

2022-11-03

KPR

Det här är Gavlegårdarna

- ca 14 200 lägenheter
varav ca 560 studentbostäder
- Ca 30 000 hyresgäster
- Ca 300 kommersiella lokaler
- 214 anställda

Vad händer med ekonomin och hur påverkar det bostadspriserna?



Den perfekta stormen är här – räkna med minst två tuffa år

- Energipriser på rekordnivåer → Högsta inflationen på 40 år
- Snabb ökning av styrräntor → Konjunkturer tappar fart
- Vid kall vinter → Recessionsrisk

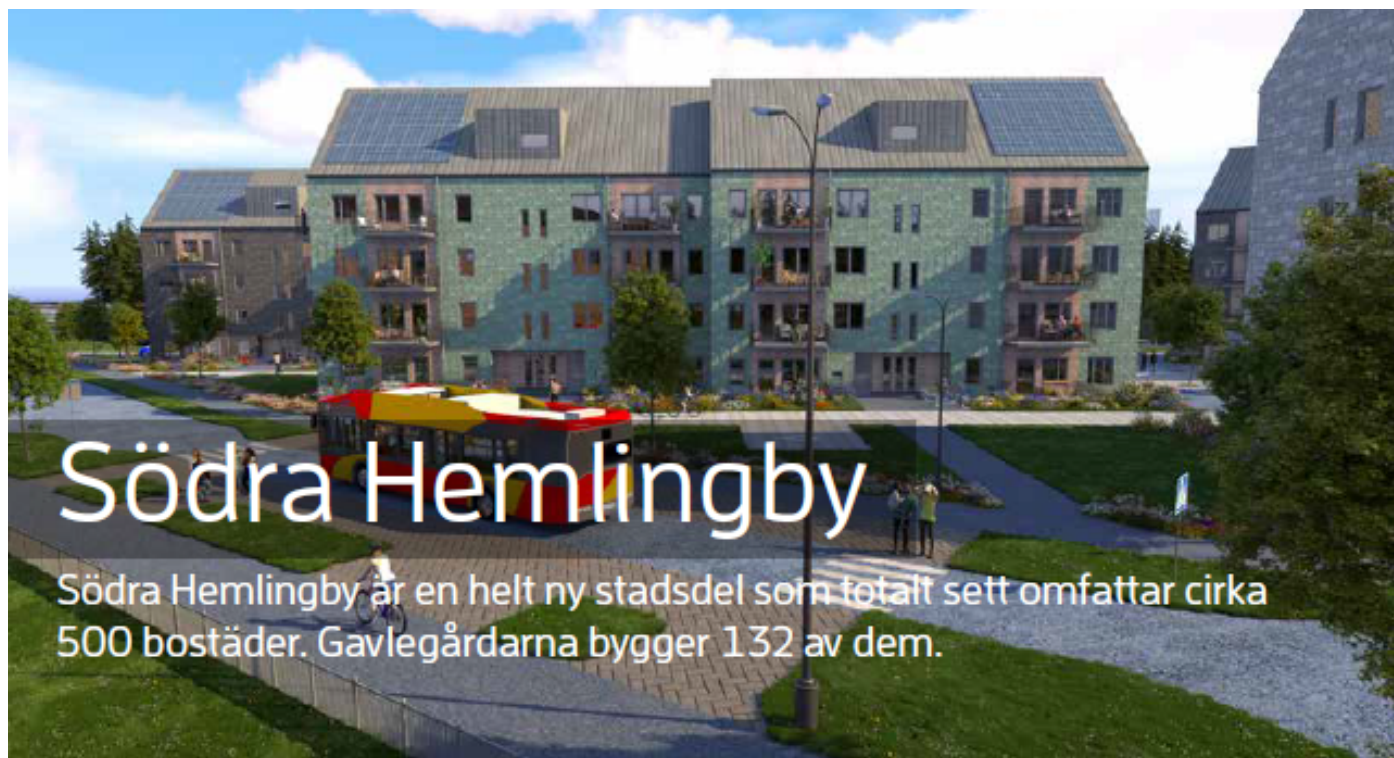
Påverkan fastighetsbranschen

- Relativt stabila intäkter på hyresrätter
- Lågkonjunktur kan ge ökade vakanser på kommersiella lokaler
- Högre ränte- och energikostnader
- Högre taxor
- Bostadspriserna faller



Pågående projekt

Södra Hemlingby, bostäder



<https://www.gavlegardarna.se/vi-bygger/nybyggnationer/sodra-hemlingby/>



Området kommer att ha blandad bebyggelse – lägenheter, radhus, parhus och villor – där både hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter finns representerade som boendeformer. Här finns dessutom kommunal service som förskola, skola, idrottshall samt vård- och omsorgsboende i det Sverigeunika huset Hemlingborg.

Den nya stadsdelen har lite av småstadskaraktär. Den centrala bebyggelsen är låg, lägenhetshusen får två till fyra våningar, och slingrar sig längs en stadsgata med träd ut till parhus och villor mot ytterkanterna.

Gavlegårdarna bygger cirka 132 arkitektritade bostäder på varsin sida av Grafikergatan, där fokus ligger på yteffektiva lägenheter på 1-4 rum och kök. Husen byggs med trästomme och får skiffer som fasadmateriäl med träpartier vid balkongerna. Samtliga lägenheter har egen tvätt-

maskin, diskmaskin, ekparkett samt kakel och klinkers i badrummen. Lägenhetsförråd finns på vinden och på taken hjälper solceller till att producera el.

I området byggs även en cykelmekarverkstad för den som vill fixa med sin cykel samt ett växthus för den odlingsintresserade.

Byggstart skedde 2021 och preliminär inflytt kan då ske under andra halvan av 2023.

Godisfabriken



GAVLEGÅRDARNA | KÄNN DIG HEMMA

<https://godisfabriken.gavle.se>

Kommande projekt

Projekt nyproduktion bostäder, Bergby 27 lgh



Projekt nyproduktion bostäder, Forsbacka 23 lgh



Projekt nyproduktion bostäder, Andersberg ca 120 lgh



Projekt nyproduktion bostäder, Hemsta 120 lgh



Projekt nyproduktion bostäder, Valbo, cirka 200 lgh.



Byggs i två etapper

Etapp 1, planerad inflytt kvartal 3
2027,

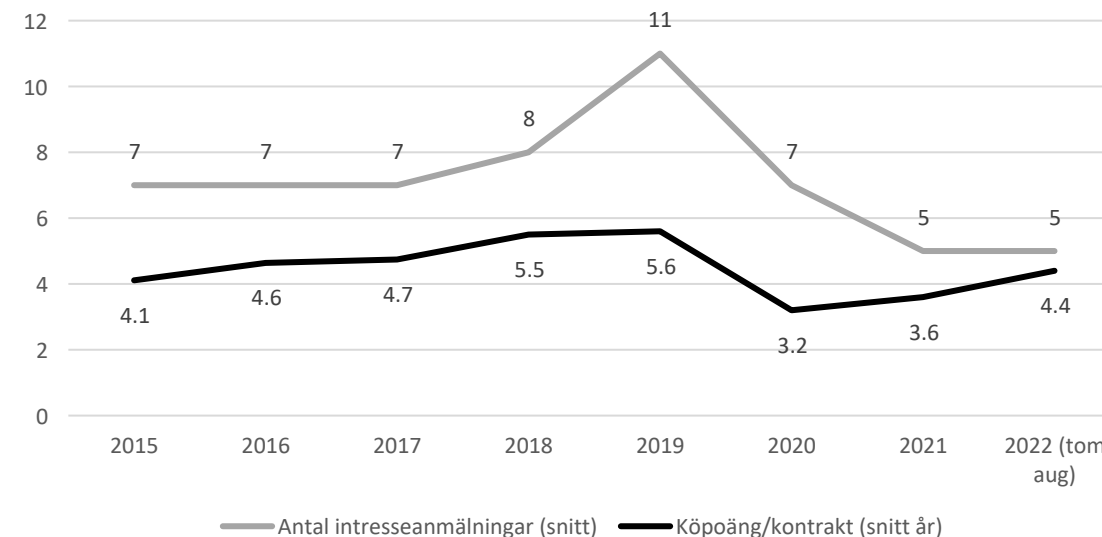
Etapp 2 planerad inflytt kvartal 3
2029

Här är vi i ett mycket tidigt skede
projektet.

Uthyrning, intresse Trygghetsboende och 55 + tom aug 2022

Hur ser intresset ut för våra Trygghetsboenden?

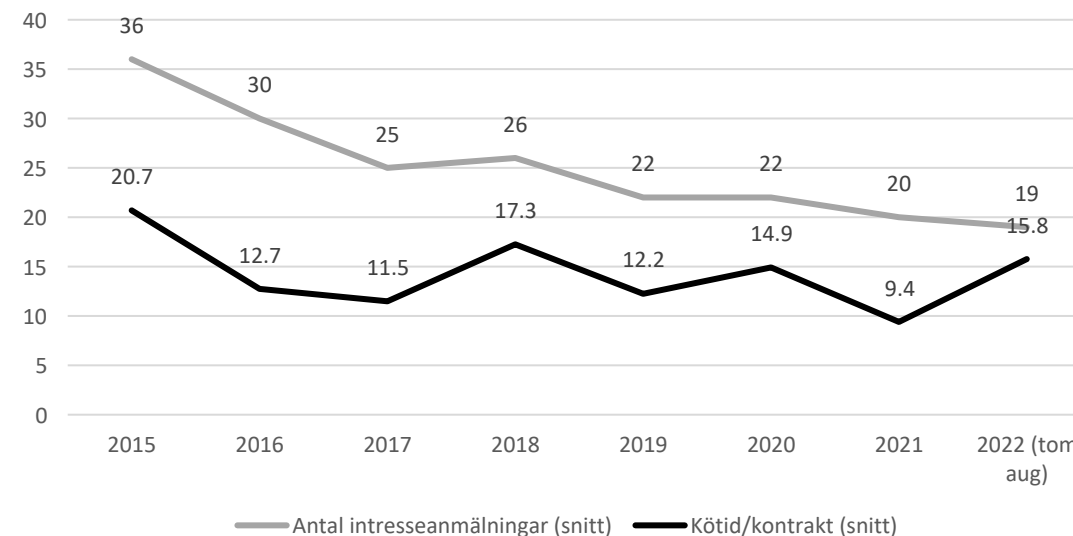
- 97 st
- 96,8 % uthyrningsgrad, augusti 2022
- Ålderskravet påverkar urvalet av möjliga intressenter
- Intresset är svagare än vanlig bostad
- I snitt tackar 1 st (16%) hyresgäster ja efter visning
- Mycket vanligt med om-publicering på gavlegardarna.se
- Hyresnivån kommer emellanåt upp som ett hinder
- Stor variation på kötid mellan hyresgäster. Två identiska bostäder kan gå för 5 års kötid, eller 5 dagar
- 6,3% (ca 400 000kr) i hyresbortfall tom augusti i år



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Minsta poäng kontrakt	1	1	1	2	3	2	1	1

Hur ser intresset ut för våra 55+?

- 531 lägenheter
- 99,6 % uthyrningsgrad, augusti 2022.
- Ålderskravet påverkar urvalet av möjliga intressenter
- Större intresse än Trygghetsboende
- I snitt tackar 3 st (30%) hyresgäster ja efter visning
- Ovanligt med om-publicering på gavlegardarna.se
- 0,5% (140 000 kr) i hyresbortfall tom augusti i år



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Minsta poäng kontrakt	1	2	1	229	3	88	12	364

Nyproduktion Bergby

- Seniorbostad?

Bergby



- Nybyggnation Kombohus Punkt
- 4 våningar
- Antal lägenheter: 27 st
- Hyresnivå (cirkapris):
 - 1 RoK 35 kvm: 6 700 kr/mån
 - 2 RoK 50-55 kvm: 8 600 kr/mån
 - 3 RoK 70 kvm: 10 300 kr/mån



Intresseanmälan för nyproducerade lägenheter i Bergby

Jag är intresserad av en lägenhet i den planerade nyproduktionen i Bergby och anmäler intresse för (sätt ett kryss):

☐ 1 RoK	35 kvm	Hyra (cirkapris): 6 700 kr/mån
☐ 2 RoK	50-55 kvm	8 600 kr/mån
☐ 3 RoK	70 kvm	10 300 kr/mån

...på följande våning (sätt ett kryss):

☐ Entreplan	☐ Våning 2
☐ Våning 1	☐ Våning 3

Hur viktigt är nedanstående för dig i ditt boende (skala 1-5)?

☐ Odlingmöjlighet	☐ Cykelförvaring i låst förråd
☐ Gemensamhetslokal	☐ Förråd för däck, skidor, verktyg etc.
☐ Gästlägenhet	☐ Inglasad balkong
☐ Utegyr på gården	☐ Aktivitetsvärd
☐ Grillplats på gården	☐ Parkering

Saknar du något i ovan beskrivning? Kom gärna med övriga önskemål:

Övriga synpunkter:

Namn: _____

Adress: _____

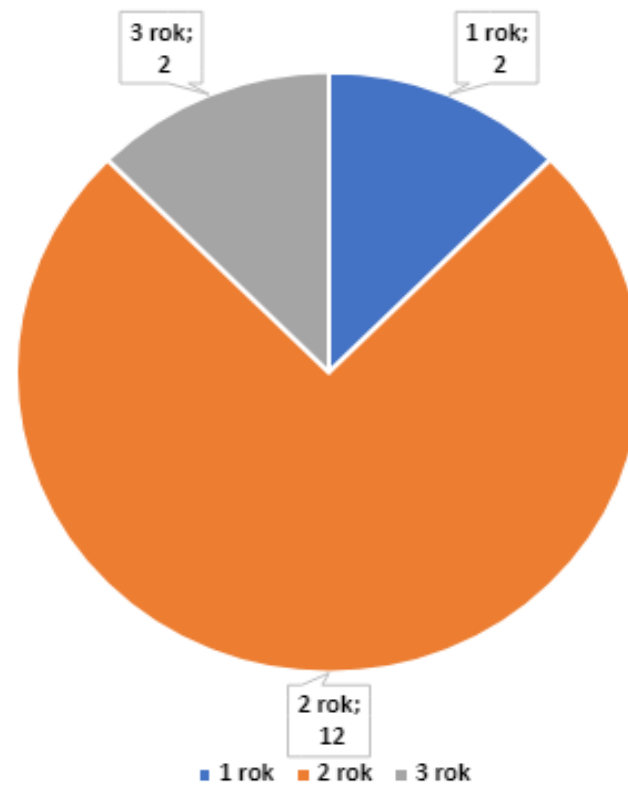
Telefon: _____ E-post: _____

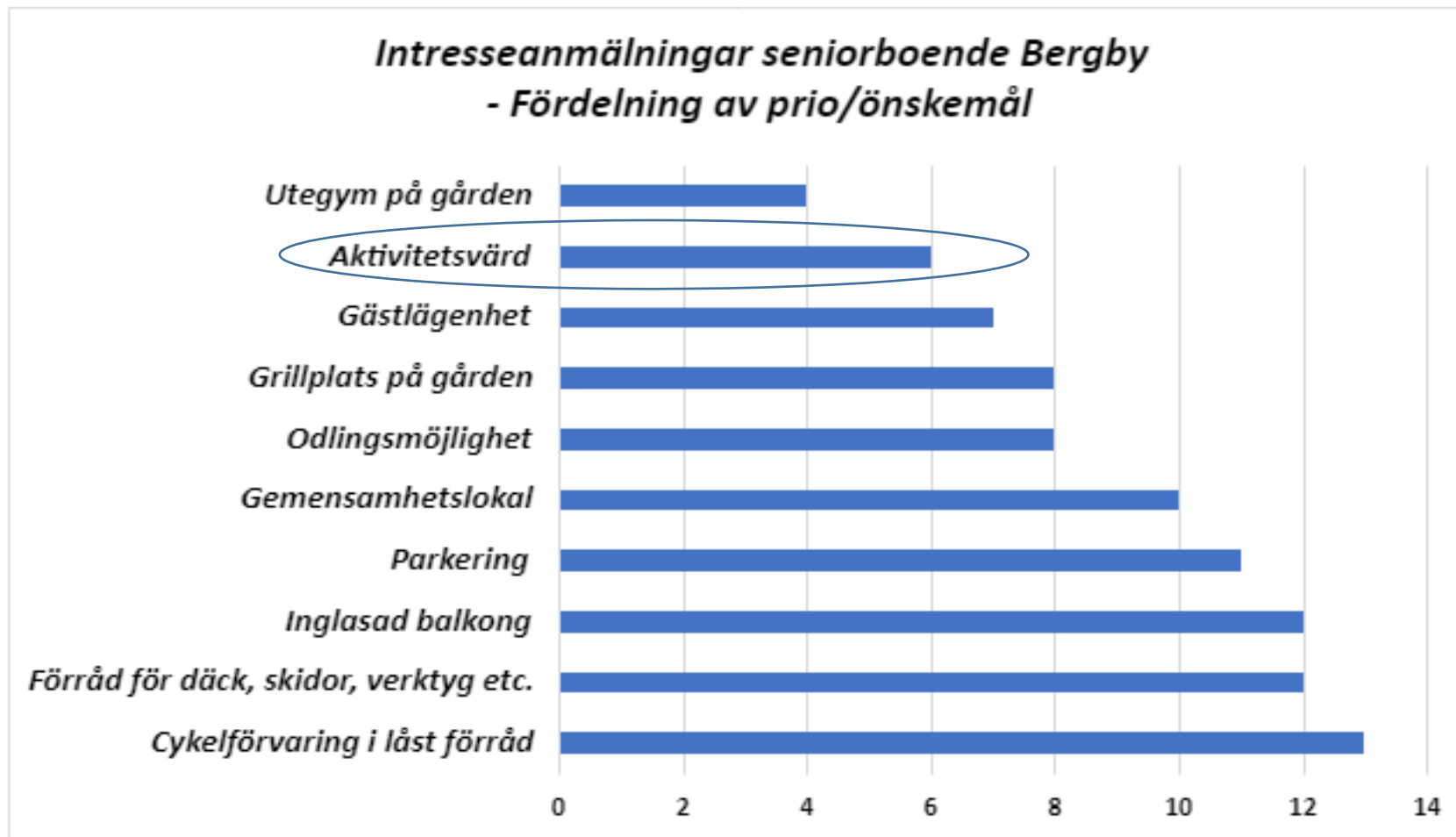
Lämna in din intresseanmälan till Gavlegårdarna i samband med kvällens informationsmöte eller skicka den till Gavlegårdarna i bifogat svarskuvert senast 31 maj 2022.

Anmäl intresse senast 31 maj 2022!

Resultat från intresseanmälningarna Bergby

*Intresseanmälningar seniorboende Bergby
- Önskemål om lägenhetsstorlek*





Särskilda boendeformer

Södra Hemlingby – Vård- och omsorgsboende



Hemlingborg ska möta behoven av förskola, skola och vård- och omsorgsboende samt idrottshall i Södra Hemlingby.

Vi bygger 80 lägenheter i multifunktionshuset Hemlingborg, ett Sverigeunikt hus där barn och äldre kan mötas. Boendet kopplas ihop med skola, förskola och idrottshall i ett projekt som drivs av Gavlefastigheter.

Hemlingborg är tillsammans med det nya bostadsområdet i Södra Hemlingby en av de största satsningarna i landet där det främst byggs med massiva träelement. Att bygga stommen i trä

minskar byggnadens koldioxidutsläpp med hundratals ton jämfört med exempelvis betong.

Hemlingborg planeras på ett sätt som ska inspirera och uppmuntra människor till ett aktivt resande genom att gå, cykla och åka kollektivt. Vi arbetar bland annat med att säkra gång- och cykelvägar till Hemlingborg. Visionen är att skapa förutsättningar för ett bilfritt liv.



Särskilda boendeformer för personer med funktionsvariation



Under perioden 2022-2026

- Tre fristående gruppboende/ gruppboestäder, Hemlingby, Järvsta 2023-2026
- Två serviceboestäder, Sättra, Öster 2022- 2023
- En gruppboestad i kommande nyproduktion, Hemsta 2026
- En bostad med särskild service för barn och unga, detaljplanearbetet pågår

Handlingsplan för äldrevänlig kommun

Åtaganden utifrån handlingsplanen vävs in i de färdplaner som formulerats i affärsplanen för 2023-2027

Exempel på aktiviteter i handlingsplanen där Gävlegårdarna har ett utpekat ansvar:

- Bibehålla befintlig modell för trygghetsboende samt *utveckla attraktiva boendelösningar för äldre*
- *Säkerställa kvarboende i stadsdelen genom möjlighet till tillgänglighetsanpassade bostäder i alla stadsdelar*





Tack!

Kontaktuppgifter:

Lena Isokivelä

epost; lena.isokivela@gavlegardarna.se

tel; 026- 17 27 07