsprocess kan detta utvärderas ur två dimensioner för kommunen; a) hur anläggningen ägs och b) hur anläggningen drivs. Som figuren visar finns 4 konceptuella tillvägagångssätt beroende på vilken väg som väljs utifrån kommunens synvinkel.

Inom samhällsfastigheter uppkommer denna utvärderingsprocess med jämna mellanrum, särskilt inom skolor och äldreomsorg där såväl ägande som drift är vanligt i både egen- och privat regi med ett flertal operatörer och fastighetsägare aktiva på marknaden.

På kommande sidor förklaras olika faktorer att ha hänsyn till inom de olika dimensionerna.

Olika modeller av ägande och hyrande

Hyra

Äga

Hyrande

Traditionellt hyresavtal

Ett traditionellt hyresavtal kan ha många olika varianter och vara mer eller mindre omfattande för fastighetsägaren. Det vanligaste förfarandet när objektet är skapat för en och samma hyresgäst är att hyresgästen, utöver hyran, erlägger ersättning till fastighetsägaren för fastighetsskatt och mediakostnader. Det är vanligt att hyresgästen har eget abonnemang för el. Avseende övrig media som vatten, värme, kyla etc kan detta antingen vara på hyresgästens eget abonnemang (om möjligt) eller debiteras efter användning via fastighetsägaren, ofta med ett mindre påslag för att täcka administration. Vanligen står fastighetsägaren för löpande drift och underhåll men ansvaret kan delas upp via en gränsdragningslista i hyresavtalet.

"Triple-net avtal"

Ett triple-net avtal är ett hyresavtal, men med ett utökat ansvar för drift och underhåll för hyresgästen. Utöver mediakostnader och fastighetsskatt som är vanligt för traditionella hyresavtal i objekt med en hyresgäst ansvarar hyresgästen även för reparationer på byggnaden, skador som uppstår, underhållsåtgärder med mera. Ansvarsfördelningen möjliggör en lägre hyra, men hyresgästen står för risken att något händer med hyresobjektet. Detta upplägg lämpar sig vanligen när hyresobjektet är särskilt verksamhetsanpassat. På många sätt blir detta upplägg som att hyresgästen tar hand om hyresobjektet som sitt eget.

Hybrider

Renting

Renting är en typ av hyresavtal som principiellt faller mittemellan traditionellt hyresavtal och eget ägande med extern finansiering såsom banklån. Vid renting ligger det faktiska ägandet hos hyresvärden, medan själva hyresbetalningen vanligtvis är upplagt på samma sätt som ett banklån med ränta och amortering/avskrivning. Ansvarsfördelningen ser likadan ut som vid triple-net hyresavtal, dvs att hyresgästen ansvarar för hyresobjektet som sin egen.

Hyran som hyresgästen betalar baseras på ett initialt värde på objektet som genom avskrivningar ska skrivas ned till ett restvärde jämte ränta, s.k annuitet. Räntan baseras marknadsränta tillsammans med risktillägg och avtalen kombineras vanligen med en köpoption.

OPS

En alldeles tydlig definition av Offentlig & Privat Samverkan ("OPS") innebär finns inte i dagsläget mer än att privata och offentliga parter arbetar tillsammans med ett projekt som gynnar allmänheten. Normalt omfattar detta infrastrukturprojekt, skolor, sjukhus med mera.

Syftet är ofta att minska investeringen för den offentliga parten momentant och istället ge ersättningar över tid för att undvika t.ex budgetunderskott. Det kan även vara att sprida riskerna mellan parterna för finansiering, drift, planering, och myndighetsbeslut.

Finansieringen av projekt varierar. Vanligtvis skapas ett gemensamt bolag där ägande fördelas efter kapital och arbete. Ersättning för bygget betalas in av brukaren, ofta den offentliga parten.

Ägande

Ägande i kommunalt bolag

Det är vanligt att större kommunen lägger ut ägandet av verksamhetsfastigheter till ett kommunalt bolag. Syftet med kommunala fastighetsbolag är ofta att fokusera och effektivisera förvaltningen samt höja kompetensnivån i bygg- och driftsskede.

Beroende på hur policyn ser ut kan förhyrningarna bli mer marknadsmässiga och därmed minska risken för suboptimering.

Att ha fastigheterna i bolag leder i viss mån till mer administration då bokföringen i koncernen blir mer komplex samt att beslutsleden blir längre. Detta eftersom bolaget har en styrelse som i sin tur är underordnad den kommunala förvaltningen.

Direktägande

Med direktägande avses ägande direkt av kommunen utan att ligga i ett av koncernbolagen. Förvaltningen av fastigheten ligger i den kommunala förvaltningen.

Innehåll

Bakgrund och sammanfattning

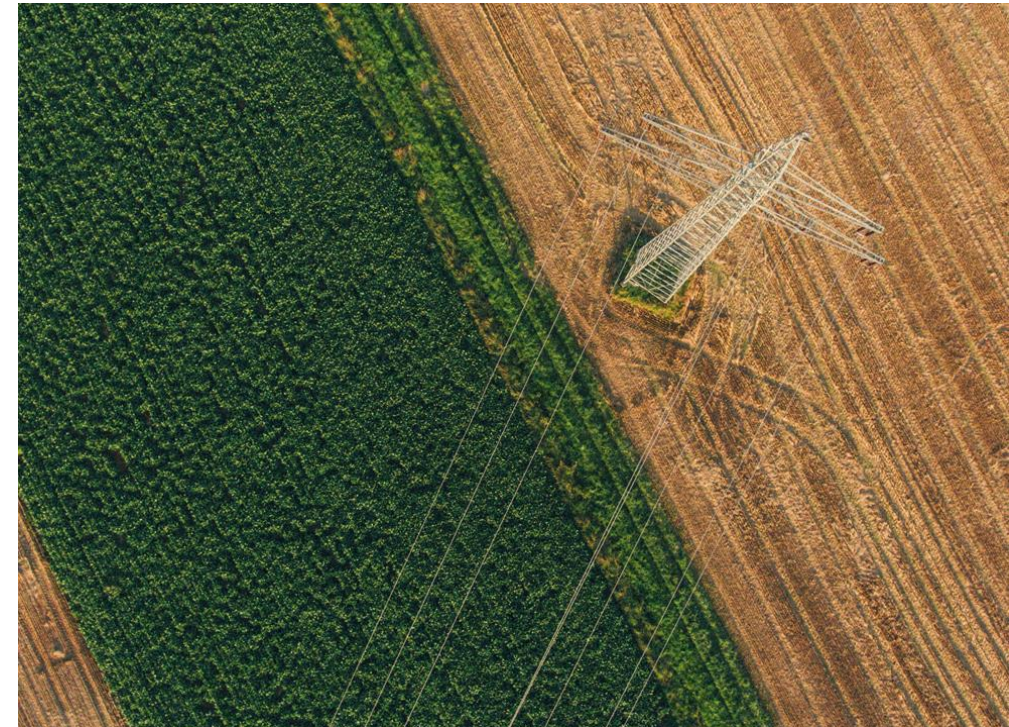
Marknadsöversikt samhällsfastigheter

Olika modeller av ägande och hyrande

Ramverk och utvärdering

Referensprojekt

Slutsatser



Svefas modell för utvärdering - hur ska en fastighet ägas

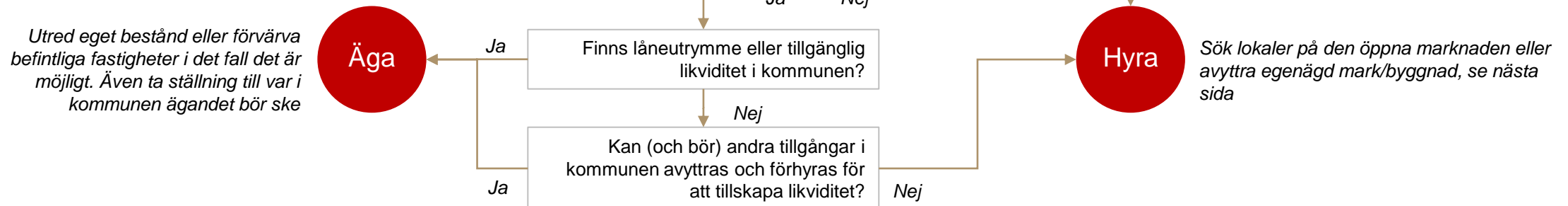
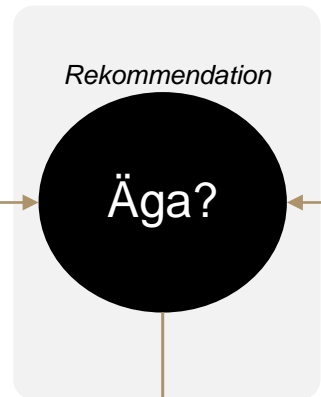
Ekonomisk perspektiv

Kassaflödesanalys över relevant bedömd brukandeperiod



Operationellt perspektiv

Genomgång av faktorer som är svåra att kvantifiera i ekonomiska termer



Ekonomiskt perspektiv

Det ekonomiska perspektivet syftar till att, utifrån kommunens förutsättningar, beräkna det mest fördelaktiga alternativet avseende kostnader över tid. För detta måste ett antal parametrar tas i beaktande för att göra ett så verklighetstroget framtidsscenario som möjligt. **I denna utredning har detta inte genomförts. Nedanstående diagram är endast ett fiktivt exempel på bedömning.**

Faktorer

Marknadseffektivitet

Att ta hänsyn till marknadens intresse och effektivitet när det kommer till en särskild typ av objekt är viktigt för att bedöma om objektet är attraktivt för privata aktörer och huruvida en extern aktör kan förväntas uppföra och underhålla byggnaden mer kostnadseffektivt.

Kommunens egen kompetens

Att ta på sig ett byggprojekt är en stor och ofta komplex uppgift. Kompetens inom upphandling, bygg- och entreprenad samt projektledning är viktigt för att investeringen ska ske inom uppsatta ekonomiska ramar och därmed vara lönsamt gentemot att hyra.

Avkastningskrav marknaden

Hur marknaden ser på objektets avkastningskrav avgör i hög grad ett framtida bedömt värde, men även hur hög en framtida hyra bedöms bli. Avkastningskravet är en viktig parameter för att sätta fastighetens framtida värde i relation till investering.

Låneränta och lånemöjligheter

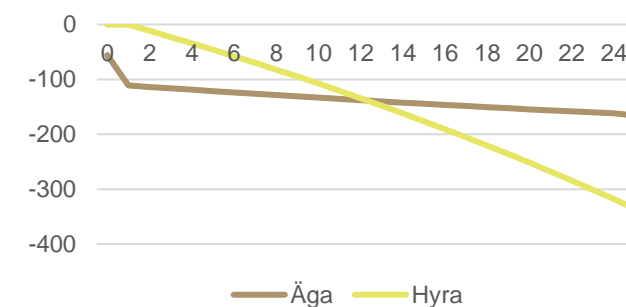
Lånefinansiering och storlek på ränta påverkar kassaflödet i ett äga-scenari och måste vara en del av kalkylen.

Bedömd brukandeperiod och maximal hyresavtalslängd

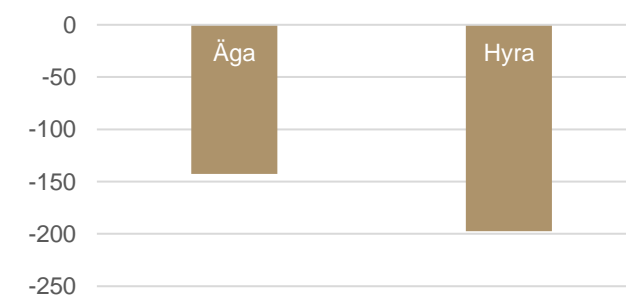
Hur länge kommunen förväntas använda byggnaden till den tilltänkta verksamheten är av stor vikt för den ekonomiska kalkylen. Generellt gäller att ju längre man äger en fastighet desto större chans att investeringen betalar av sig. I ett hyresscenario likställs ofta maximal hyresavtalslängd med uppskattad brukandeperiod eftersom hyresavtalen normalt är mellan 15 – 25 år långa, vilket är långt in i framtiden och osäkerheten ökar.

Exempel på ekonomiska bedömningar

Kassaflöde utvärderingsperiod (exempel, ej aktuellt)



Totalt nuvärde (exempel, ej aktuellt)



Kvalitativ utvärdering av operationella faktorer (1/3)

Tidsfaktor	Kontroll framtida kostnader		Projektrisk
<p>Huruvida det går fortare att nå en färdigutvecklad ny byggnad beror främst av:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I vilken mån kommunen har resurser och kompetens att själva hantera upphandling av entreprenad och uppförandet 2. Hur komplext en markanvisning eller upphandlingsförfarande av ett hyresavtal ser ut. 3. Hur komplicerad processen är avseende fastighetsbildning, anslutningshantering etc. <p>Normalt går det dock snabbare att nå en färdig och användbar byggnad genom att kommunen själva äger och uppför, något som även bedöms vara fallet för aktuell multihall.</p>	<p>Förutsägbarhet löpande kostnader</p> <p>Vid ägande har kommunen full risk för hur den löpande kostnaden i framtiden kommer utvecklas. Denna kommer variera med utvecklingen i exempelvis låneränta, finansieringsgrad, faktiska drift- och underhållskostnader etc.</p> <p>Vid förhyrning kan kommunen låsa in den faktiska hyreskostnaden under en lång tid framöver. Viss kvarvarande risk finns för inflation samt vad som sker om fastighetsägaren skulle gå i konkurs, något som kan göra att överenskommen struktur faller. Samtidigt ska det noteras att kommunen har begränsad kontroll över hyreskostnaden vid avtalets slut.</p>	<p>Kostnad vid förändringar</p> <p>Om kommunen äger fastigheten och förändringsbehov uppstår vid exempelvis anpassningar eller utbyggnader har kommunen full rådgighet och kan själv säkerställa att man får rimliga villkor.</p> <p>Vid förhyrning har hyresvärden en monopolsituation vid förändringsbehov och då finns det en risk att kostnad för hyresgäst Anpassningar och förändring av ytor kan bli orimligt dyr. Detta kan dock regleras i avtalen initialt om de upprättas på ett genomtänkt sätt.</p> <p>Behov av förändringar upplevs ofta uppstå i kommuners anläggningar och denna fråga bedöms därmed viktig.</p>	<p>Faktiskt projektrisk beror på val av genomförande där det finns ett flertal olika entreprenadformer (t ex delad entreprenad, Construction Management (CM) -upplägg, generalentreprenad och totalentreprenad, här listade i fallande riskskala för byggherren). Det är dock sannolikt att kommunen påtar sig högre projektrisk i att äga jämfört med att hyra in från tredje part.</p>



Neutral

Hyra

Äga

Hyra



Kvalitativ utvärdering av operationella faktorer (2/3)

Kontroll av användande

Givet att man äger fastigheten har man också alltid full rådighet att göra de förändringar i lokalerna som man finner nödvändiga, och även total kontroll över framtida verksamhetsområden för fastigheten.

Om fastigheten säljs till en privat fastighetsägare tappar kommunen kontrollen över användandet. Efter att det initiala hyresavtalet löper ut kan fastighetsägaren välja att använda byggnaderna till annat det nuvarande hyresgäst nyttjar dem för, även om kommunens besittningsrätt i egenskap av hyresgäst gör detta dyrt och svårt för fastighetsägaren.

Flexibilitet

Att äga en fastighet ger kommunen möjlighet att sälja fastigheten och/eller flytta från fastigheten till andra lokaler när man vill, vilket i sig innebär full flexibilitet givet att det finns ett utbud för liknande lokaler/fastigheter.

Även om man har full risk över hur fastighetens värde skulle utvecklas om verksamheten avvecklas, har man samtidigt möjlighet att mitigera denna risken genom aktiv fastighetsutveckling.

Vidare, om man äger fastigheten har man också alltid full rådighet att göra de förändringar i lokalerna som man finner nödvändiga.

Vid förhyning är man i värsta fall helt låst under hela hyresperioden.

Volatilitet i värde

Att äga en fastighet innebär att kommunen får ta del av såväl upp- som nedsida.

Då man samtidigt är användare av fastigheten styr man till stor del själv den långsiktiga värdeutvecklingen, eftersom den till stor del beror av uthyrningsläget.

Om kommunen generellt har en förväntan att använda fastigheten längre tid än man är beredd att hyra den talar detta för att det är bättre att äga den, för att på så sätt få del av det värde som skapas av det förräntat längre användandet.

Politisk risk

Att avyttra en fastighet i ett skede innan byggnation skett innebär alltid en större politisk risk för kommunen, d.v.s. att det i efterhand anses att avyttringen skedde till ett för lågt pris. Detta talar för att man, i fall där värdet bedöms osäkert, åtminstone bör äga fastigheten under uppförandet och den initiala driftperioden.

Samtidigt behöver de bedömda marknadsförutsättningarna tas i beaktande – givet det stora intresset för samhällsfastigheter idag och det låga ränteläget är det svårt att bygga ett scenario där fastighetens värde förväntas öka mycket mer än med inflation.



Äga

Äga

Äga

Neutralt



Kvalitativ utvärdering av operationella faktorer (3/3)

Få in externa aktörer/kapital

Att locka till sig kapital från fastighetsinvesterare till kommuner är ofta en viktig fråga. En fungerande och diversifierat ägd fastighetsstock inom såväl samhällsfastigheter som andra typer av byggnader kan medföra många positiva konsekvenser;

- Kunskap tillförs från den privata sektorn, som ofta kan agera en katalysator för effektiv fastighetshantering mellan såväl olika tillgångsklasser som olika regioner och länder.
- Konkurrensutsättning och benchmarking av den förvaltning som sköts i egen regi.
- Diversifierat ägande ger en mer likvid marknad och gör att det är enkelt att avyttra ägda fastigheter och mark om behov uppstår.
- Fler investerare innebär ofta en prispress i avkastningskrav och därmed högre fastighetsvärden.

Just i valet av hur multihallen ska hanteras bedöms detta dock vara av begränsad betydelse givet andra delvis privata investeringar som Malmö Arena och Stadion.

Neutralt

Minimera suboptimering

När interna hyressystem tillämpas uppstår det risk för suboptimering. Dels finns alltid en risk att den hyra som debiteras internt blir för hög/låg, och därmed riskerar att ge snedvridna incitament och orättvis konkurrenssituation.


Vidare är det ofta svårt att hantera vakanser i ett kommunalt bestånd. Ofta otydligt vem som bör ta kostnaden, vilket återigen ger risk för suboptimering.

Med ett privat alternativ blir det mycket transparent vad de faktiska lokalkostnaderna uppgår till och därmed ökar sannolikheten att beslut avseende förändringar i lokalerna fattas på korrekta ekonomiska principer.

Denna faktor bedöms dock inte relevant i fallet med en multihall.

Hyra

Genomgång av prioriteringsordning avseende operationella faktorer

 Kommunens bedömning

Modell	Operationell faktor	Låg	Betydelse för kommunen				Hög	Sammanställning av bedömning
Äga	Kontroll av användande	1	2	3	4	5	Äga 17	
Äga	Flexibilitet	1	2	3	4	5	Neutralt 8	
Äga	Framtida kostnader – förändring	1	2	3	4	5	Hyra 7	
Neutralt	Politisk risk	1	2	3	4	5	Bedömningen av de operationella faktorerna tyder på att kommunen bör äga multihallen.	
Hyra	Projektrisk	1	2	3	4	5		
Neutral	Tidsfaktor	1	2	3	4	5		
Hyra	Förutsägbarhet löpande kostnader	1	2	3	4	5		
Äga	Volatilitet i värde	1	2	3	4	5		
Hyra	Minimera suboptimering	1	2	3	4	5		
Neutralt	Få in externa aktörer/kapital	1	2	3	4	5		

Analys avseende egen drift eller outsourcing till extern part

Effektivitet avseende drift

Kompetens på marknaden

Att outsourca driften kan i många fall bli mer kostnadseffektivt än att driva det själv givet att det finns specialiserade kommersiella aktörer på marknaden att tillgå.

Vad gäller aktuell multihall är det Svefas uppfattning att det finns få eller inga marknadsaktörer som kan förväntas driva multihallen mer kostnadseffektivt eller kommersiellt.

Därmed är det svårt att hävda att en outsourcad drift skulle vara mer effektiv.

Samordning med existerande förvaltning

Om multihallen analyseras isolerat skulle en outsourcing av driften till en extern part sannolikt ge begränsade samordnings fördelar i driften för den externa parten.

Kommunen bedöms däremot kunna nå viss driftsfördel utifrån möjlig samordning med övriga idrottsanläggningar och verksamheter avseende exempelvis;

- Bokningssystem
- Kontakt med idrottsföreningar
- Samordning drift och underhåll
- Kopplingar till det övriga stadionområdet och kommande idrotts- och skolverksamheter

Möjlighet att skapa värde

En stor del av värdet som skapas av att låta en kommersiell aktör hantera en verksamhet eller fastighet är kopplad till möjligheten att arbeta aktivt med intäktssidan. För exempelvis en skola kan det handla om att optimera utformningen så att fler barn kan få plats på en given yta, för ett kontor handlar det om aktiv marknadsbearbetning, hyresförhandlingskompetens etc.

I aktuell multihall handlar det i stor utsträckning om att optimera utnyttjandet av hallen och aktivt arbeta med uthyrning, här bedöms ekonomiska incitament hos en privat part skapa extra drivkraft.

Kontroll

Svefa har uppfattat att staden är måna om möjligheten att kontrollera användningen av hallen för att kunna fördela användning, samnyttja med andra anläggningar på området med mera. Möjligheten för en extern part att driva anläggningen mer effektivt än kommunen bedöms därför vara begränsad.

En annan faktor som relaterar till kontroll av användningen är risker i kontinuiteten som en outsourcad privat operatör av driften har gentemot kommunal drift. Privata operatörer har en konkursrisk på ett sätt som kommunen inte har. Vid eventuell konkurs påverkas sannolikt organiseringen av multihallen samt att kommunen tvingas ta över driften tillfälligt.



Neutral

Egen drift

Outsourcing

Egen drift



Innehåll

Bakgrund och sammanfattning

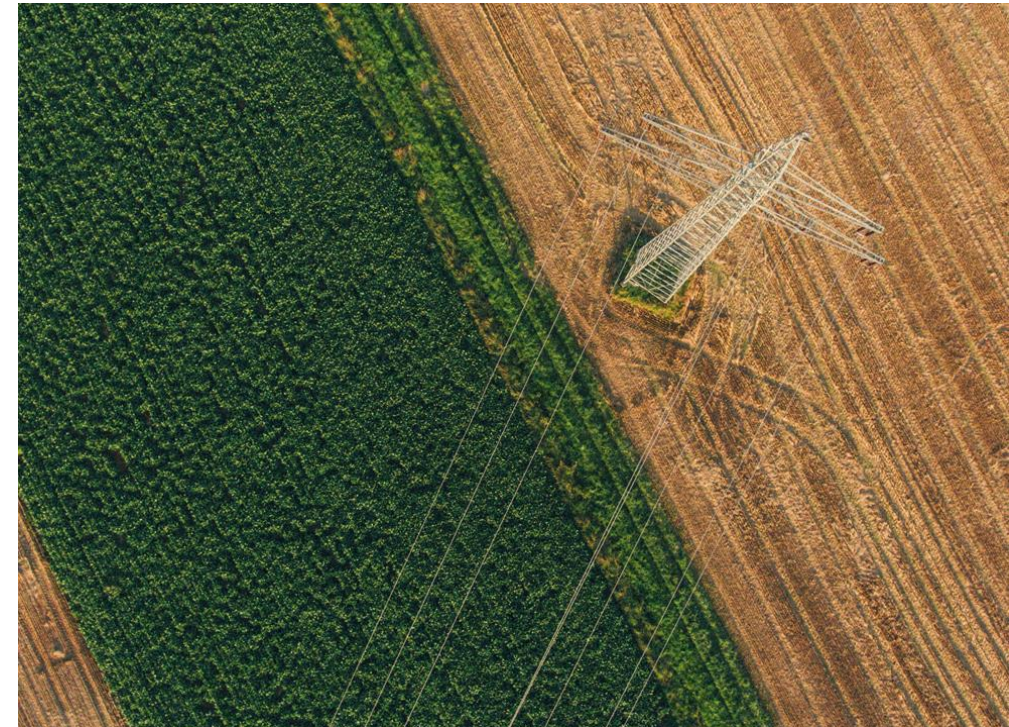
Marknadsöversikt samhällsfastigheter

Olika modeller av ägande och hyrande

Ramverk och utvärdering

Referensprojekt

Slutsatser



Exempel på genomförande andra idrottsanläggningar

Anläggning	Ägande	Drift	Finansiering	Kommentar
Multihall Rosendal, Uppsala	Kommunalt bolag	Kommun	Kommun	<p>Multihallen i Rosendal har haft en längre historia och var initialt tänkt att bli en stor sportarena med plats för 2 500 åskådare och vara en del av ett större stadsutvecklingsprojekt med en privat aktör som byggherre och ägare med kommunen som hyresgäst. Planen var att ha 3 idrottsbanor för breddidrott med lounges på läktarna samt padelbanor och gym. Övriga funktioner var även café och bibliotek i anslutning till Rosendals torg.</p> <p>Efter diskussioner om hantering av LOU vid byggentreprenader med kommunen som hyresgäst samt tecken på att den privata aktören upplevt ekonomiska bekymmer blev aktören av det optionsavtal som tecknats mellan parterna.</p> <p>Projektet har sedan dess förändrats till att bli två idrottshallar, varav en fullstor med läktare för 150 personer. Idrottshallen är en del av ett "multikvarter" som har kvar övriga funktioner men även blir idrottshall åt närliggande skola och kommer även ha lärarum och hörsal. Nu är det kommunala bolaget Sportfastigheter byggherre eftersom byggnaden ej är färdigställd, med kommunen som tilltänkt hyresgäst.</p>
Gavlehovshallen	Kommunalt bolag	Kommun	Kommun	<p>Kommunal investering om cirka 230 mkr med kommunalt bolag som ägare och förvaltare. 3 hallar varav 2 för blandad idrott och 1 för friidrott med 2 200, 200 och 1 000 läktarplatser respektive. Öppnades 2017.</p>

Exempel på genomförande andra idrottsanläggningar

Anläggning	Ägande	Drift	Finansiering	Kommentar
Prioritet Serneke Arena, Göteborg	Privat	Privat	Privat	Privat investering upplåten med tomträtt som ägs av ett dotterbolag till Serneke. Investeringsvolymen uppgick till cirka 800 mkr och innehåller inomhusfotbollshallar som kan anpassas till event samt hotell, skidåkning, skolverksamhet i privat regi, gym etc med externa hyresgäster. Läktarkapacitet är 500 respektive 3 000 personer. Kommun hyr in tider för idrotts- och skolverksamhet, men i övrigt drivs anläggningen privat och hyres ut till föreningar och företag. Prioritet och Serneke är namnsponsorer till anläggningen. Öppnades 2015.
Vida Arena	Privat (av Växjö Lakers). Arrende	Privat	Blandad	Kommunen beviljade ett lån till Växjö Lakers som uppförde arenan samt att upplåtelsen gjorde som ett arrende. Kommunen valde alltså att inte ha en ägarandel i bolaget som uppförde anläggningen, utan endast som långgivare och tryggade lånet genom att byggnaderna står på ofri grund. Öppnades 2011.
Fjällräven Center, tidigare Swedbank Arena	Privat (av Modo Hockey)	Privat	Privat	Finansierades och ägdes initialt av Modo Hockey samt privata finansiärer bland annat Peter Forsberg, men köptes sedan ut av Modo. På senare tid har diskussion först om försäljning och förändring av driftsansvaret av arenan på grund av klubbens likviditet. Uppförd med tomträtt. Öppnades 2006.

Exempel på genomförande andra idrottsanläggningar

Anläggning	Ägande	Drift	Finansiering	Kommentar
Österåkers Multihall	Kommunalt bolag	Kommun	Kommun	Kommunal investering med kommunalt bolag som äger och förvaltar fastigheten. Kommunen hyresgäst till det kommunala bolaget. Under uppförande, men kommer att innehålla 2 fullstora hallar med 1 200 och 330 platser i publik respektive, samt hall för friidrott, gymnastik och klätterhall. Målet är även att ha ett gym, café samt coworking i anslutning till hallarna.
Partille Arena, Partille	Kommunalt bolag	Kommun	Kommun	Kommunal investering byggd för idrott och kultur. Anpassad för att snabbt kunna byta mellan idrott- och kulturevenemang genom att ha en fullstor scen på kortsidan, vilket höjer utnyttjandegraden avsevärt. Innehåller två fullstora handbollsplaner med 4 000 respektive 300 på läktaren. Maxkapacitet under konserter är 5 500 personer. Fastigheten ägdes tidigare av privata aktörer, men var en del i en bostadsexploateringsaffär mellan kommunen och parterna. Anläggningen har en del externa hyresgäster som exempelvis restaurang mm. Kommunen hyr hallar och läktare och driver uthyrning till föreningar. Den största föreningen, tillsammans med restaurang och Patrillebo driver eventbolag för konserter och annat med kommunen som bokare av bland annat artister. Öppnades 2016.

Privata aktörer är intresserade av kommunen som hyresgäst eller stora arenor

- Summering av referensobjekt

Generellt

Genom att titta på hur andra hallar och arenor uppförts, driftas och ägs styrker detta marknadsöversikten på samhällsfastigheter inom sport- och idrottssegmentet.

Privata intressen

Under tidigare sidor presenteras endast ett urval av referenser, men det är tydligt att de objekt som har privata intressen är främst större arenor eller anläggningar med läktare som har möjlighet till stora evenemang och konserter med bra intäktspotential och/eller att en stor förening med hög genomsnittlig publiksiffra hyr arenan löpande. Att ha tillhörande lokaler för annan uthyrning är också viktigt för att förbättra avkastningen på investeringen. För att det privata intresset ska finnas på mindre arenor eller hallar är det av vikt att kommunen är hyresgäst.

Andra investerare

Externt kapital som investerare kan även komma från föreningar som har intresse av att ha hallen som hemmaarena. Ofta är föreningen sällan ensam ägare från uppförandeskede, men blir en långsiktig användare och delar ansvaret av objektet. Dessa upplägg fungerar ofta bra i tider då en klubb eller föreningar har bra resultat sportsligt och ekonomiskt, vilket ofta går hand i hand. För kommunens sida är det viktigt att tänka på att detta snabbt kan förändras och kommunen kommer vara bland de första föreningen vänder sig till för att få hjälp antingen ekonomiskt för att driva arenan/hallen eller för att sälja sina andelar i objektet.

De kommunala objekten

De kommunalt äga arenorna/hallarna har oftast tagits fram för att tillgodose behov från flera intressenter t.ex skolverksamhet men även flertalet mindre föreningar och klubbar. Det har även gjorts initiativ att möjliggöra konserter och annat, men är sekundärt.



Innehåll

Bakgrund och sammanfattning

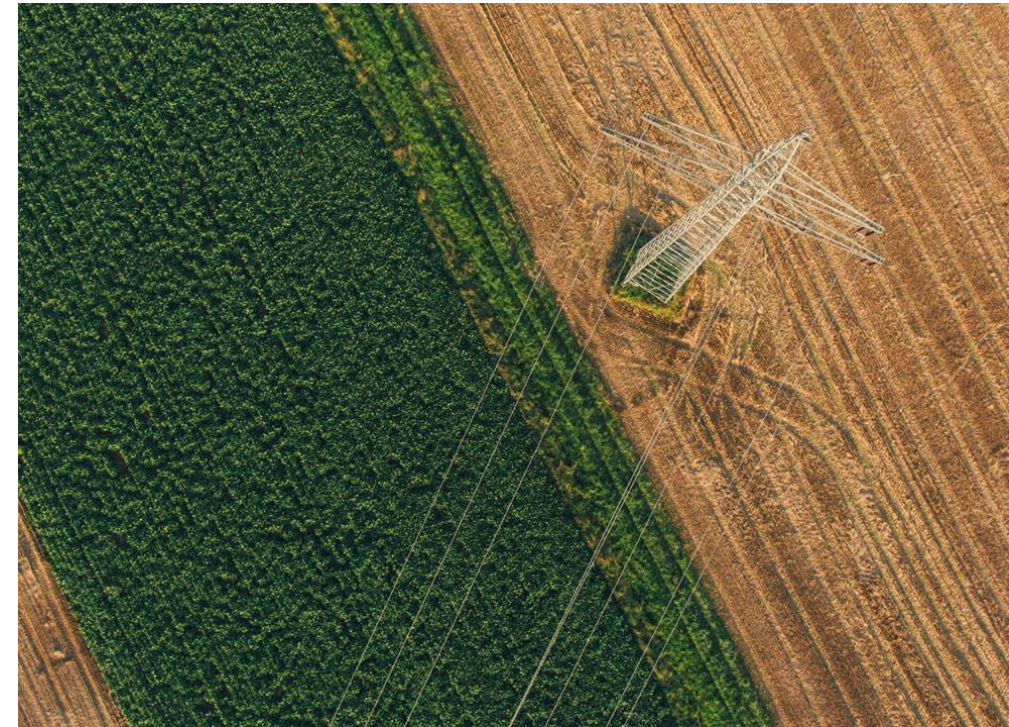
Marknadsöversikt samhällsfastigheter

Olika modeller av ägande och hyrande

Ramverk och utvärdering

Referensprojekt

Slutsatser



Slutsatser och rekommendation

Bedömt intresse för multihallen

Det finns flera olika sätt att ta sig an ett uppförande av en multihall som kan anses vara en samhällsfastighet. Det är dock inte den typen av samhällsfastighet som t.ex skola eller äldreomsorg där det finns fler aktörer och en marknad för alternativa hyresgäster. Intresset för den privata marknaden att uppföra och äga multihallen på stadionområdet bedöms vara beroende av ett långt kommunalt hyreskontrakt givet storleken och antalet läktarplatser.

Kommunens egna bedömningar av operationella faktorer

Genomgången av de operationella faktorerna tillsammans med kommunen tyder dock på att kommunen, för att uppnå effekter som kontroll av användande och samnyttjande samt flexibilitet, har nytta av att både äga och driva multihallen. Faktorer som tid, risk och volatilitet i värde bedömdes vara av mindre betydelse för kommunen eftersom kompetensen inom koncernen bedöms vara god och att man har ett långsiktigt ägarperspektiv.

Ekonomi

Denna rapport har inte tagit hänsyn till det ekonomiska perspektivet avseende äga eller hyra, men ett antal olika tillvägagångssätt har presenterats tillsammans med referenser från andra städer. Mycket tyder på att det är vanligt att kommuner är finansiär och/eller ägare till idrottsanläggningar av denna typ och storlek. Undantagen är större arenor som exempelvis Prioritet Serneke Arena som, liksom Malmö Arena, ligger i en större stad och är en stor arena med flertalet funktioner, där privata ägare förekommer.

Finansiering ur ett kommunalt perspektiv

Det är vanligt att finansieringen kommer i samband med annan bostadsexploatering samt namnsponsring av objekten. Ett alternativ som uppkommit är arrende, vilket är vanligt där objektet är starkt förknippat till en eller flera föreningar men ger kommunen fortsatt kontroll över marken. Att låta en förening vara medinvestorare i en anläggning är också ett alternativ, men är förknippat med risker då föreningars ekonomi är varierande.

Drift

Att driva anläggningen i egen regi bedöms kunna ge samordningseffekter och kontinuerlig kontroll på ett sätt som en outsourcinglösning inte ger i samma utsträckning. De positiva ekonomiska effekterna av att ha en outsourcinglösning överväger inte kontrollaspekterna vid drift i egen regi. Marknaden för externa aktörer som driver denna typ av anläggning bedöms dessutom begränsad.

Rekommendation

Det finns flera sätt att begränsa kostnader för uppförandet och driften av multihallen, vilket presenteras på nästa sida. Givet de parametrar som förekommit i denna rapporten bedöms ett scenario där kommunen äger och driver multihallen vara mest gynnsamt utifrån den information som Svefa tagit del av.

Vad finns det för möjlighet att minska totalkostnaderna av caset?

Investeringen

Privata donationer: Donationer av företag eller privatpersoner som får exponering i press och media för sin insats.

Namnsporsring av hallen: I uppförandeskede kan en större donation vara förknippad med ett längre namnavtal.

Markförsäljning: Genom att skapa fler byggrätter i området kan markförsäljningen ge intäkter som antingen bidrar till byggnation i kommunens egen regi, eller till framtida hyresbetalningar i ett hyresscenario. Byggrätter kan i affären vara även för andra användningsområden såsom bostäder, kontor eller hotell.

De löpande kostnaderna

Uthyrningar: Genom att via hallen skapa intäktskällor kan de löpande kostnaderna hållas nere, oavsett om fastigheten ägs eller hyrs av kommunen. Att maximera intäktskällorna handlar delvis om att arbeta för en hög utnyttjandegrad av hallen.

- **Lokalhyra:** Genom att planera för andra lokaler i samma byggnad såsom café, gym, restauranger och butiker finns möjlighet att hyra ut lokaler. Detta kan också ske som andrahandsuthyrningar om kommunen är hyresgäst för hela fastigheten, även om det inte bedöms ge några större positiva netton.
- **Evenemang:** Hallen kan hyras ut till evenemangsarrangörer för olika typer av event eller konserter, beroende på hallens egenskaper.
- **Föreningar:** Hyra ut hallen till föreningar som har hallen som hemmaplan för träningar och matcher.
- **Privatpersoner:** För strötimmar kan privatpersoner erbjudas hyra hallen.

Namnsporsring av hallen: Sponsorns namn med i hallens namn exempelvis "Swedbank Stadion"

Reklamplatser intill planen: Reklamplatser kan säljas på hallens sarg eller intill läktare beroende på hallens egenskaper.

Privata donationer: Donationer av företag eller privatpersoner i form av välgörenhet.

Tack!

Rikard Wilen

rikard.wilen@svefa.se

Läs mer på svefa.se

