

Botrygg och Byggvesta från Linköping och Wallenstam är tre privata byggföretag på Göteborgs bostadsmarknad med likartade affärsidéer – att bygga hyresrätter med samma standard som allmännyttan, men med pressade byggpriser och lägre hyror.

Arcari: Vi delar med oss till hyresgästerna

Det "lilla" byggföretaget Botrygg har rört om i en konservativ bransch genom att bygga billigt och hålla nere hyresnivåerna. Vid flera tillfällen har bolaget sänkt hyrorna och under 2010 blir det inga hyreshöjningar alls för bolagets 1 200 lägenheter.

texter JOHAN ÖHMAN
foto ERIK YNGVESSON

– EFTERSOM DET ÄR en så låg räntenivå är det inte mer än rätt att vi delar med oss till hyresgästerna. Trots detta väljer många andra allmännyttiga och privata bolag att höja sina hyror och det är förvånande, säger Joachim Arcari, projektansvarig för Botrygg Bygg AB i Göteborg.

Botrygg gjorde sig ett namn genom att bygga små volymer hyresrätter till rimliga priser och bra kvalitet i Linköping på 1990-talet och har sedan även etablerat sig i Norrköping och Stockholm.

Under många år försökte bolaget även få in en fot på Göteborgs bostadsmarknad.

När SGS Studentbostäder hoppade av ett planerat bygge på Örebrogatan på Hisingen år 2006 fick Botrygg ta över projektet. Förra hösten var det inflyttning i de 96 hyreslägenheterna – fördelade på tre sexvåningshus.

I SLUTET AV 2009 påbörjade företaget sitt andra byggprojekt i Göteborg – 105 hyreslägenheterna på Trekantsgatan i Lund-

by kyrkby. Taken får sedummatta och solpaneler och på området planeras 20 odlingslotter, gemensamt växthus och ett hobbyrum.

– På Örebrogatan hann vi få vissa statliga bidrag vilket sänkte byggkostnaden. I Lundby kyrkby har vi i stället fått anpassa oss efter konjunkturläget genom att planera för mindre lägenheter, så att folk har råd att bo där.

– För en hyresgäst spelar det mindre roll om tvårummaren är på 52 eller 62 kvadratmeter om kostnaden samtidigt blir mycket lägre, det är funktionen som är viktig och inte alltid ytan, säger Arcari.

BOTRYGGS KONCEPT GÅR ut på att undvika mellanhänder och själv köpa in allt material där det är billigast, vilket är både i Sverige och utomlands. Botrygg driver

alla byggen med egen projektledning och byggledning på plats, och använder sig av flera olika underentreprenörer – till skillnad från totalentreprenad som är den modell som de flesta större bostadsföretag och allmännyttor använder sig av.

– Totalentreprenad blir 15 procent dyrare. Det här innebär att vi kan använda 10 procent av besparingen till att höja kvaliteten i våra fastigheter och 5 procent till en lägre hyressättning, säger Joachim Arcari.

Botrygg anser sig behöva omkring 1 000 lägenheter i Göteborg för att kunna ha en kostnadseffektiv förvaltning, och må-



FRAMÅT. Joachim Arcari tycker att hyresnivån bör

let är att bygga ungefär 100 lägenheter i Göteborg om året. I dag är företaget långt ifrån sin målsättning. Det enda ytterligare projekt som är på gång är 100 hyres- och bostadsrättslägenheter på Bjurslottsplan med inflyttning tidigast 2013.

BOTRYGG HAR UNDER flera års tid även försökt komma in och få bygga hyresrätter på Norra Älvstranden – utan att lyckas – och är liksom många andra av Göteborgs privata fastighetsägare kritisk till möjligheterna att konkurrera om marken med de kommunalt ägda bostadsbolagen.



när kommunen beslutar om vilka bolag som ska få markanvisningar för att bygga nya bostäder. Det är viktigt för dem som sedan ska bo i lägenheterna, menar han.

I dag har finanskrisen bromsat upp byggandet på till exempel Norra Älvstranden och Joachim Arcari anser att om kommunen även öppnat området för fler mindre privata bolag, då hade man haft produktion av hyreslägenheter där i dag.

Och det med hyror som skulle innebära att även vanligt folk kunnat flytta in.

– Vi har visat att vi är en seriös och långsiktig aktör. Jag tycker det vore intressant om kommunen även vägde in hyresnivån på det som ska byggas när den beslutar om markanvisningar, det är viktigt för de personer som sedan ska bo i lägenheterna.

– Men kanske är det så att kommunen inte vill ha billiga hyresrätter på Norra Älvstranden, säger han.

FÖRUTOM KONKURRENSEN OM marken i Göteborg tar det upp till fem år för en planprocess att bli färdig, från ax till limpa. Men problemet är inte hur själva hanteringen sköts, menar Joachim Arcari. Den är inte långsammare än i Stockholm eller Malmö, utan det är snarare en fråga om resurser.

– Det är där tratten är. Stadsbyggnadskontoret i Göteborg skulle behöva fler anställda för att klara av att ta fram fler pla-

ner fortare. Man vet att i princip samtliga planer blir överklagade vilket fördröjer processen med omkring två år.

Fakta: Örebrogatan

Inflyttning: Hösten 2008

Antal lägenheter: 96

Hyra 3 rok 70 kvm: 7 900–8 500 kr/mån

Prod.kostnad: Cirka 20 000 kr/kvm (efter statligt bidrag för bottenplatta, exklusive tomtmark)

Byggherre: Botrygg

Entreprenör: Delad entreprenad