

EU och kommunernas bostadspolitik

*Betänkande av
utredningen EU & kommunernas bostadspolitik*

Stockholm 2015



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2015:58

Svaga bostadsmarknader

Rapport 2014-04-17

evidens:

Inledning

Utredningen S2013:11 EU-rättsliga förutsättningar för kommunal bostadspolitik har fått i uppdrag att bland annat analysera svaga bostadsmarknader och förutsättningarna för kommunala bostadsföretag på sådana marknader. Som en av utgångspunkterna i utredningen har det befunnits angeläget att få fram en beskrivning av efterfrågan/prisläget i Sveriges kommuner samt en prognos för dess utveckling.

Evidens har tidigare tagit fram en analys av svaga bostadsmarknader i Sverige på uppdrag av BKN, numera Boverket. Denna PM sammanfattar en uppdatering av tidigare genomförda analyser av bostadsefterfrågans utveckling inklusive prognoser och trendframskrivning för sysselsättning och befolkning fram till och med 2025. Metodiken för att definiera svaga bostadsmarknader togs fram i rapporten "Svaga bostadsmarknader" från år 2006 och utfördes på uppdrag av dåvarande Bostadskreditnämnden (BKN). Den övergripande frågeställningen är hur svaga bostadsmarknader kan definieras och avgränsas samt hur många kommuner med svag bostadsmarknad som finns i dag samt om drygt tio år? Blir de fler eller färre än i dag? Försvagas de ytterligare?

Denna PM sammanfattar kortfattat resultatet av analyserna. Tillhörande dataunderlag redovisas i tabell och diagramform i appendix.

I det första avsnittet, *Den nya ekonomins drivkrafter*, diskuteras den grundläggande förändring av Sveriges ekonomiska geografi som pågår. Det är denna förändring som starkt påverkar bostadsefterfrågan i olika delar av landet.

I det andra avsnittet, *Vad är en svag bostadsmarknad och hur många är de?* diskuteras avgränsningen av mycket svaga bostadsmarknader och landets mycket svaga bostadsmarknader identifieras. Skillnader i resultatet mellan denna och tidigare genomförda studier redovisas.

I det sista avsnittet, *Utvecklingen fram till 2020 med utblick mot år 2025*, diskuteras kortfattat resultatet av den modellbaserade prognosen för utvecklingen fram till år 2020 och 2025. Den grundläggande frågan är hur många kommuner som kan förväntas präglas av mycket svag bostadsefterfrågan år 2020 och år 2025? Blir de fler eller färre?

Den nya ekonomiska geografins drivkrafter

I början av sjuttioalet uppgick den genomsnittliga pendlingen i landet till cirka 10 km per arbetsdag och invånare (i åldern 16–84 år). Motsvarande senaste uppgift, som gäller 2001, visar att den dagliga pendlingen ökat till cirka 16 km. Pendelavstånden har således ökat med cirka 50 procent på trettio år. Den växande pendlingen betyder att företagets och andra arbetsgivares geografiska omland av arbetskraft har fördubblats på trettio år. Hushållen har samtidigt fått tillgång till ökade valmöjligheter på arbetsmarknader i större regioner.

Tar man fasta på hur pendlingsmönstren utvecklats får man en tydlig bild över regionförstoringsens långsiktiga utveckling. I början av sjuttioalet fanns det nära 190 lokala arbetsmarknader i landet. Åtta av tio lokala arbetsmarknader hade då mindre än 50 000 invånare. Och 150 av landets nuvarande kommuner utgjorde då en egen lokal arbetsmarknad. I större delen av landet var då den lokala välfärden starkt beroende av utvecklingen i enskilda kommuner. Det gällde både tillgången till arbete och kommersiell service, utbildning, vård och omsorg.

Enligt SCBs officiella avgränsning från 2008 har antalet lokala arbetsmarknader minskat till 75 stycken och härav utgör numera endast 28 kommuner en egen lokal arbetsmarknad. I mer än 260 kommuner är således hushåll, företag och kommunala verksamheter mer eller mindre dagligen beroende av större funktionella regioner än enskilda kommuner. De lokala arbetsmarknaderna ökar i geografiskt omfång genom framförallt två processer, dels förbättrad infrastruktur som minskar pendlingsstiden och binder samman nya kommuner och regioner, dels genom att arbetskraftens utbildningsnivå ökar. Med ökad utbildningsnivå ökar benägenheten att pendla då pendlingskostnaden vägs upp av den högre ersättning som fås genom ett mer kvalificerat arbete.

Sveriges ekonomiska utveckling har under de senaste 20 åren präglats av en förändring i landets ekonomiska geografi. Mer än fyra miljoner svenskar bor numer i de tre storstadsregionerna med omland. Den största delen av Sveriges sysselsättnings- och befolkningstillväxt återfinns i de största regionerna. Både födelse- och positiva flyttnetton är höga i de största regionerna. Den starka tillväxten i de största regionerna innebär en ökad koncentration av bostadsbyggandet till dessa regioner och allt mindre byggvolymer i övriga Sverige.

Modern teori och forskning talar för fortsatt geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser. Forskningsområdet brukar benämnas *Den nya ekonomiska geografin* (NEG). NEG:s huvudbudskap är att stora stadsregioner blir större och global konkurrens i växande utsträckning handlar om konkurrens mellan stora och allt större stadsregioner. Fenomenet är inte unikt svenskt utan tydligt i hela Västeuropa. Företag attraheras i första hand till stora marknadsplatser, vilket är liktydigt med stadsregioner med stor och tät efterfrågan, och då företag söker sig dit växer den lokala marknaden och ger en ännu större potential för förnyelse och tillväxt. Samma förhållande gäller också hushåll som attraheras till stora lokala marknader för arbete, utbildning, vård och omsorg, kommersiell service och kultur. Och då hushållen attraheras till sådana marknader växer de också. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större geografiska marknader är mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster.

NEG har flera avgörande budskap. Det finns särskilt två som är mer grundläggande. Det ena är att ekonomisk tillväxt och förnyelse inte kan förstås som en allmän nationell process. Huvudrollen spelas i stället av urbana ekonomier, som skapar lokala marknader (pendlingsregioner) för hushåll, företag, boende och arbete. Det andra huvudbudskapet är att lokala marknadens storlek och täthet spelar en helt annan roll för konkurrensförmågan och tillväxt än vad som tidigare var den dominerande föreställningen. Det senare budskapet innebär att ju större regioner desto större lokala hemmamarknader. Större regioner kan hysa särskilda lokala resurser och en mångfald av specialiserade verksamheter, som ger konkurrensfördelar och ekonomisk välfärd. Förklaringen är

att fasta kostnader för specialiserade resurser och verksamheter kan fördelas på fler. Storlek och mångfald ökar i växelverkan vilket gör att tillväxten i befolkning och sysselsättning i större regioner till stor del blir självgenererad.

När en region växer i storlek växer också dess mångfald – vilket innebär fler näringar och större variation i konsumtion, fritid och arbete. Det finns helt enkelt mycket att välja på.

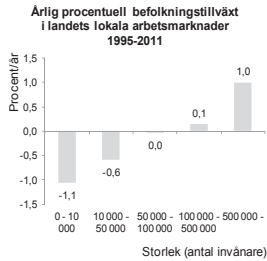


Fig. 1. Årlig befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader 1995-2011. Källa: SCB och Evidens.

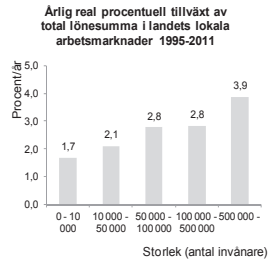


Fig. 2. Årlig tillväxt i total lönesumma i landets lokala arbetsmarknader 1995-2011. Källa: SCB och Evidens.

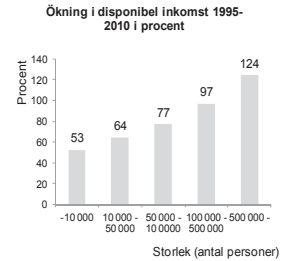


Fig. 3. Total tillväxt i disponibel inkomst i landets lokala arbetsmarknader 1995-2011. Källa: SCB och Evidens.

Hur har då Sverige konkret påverkats av NEG:s krafter sedan mitten av 1990-talet? Vidstående figur redovisar utvecklingen för lokala arbets- och bostadsmarknader i olika storleksgrupper. Resultatet är entydigt: både befolkningstillväxt, regional ekonomisk tillväxt och tillväxt i hushållens disponibla inkomster är störst i de stora regionerna medan utvecklingen i de små regionerna är betydligt svagare. Sveriges samlade ekonomiska tillväxt blir därför allt mer beroende av tillväxtvillkoren i storstadsregionerna. I de minsta regionerna minskar befolkningen och tillväxten i lönesumma och disponibla inkomster halkar efter.

Den nya ekonomiska geografin och bostadsmarknaden

Tillväxtens geografi sätter också djupa spår i bostadsmarknaderna. Spåren yttrar sig mest tydligt i prisbildningen på bostäder. Eftersom utbudet av bostäder i de flesta lokala bostadsmarknader är givet på både fem och tio års sikt blir betalningsviljan och priserna på bostäder en direkt återspeglning av hushållens efterfrågan. Detta påverkar i sin tur bostadsbyggandet.

I normalfallet bestäms efterfrågan på bostäder av hushållens förväntningar om framtida värden – nyttor – förenade med att bo och leva i olika delar av landet, lokala marknader, kommuner och platser. Och dessa förväntningar avgörs i hög grad av hushållens föreställningar om de sociala och ekonomiska villkoren av att bo i en viss kommun eller lokal marknad. Det gäller arbetsmarknadens utveckling, villkoren för pendling, framtida inkomstvillkor, stadsqualiteter, mångfalden i tillgången på kommersiell och offentlig service, utbildning och kultur m.fl. lokala förhållanden.

I hushållens sammansatta bedömningar ingår också överväganden om olika risker i den lokala bostads- och arbetsmarknadens utveckling. Det kan gälla den allmänna tillväxten och stabiliteten i den lokala ekonomins utveckling, delar av arbetsmarknadens utveckling och naturligtvis ekonomiska risker förenade med att låna och använda besparingar för att bo och behålla en bostad.

NEG talar således för att det finns ett starkt samband mellan å ena sidan efterfrågan och betalningsvilja respektive priser på bostäder och å andra sidan lokala arbets- och bostadsmarknaders storlek. Detta samband kan tydligast illustreras med priserna på marknaderna för egnahem. Eftersom sådana marknader finns i alla landets lokala arbets- och bostadsmarknader ger de också den mest rättvisande geografiska bilden av den allmänna bostadsefterfrågan.

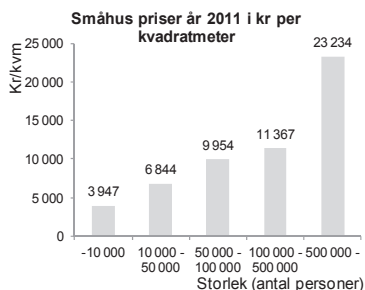


Fig. 5. Genomsnittligt småhuspris i stora och små regioner. Källa: SCB och Evidens.

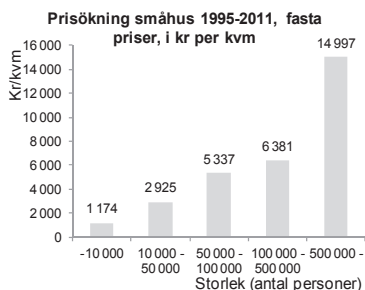


Fig. 6. Prisutveckling i stora och små regioner under perioden 1995-2011. Källa: SCB och Evidens.

I de tre storstadsmarknaderna var genomsnittspriset för egna hem år 2011 drygt 23 000 kronor per kvadratmeter – mer än fyra gånger högre än i de minsta marknaderna. I de minsta marknaderna kostade ett småhus i genomsnitt ca 4 000 kr per kvadratmeter år 2011. Det blir totalt ca 450 000 kr för ett normalstort småhus, vilket är långt under genomsnittliga nyproduktionskostnader. Också i marknader med mer än 100 000 invånare var genomsnittspriset lågt i förhållande till vad det kostar att bygga nya småhus.

I de små lokala arbets- och bostadsmarknaderna har prisutvecklingen varit måttligt mätt i absoluta tal, medan priserna i genomsnitt har vuxit med nästan 15 000 kr per kvadratmeter i de tre storstadsregionerna. Det betyder att ett normalstort småhus (130 kvm) blivit ca 150 000 kr dyrare i de minsta marknaderna under de senaste dryga 15 åren medan motsvarande småhus i de största bostadsmarknaderna blivit nästan 2 miljoner kr dyrare. Prisanalysen visar alltså att bostadsefterfrågan och därmed bostadspriserna ökat kraftigt i de största marknaderna medan priserna är låga och prisutvecklingen svag i små lokala marknader. Sammantaget talar hushållens efterfrågan alltså för att betalningsviljan och prisbildningen på bostäder blir starkt beroende av hur NEG:s drivkrafter yttrar sig. I lokala marknader med svag eller negativ tillväxt, höga risker, en starkt begränsad lokal mångfald i tillgången på arbete och service blir efterfrågan på bostäder och åtföljande priser låga. Medan stora lokala marknader som regel präglas av högre och mer tillförlitlig tillväxt, en flerfald större mångfald i tillgången på arbete, service, utbildning och kultur. Och av detta följer också en högre och mer intensiv bostadsefterfrågan.

Svag efterfrågan på bostäder uppträder framförallt i kommuner på små lokala marknader med låg tillgänglighet till arbetsplatser, befolkningsminskning, svag utveckling av hushållens inkomster och svag sysselsättningsutveckling. För marknadsprissatta bostäder – småhus och bostadsrätter – leder en svag efterfrågan till låga priser och för hyresrätter leder den till ökade risker för outhyrda lägenheter. Med kunskaper om dessa förhållanden kan man således definiera svaga bostadsmarknader och vidare bedöma hur många kommuner – och vilka – som riskerar att fortsätta att försvagas.

Vad är en svag bostadsmarknad och hur många är de?

I föregående kapitel beskrevs hur den nya ekonomiska geografin påverkar de ekonomiska förutsättningarna för näringsliv, arbete och bostadsmarknad lokala arbetsmarknader/pendlingsregioner. Frågan är hur detta påverkar de kommuner som finns inom respektive lokal arbetsmarknad.

Skall man göra en modell som kan användas för att identifiera svaga och starka bostadsmarknader i dag och kunna analysera hur bostadsefterfrågan på dessa marknader kan utvecklas under de närmaste åren krävs först och främst en grundläggande hypotes. Dessa hypoteser har utvecklats och testats i de tidigare genomförda analyserna på uppdrag åt dåvarande BKN år 2006 och 2010.

Modellen är baserad på regressionsanalys. En regressionsmodell analyserar sambanden mellan olika tillväxtvariabler och genomsnittliga bostadspriser i varje kommun. Inom statistik är multipel regression en teknik med vilken man kan undersöka om det finns ett statistiskt samband mellan en beroende variabel (Y=priser) och två eller flera förklarande, oberoende variabler (X=olika tillväxtvariabler). För att sortera ut vilka variabler som hypotetiskt kan förklara variationer i bostadspriser har i ett första steg de så kallade korrelationerna mellan olika tillväxtvariabler respektive priser beräknats. De variabler som redovisar hög korrelation med den beroende variabeln, alltså priser, har sedan testats med hjälp av multipel regressionsanalys i ett andra steg. De oberoende variablerna kan också uppvisa en högre eller lägre korrelation med andra oberoende variabler.

I det andra steget gäller det att försöka isolera varje variabels unika (partiella) prispåverkande effekt. Om man kan visa att en tillväxtvariabel på ett statistiskt signifikant sätt kan förklara en viss variation i priser stärks hypotesen att just den kvaliteten påverkar bostadsefterfrågan.

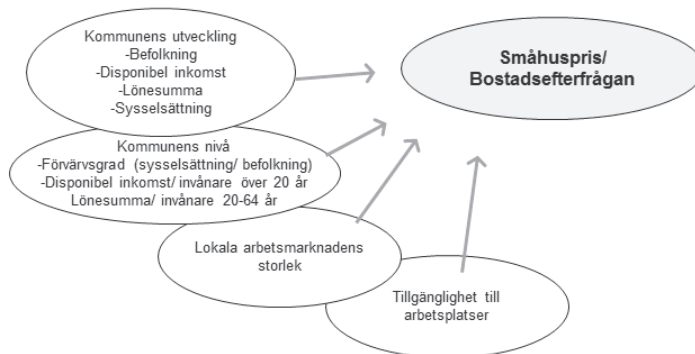


Fig. 7. Tillämpad statistisk modell.

Den grundläggande hypotesen, som empiriskt prövats, är att bostadsefterfrågan, och därmed hushålls vilja att betala för boende, framför allt beror på den lokala marknadens storlek som också starkt påverkar utveckling av antal hushåll och disponibla inkomster, tillgänglighet till arbetsplatser och sysselsättningsgrad och därmed förenade löner.

Att den lokala marknadens storlek starkt påverkar bostadsefterfrågan genom NEGs drivkrafter har troliggjorts i föregående avsnitt. Men efterfrågan på bostäder i en kommun bestäms inte bara av hur stor den lokala marknaden är. Därför måste man komplettera modellen. Främst gäller det

information om tillgänglighet till arbetsplatser för kommunens invånare. Med större tillgänglighet till arbetsplatser följer större möjligheter att finna ett arbete med efterfrågade kvaliteter inklusive lön. På detta sätt tar modellen hänsyn till om en kommun ligger nära eller långt ifrån den lokala arbetsmarknadens kärna. Att modellen dessutom kompletterats med utvecklingen av antalet invånare eller bostadskonsumenter i kommunen kräver kanske ingen närmare kommentar.

Modellen inkluderar också information om hur konsumenternas disponibla inkomster utvecklats beroende på att disponibla inkomster avgör förmågan och viljan att betala för boende – både på kort och på lång sikt. Ökar inkomsterna kan man betala mer och minskar inkomsterna faller både betalningsviljan och betalningsförmågan. Förklaringen till de disponibla inkomsternas grundläggande betydelse för hushållens bostadsefterfrågan är enkel. Det finns ingen annan enskild utgiftspost i hushållens samlade budget som är större än bostadsutgifterna.

Men det spelar också roll, framför allt när man vill göra prognoser, varifrån hushållens inkomster kommer. Därför inkluderas information om hur kommuninvånarnas samlade löneinkomster utvecklats.

Men det är inte bara utvecklingen enligt ovan som behöver beaktas. Därtill gäller det att ha information om vilken nivå inkomster och lönesummor har i dag.

Tillsammans används dessa variabler i en modell med vilken man kan beskriva och beräkna bostadsefterfrågan/småhuspriser i landets samtliga kommuner. Utgår man från den ovan beskrivna modellen och tillämpar statistisk analys blir resultatet att modellen förklarar 85 procent av den variation som finns i småhuspriser/ bostadsefterfrågan mellan landets kommuner. Detta är ett tillfredsställande resultat.

Därtill visar genomförd analys att de fyra dimensionerna var och en bidrar signifikant till modellens precision och att varje dimension skall tilldelas en specifik vikt.

Med en modell som väl förklarar variationen i småhuspriser/bostadsefterfrågan mellan landets kommuner och ett statistiskt utfall som visar vilken direkt vikt som skall tillmätas var och en av de fyra dimensionerna har man ett underlag som gör det möjligt att simulera hur bostadsefterfrågan påverkas vid exempelvis en given befolkningsutveckling i en kommun.

Samtidigt som modellen kan förklara skillnader i bostadsefterfrågan med tillfredsställande precision i flertalet kommuner finns kommuner där modellen med tillämpade variabler åsätter kommuner värden som ligger relativt långt från faktiska observerade priser. Dessa "fel" beror främst på att bostadsefterfrågan i enskilda kommuner kan avvika från det generella mönstret för prisbildning på bostadsmarknaden. Exempel på sådana kommuner är kommuner med särskilda egenskaper som påverkar bostadsmarknaden utan att modellen har motsvarande variabel. Ett exempel på sådana kommuner är "turistkommuner" som Borgholm, Gotland, Strömstad, andra skärgårdskommuner, gränshandelskommuner m fl kommuner. Dessa kommuner redovisar i många fall högre bostadspriser än vad modellens variabler kan förklara – bostadsefterfrågan styrs av exogena faktorer. Ur utredningens perspektiv är detta dock ett mindre problem eftersom flertalet av dessa kommuner redovisar relativt höga bostadspriser och därför inte kategoriseras som mycket svaga bostadsmarknader. Men det finns också avvikelser åt andra hållet, dvs. kommuner där modellen förutsäger högre bostadsefterfrågan än vad som kan utläsas av faktiska priser. I sådana fall kan det finnas förklaringar i utbudet av bostäder, en stor andel av befolkningen som bor i glesbygd inom kommunen, plötslig industrinläggelse eller andra faktorer som modellen inte fångar och som har liten betydelse i andra kommuner.

Gränsdragning mellan svaga och mindre svaga bostadsmarknader

Gränsvärdet för mycket svaga bostadsmarknader har i tidigare analyser genomförda på uppdrag av BKN bestämts så att boendeutgiften i kronor per kvadratmeter för boende i egnahem är ungefär likvärdig med normalhyran för hyreslägenheter på svaga marknader, se tabell 1. I sådana

marknader utsätts hyresrättsmarknaden för svår konkurrens från småhus- och bostadsrättsmarknaderna med stora vakansrisiker som följd. I brist på tillgängliga bostadspriser på bostadsrättsmarknaderna får priserna på småhusmarknaderna tjäna som riktmärke för bostadsrättspriser. Bristen beror helt enkelt på att många små kommuner utanför större regionscentra helt enkelt inte har någon likvid bostadsrättsmarknad.

| Marknad | Index för småhuspriser år 2012 (kr/kvm)* | Medelvärde | | | Antal kommuner | | |
|--------------|--|------------|--------|--------|----------------|--------|--------|
| | | 2012 | 2008** | 2006** | 2012 | 2008** | 2006** |
| Mycket svag | - 7 700 | 5 500 | 5 100 | 4 900 | 105 | 83 | 108 |
| Svag | 7 701 - 9 900 | 8 700 | 7 900 | 8 000 | 52 | 54 | 67 |
| Stark | 9 901 - 13 300 | 11 200 | 10 300 | 10 300 | 35 | 49 | 52 |
| Mycket stark | 13 301 - | 22 000 | 21 100 | 18 100 | 98 | 104 | 59 |

Tabell. 1 Gränsdragning mellan svaga, mindre svaga, starka och mycket starka bostadsmarknader i tidigare genomförda analyser.

* Indexvärde från 2006 uppräknat med inflationsutvecklingen 2006-2012

** Mycket svag 7 000 kr, Svag 7 001-9 000 kr, Stark 9 001 – 12 000 och Mycket stark 12 001-

Utgångspunkten för en gränsdragning har varit att det föreligger en hög korrelation mellan priserna på småhus- och bostadsrättsmarknaderna och att bostadsrätter är ett tydligt substitut till hyresrätter. Korrelationen i skillnader mellan småhuspriser och bostadsrättspriser uppgår till 0,89 i ett knappt 100-tal kommuner med likvida bostadsrättsmarknader.

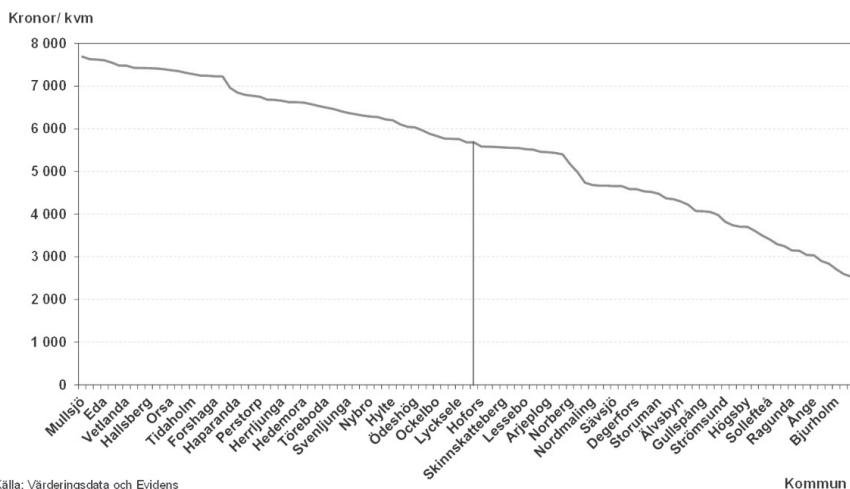
Gränsvärdet för att en kommun ska kategoriseras med en "mycket svag" bostadsmarknad har bestämts utifrån kommunens hyresnivå. I de fall där den genomsnittliga boendeutgiften uttryckt i kr/kvm/år är likvärdig eller högre för hyresbostäder än för småhus utsätts hyresboendet för stark konkurrens från småhusmarknaden. I de tidigare rapporterna och analyserna som genomfördes på uppdrag av BKN konstaterades att en genomsnittlig prisnivå på småhusmarknaden om ca 7 000 kr/kvm motsvarade ungefär samma kostnad per kvm som hyresrättsboende i större lägenheter. Av detta skäl valdes 7 000 kr/kvm som gräns för mycket svaga bostadsmarknader. I denna rapport har gränsvärdet justerats med inflationen från 2006, vilket motsvarar 10,5 procent, och uppgår därmed till 7 700 kr/kvm. Som referens till indexuppräknningen ovan kan anges att SABO-bolagen har haft en genomsnittlig hyresutveckling om 13,9 procent under perioden 2006-2012. För att kunna jämföra detta gränsvärde med boendeutgiften i hyresrätt belastas småhuspriset med 5 procents ränta, full skattereduktion, löpande drift- och underhåll om 300 kr/kvm/år, långsiktigt underhåll om 70 kr/kvm/år samt fastighetsavgiften om 6 362 kr alt 0,75 procent av taxeringsvärdet. Det ger en boendeutgift på knappt 700 kr/kvm/år. I ett stort antal mycket svaga bostadsmarknader är det möjligt att hyra en större hyreslägenhet (4 rum och kök eller större) för ca 700 kr/kvm/år.

Svaga bostadsmarknader 2012

Med denna utgångspunkt kan man identifiera 105 kommuner med mycket svag bostadsmarknad. Det är en ökning med ca 20 kommuner jämfört med tidigare genomförda analyser. Denna ökning förklaras i stor utsträckning med att indexgränsvärdet hållits reellt konstant och numer uppgår till 7 700 kr/kvm., dvs. indexvärdet från 2006 har räknats upp med inflationsutvecklingen 2006-2012. Slutsatsen är således att de flesta kommuner som bedömdes ha en mycket svag bostadsmarknad vid det förra analystillfället år 2009/2010 fortfarande kan karaktäriseras som mycket svaga.

Det genomsnittliga indexvärdet i gruppen är 5 500, vilket är något högre än vid föregående analys och utvärdering år 2010, då motsvarande värde var 5 100. Indexvärdet har ökat något för samtliga kommungrupper sedan år 2008, sannolikt beror det på att den allmänna bostadsefterfrågan stigit något i hela landet i takt med att ekonomin återhämtat sig från finanskrisen.

Bostadsmarknadens styrka i mycket svaga bostadsmarknader år 2012



Källa: Värderingsdata och Evidens

Kommun

Figur 8. 105 mycket svaga bostadsmarknader med egnahemspriser lägre än 7 700 kr/kvm år 2012

Det finns några få kommuner som lämnat gruppen mycket svaga bostadsmarknader sedan 2008. Det rör Eksjö, Boden Ludvika och Gällivare. För dessa kommuner har bostadsefterfrågan vuxit snabbare än för övriga kommuner i gruppen och de tillhör 2013 i stället gruppen svaga bostadsmarknader, se tabell 2.

| Kommuner som lämnat gruppen mycket svaga bostadsmarknader sedan 2008 | Kommuner som har tillkommit i gruppen mycket svaga bostadsmarknader sedan 2008 | |
|--|--|-----------|
| Svaga bostadsmarknader Medelpris 7 701 - 9 900 kr/kvm | Mycket svaga bostadsmarknader Medelpris - 7700 kr/kvm | |
| Eksjö | Härjedalen | Askersund |
| Boden | Örkelljunga | Tidaholm |
| Ludvika | Berg | Vännäs |
| Gällivare | Skinnskatteberg | Boxholm |
| | Ydre | Orsa |
| | Mellerud | Nässjö |
| | Säffle | Hallsberg |
| | Söderhamn | Avesta |
| | Kristinehamn | Vingåker |
| | Älvdalen | Eda |
| | Gnosjö | Karlsborg |
| | Perstorp | Piteå |
| | Tibro | Mullsjö |

Tabell 2. Analys av tillkommande och avgående kommuner i gruppen mycket svaga bostadsmarknader sedan 2008.

Gemensamt för många kommuner med mycket svaga bostadsmarknader är att de antingen tillhör en liten lokal arbetsmarknadsregion eller är svagt integrerade i en större arbetsmarknadsregion.

Genomsnittstorleken hos Sveriges lokala arbetsmarknadsregioner är drygt 500 000 invånare, inklusive de tre storstadsregionerna. Men kommunerna med mycket svag bostadsmarknad tillhör i genomsnitt arbetsmarknadsregioner med knappt 120 000 invånare, se tabell 3. Detta kan jämföras med den genomsnittliga befolkningsstorleken i marknader där kommunerna med mycket stark bostadsefterfrågan ingår, som redovisar en genomsnittlig storlek på nästan 1,3 miljoner invånare. De flesta kommuner med mycket stark bostadsefterfrågan ingår således i någon av de tre storstadsregionerna.

| Bostadsefterfrågan | Antal invånare i den lokala arbetsmarknaden år 2012 (1000-tal) |
|--------------------|--|
| Mycket svag | 118 |
| Svag | 262 |
| Stark | 484 |
| Mycket stark | 1 271 |

Tabell 3. Antal invånare i den lokala arbetsmarknaden år 2012

Att tillhöra en liten arbetsmarknadsregion ger samtidigt låg tillgänglighet till arbetsplatser. Med tillgänglighet till arbetsplatser avses hur många arbetsplatser som nås från kommunen med tillämpning av en så kallad härvärdesmodell, dvs näraliggande arbetsplatser värderas högre än avlägsna. Tillgängligheten påverkas också av infrastrukturen. Kommunerna i gruppen med mycket svag bostadsmarknad redovisar en genomsnittlig tillgänglighet till arbetsplatser som uppgår till ca 16 000. Genomsnittet för alla kommuner i hela landet är en tillgänglighet till ca 80 000 arbetsplatser. Och tillgängligheten till arbetsplatser i de starkaste kommunerna är mer än tio gånger större än i de svagaste, se tabell 4.

| Bostadsefterfrågan | Tillgänglighet till arbetsplatser (1000-tal) år 2012 |
|--------------------|--|
| Mycket svag | 16 |
| Svag | 29 |
| Stark | 42 |
| Mycket stark | 180 |

Tabell 4. Tillgänglighet till arbetsplatser år 2012

Utvecklingen de senaste åtta åren

Kombinationen av att tillhöra en liten lokal arbetsmarknadsregion samtidigt som det föreligger låg tillgänglighet till arbetsplatser skapar ogynnsamma förutsättningar för tillväxt. Detta resulterar på sikt i en svag befolkningsutveckling, låg produktivitet och låga disponibla inkomster. Den genomsnittliga befolkningsminskningen i gruppen med mycket svag bostadsmarknad uppgick mellan år 2004 och 2012 till minus 4,9 procent medan motsvarande tillväxttal för kommunerna med mycket stark bostadsefterfrågan var 8 procent, se tabell 5.

| Bostadsefterfrågan | Befolkningsutveckling år 2004-2012 (%) |
|--------------------|--|
| Mycket svag | - 4,9 |
| Svag | - 0,6 |
| Stark | 2,1 |
| Mycket stark | 8,0 |

Tabell 5. Befolkningsutveckling år 2004-2012

Det är inte bara befolkningen som redovisar svag utveckling i kommunerna med mycket svag bostadsefterfrågan. Inkomstutvecklingen är samtidigt långsammare. I de mycket svaga bostadsmarknaderna ökade de disponibla inkomsterna endast med 16,9 procent jämfört med 35,9 procent för de mycket starka bostadsmarknaderna under åren 2004-2012. De mycket starka bostadsmarknaderna hade således en utveckling som var mer än dubbelt så snabb, se tabell 6.

| Bostadsefterfrågan | Utveckling av disponibel inkomst år 2004-2012 (%) |
|--------------------|---|
| Mycket svag | 16,9 |
| Svag | 22,6 |
| Stark | 27,3 |
| Mycket stark | 35,9 |

Tabell 6. Utveckling av disponibel inkomst år 2004-2012

För lönesummorna var utvecklingen den samma med låg tillväxt takt i de mycket svaga bostadsmarknaderna, se tabell 7. De mycket svaga bostadsmarknaderna hade en tillväxt i den totala lönesumman med 13,2 procent, följt av de svaga med 16,6, de starka med 20,6 och de mycket starka bostadsmarknaderna med 25,6 procent. Den totala lönesumman växer alltså nästan dubbelt så snabbt i de starkaste kommunerna jämfört med de svagaste.

| Bostadsefterfrågan | Utveckling av den totala lönesumman år 2004-2012 (%) |
|--------------------|--|
| Mycket svag | 13,2 |
| Svag | 16,6 |
| Stark | 20,6 |
| Mycket stark | 25,6 |

Tabell 7. Utveckling av den totala lönesumman år 2004-2012

En svag lokal arbetsmarknad i kombination med ett lågt antal tillgängliga arbetsplatser visar sig också påverka tillväxten i antalet sysselsatta i de olika bostadsmarknaderna. I de mycket svaga bostadsmarknaderna har antalet sysselsatta minskat med 0,3 procent jämfört med en ökning om 9 procent i de mycket starka bostadsmarknaderna, se tabell 8.

| Bostadsefterfrågan | Utveckling av antalet sysselsatta år 2003-2011 (%) |
|--------------------|--|
| Mycket svag | - 0,3 |
| Svag | 2,0 |
| Stark | 4,3 |
| Mycket stark | 9,0 |

Tabell 8. Utveckling av antalet sysselsatta år 2003-2011

Analysen av utvecklingen mellan åren 2004 och 2012 visar alltså att kommunerna med mycket svag bostadsefterfrågan i genomsnitt präglas av att tillhöra en liten lokal arbetsmarknadsregion med låg tillgång till arbetsplatser vilket i sin tur ger upphov till en minskande befolkning, fallande sysselsättning och mycket svag utveckling av total lönesumma och disponibla inkomster. En sådan problematisk utveckling är lättare att bära för en kommun med en i utgångsläget högre nivå än en lägre. Frågan är om de svagaste bostadsmarknaderna också har det i genomsnitt sämsta utgångsläget i form av nivå på befolkningsstorlek i regionen, tillgänglighet till arbetsplatser och sysselsättning mm?

Nivåer

Skall man förstå och modellera bostadsefterfrågan i olika kommuner räcker det inte med att beskriva utvecklingen för invånarna i ett antal dimensioner som i föregående avsnitt. Man måste också ta hänsyn till nivåer. En kommun kan ha haft en relativt svag utveckling av till exempel disponibel inkomst men ändå kan invånarnas disponibla inkomster vara höga beroende på att de var höga redan 2004. I modellen har därför inkluderats sysselsättningsgrad, disponibel inkomst per invånare 20 år eller äldre och lönesumma per invånare i åldern 20 till 64 år.

| Bostadsefterfrågan | Sysselsättning år 2011/ Befolkning år 2012 (%) |
|--------------------|---|
| Mycket svag | 46,1 |
| Svag | 46,9 |
| Stark | 46,9 |
| Mycket stark | 47,7 |

Tabell 9. Sysselsättningsgrad

| Bostadsefterfrågan | Disponibel inkomst år 2012/ Befolkning 20år- år 2012 |
|--------------------|---|
| Mycket svag | 202 373 |
| Svag | 211 484 |
| Stark | 217 663 |
| Mycket stark | 247 940 |

Tabell 10. Disponibel inkomst per invånare över 20 år

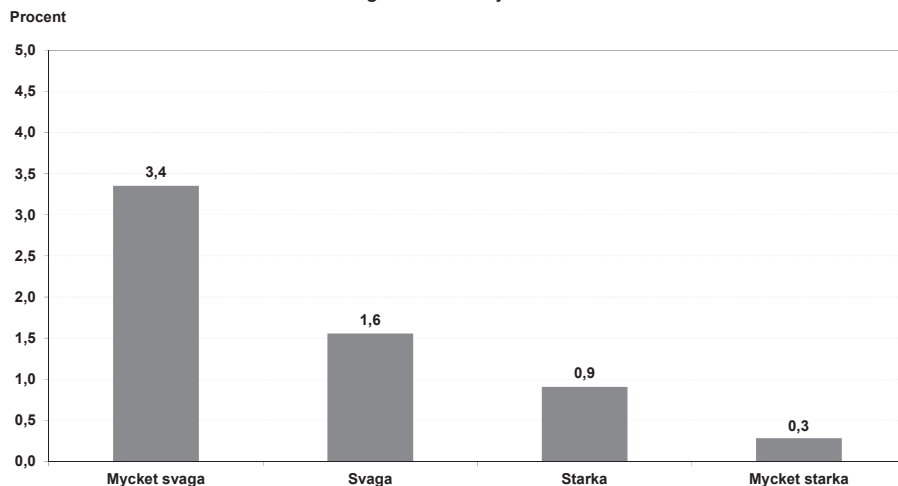
| Bostadsefterfrågan | Total lönesumma år 2012/ Befolkning 20-64år 2012 |
|--------------------|--|
| Mycket svag | 221 586 |
| Svag | 231 976 |
| Stark | 235 272 |
| Mycket stark | 265 394 |

Tabell 11. Total lönesumma per invånare 20 till 64 år

Som framgår av tabell 9-11 är det mycket stora skillnader mellan starka och svaga bostadsmarknader när det gäller invånarnas disponibla inkomster och löner. Därtill gäller att skillnaderna är stora mellan kommunerna på mycket svaga bostadsmarknader. Samtliga förklarande variabler för svaga bostadsmarknader redovisas i Appendix, tabellbilaga 1.

Att en kommun kategoriseras som mycket svag måste inte betyda att kommunens bostadsföretag redovisar höga och ökande vakanser med tillhörande ekonomiska problem. Tidigare analyser visar att vakansproblem normalt också påverkas av egenskaper hos bostadsutbudet i det kommunala bostadsföretagets bestånd. Framförallt handlar det om när bostäderna byggts, hur stort beståndet är och hur stor andel av bostäderna som har gynnsamma eller ogynnsamma lägesegenskaper. Under de senaste femton åren har också stora insatser genomförts som syftat till att reducera utbudet av hyresbostäder genom rivning och konvertering till annan användning.

Vakansgrad i allmännyttan år 2013



Källa: SCB och Evidens

Figur 12. Vakansgrader i allmännyttan på bostadsmarknader med olika styrka

De totala vakanserna i det allmännyttiga hyresrättsbeståndet uppgick år 2013 till drygt tre procent i gruppen med mycket svag bostadsefterfrågan. Det är knappast någon särskilt hög genomsnittlig vakansnivå. Däremot finns fortfarande en mindre grupp kommuner med vakanser om ca 6 till 10 procent. För dessa kommuner innebär fortsatt befolkningsminskning och svag utveckling av bostadsefterfrågan påtagliga risker för en negativ utveckling av bostadsföretagens ekonomi.

| Kommun | Antal bostäder | Antal vakanta bostäder | Vakans procent |
|--------------|----------------|------------------------|----------------|
| Bengtsfors | 860 | 129 | 15,0 |
| Sorsele | 200 | 28 | 14,0 |
| Ljusnarsberg | 280 | 37 | 13,2 |
| Bräcke | 449 | 47 | 10,5 |
| Haparanda | 562 | 57 | 10,1 |
| Härjedalen | 941 | 93 | 9,9 |
| Hylte | 534 | 50 | 9,4 |
| Storfors | 467 | 39 | 8,4 |
| Hultsfred | 1 632 | 127 | 7,8 |
| Laxå | 510 | 38 | 7,5 |
| Lessebo | 879 | 66 | 7,5 |
| Munkfors | 247 | 18 | 7,3 |
| Hofors | 1 061 | 76 | 7,2 |
| Norberg | 312 | 22 | 7,1 |
| Söderhamn | 3 280 | 233 | 7,1 |
| Degerfors | 658 | 46 | 7,0 |
| Robertsfors | 254 | 17 | 6,7 |
| Tranemo | 816 | 51 | 6,3 |
| Nordmaling | 331 | 20 | 6,0 |
| Säffle | 1 314 | 79 | 6,0 |

Tabell 13. Kommuner med mer än 6 procents vakans år 2013. Källa: SCB.

Utvecklingen fram till 2020 med utblick mot år 2025

Men en statistisk modell som väl förklarar bostadsefterfrågan i landets kommuner och som också visar vilken vikt som skall tillmätas var och en av de fyra dimensionerna i modellen har man ett underlag för att prognosera hur bostadsefterfrågan påverkas vid exempelvis en given befolkningsutveckling i en kommun. Även om bostadsefterfrågans styrka också påverkas av hur de övriga variablerna i modellen utvecklas är det intressant att fokusera särskilt på befolkningsutvecklingen. Det finns flera skäl för ett sådant fokus. Det är hushåll som efterfrågar bostäder och ju färre antalet hushåll blir, desto färre bostäder efterfrågas även om sysselsättning och inkomster skulle öka. Dessutom är det rimligt att tro att befolkningstillväxt samvarierar på sikt med sysselsättning och inkomster. Det är svårt att tro att kommuner skulle redovisa en stor befolkningsminskning samtidigt som sysselsättning och inkomster skulle öka snabbt. En ytterligare fördel med fokus på befolkningsutvecklingen handlar om möjligheterna att göra någorlunda tillförlitliga prognoser. Prognoser över exempelvis sysselsättning och inkomster är starkt konjunkturberoende medan befolkningsutvecklingen normalt följer andra, mer stabila, mönster.

Befolkningsutvecklingen fram till 2020 samt 2025 grundas på antagandet att genomsnittet av kommunernas årliga flyttmönster under de senaste fem åren kommer att bestå och att utvecklingen som helhet sker inom ramen för SCBs senaste nationella prognos. Befolkningsprognosen baseras vidare på nuvarande demografisk struktur och åldersfördelning i samtliga kommuner och vedertagna antaganden om fertilitet, medellivslängd och mortalitet för olika åldersgrupper tillämpas.

Man måste dock vara medveten om att det alltid finns källor till osäkerhet i prognosen. Befolkningstillväxten utgörs av summan av födelsenetto och flyttnetto. Födelsenetton är vanligtvis lättare att prognostisera eftersom fertilitet och mortalitet förändras långsamt över tid. Det är däremot notoriskt svårt att prognostisera flyttnetton, särskilt utrikes flyttnetto. Utrikes flyttnetto påverkas i många kommuner starkt av mer eller mindre tillfälliga flyktingströmmar med tillhörande anhöriginvandring. Ett antal kommuner redovisar långvariga födelseunderskott och underskott i inrikes flyttnetto. Detta har resulterat i en mycket svag eller svag bostadsmarknad. I sådana kommuner kan ändå befolkningstillväxten under olika perioder vara positiv, om kommunen haft ett relativt stort mottagande av flyktingar och anhöriga till dessa. I normalfallet påverkas dock bostadsmarknadens styrka (prisbildningen på småhusmarknaden) högst marginellt av sådana mer eller mindre tillfälliga befolkningsförändringar, inte minst eftersom övriga variabler i modellen, åtminstone på kortare eller medellång sikt, bara påverkas marginellt.

För många mindre kommuner är utvecklingen hos ett dominerande företag av stor betydelse för utvecklingen. Ett bra exempel på detta är kommuner med koppling till malmfälten i Norrlands inland som historisk haft en svag befolkningsutveckling, men där utvecklingen vänt i samband med högre globala råvarupriser som möjliggjort en mer omfattande gruvdrift. Olika förändringar i omvärlden kan därför innebära ett trenderbrott i utvecklingen för sådana kommuner. Man måste därför tolka prognoser och modellresultat över utvecklingen på lite längre sikt med vetskap om att sådana trenderbrott kan förekomma, även om en sådan utveckling inte finns med i prognosen.

För att bedöma hur många och vilka kommuner som sannolikt har mycket svag bostadsefterfrågan år 2020 krävs att man gör antaganden om alla variabler i modellen och sedan tillämpar redovisade vikter. Samtidigt justeras gränsvärdet för mycket svaga bostadsmarknader successivt med dels Konjunkturinstitutets senaste prognos för inflationen, dels förväntad hyresutveckling som motsvarar den genomsnittliga hyresutvecklingen bland SABO-företagen mellan 2001 och 2012. För åren 2012-2020 uppgår Konjunkturinstitutets inflationsprognos till 1,8 % per år. Konjunkturinstitutets prognos för inflationen sträcker sig endast till år 2021. För åren 2022 till 2025

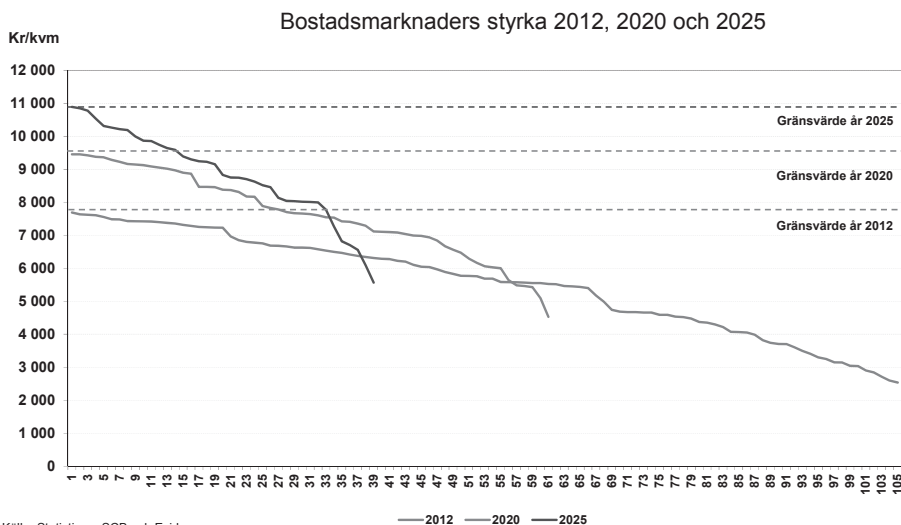
har i stället den långsiktiga inflationsutvecklingen om 1,4 procent per år använts. Detta ger sammantaget ett inflationsantagande om 1,9 % per år för åren 2012-2025. Den genomsnittliga årliga reala hyresökningen om 0,64 % adderas till inflationen. På detta sätt kan man också beräkna hur bostadsefterfrågan i landets kommuner påverkas av olika antaganden för de variabler som ingår i modellen. Med dessa antaganden och tillämpning av modellen kan man översiktligt bedöma att antalet kommuner med mycket svaga bostadsmarknader år 2020 kommer att minska till 61 stycken, se tabell 14. Ett stort antal av dagens mycket svaga bostadsmarknader kommer att vara ännu svagare år 2020 än vad de var år 2012.

| Marknad | Index för småhuspriser (kr/kvm) | | Medelvärde | | Antal kommuner | | |
|--------------|---------------------------------|-----------------|------------|--------|----------------|------|------|
| | 2020 | 2025 | 2020 | 2025 | 2012 | 2020 | 2025 |
| Mycket svag | - 9 600 | - 10 900 | 7 600 | 8 800 | 105 | 61 | 39 |
| Svag | 9 601 – 12 300 | 10 901 – 14 100 | 11 100 | 12 600 | 52 | 61 | 36 |
| Stark | 12 301- 16 000 | 14 101 – 18 900 | 14 200 | 16 400 | 35 | 77 | 71 |
| Mycket stark | 16 001- | 18 901- | 24 600 | 28 610 | 98 | 91 | 144 |

Tabell 14. Gränsvärden och antal kommuner med mycket svaga, svaga, starka och mycket starka bostadsmarknader 2020 och 2025

Antalet mycket svaga bostadsmarknader minskar

Modellen visar att det blir färre mycket svaga och mycket starka bostadsmarknader medan antalet svaga och starka marknader kommer att öka fram till 2020. Huvudförklaringen till minskningen av antalet mycket svaga marknader mellan åren 2012 och 2020 är att tillämpade prognoser över befolkning, sysselsättning och inkomster skapar en trend för utvecklingen av bostadsmarknadens styrka. För många kommuner som år 2012 placerade sig strax under gränsvärdet mellan mycket svaga och svaga bostadsmarknader betyder det helt enkelt att den trendmässiga ökningen av framförallt modellens förändringsvariabel (befolkning, sysselsättning, inkomster) lyfter dessa kommuner över gränsvärdet år 2020, se figur 15.



Figur 15. Fördelingskurvor med antal kommuner med mycket svaga bostadsmarknader år 2012, år 2020 och år 2025

Mellan åren 2020 och 2025 fortsätter antalet mycket svaga marknader att minska. Också antalet svaga och starka bostadsmarknader minskar medan antalet mycket starka marknader kommer att öka fram till 2025.

Precis som under perioden 2012 till 2020 handlar det om hur många kommuner som har en positiv utveckling. Ett antal av de mycket svaga bostadsmarknaderna år 2020 ligger nära det övre gränsvärdet om 9 600. Mellan åren 2020 och 2025 påverkas som sagt framförallt förändringsvariabeln vilket gör att ett flertal tidigare mycket svaga marknader år 2025 "lyfts" över gränsvärdet och därmed definieras som svaga bostadsmarknader, se figur 15.

Huvudförklaringen till förändringen av antalet kommuner i gruppen mycket svaga marknader, från 105 till 61 mellan åren 2012 och 2020 samt från 61 till 39 mellan åren 2020 och 2025, är således att flera av dessa får en positiv utveckling av en eller flera av modellvariablerna befolkning, inkomster och sysselsättning som lyfter dem precis över gränsvärdet för svaga marknader år 2020 respektive år 2025.

Skillnader mellan kommuner som kvarstår som mycket svaga och de som lämnar denna grupp till 2025

De kommuner som år 2020 fortfarande definieras som mycket svaga bostadsmarknader utvecklas svagt mellan åren 2012 och 2020 enligt prognoserna. För samtliga variabler som ingår i modellen, förutom nivåvariabeln, hamnar den svagaste kommungruppen efter de kommuner som lämnar gruppen mycket svaga bostadsmarknader. Kommunens utveckling mätt som en sammanvägning av befolknings-, sysselsättnings- och inkomstutveckling samt tillgängligheten till arbetsplatser är de variabler där skillnaderna mellan de två kommungrupperna är störst, se tabell 16.

| | Förändring av kommunens utveckling 2012-2020 (%) | Förändring av Kommunens nivå 2012-2020 (%) | Förändring av Antalet invånare i den lokala arbetsmarknaden 2012-2020 (%) | Förändring av tillgängligheten till arbetsplatser 2012-2020 (%) |
|---|--|--|---|---|
| Kommuner som lämnar gruppen mycket svaga marknader | 15,6 | -1,7 | 1,9 | 0,3 |
| <i>Exempel Lindesberg</i> | 17,2 | -2,2 | 4,4 | 0,8 |
| <i>Exempel Nässjö</i> | 17,3 | -2,5 | 3,6 | 1,0 |
| Kommuner som stannar i gruppen mycket svaga marknader | 12,2 | -1,7 | 0,4 | -2,5 |
| <i>Exempel Perstorp</i> | 11,7 | -4,9 | 5,8 | -3,3 |
| <i>Exempel Åsele</i> | 5,5 | -2,6 | -5,9 | -9,1 |

Tabell 16. Procentuell förändring av modellens variabler mellan åren 2012 och 2020

Av tabellen framgår också hur modellen beräknar förändringen av bostadsmarknadens styrka för enskilda kommuner. Modellens beräkningar kan illustreras av två kommuner som lämnar gruppen mycket svaga bostadsmarknader, Lindesberg och Nässjö. Index ökar med knappt 4 300 för Lindesberg medan ökningen för Nässjö är något större, drygt 4 600. Förändringen av befolkning, sysselsättning och inkomster, dvs. de variabler som beskriver kommunens "utveckling", är likartad i de två kommunerna. Däremot hade Lindesberg en lägre utgångsnivå för befolknings-, inkomst- och sysselsättningsvariablerna som beskriver kommunens "nivå" i modellen, vilket bidrar till ett något lägre index. Samtidigt växer befolkningen i den lokala arbetsmarknaden snabbare i regionen där Lindesberg ingår än i regionen där Nässjö ingår, och eftersom den lokala arbetsmarknaden där Lindesberg ingår är lite större än den lokala arbetsmarknaden där Nässjö ingår, ger detta sammantaget en större effekt på index för Lindesberg. Tillgängligheten till arbetsplatser ökar snabbare för Nässjö än för Lindesberg, och i utgångsläget har Nässjö en något större tillgänglighet vilket gör att effekten på index även här blir större för Nässjö än Lindesberg. Sammantaget ger modellen alltså en något högre indexökning för Nässjö än för Lindesberg. Nässjö med sitt något högre index i utgångsläget hamnar på ett indexvärde om 12 000 år 2020 medan Lindesberg redovisar ett något lägre indexvärde om 11 500.

Motsvarande analys kan också göras för de kommuner som stannar kvar i gruppen mycket svaga bostadsmarknader. Perstorp och Åsele är exempel på två kommuner som stannar kvar i gruppen. Genomsnittspriset för ett småhus i Perstorp var 2012 6 700 kr/kvm och i Åsele 2 600 kr/kvm, dvs. klart under gränsen mot svaga marknader. Modellen ger båda kommunerna ett indexvärde som ligger nära observerade bostadspriser. För det första kan man notera att tillväxten mätt som förändring i befolknings-, sysselsättnings- och inkomstutveckling är betydligt långsammare än genomsnittet för de kommuner som lämnar gruppen mycket svaga marknader. Det gäller också nivåvariabeln för motsvarande faktorer. Också tillgängligheten till arbetsplatser faller för denna grupp och dessa två kommuner. För Åseles del beror det på en svag sysselsättningstillväxt i den lokala arbetsmarknaden som är mycket liten och endast utgörs av Åsele kommun. Små lokala arbetsmarknader har haft en mycket svag utveckling i Sverige de senaste 20 åren, vilket beskrivs mer ingående i det första avsnittet. I Perstorps fall faller också tillgängligheten till arbetsplatser, trots att kommunen är en del av en stor och växande lokal arbetsmarknadsregion. Förklaringen är att sysselsättningen prognostiseras falla i Perstorps kommun, vilket väger tungt på grund av härvärdesberäkningen av tillgänglighet till arbetsplatser. Samtidigt är Perstorp svagt integrerad i Malmö-Lunds lokala arbetsmarknad. Kombinationen av geografiskt läge, nuvarande näringslivs-

och infrastruktur samt utbildningsnivå innebär helt enkelt att en alltför låg andel av nattbefolkningen pendlar till mer centrala delar av regionen. Trots att Perstorp redovisar en något ökande befolkning ger modellen Perstorp sammantaget ett alltför lågt indexvärde för att hamna över gränsvärdet som skiljer mycket svaga marknader från svaga marknader, både år 2020 och år 2025.

I tabell 17 jämförs kommuner som under perioden 2020 till 2025 lämnar gruppen mycket svaga marknader med de kommuner som under samma period stannar i gruppen mycket svaga marknader.

| | Förändring av kommunens utveckling 2020-2025 (%) | Förändring av Kommunens nivå 2020-2025 (%) | Förändring av Antalet invånare i den lokala arbetsmarknaden 2020-2025 (%) | Förändring av tillgängligheten till arbetsplatser 2020-2025 (%) |
|---|--|--|---|---|
| Kommuner som lämnar gruppen mycket svaga marknader | 8,6 | -2,0 | 0,3 | -1,3 |
| <i>Exempel Årjäng</i> | 11,0 | -1,9 | 0,3 | -0,9 |
| <i>Exempel Ljusdal</i> | 10,0 | -2,2 | 0,5 | 0,3 |
| Kommuner som stannar i gruppen mycket svaga marknader | 6,2 | -3,3 | 0,4 | -3,4 |
| <i>Exempel Perstorp</i> | 6,3 | -4,9 | 2,7 | -2,2 |
| <i>Exempel Åsele</i> | 3,6 | -2,6 | -3,0 | -5,9 |

Tabell 16. Procentuell förändring av modellens variabler mellan åren 2020 och 2025

Det framgår av tabell 17 att Årjäng redovisar en större ökning av variabeln "kommunens utveckling" och mindre minskning av variabeln "kommunens nivå" än Ljusdal. Ljusdal å andra sidan redovisar en större ökning än Årjäng för variabeln "antalet invånare i den lokala arbetsmarknaden" och en större ökning av "förändring av tillgängligheten till arbetsplatser". Sammantaget får Årjäng ett större lyft av indexvärdet, 4 100 jämfört med 3 700 för Ljusdal.

Precis som för perioden mellan 2012 och 2020 exemplifieras utvecklingen under perioden 2020 till 2025 av kommunerna Perstorp och Åsele. Mellan 2020 och 2025 har gruppen av kommuner som förblir mycket svaga marknader en svagare utveckling än gruppen av kommuner som lämnar mycket svaga marknader. Perstorp redovisar en större ökning av variablerna "kommunens utveckling" och "antalet invånare i den lokala arbetsmarknaden" samt en mindre minskning av "förändring av tillgängligheten till arbetsplatser" än Åsele. Åsele, å andra sidan, redovisar en mindre minskning av variabeln "kommunens nivå" och än Perstorp. Sammantaget får Perstorp ett större lyft av indexvärdet, 1 700 jämfört med 1 000 för Åsele.

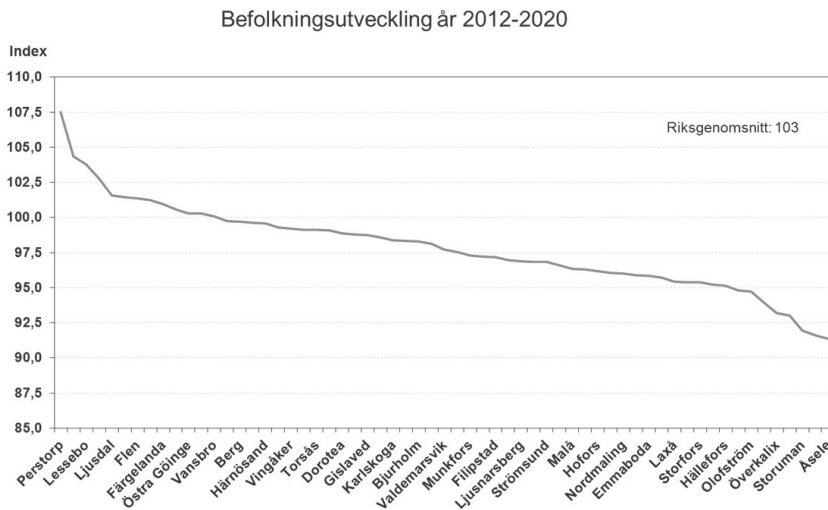
Fortsatt minskande befolkning

Som tidigare konstaterats är befolkningsutvecklingen en central variabel för bostadsefterfrågan. Befolkningsprognoserna fram till år 2020 visar att gruppen kommuner med mycket svaga bostadsmarknader som helhet minskar sin befolkning med i genomsnitt ytterligare 2,1 procent under perioden 2012-2020. Och flera kommuner i gruppen fortsätter att krympa snabbare än så. I de övriga grupperna, svaga, starka och mycket starka bostadsmarknader, ökar befolkningen fram till år 2020, se tabell 18.

| Bostadsefterfrågan | Befolkningsutveckling år 2012-2020 (%) |
|--------------------|--|
| Mycket svag | -2,1 |
| Svag | 1,0 |
| Stark | 3,0 |
| Mycket stark | 7,8 |

Tabell 18. Befolkningsutveckling år 2012-2020

Som framgår av diagrammet, figur 17, pekar den prognostiserade utvecklingen på att de svagaste bostadsmarknaderna i gruppen kommer att fortsätta att krympa med mer än fem procent. Kommuner med snabb befolkningsminskning drabbas av både flyttningsunderskott och födelseunderskott. Det är fler personer, främst bland unga, som flyttar från kommunen än som flyttar in till kommunen. Samtidigt föds färre barn än antalet invånare som dör i kommunen. Det innebär också att genomsnittsåldern stiger och antalet personer i förvärsaktiv ålder minskar.



Figur 17. Befolkningsutvecklingen bland 61 mycket svaga bostadsmarknader med index under 9 600 kr/kvm år 2020.

Kommuner kan kategoriseras som mycket svaga bostadsmarknader trots att befolkningen växer något

Trots att befolkningen i genomsnitt sjunker i gruppen mycket svaga bostadsmarknader finns det några kommuner i gruppen där prognoserna redovisar ökande befolkning. Man kan naturligtvis ställa sig frågan hur man kan beteckna kommuner med stigande befolkning som mycket svaga bostadsmarknader?

Ett första svar på frågan är att modellen måste ta hänsyn till fler faktorer än befolkningsutvecklingen för att kunna förklara skillnader i bostadsefterfrågan med tillräckligt hög förklaringsgrad enligt tidigare diskussion. Om övriga variabler är svaga räcker inte en måttligt

växande befolkning för att kunna lyfta bostadsefterfrågan. För att illustrera detta kan man studera befolkningsutvecklingen i några kommuner med mycket svag bostadsefterfrågan men med en prognostiserad befolkningstillväxt.

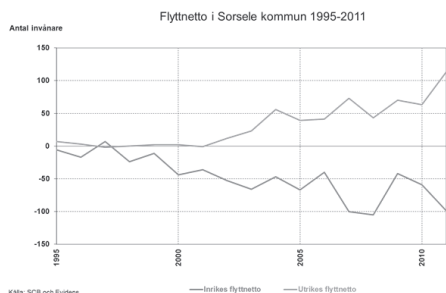
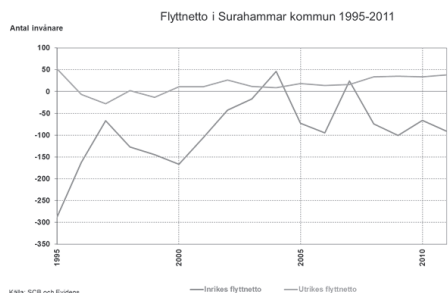
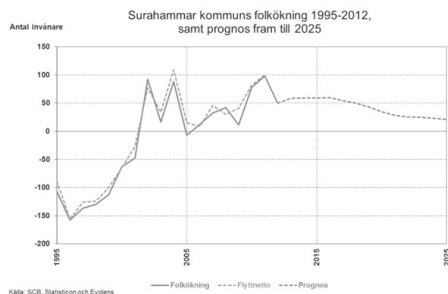


Fig. 18. Befolkningsförändring i Surahammar

Fig. 19. Befolkningsförändring i Sorsele

Befolkningsprognosen bygger som tidigare redovisats på framskrivning av fertilitet och mortalitet. Men också på historiska mönster för flyttnettot. I Surahammars kommun har det inrikes flyttnettot varierat kraftigt mellan åren men i genomsnitt varit negativt under 2000-talet. Detta har dock delvis vägts upp av ett konstant positivt utrikes flyttnetto vilket tillsammans med ett positivt födelsenetto sammantaget resulterat i en positiv befolkningsutveckling de senaste åren. Eftersom prognosen bygger på historiska mönster av flyttnetto och födelsenetto prognostiseras således en positiv befolkningsutveckling i Surahammar de närmaste tio åren. Trots att befolkningen växer redovisar Surahammar i modelltermer en kombination av en för låg nivå i utgångsläget för befolkning, sysselsättning och inkomster, för långsam tillväxttakt för motsvarande variabler, för långsam tillväxt i den lokala arbetsmarknaden och en för låg tillgänglighet till arbetsplatser för att kommunen ska klassas om till svag eller stark bostadsmarknad år 2020. Däremot innebär bland annat den prognostiserade befolkningstillväxten att Surahammar får ett indexvärde år 2025 som hamnar över gränsen mellan mycket svag och svag bostadsmarknad och kommunen lämnar därmed den svagaste gruppen fram emot år 2025.

Surahammar är också ett representativt exempel på en kommun som präglas av en stor och dominerande arbetsgivare. Det finns ingen variabel i modellen som kan ta hänsyn till hur ett stort enskilt företag utvecklas till 2020 eller 2025 och därmed påverkar kommunens tillväxt framåt. Om exempelvis Uponor Wirso eller Surahammars Bruk utvecklas dåligt de närmsta åren finns skäl att tro att befolkningsutvecklingen i Surahammar blir svagare än vad prognosen visar. Och omvänt, om byggnads- eller stålindustrin blomstrar de närmaste åren blir utvecklingen sannolikt starkare än vad prognosen visar.

Motsvarande analys av Sorsele kommun visar att flyttnettot är betydligt större än den totala folkökningen. Det betyder att födelsenettot är kraftigt negativt. Att Sorsele trots allt redovisar en befolkningsökning beror på ett kraftigt positivt utrikes flyttnetto. Men inrikes flyttnetto är samtidigt kraftigt negativt. Totalt betyder det att befolkningsökningen visserligen är positiv men utgörs av mycket små tal, mellan 5 och 10 personer om året. Denna befolkningsökning är för liten för att på ett påtagligt sätt förändra bostadsmarknadens styrka. Sorsele förblir därför en mycket svag bostadsmarknad med ett index både år 2020 och 2025 som ligger relativt långt från gränsvärdet för nästa grupp av kommuner.

Befolkningsminskning också i kommuner som inte betecknas som mycket svaga marknader

Det är inte bara kommuner med mycket svag bostadsmarknad som bedöms få en minskande befolkning de närmaste tio åren. Bland de kommuner som 2020 betecknas som svaga, starka eller mycket svaga finns ett 30-tal kommuner som prognostiseras få en minskande befolkning, se tabell 19. Dessa kommuner kommer att förvagas över tid men övriga variabler i modellen, inte minst nivån i utgångsläget, gör att kommunerna inte fram till år 2020 kommer att hamna i gruppen med mycket svag bostadsefterfrågan.

| Kommun | Befolkningsutveckling år 2012-2020 (%) | Kommun | Befolkningsutveckling år 2012-2020 (%) |
|-------------|--|------------|--|
| Mariestad | -0,1 | Tingsryd | -2,0 |
| Ronneby | -0,1 | Ovanåker | -2,0 |
| Tranemo | -0,1 | Vindeln | -2,1 |
| Lycksele | -0,2 | Uppvidinge | -2,4 |
| Mullsjö | -0,5 | Vadstena | -2,5 |
| Mönsterås | -0,5 | Sunne | -2,7 |
| Robertsfors | -0,6 | Ödeshög | -2,8 |
| Lysekil | -0,6 | Grästorps | -3,3 |
| Skara | -0,7 | Gällivare | -3,4 |
| Avesta | -0,8 | Arvidsjaur | -3,8 |
| Norsjö | -0,9 | Pajala | -5,3 |
| Älvsbyn | -0,9 | Övertorneå | -5,4 |
| Borgholm | -1,3 | Kalix | -5,7 |
| Sotenäs | -1,8 | Jokkmokk | -6,6 |
| Forshaga | -2,0 | | |

Tabell 19. Befolkningsprognos år 2012-2020

Sysselsättningsgraden faller enligt prognosen i kommunerna med mycket svag bostadsefterfrågan från 45,0 procent till 43,9 procent. Överflyttningen av människor och kapital från de svagaste marknaderna tycks således accelerera. Utfall för övriga tillväxtvariabler framgår av Appendix, tabell- och diagrambilaga 2.

Utvecklingen fram till 2025

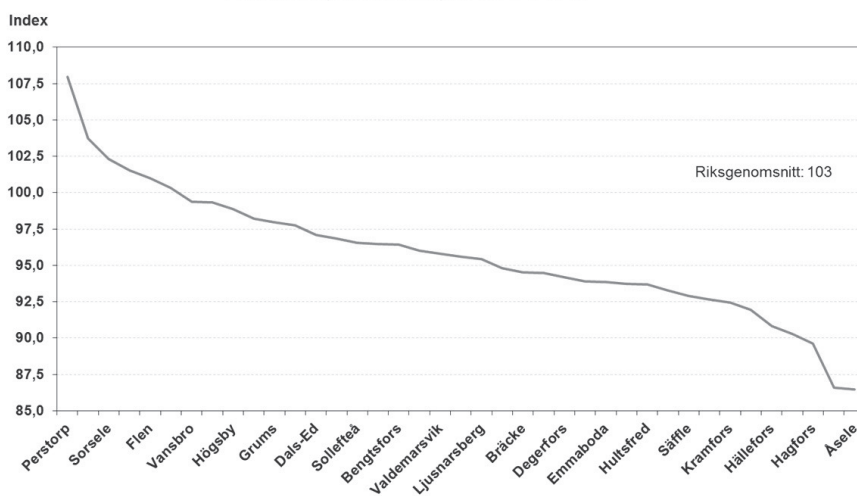
En framskrivning av de olika tillväxtvariablerna till år 2025 visar att antalet mycket svaga bostadsmarknader kan förväntas vara 39 stycken. Ungefär 22 kommuner förväntas enligt modellen ha lämnat gruppen mycket svaga bostadsmarknader för att istället kategoriseras som svaga, dvs. indexvärdet har ökat till något över 10 900. Men för de allra svagaste kommunerna fortsätter försvagningen av bostadsmarknaden.

| Bostadsefterfrågan | Befolkningsutveckling år 2012-2025 (%) | Sysselsutveckling år 2012-2025 (%) | Utveckling av disponibel inkomst år 2012-2025 (%) | Utvecklingen av total lönesumma år 2012-2025 (%) |
|--------------------|--|------------------------------------|---|--|
| Mycket svag | -4,2 | -9,1 | 38,7 | 38,7 |
| Svag | -2,3 | -3,4 | 46,3 | 48,0 |
| Stark | 1,9 | 1,9 | 56,1 | 55,4 |
| Mycket stark | 8,9 | 14,1 | 74,9 | 73,3 |

Tabell 20. Utveckling av befolkning, sysselsättning, disponibel inkomst och total lönesumma år 2012-2025

I de små arbetsmarknadsregionerna fortsätter befolknings- och sysselsättningsminskningen samtidigt som utvecklingen av disponibel inkomst och total lönesumma är svagare än för övriga kommuner, se tabell 20. Dessutom faller tillgängligheten till arbetsplatser. Det betyder exempelvis att ett mindre antal kommuner sannolikt får se befolkningen minska med mellan 10 och 15 procent under perioden 2012-2025, se figur 21, samtidigt som sysselsättning samt förvärvsgrad fortsätter falla. För analys av ytterligare variabler se Appendix, tabell- och diagrambilaga 3.

Befolkningsutveckling år 2012-2025



Källa: SCB och Evidens

Figur 20. Befolkningsutvecklingen bland 39 mycket svaga bostadsmarknader med index under 10 900 kr/kvm år 2025.

Precis som fram till år 2020 finns bland de kommuner som 2025 betecknas som svaga, starka eller mycket svaga ett antal kommuner som prognostiseras att få en minskande befolkning, se tabell 22. Dessa kommuner kommer att försvagas över tid men övriga variabler i modellen, inte minst nivån i utgångsläget, gör att kommunerna inte fram till år 2025 kommer att hamna i gruppen med mycket svag bostadsefterfrågan.

| Kommun | Befolkningsutveckling år 2012-2025 (%) | Kommun | Befolkningsutveckling år 2012-2025 (%) |
|--------------|---|------------|---|
| Kungsör | -0,1 | Berg | -2,6 |
| Älvdalen | -0,1 | Älvsbyn | -2,6 |
| Haparanda | -0,1 | Ovanåker | -2,8 |
| Lycksele | -0,2 | Vadstena | -2,9 |
| Mariestad | -0,2 | Norsjö | -3,3 |
| Kristinehamn | -0,2 | Sunne | -3,6 |
| Kiruna | -0,3 | Tingsryd | -3,6 |
| Skara | -0,4 | Dorotea | -4,4 |
| Tranemo | -0,6 | Vindeln | -4,5 |
| Lysekil | -0,9 | Strömsund | -4,5 |
| Ronneby | -0,9 | Ödeshög | -4,8 |
| Hylte | -0,9 | Gällivare | -5,0 |
| Malung | -1,1 | Grästorp | -5,0 |
| Mönsterås | -1,2 | Härjedalen | -5,1 |
| Ydre | -1,3 | Nordmaling | -5,7 |
| Avesta | -1,3 | Hofors | -5,8 |
| Askersund | -1,4 | Arvidsjaur | -5,8 |
| Härnösand | -1,5 | Torsby | -6,0 |
| Robertsfors | -1,5 | Malå | -6,3 |
| Forshaga | -1,7 | Pajala | -6,9 |
| Vingåker | -1,7 | Övertorneå | -8,2 |
| Nordanstig | -1,7 | Kalix | -8,7 |
| Torsås | -1,7 | Jokkmokk | -9,5 |
| Karlskoga | -2,2 | Storuman | -11,1 |
| Sotenäs | -2,3 | Överkalix | -11,4 |
| Uppvidinge | -2,5 | | |

Tabell 22. Befolkningsprognos år 2012-2025

Sammanfattande slutsats

Slutsatsen av modelltillämpning och prognoser fram till både år 2020 och år 2025 är att det knappast är ett större och växande antal kommuner som kan karaktäriseras som mycket svaga – antalet minskar både fram till år 2020 och mellan år 2020 och år 2025.

Den viktigaste förklaringen till att ett antal kommuner lämnar den svagaste gruppen efter år 2012 och år 2020 är att många kommuner då förväntas ligga nära gränsvärdet för att tillhöra gruppen svaga bostadsmarknader och att utvecklingen fram till år 2020 respektive år 2025 successivt ”knuffar” dem över gränsvärdet. En känslighetsanalys visar att gruppen minskar med 50 kommuner mellan år 2012 och 2020 respektive 32 kommuner mellan år 2020 och år 2025 om indexet för gränsvärdet skulle sänkas med 2 000 enheter. Ett antal kommuner ligger helt enkelt år 2012 respektive år 2020 på gränsen mellan att kategoriseras som kommuner med mycket svaga eller svaga bostadsmarknader. En relativt begränsad tillväxt leder då till att flera av dessa år 2020 respektive 2025 hamnar i kategorin svaga bostadsmarknader.

Men de svagaste kommunerna i gruppen mycket svaga bostadsmarknader, som ligger med lite större marginal mot gränsvärdet, tenderar att successivt bli allt svagare. Integrationen med omgivande större lokala arbetsmarknader uteblir och tillgängligheten till arbetsplatser faller. Unga vuxna flyttar till större regioner för utbildning och arbete vilket innebär att sysselsättningsgraden och produktiviteten faller ytterligare. För denna, den svagaste, gruppen om knappt 40 kommuner kommer sannolikt bostadsmarknaden bli allt svagare eller förbli mycket svag under överskådlig tid.

Känslighetsanalys

En särskild analys av faktiska bostadspriser och skattat indexvärde för bostadsmarknadens styrka bland dessa knappt 40 kommuner visar på relativt små avvikelser. Inte någon av dessa kommuner har faktiska bostadspriser som både är väsentligt högre än skattat värde och samtidigt ligger nära gränsen mot nästa kategori, kommuner med svag bostadsefterfrågan. Detta test är en indikator på att resultaten för denna den svagaste gruppen förefaller vara relativt robust.

Ytterligare en känslighetsanalys har genomförts. I analysen har gränsvärdet för mycket svaga bostadsmarknader räknats upp med inflation och real hyrestillväxt enligt tidigare redovisning. Vid uppräkningsen har Riksbankens inflationsmål, Konjunkturinstitutets inflationsprognoser samt långsiktig trend använts för att successivt räkna upp gränsvärdena. Om man istället för Konjunkturinstitutets prognos använder de senaste knappa 20 årens genomsnittliga (och låga) inflation, 1,4 procent, vid uppräkningsen kategoriseras enligt modellen något fler kommuner som mycket svaga år 2020 – 77 istället för 61. År 2025 blir 45 kommuner ”mycket svaga” i stället för 39. Se tabell 23.

| Marknad | Index för småhuspriser (kr/kvm) | | Antal kommuner | |
|--------------|---------------------------------|---------------|----------------|------|
| | 2020 | 2025 | 2020 | 2025 |
| Mycket svag | -9 300 | -10 400 | 77 | 45 |
| Svag | 9 301-12 000 | 10 401-13 400 | 71 | 41 |
| Stark | 12 001-16 100 | 13 401-18 000 | 60 | 69 |
| Mycket stark | 16 101- | 18 001- | 82 | 135 |

Tabell 23. Gränsvärden och antal kommuner med mycket svaga, svaga, starka och mycket starka bostadsmarknader 2020 och 2025 baserat på den långsiktiga inflationsökningen om 1,4% per år (1,4% år historiskt mellan 1993-2012).

Trots att gränsvärdet blir några hundra kr/kvm lägre med en lägre inflation blir det alltså fler kommuner i den svagaste gruppen. Det beror i sin tur på att den lägre inflationen är ett uttryck för långsammare tillväxt som gör att den totala lönesumman och nominella inkomster växer långsammare. Sammantaget visar känslighetsanalyserna att antalet kommuner med mycket svaga bostadsmarknader varierar beroende på hur gränsvärdet bestäms. Men oavsett om gränsvärdena varieras med ca 1 000 enheter eller om andra inflations- och tillväxtantaganden görs visar modellen att antalet mycket svaga bostadsmarknader kan förväntas falla fram till år 2020 och då

uppgår till ca 60-80 stycken. Och fram till år 2025 faller antalet sannolikt ytterligare till ca 40-45 kommuner.

Tillämpade prognoser och modellresultat ger sannolikt en relativt god bild av utvecklingen för kommunerna som kollektiv. Det är dock inte samma sak som att modell och prognoser alltid träffar rätt i en enskild kommun. Modellens förklaringsgrad uppgår som tidigare redovisats inte till 100 procent vilket betyder att modellresultaten kan ha dålig träffbild för ett antal kommuner. Det kan handla om kommuner med speciella egenskaper, mer eller mindre unika för just den kommunen. Men det kan också bero på att utvecklingen vänder i en enskild kommun, exempelvis som den gjort i malmfälten. För att göra en mer omfattande bedömning av utvecklingen i en enskild kommun måste därför redovisade prognoser och modellanalyser kompletteras med en kvalitativ bedömning, där också sådana unika faktorer och sannolikheten för en alternativ utveckling vägs in.

Appendix

Tabell- och diagrambilaga 1 Mycket svaga bostadsmarknader 2013

| Kommun | Medelpris 2012 (kr/kvm) | Kommun | Medelpris 2012 (kr/kvm) |
|--------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
| Norsjö | 2 536 | Hällefors | 4 350 |
| Åsele | 2 597 | Vindeln | 4 370 |
| Bjurholm | 2 709 | Storuman | 4 475 |
| Övertorneå | 2 841 | Emmaboda | 4 519 |
| Överkalix | 2 902 | Arvidsjaur | 4 533 |
| Ånge | 3 035 | Degerfors | 4 586 |
| Bräcke | 3 044 | Hagfors | 4 589 |
| Dorotea | 3 142 | Sävsjö | 4 657 |
| Ragunda | 3 150 | Storfors | 4 657 |
| Sorsele | 3 248 | Vansbro | 4 667 |
| Malå | 3 298 | Robertsfors | 4 667 |
| Sollefteå | 3 410 | Nordmaling | 4 683 |
| Kramfors | 3 497 | Uppvidinge | 4 740 |
| Munkfors | 3 607 | Laxå | 4 985 |
| Högsby | 3 701 | Norberg | 5 171 |
| Vilhelmina | 3 704 | Berg | 5 401 |
| Ljusnarsberg | 3 739 | Nordanstig | 5 433 |
| Strömsund | 3 820 | Arjeplog | 5 450 |
| Hultsfred | 3 982 | Essunga | 5 460 |
| Filipstad | 4 051 | Östra Göinge | 5 513 |
| Gullspång | 4 066 | Lessebo | 5 523 |
| Jokkmokk | 4 073 | Tranemo | 5 550 |
| Kalix | 4 217 | Olofström | 5 553 |
| Älvsbyn | 4 294 | Skinnskatteberg | 5 563 |

Tabell. Mycket svaga bostadsmarknader 2013, index 2 536 – 5 563

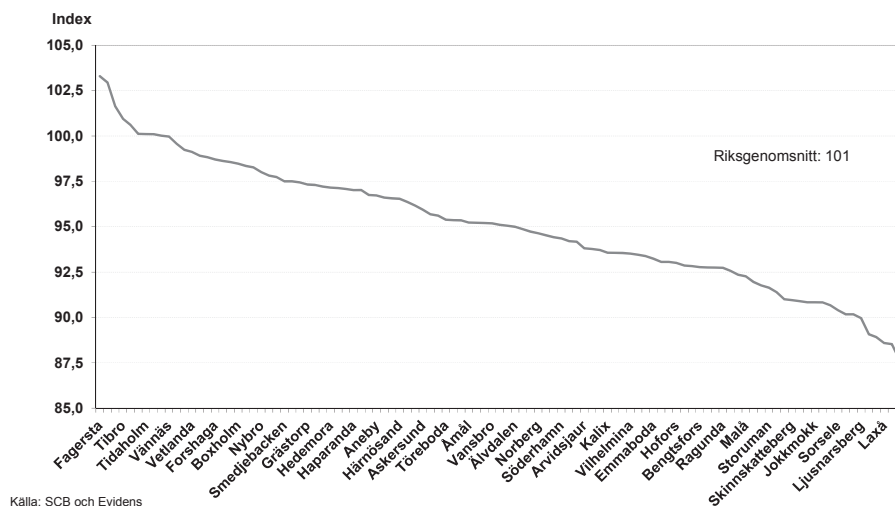
| Kommun | Medelpris 2012 (kr/kvm) | Kommun | Medelpris 2012 (kr/kvm) |
|------------|----------------------------|----------------|----------------------------|
| Ovanåker | 5 575 | Bengtstorsfors | 6 534 |
| Pajala | 5 579 | Kristinehamn | 6 575 |
| Hofors | 5 585 | Hedemora | 6 613 |
| Torsås | 5 682 | Osby | 6 624 |
| Härjedalen | 5 682 | Älvdalen | 6 625 |
| Lycksele | 5 757 | Herrljunga | 6 659 |
| Aneby | 5 765 | Gnosjö | 6 679 |
| Markaryd | 5 770 | Smedjebacken | 6 685 |
| Ockelbo | 5 828 | Perstorp | 6 752 |
| Färgelanda | 5 885 | Åmål | 6 774 |
| Ydre | 5 965 | Torsby | 6 798 |
| Ödeshög | 6 033 | Haparanda | 6 848 |
| Grums | 6 046 | Tibro | 6 962 |
| Tingsryd | 6 104 | Lindesberg | 7 228 |
| Hylte | 6 201 | Forshaga | 7 230 |
| Vara | 6 222 | Ljusdal | 7 243 |
| Mellerud | 6 277 | Askersund | 7 248 |
| Nybro | 6 285 | Tidaholm | 7 281 |
| Härnösand | 6 309 | Vännäs | 7 313 |
| Säffle | 6 342 | Boxholm | 7 353 |
| Svenljunga | 6 371 | Orsa | 7 375 |
| Fagersta | 6 412 | Nässjö | 7 396 |
| Söderhamn | 6 464 | Grästorp | 7 416 |
| Töreboda | 6 497 | Hallsberg | 7 421 |

Tabell. Mycket svaga bostadsmarknader 2013, index 5 575 – 7 421.

| Kommun | Medelpris 2012 (kr/kvm) |
|--------------|----------------------------|
| Avesta | 7 426 |
| Örnsköldsvik | 7 427 |
| Vetlanda | 7 479 |
| Vingåker | 7 482 |
| Örkelljunga | 7 550 |
| Eda | 7 607 |
| Karlsborg | 7 622 |
| Piteå | 7 633 |
| Mullsjö | 7 690 |

Tabell. Mycket svaga bostadsmarknader 2013, index 7 426 – 7 690

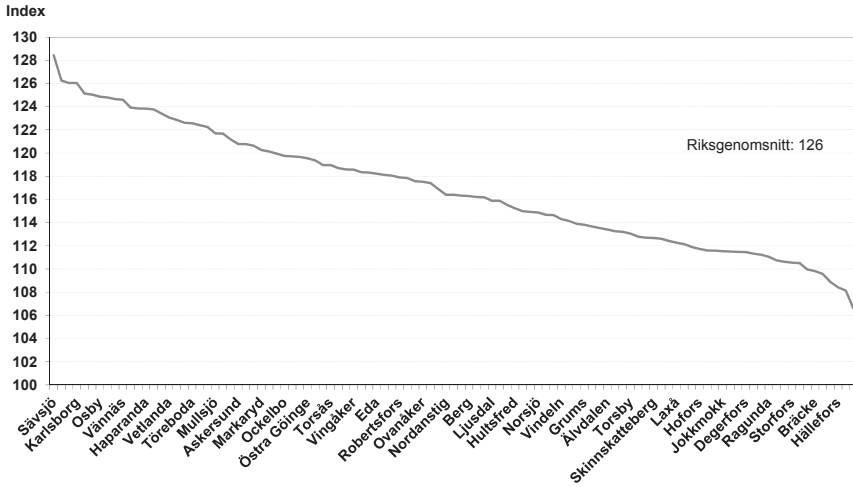
Befolkningsutveckling år 2004-2012



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Befolkningsutveckling 2004-2012 i mycket svaga bostadsmarknader

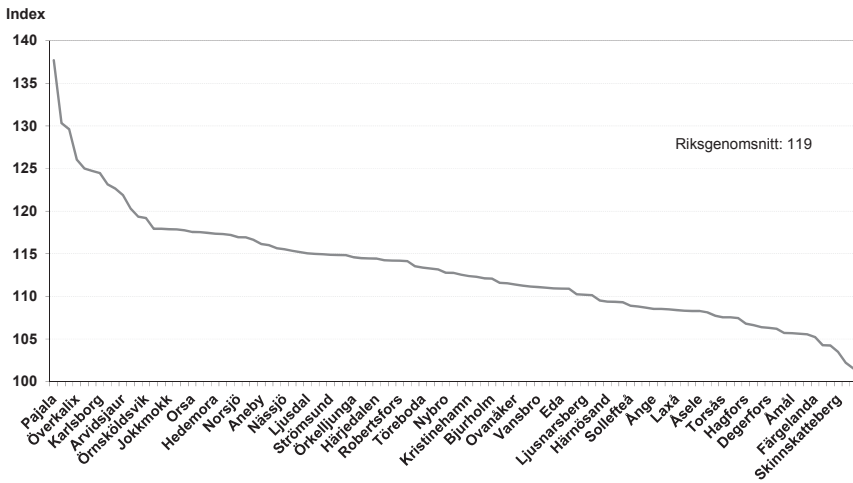
Utveckling av disponibel inkomst år 2004-2012



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Disponibel inkomst 2004-2012 i mycket svaga bostadsmarknader

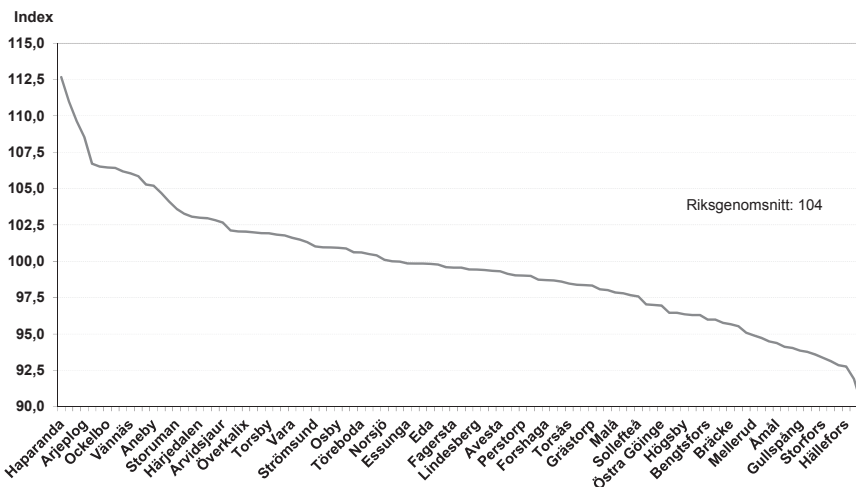
Utveckling av total lönesumma år 2004-2012



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Total lönesumma 2004-2012 i mycket svaga bostadsmarknader

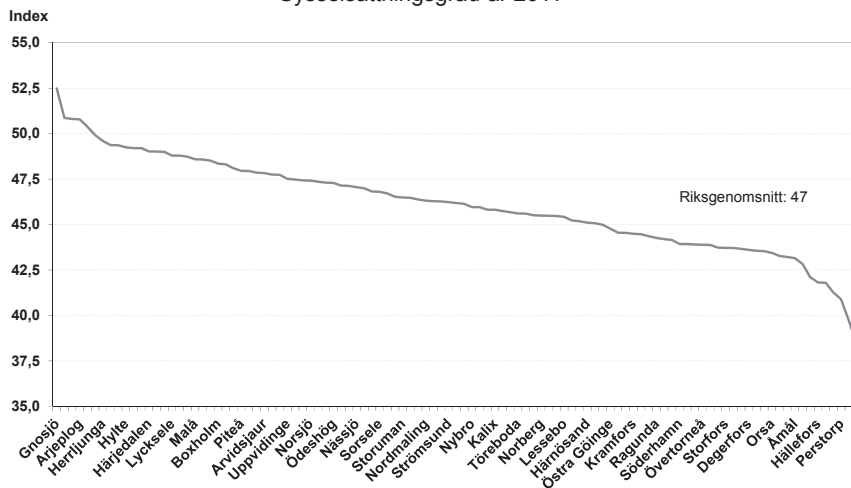
Sysselsättningsutveckling år 2003-2011



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Sysselsättning 2003-2011 i mycket svaga bostadsmarknader

Sysselsättningsgrad år 2011



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Sysselsättningsgrad 2011 i mycket svaga bostadsmarknader

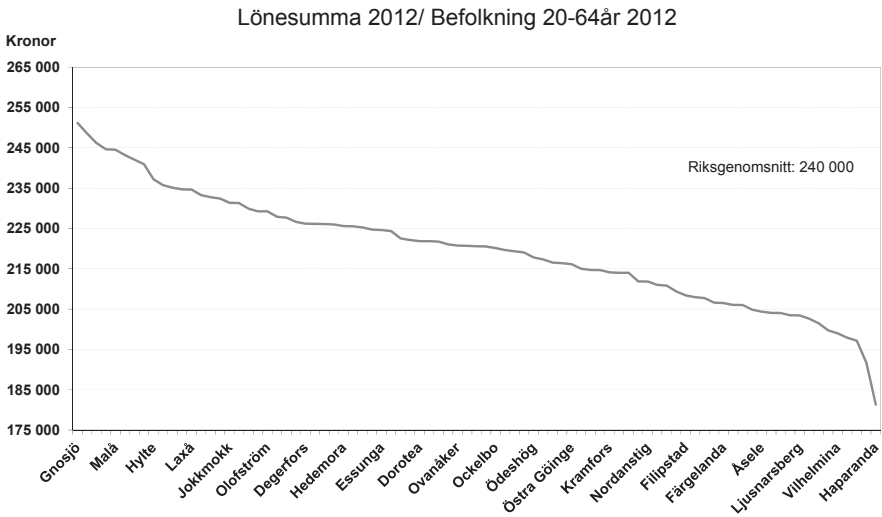


Diagram. Lönesumma / befolkning 20-64 år 2012 i mycket svaga bostadsmarknader

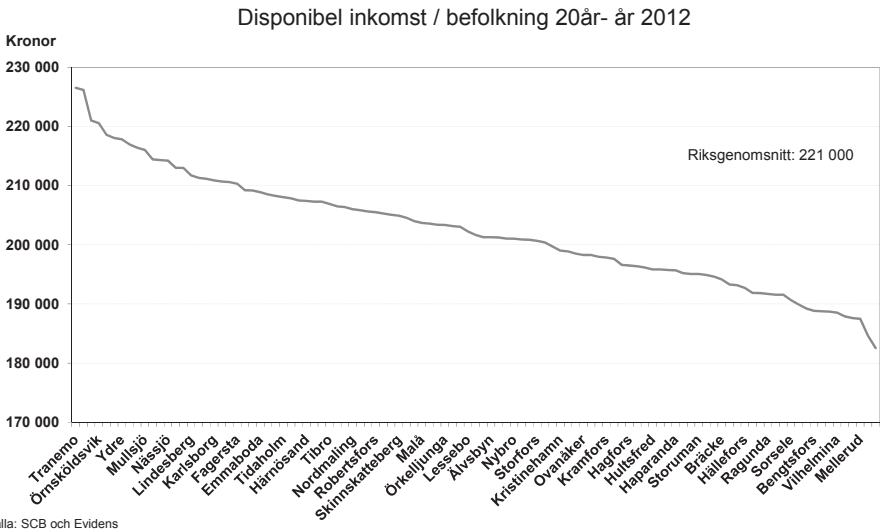
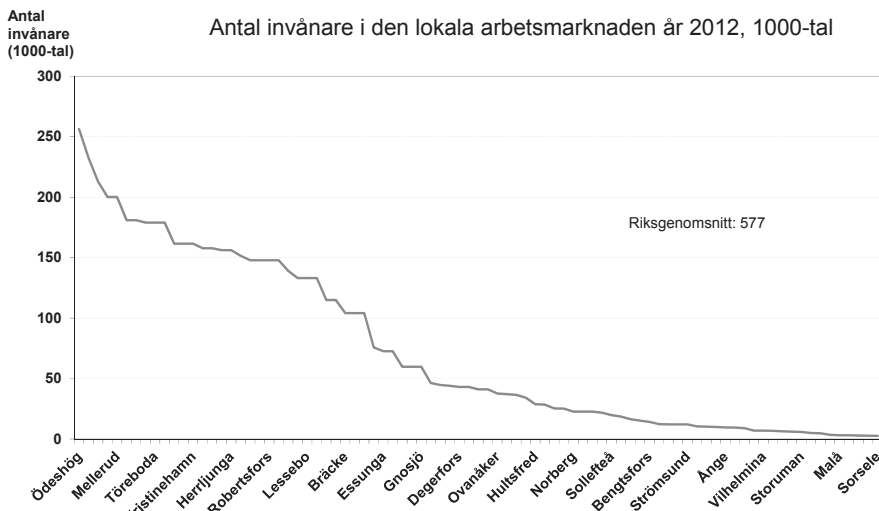
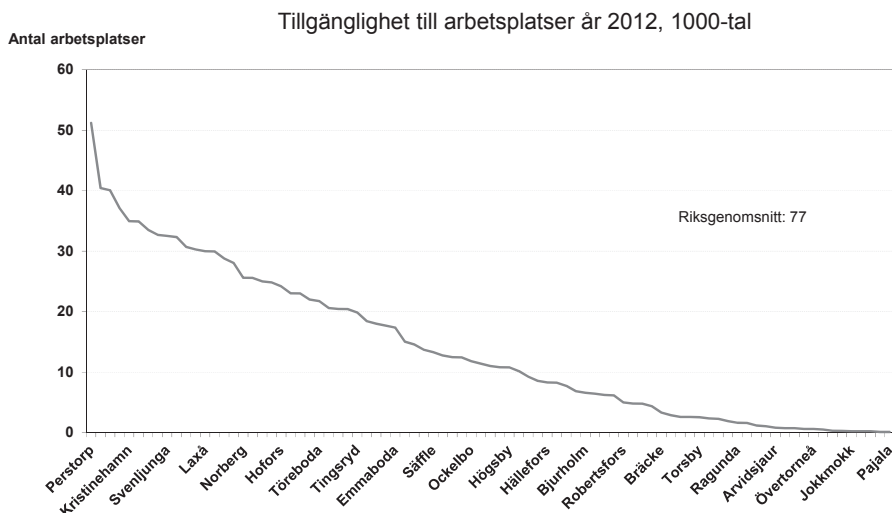


Diagram. Disponibel inkomst / befolkning 20år- 2012 i mycket svaga bostadsmarknader



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Antal invånare i den lokala arbetsmarknadsregionen 2012 i mycket svaga bostadsmarknader



Källa: IHHJ och Evidens

Diagram. Tillgänglighet till arbetsplatser i mycket svaga bostadsmarknader

Diagram- och tabellbilaga 2 Mycket svaga bostadsmarknader 2020

| Kommun | Medelpris 2020 (kr/kvm) | Kommun | Medelpris 2020 (kr/kvm) |
|-----------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| Asele | 4 528 | Färgelanda | 7 418 |
| Ljusnarsberg | 5 100 | Valdemarsvik | 7 534 |
| Bengtstors | 5 429 | Gnosjö | 7 542 |
| Munkfors | 5 459 | Vansbro | 7 639 |
| Degerfors | 5 480 | Perstorp | 7 604 |
| Hällefors | 5 637 | Hultsfred | 7 655 |
| Mellerud | 5 999 | Flen | 7 665 |
| Filipstad | 6 024 | Åmål | 7 702 |
| Dals-Ed | 6 059 | Vilhelmina | 7 778 |
| Ragunda | 6 162 | Årjäng | 7 887 |
| Hagfors | 6 290 | Ånge | 7 825 |
| Sorsele | 6 469 | Dorotea | 8 164 |
| Kramfors | 6 562 | Emmaboda | 8 172 |
| Bräcke | 6 667 | Storuman | 8 312 |
| Gullspång | 6 840 | Grums | 8 367 |
| Bjurholm | 6 935 | Gislaved | 8 377 |
| Sollefteå | 6 979 | Strömsund | 8 458 |
| Lessebo | 6 992 | Torsby | 8 465 |
| Storfors | 7 035 | Berg | 8 466 |
| Eda | 7 106 | Malå | 8 861 |
| Skinnskatteberg | 7 083 | Överkalix | 8 893 |
| Olofström | 7 111 | Surahammar | 8 967 |
| Laxå | 7 094 | Hofors | 9 012 |
| Högsby | 7 286 | Markaryd | 9 051 |
| Söderhamn | 7 349 | Härjedalen | 9 081 |
| Säffle | 7 405 | Älvdalen | 9 122 |

Tabell. Mycket svaga bostadsmarknader 2020, index 4 528 – 9 122.

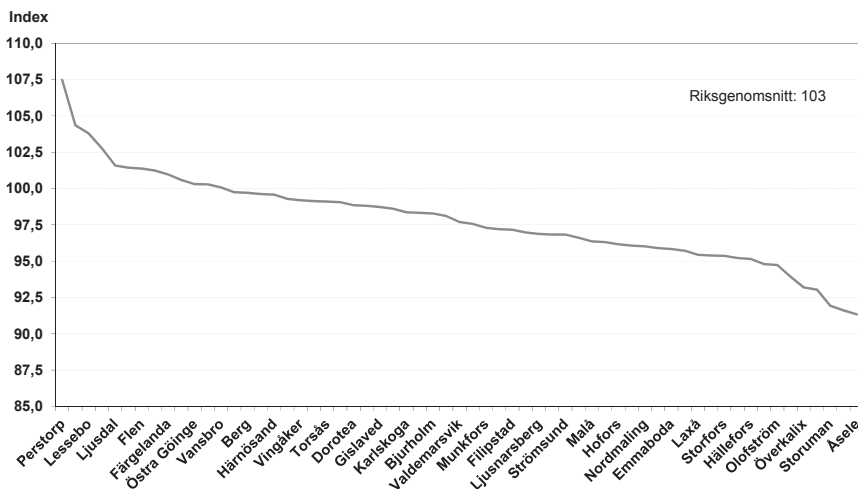
| Kommun | Medelpris 2020 (kr/kvm) | Kommun | Medelpris 2020 (kr/kvm) |
|------------|----------------------------|--------------|----------------------------|
| Vingåker | 9 142 | Nordmaling | 9 372 |
| Torsås | 9 161 | Östra Göinge | 9 422 |
| Ljusdal | 9 223 | Kristinehamn | 9 453 |
| Nordanstig | 9 283 | Härnösand | 9 451 |
| Karlskoga | 9 359 | | |

Tabell. Mycket svaga bostadsmarknader 2020, index 9 142 – 9 451.

| Kommuner som lämnat gruppen mycket svaga bostadsmarknader sedan 2012 | | | Kommuner som har tillkommit i gruppen mycket svaga bostadsmarknader sedan 2012 | |
|--|-------------|--|--|--|
| Svaga bostadsmarknader Medelpris 7 701-9 900 kr/kvm | | Starka bostadsmarknader Medelpris 9 901-13 300 kr/kvm | Mycket svaga bostadsmarknader Medelpris – 7 700 kr/kvm | |
| Tingsryd | Fagersta | Tranemo | Dals-Ed | |
| Vindeln | Grästorp | Mullsjö | Valdemarsvik | |
| Ovanåker | Orsa | Lycksele | Flen | |
| Nybro | Osby | Örkelljunga | Årjäng | |
| Uppvidinge | Lindesberg | Vetlanda | Gislaved | |
| Forshaga | Hylte | Pajala | Surahammar | |
| Kalix | Askersund | Herrljunga | Karlskoga | |
| Älvsbyn | Robertsfors | Tidaholm | | |
| Norsjö | Lindesberg | Arjeplog | | |
| Övertorneå | Svenljunga | Vara | | |
| Jokkmokk | Hedemora | Örnsköldsvik | | |
| Ödeshög | Arvidsjaur | Sävsjö | | |
| Essunga | Tibro | Aneby | | |
| Smedjebacken | Avesta | Boxholm | | |
| Norberg | Nässjö | Karlsborg | | |
| Töreboda | Ockelbo | Vännäs | | |
| Hallsberg | Haparanda | Piteå | | |
| Ydre | | | | |

Tabell. Kommuner som tillkommit och lämnat gruppen mycket svaga bostadsmarknader mellan 2012 och 2020.

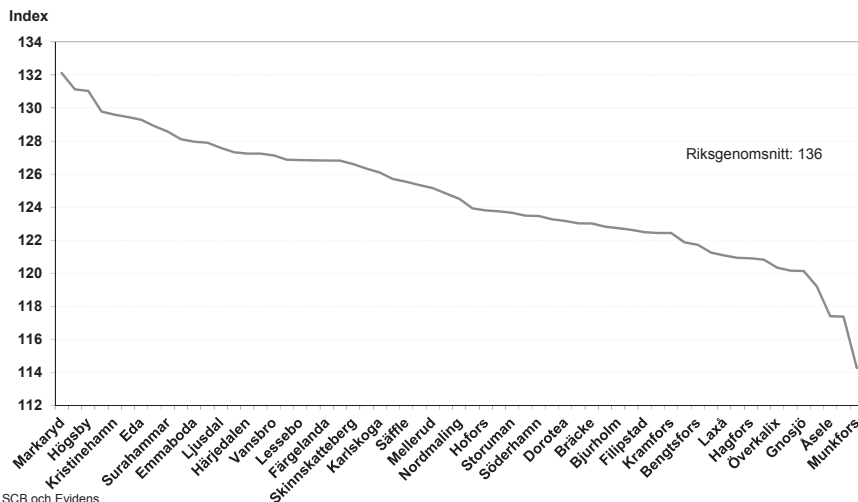
Befolkningsutveckling år 2012-2020



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Befolkningsutveckling 2012-2020 i mycket svaga bostadsmarknader

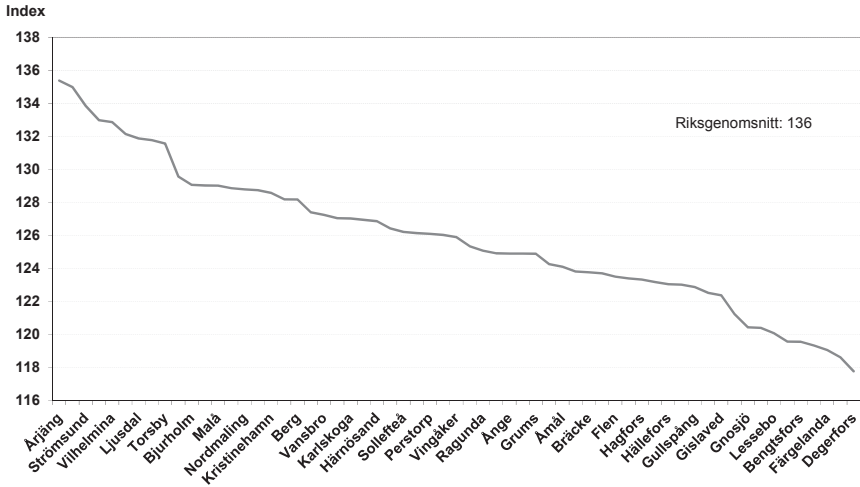
Utveckling av disponibel inkomst år 2012-2020



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Disponibel inkomst 2012-2020 i mycket svaga bostadsmarknader

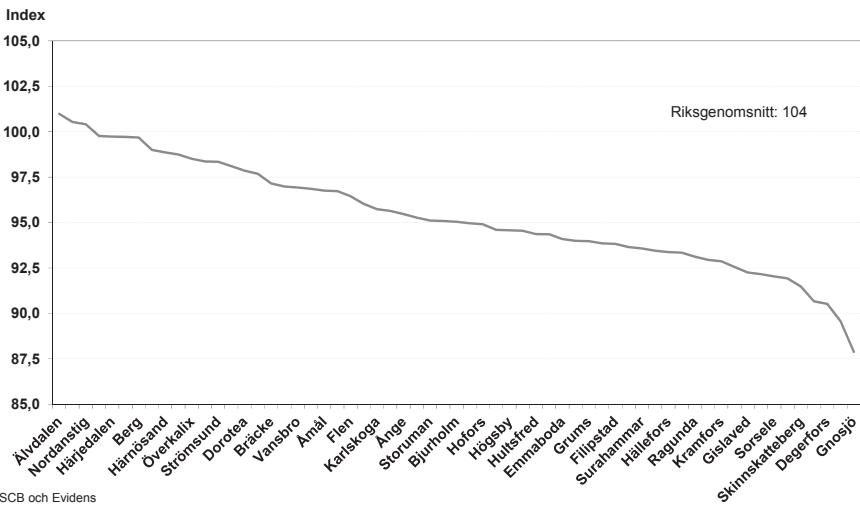
Utveckling av total lönesumma år 2012-2020



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Total lönesumma 2012-2020 i mycket svaga bostadsmarknader

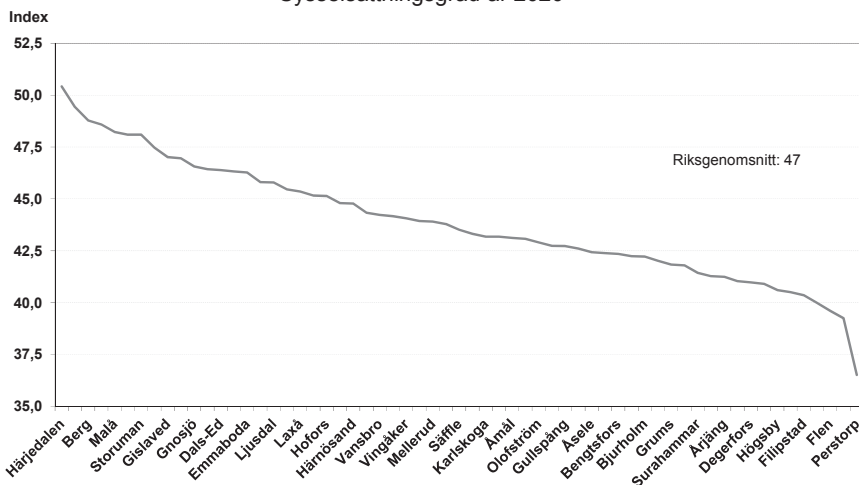
Sysselsättningsutveckling år 2011-2020



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Sysselsättningsutveckling 2011-2020 i mycket svaga bostadsmarknader

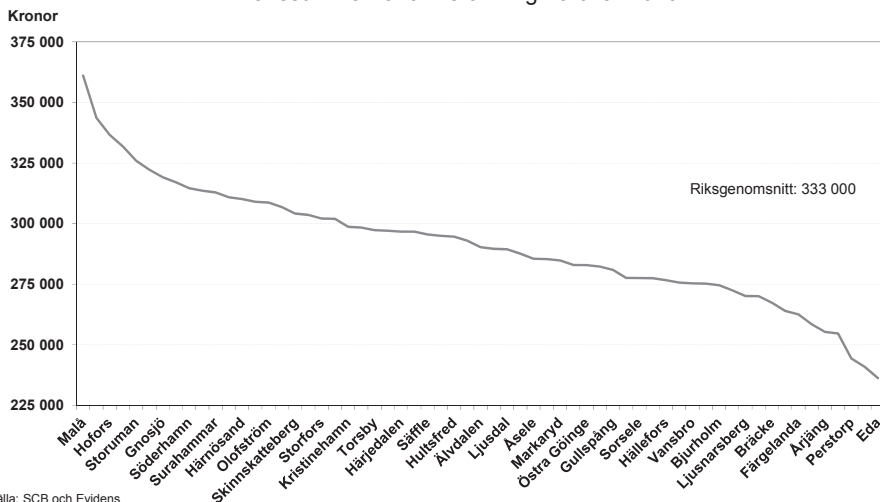
Sysselsättningsgrad år 2020



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Sysselsättningsgrad 2020 i mycket svaga bostadsmarknader

Lönesumma 2020/ Befolkning 20-64år 2020



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Lönesumma / befolkning 20-64 år 2020 i mycket svaga bostadsmarknader

Disponibel inkomst / befolkning 20år- år 2020

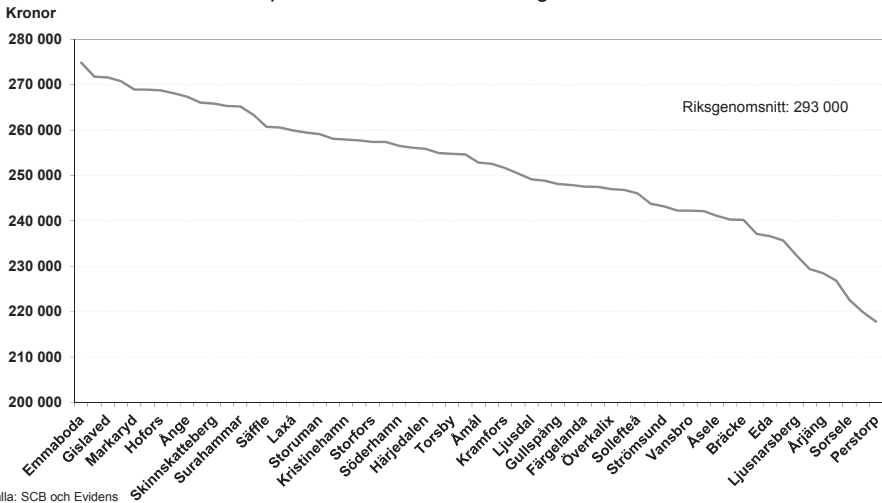


Diagram. Disponibel inkomst / befolkning 20 år - 2020 i mycket svaga bostadsmarknader

Antal invånare i den lokala arbetsmarknaden år 2020, 1000-tal

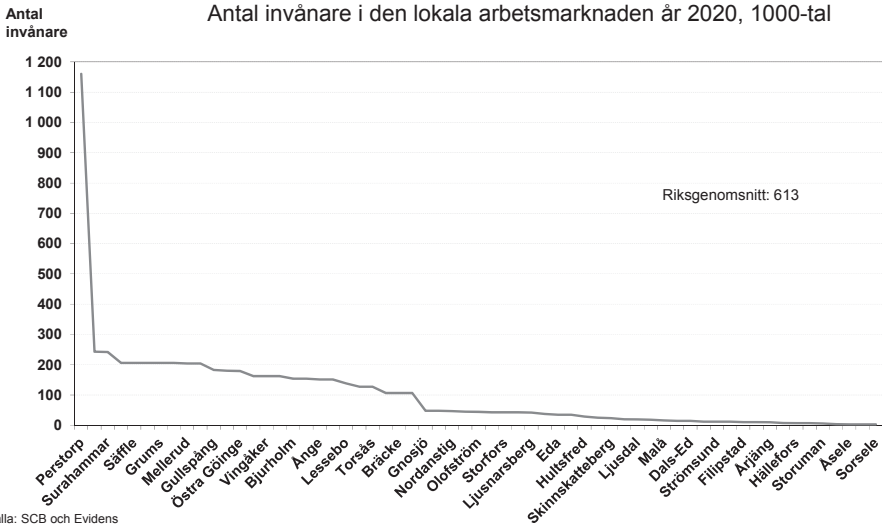


Diagram. Antal invånare i den lokala arbetsmarknaden 2020 i mycket svaga bostadsmarknader

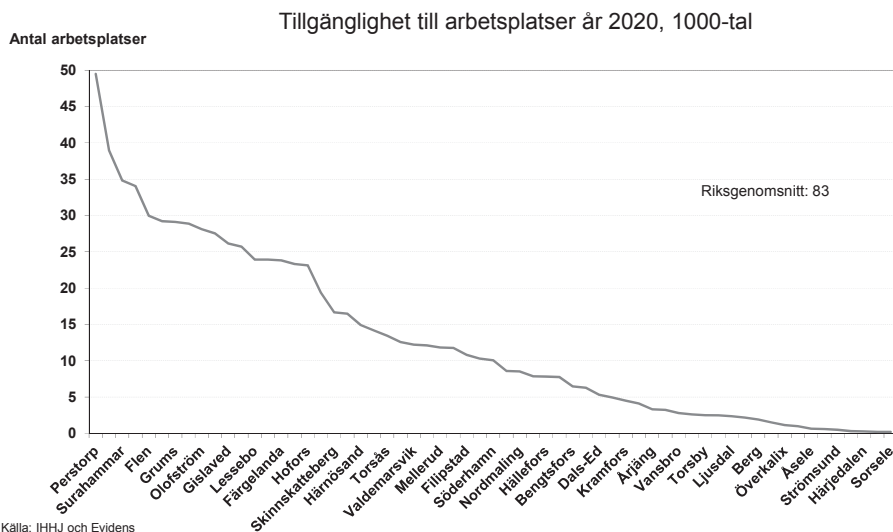


Diagram. Tillgänglighet till arbetsplatser 2020 i mycket svaga bostadsmarknader

Tabell- och diagrambilaga 3 mycket svaga bostadsmarknader 2025

| Kommun | Medelpris 2025 (kr/kvm) | Kommun | Medelpris 2025 (kr/kvm) |
|-----------------|----------------------------|--------------|----------------------------|
| Asele | 5 564 | Gullspång | 9 150 |
| Degerfors | 6 092 | Sollefteå | 9 224 |
| Ljusnarsberg | 6 558 | Färgelanda | 9 242 |
| Bengtstors | 6 700 | Perstorp | 9 295 |
| Munkfors | 6 817 | Bjurholm | 9 387 |
| Hällefors | 7 263 | Säffle | 9 585 |
| Mellerud | 7 771 | Söderhamn | 9 640 |
| Filipstad | 7 994 | Flen | 9 740 |
| Dals-Ed | 8 011 | Gislaved | 9 855 |
| Hagfors | 8 012 | Valdemarsvik | 9 865 |
| Gnosjö | 8 032 | Ånge | 9 991 |
| Laxå | 8 040 | Högsby | 10 186 |
| Ragunda | 8 132 | Emmaboda | 10 214 |
| Kramfors | 8 454 | Åmål | 10 259 |
| Sorsele | 8 517 | Hultsfred | 10 311 |
| Lessebo | 8 626 | Vansbro | 10 532 |
| Storfors | 8 699 | Grums | 10 774 |
| Olofström | 8 743 | Eda | 10 844 |
| Bräcke | 8 747 | Vilhelmina | 10 886 |
| Skinnskatteberg | 8 825 | | |

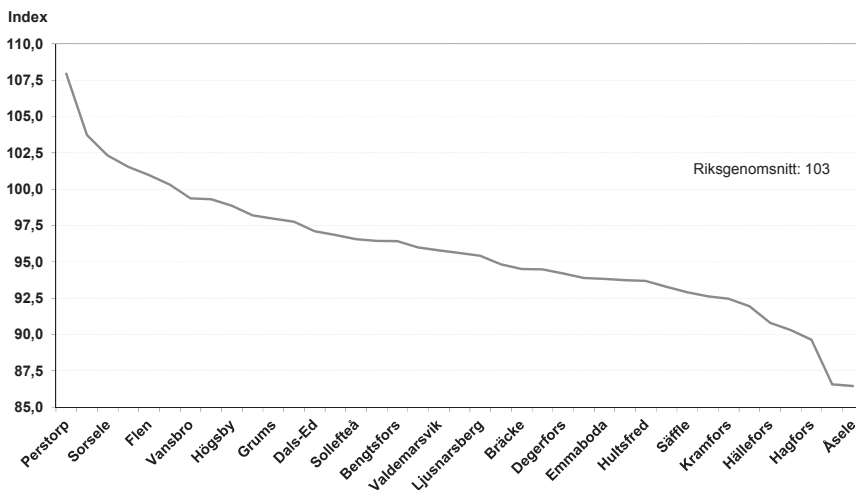
Tabell. Mycket svaga bostadsmarknader 2025, index 5 564 – 10 886.

Kommuner som lämnat gruppen mycket svaga bostadsmarknader sedan 2020

| Svaga bostadsmarknader | | |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Medelpris 10 901-14 100 kr/kvm | | |
| Ärjäng | Surahammar | Ljusdal |
| Dorotea | Hofors | Nordanstig |
| Storuman | Markaryd | Karlskoga |
| Strömsund | Härjedalen | Nordmaling |
| Torsby | Älvdalen | Östra Göinge |
| Berg | Vingåker | Härnösand |
| Malå | Torsås | Kristinehamn |
| Överkalix | | |

Tabell. Kommuner som tillkommit och lämnat gruppen mycket svaga bostadsmarknader mellan 2020 och 2025.

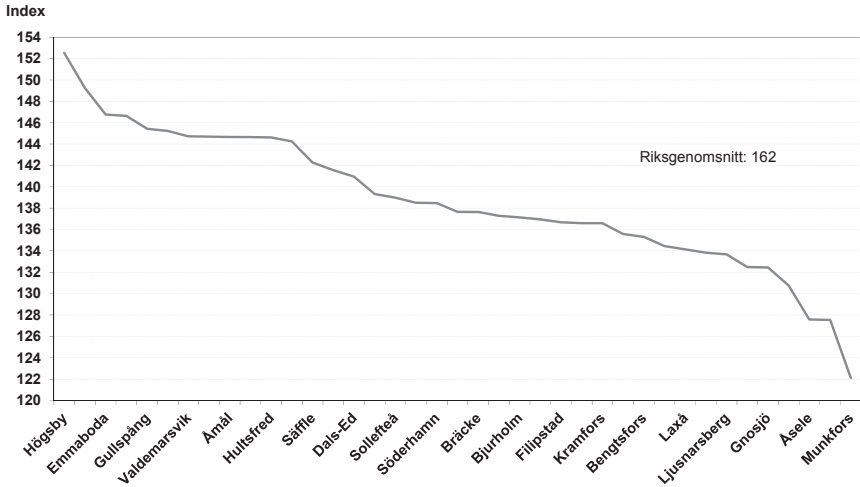
Befolkningsutveckling år 2012-2025



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Befolkningsutveckling 2012-2025 i mycket svaga bostadsmarknader

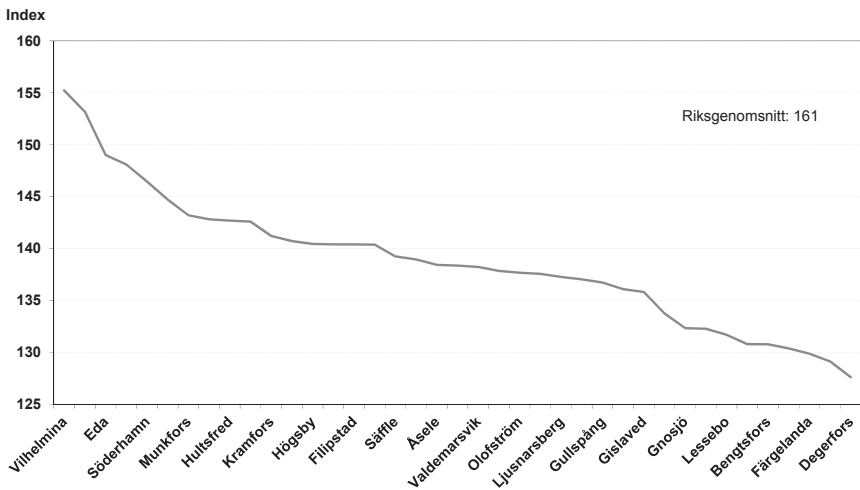
Utveckling av disponibel inkomst år 2012-2025



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Utveckling av disponibel inkomst 2012-2025 i mycket svaga bostadsmarknader

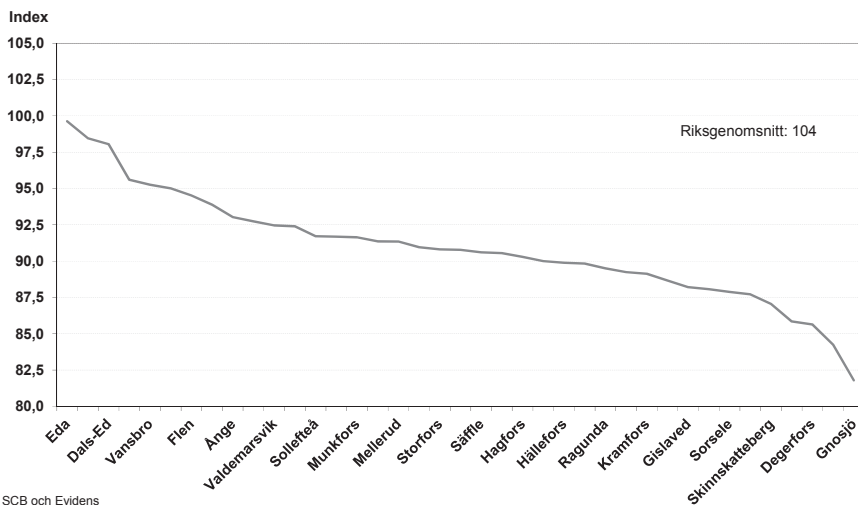
Utveckling av total lönesumma år 2012-2025



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Total lönesumma 2012-2025 i mycket svaga bostadsmarknader

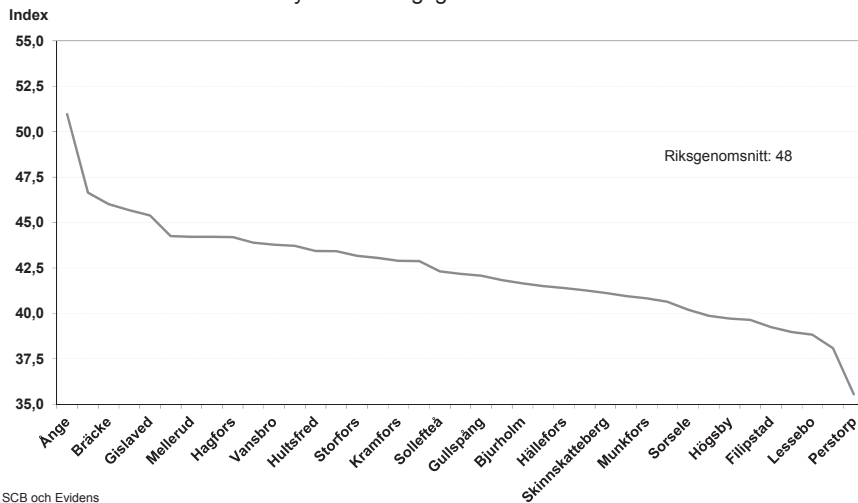
Systemställningsutveckling år 2011-2025



Källa: SCB och Evidens

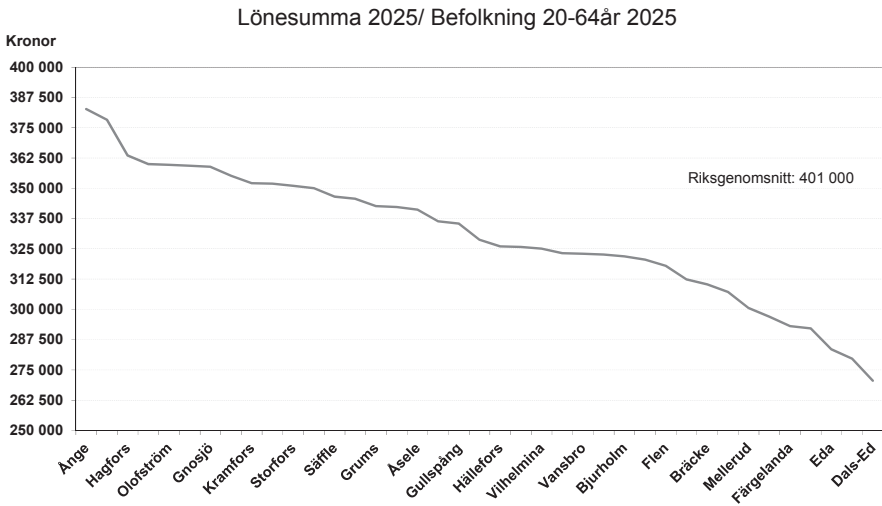
Diagram. Systemställningsutveckling 2012-2025 i mycket svaga bostadsmarknader

Systemställningsgrad år 2025



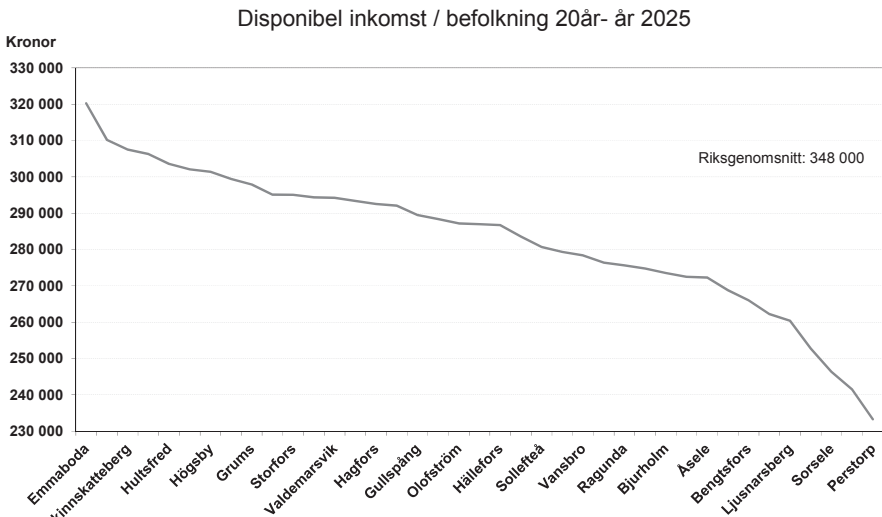
Källa: SCB och Evidens

Diagram. Systemställningsgrad 2025 i mycket svaga bostadsmarknader



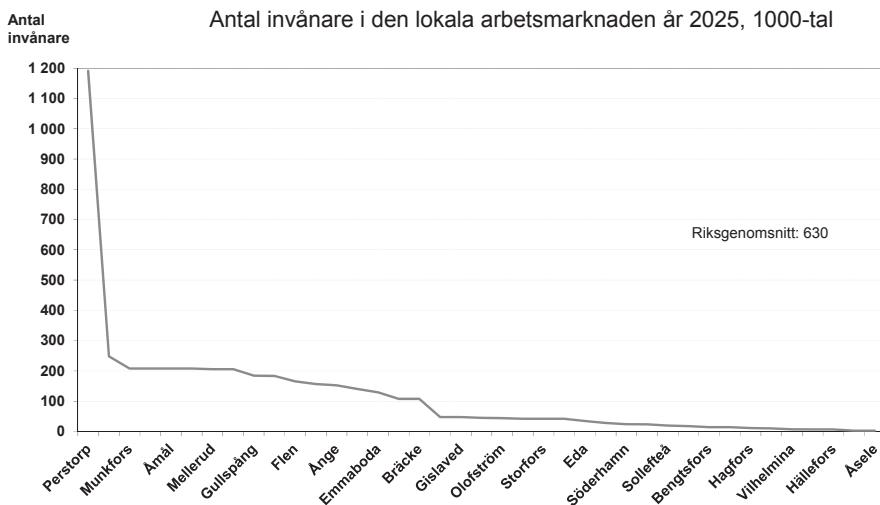
Källa: SCB och Evidens

Diagram. Lönesumma / befolkning 20-64 år 2025 i mycket svaga bostadsmarknader



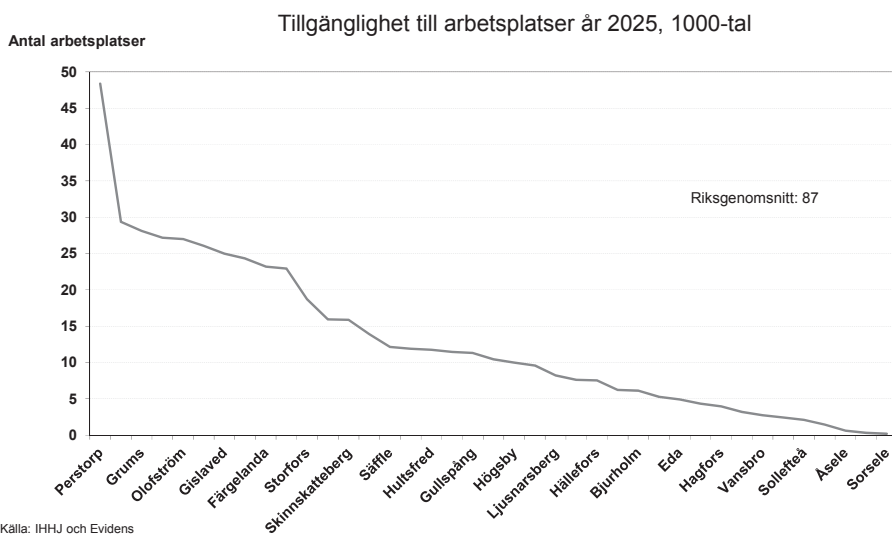
Källa: SCB och Evidens

Diagram. Disponibel inkomst / befolkning 20 år - 2025 i mycket svaga bostadsmarknader



Källa: SCB och Evidens

Diagram. Antal invånare i den lokala arbetsmarknaden 2025 i mycket svaga bostadsmarknader



Källa: IHHJ och Evidens

Diagram. Tillgänglighet till arbetsplatser 2025 i mycket svaga bostadsmarknader

Källhänvisning. Beskrivning av statistiskt underlag

Befolkning

Befolkningsstatistiken är hämtad från Statistiska Centralbyrån. Befolkningsstatistiken består av två delar; (i) befolkningsstatistik (såväl storlek, förändring som sammansättning) samt (ii) asylsökande personer. Den första delen baseras på uppgifter i registersystemet RTB (Registret över totalbefolkningen), som i sin tur bygger på administrativa register. Skatteverket levererar uppgifter från folkbokföringen och på SCB lagras uppgifterna efter vissa kontroller och rättningar i RTB. Den andra delen baserar sig på registret över asylsökande som bygger på administrativa uppgifter från Migrationsverket.

Befolkningsprognosen är framtagen av Statisticon och avstämd mot SCBs befolkningsprognos på riksnivå. Befolkningen i prognosen skrivs fram ett år i taget med befolkningen år 2012 som utgångspunkt. Antalet födda och döda beräknas för varje prognosår genom att befolkningen i varje åldersklass multipliceras med åldersspecifika fruktsamhetstal respektive dödsrisiker. Prognosen är framtagen och verifierad av Statisticon i september 2012.

Disponibel inkomst

Statistiken över de disponibla inkomsternas utveckling är hämtad från det statistiska registret HEK (Hushållens ekonomi) från Statistiska Centralbyrån. Statistiken innefattar variabler som disponibel inkomst, faktorinkomst, inkomst av kapital, skatt, skattepliktiga och skattefria transfereringar, boendeform, boendeutgift och utrymmesstandard. Statistiken redovisas bland annat efter bakgrunds- och klassificeringsvariablerna hushållstyp (kosthushåll och familjeenhet), ålder, kön, sysselsättningsgrad, socioekonomisk indelning, födelseland, boendeform och upplåtelseform. Populationen består av samtliga hushåll och personer som var folkbok-förda i Sverige 2011-12-31. Registret över totalbefolkningen (RTB) används som urvalsram. Urvalet utgörs av personer som är 18 år eller äldre. Urvalet är ett s.k. nätverksurval, vilket betyder att både urvals-personen och de personer som tillhör hans/hennes hushåll ingår i undersökningen.

Prognosen för disponibla inkomster utgår från Konjunkturinstitutets prognos från augusti 2013 för åren 2013-2015. Varje kommun tilldelas en tillväxttakt baserat på kommunens tillväxt i förhållande till riket under de senaste 10 åren. Trendframskrivning görs med samma metodik mellan åren 2015-2025.

Lönesumma

Statistiken över lönesummornas utveckling är hämtad från det statistiska registret Lönesummor, arbetsgivaravgifter och preliminär A-skatt (LAPS) från Statistiska Centralbyrån. Statistiken avser att för hela arbetsmarknaden kvartalsvis belysa nivå och utveckling av lönesummor, arbetsgivaravgifter och preliminär A-skatt. SCB har gjort bearbetningar av material från SKV från och med 1980. Variabler som samlas in är:

- Lönesumma (bruttolön)
Denna skall omfatta hela den kontanta bruttolönen/bruttoersättningen till de personer som skall tas med i redovisningen av skattedeklarationen.
- Arbetsgivaravgift
Arbetsgivaren betalar in en avgift som beräknas procentuellt av bruttolönen till Skatteverket. Denna avgift bekostar bl.a. pensioner och sjukförsäkringar.

- Preliminär A-skatt
Arbetsgivare gör skatteavdrag från lön till arbetstagare som har A-skatt. Statistik om preliminär A-skatt kan delas upp i två delar: en del som redovisats av arbetsgivare och uppdragsgivare och en del som avser A-skatt från diverse sociala utbetalningar.
- Bransch
Uppgift om bransch för företaget hämtar från Företagsdatabasen (FDB)
- Sektor
Uppgift om sektor hämtas också från FDB.

För lönesumman görs en trendgramskrivning mellan åren 2013-2025. Varje kommun tilldelas en tillväxttakt baserat på kommunens tillväxt under de senaste 10 åren.

Sysselsättning

Statistiken över sysselsättningsutvecklingen är hämtad från det statistiska registret Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS) från Statistiska Centralbyrån. Syftet med den registerbaserade arbetsmarknadsstatistiken är att ge årlig information om befolkningens sysselsättning såväl totalt som på en regional nivå. Sysselsättningen beskrivs i form av förvärvsarbete, näringsgrensfördelning och arbetspendling. Statistiken är totalräknad vilket innebär att samtliga individer som är mellan 16 och 74 år och är folkbokförda i Sverige 31/12 respektive år klassas som antingen förvärvsarbetande eller ej förvärvsarbetande. De variabler som ingår är:

- Demografiska data:
Familjeidentifikationsbegrepp, ålder, kön, civilstånd, bostadens belägenhet, födelseland, invandringsår. Uppgifterna avser förhållandet 31/12 2011.
- Sysselsättningsdata:
Sysselsättningsstatus anger om individen klassats som förvärvsarbetande (i november 2011) eller ej. Yrkesställning anger om individen klassats som anställd eller företagare. För personer med anknytning till mer än en yrkesställning finns information om yrkesställning för kombinatorer. Information om det arbetsställe som avser individens sysselsättning i november – belägenhet (län, kommun), näringsgren (klassificerad enligt Standard för svensk näringsgrensindelning, SNI 2007). Avser senast kända uppgifter under 2011. Arbetspendling anger att personens arbetsplats är belägen i en annan kommun än bostadskommunen. Aktivitet för försörjning klassificerar de ej förvärvsarbetande individerna utifrån uppgift om erhållen arbetslöshetsersättning, deltagande i utbildning, erhållen förtidspension eller om personen har hemmavarande barn under 7 år.
- Inkomstdata:
Summerad kontant bruttolön enligt kontrolluppgift från arbetsgivare, summerad inkomst av näringsverksamhet enligt deklaraionsuppgifter, erhållna sociala transfereringar (t.ex. sjukpenning). Avser inkomster/ersättningar för individen under 2011.
- Utbildningsdata:
Individens högsta utbildning klassificerad enligt Svensk utbildningsnomenklatur (SUN 2000), avslutningsår, utbildningsort, studiedeltagande. Uppgifterna avser förhållandet 31/12 2011.

Sysselsättningsprognosen utgår från Konjunkturinstitutets prognos från augusti 2013 för åren 2013-2017. Varje kommun tilldelas en tillväxttakt baserat på kommunens tillväxt i förhållande till

riket under de senaste 10 åren. Trendframskrivning görs med samma metodik mellan åren 2017-2025.

Tillgänglighet till arbetsplatser

Statistiken tillhandahålls av Centre for Entrepreneurship and Spatial Economics vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping (IHHJ). Mättet är en slags nuvärdesberäkning. I detta fall betyder det att arbetsplatser som kan nås med kort restid tillmäts ett större värde än arbetsplatser som kan nås med en större restidsuppostring. Tillgängligheten påverkas således både av arbetsplatstätheten och av infrastrukturens kvaliteter.

Småhuspris

Statistik för småhuspriser sammanställs och tillhandahålls av Mäklarstatistik och Värderingsdata. Statistiken omfattar bostadsrätts-, villa- och fritidshusmarknaden. Mäklarstatistik täcker in ungefär 80 procent av alla försäljningar som sker via mäklare och baseras på de försäljningar som förmedlas via Fastighetsbyrån, Svensk Fastighetsförmedling och Mäklarsamfundets övriga medlemmar samt FMF. Mot bakgrund av detta kan Mäklarstatistik ge en bra bild av hur priserna på bostadsmarknaden utvecklas löpande. Inrapportering av försäljningsstatistik sker kontinuerligt vilket gör det möjligt för Mäklarstatistik att redovisa de absolut senaste försäljningssiffrorna.

Modellteknisk dokumentation

Multipel linjär regressionsanalys - teori

Multipel linjär regression är en teknik inom statistik med vilken man kan undersöka om det finns ett statistiskt samband mellan en beroendevariabel (Y) och två eller flera oberoende variabler (förklarande variabler) (X).

Till förfogande finns sammanhörande mätvärden på X- och Y-variablerna, och syftet är att undersöka huruvida följande linjära modell kan antas beskriva detta samband:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_m X_m + \varepsilon.$$

I denna modell antas den sista termen (ε) vara en stokastisk variabel som är normalfördelad; som sådan beskriver den de små avvikelser mellan observerade Y-värden och de Y-värden som X-värdena förväntas ge upphov till, nämligen:

$$\beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_m X_m.$$

Modellen som används för estimering av bostadsmarknadernas styrka

Efter att ha tillämpat multipel linjär regressionsanalys framstår följande linjära samband som det som bäst förklarar variationen i småhuspris år 2012 i Sveriges samtliga 290 kommuner:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * \text{Kommunens riktning} + \beta_2 * \text{Kommunens nivå} + \beta_3 * \text{Befolkning i den lokala arbetsmarknaden} + \beta_4 * \text{Tillgänglighet till arbetsplatser}.$$

Modellprestanda och de oberoende variabelernas koefficienter för ovanstående modell redovisas nedan:

| Model Summary | | | | |
|---------------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|
| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |
| 1 | ,921 ^a | ,848 | ,846 | 3411,240 |

a. Predictors: (Constant), Tillgängliga arbetsplatser (000) 2012, Kommunens riktning 2004-2012, Kommunens nivå 2012 ny modell, Befolkning i LA 75 2012 (tusental)

| Coefficients ^a | | | | | | | | |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|---------|------|---------------------------------|-------------|
| Model | | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. | 95.0% Confidence Interval for B | |
| | | B | Std. Error | Beta | | | Lower Bound | Upper Bound |
| 1 | (Constant) | -52749,833 | 4295,852 | | -12,279 | ,000 | -61205,455 | -44294,211 |
| | Kommunens riktning 2004-2012 | 407,129 | 40,255 | ,340 | 10,114 | ,000 | 327,896 | 486,363 |
| | Kommunens nivå 2012 ny modell | 173,101 | 30,129 | ,196 | 5,745 | ,000 | 113,797 | 232,406 |
| | Befolkning i LA 75 2012 (tusental) | ,833 | ,391 | ,078 | 2,128 | ,034 | ,062 | 1,603 |
| | Tillgängliga arbetsplatser (000) 2012 | 28,835 | 2,533 | ,440 | 11,385 | ,000 | 23,850 | 33,820 |

a. Dependent Variable: Medelpris småhus 2012 (kr/kvm)

Adderas koefficienternas värde till det ovanstående sambandet blir resultatet följande:

$$Y = -52749,833 + 407,129 * \text{Kommunens riktning} + 173,101 * \text{Kommunens nivå} + 0,833 * \text{Befolkning i den lokala arbetsmarknaden} + 28,835 * \text{Tillgänglighet till arbetsplatser}.$$

För att exemplifiera hur bostadsmarknadens styrka beräknas för en viss kommun kan Åsele kommun användas. Data för kommunen ser ut som följande:

| Variabelvärde | Värde |
|--|----------|
| Kommunens riktning 2004-2012 | 99,73167 |
| Kommunens nivå 2012 | 85,16515 |
| Befolkning i den lokala arbetsmarknaden 2012 | 2,959923 |
| Tillgänglighet till arbetsplatser 2012 | 0,72784 |

Estimeringen blir som följer:

$$-52749,833 + 407,129 * 99,73167 + 173,101 * 85,16515 + 0,833 * 2,959923 + 28,835 * 0,72784 = Y = 2619$$

Medelpriset för småhus i Åsele kommun uppgick år 2012 till 2 597 kr/kvm och modellens estimering uppgick till 2 619 vilket ger en god passning. För att prognostisera bostadsmarknadens styrka i Åsele kommun år 2020 respektive 2025 byts således värdena för år 2012 mot prognostiserade variabelvärden för år 2020 respektive år 2025.

2014-05-28
Kaj Karlsson/Boverket

Stödbehov hos kommuner avseende avveckling av bostadsöverskott 2013-2025

Evidens undersökning Svaga bostadsmarknader visar att år 2013 kan 105 kommuner anses utgöra mycket svaga marknader. Av dessa har nio exkluderats då kommunen saknar bostadsföretag, verksamheten bedrivs i kommunal förvaltning eller då förvaltningen sker i kommunalförbund¹. Boverkets beräkning för perioden 2013-2025 omfattar därmed 96 kommuner och företag.

Avveckling idag

I dagsläget finns det 1 260 övertaliga lägenheter² fördelade på 52 kommuner. Kostnaden för att avveckla dessa uppgår till ca 305 mkr inklusive nedskrivningar av de avvecklade fastigheternas bokförda värden, samt de kostnadsbesparingar som uppstår till följd av avvecklingen då lägenheterna inte längre behöver skötas och underhållas. Normalt sker även lösen av lån för motsvarande belopp som nedskrivningarna, men företagens likviditet har inte inkluderats i analysen.

| (kkr) | | Företagens andel | Kommunernas andel | Stödbehov |
|---------------------------------|---------|------------------|-------------------|-----------|
| Friställning och av-/utveckling | 88 168 | | | |
| Nedskrivning | 216 826 | | | |
| Total kostnad | 304 994 | 233 673 | 71 322 | 0 |

Av den akuta rekonstruktionskostnaden kan företagen själva bära 234 mkr (77 %) och kommunerna kan därutöver skjuta till 71 mkr (23 %). Således finns idag inget stödbehov. 34 företag av 52 klarar av att hantera hela kostnaden på egen hand och ingen kommun behöver statlig hjälp med åtagandet.

¹ Bjurholm, Bräcke, Fagersta, Grästorp, Markaryd, Norberg, Ragunda, Skinnskatteberg, Vännäs.

² Definierat som alla lediga lägenheter utöver en omsättningsvakans om 2,0 %.

Avveckling i framtiden

Till och med 2025 kommer 60 kommuner av 96 att se en befolkningsminskning med i genomsnitt 4,7 %. Det medför ökade vakanser med ytterligare 1 280 lägenheter³ och gradvis behov av ytterligare avveckling.

| 2013-2025 | | | | | |
|---------------------------------|---------|---------|------------------|-----------------|-----------|
| (kkkr) | Årligen | Totalt | Företagens andel | Kommunens andel | Stödbehov |
| Friställning och av-/utveckling | 7 333 | 89 834 | | | |
| Nedskrivning | 18 913 | 231 679 | | | |
| Total kostnad | 26 246 | 321 513 | 171 291 | 150 222 | 0 |

Av de 52 företag som avvecklar bostäder akut är det 37 som behöver avveckla lägenheter även i framtiden. Därutöver tillkommer ett företag där vakanserna växer under prognosperioden. Totalt är det 38 företag som i varierande omfattning avvecklar bostäder till och med 2025.

Av den framtida rekonstruktionskostnaden om sammanlagt 322 mkr kan företagen själva bära 171 mkr (53 %) och kommunerna skjuta till 150 mkr (47 %). Således behövs inget stöd från staten. Nära hälften av företagen (18 st) klarar sig utan stöd från ägaren.

Marknadsvärden

Utöver justering av företagens balansräkningar till följd av överskott på bostäder, kan ytterligare en justering ske om fastigheternas marknadsvärden skiljer sig från de bokförda värdena.

| (kkkr) | |
|--------------------|-----------|
| DA-krav | 8 % |
| Antal företag | 35 |
| Nedskrivningsbehov | 1 228 118 |
| Företagens andel | 425 504 |
| Kommunens andel | 419 737 |
| Stödbehov | 382 877 |

Med ett avkastningskrav på i genomsnitt åtta procent överstiger de bokförda värdena marknadsvärdet hos 35 av 96 företag. Om fastigheternas bokförda värden ska justeras ner med avseende på marknadsvärderingar finns det i

³ Utöver en omsättningsvakans om 2,0 %.

dagsläget ett nedskrivningsbehov om 1 230 mkr, utöver de nedskrivningar som görs i samband med avveckling av lägenheter.

Företagen själva orkar bära drygt 425 mkr och kommunerna behöver därmed skjuta till 800 mkr. Då de redan lämnar tillskott till företagen i samband med den akuta avvecklingen kan de här enbart bidra med cirka 420 mkr, varför stöd från staten behövs med 383 mkr. Observera att den finansiella börda företagen och kommunerna mäktar med är beräknad *efter* den akuta avvecklingen men *före* den framtida. I beräkningarna har även antagits att fastigheternas bokförda värden inte justeras upp i de fall dessa kan förmodas understiga marknadsvärdet.

Totalt 2013-2025

| (kkr) | Totalt | Företagens andel | Kommunens andel | Stödbehov |
|---------------------|----------------------|------------------|-----------------|-----------|
| Akut avveckling | 304 994 | 233 673 | 71 322 | 0 |
| Framtida avveckling | 321 513 | 171 291 | 150 222 | 0 |
| Summa | 626 507 ¹ | 404 964 | 221 543 | 0 |

¹ Varav 235 739 kkr i nedskrivningar.

Totalt sett belastas bostadsföretagen på mycket svaga marknader med kostnader om nära 630 mkr till och med 2025, varav 236 mkr i nedskrivningar. Av dessa klarar företagen av att bära 405 mkr (65 %) och kommunerna 222 mkr (35 %). Statligt stöd behövs inte.

Därutöver finns problematiken kring huruvida fastigheternas bokförda värden ska justeras ned med avseende på marknadsvärden. Om så är fallet tillkommer 1 230 mkr i nedskrivningar, där två tredjedelar kan bäras av företagen och kommunerna med hänsyn till avvecklingar av bostäder både idag och i framtiden.

Bilaga 1 – Indata och metod

Modellen tar emot indata för fler ändamål än enbart stödbehovsberäkningen. Den sistnämnda bygger specifikt på följande:

- Företag: Antal lägenheter och bo- och lokalytor i det förvaltade beståndet, delar av resultat- och balansräkning.
- Kommun: Befolkning (senaste ett-två åren och i framtiden enligt prognos) samt skatter och bidrag (mkr).
- Övrigt: Antal reguljära lägenheter och hur många av dem som är vakanta (SCB), norm för drift- och underhållskostnader enligt en separat modell från Boverket (kr/kvm).

Variabler (inom parentes vilka uppgifter som använts i beräkningarna):

- Förändring i antal vakanta lägenheter per 100 invånare vid befolkningsförändring (sju stycken per 100 inv.).
- Omsättningsreserv vakanta lägenheter (2,0 %).
- Kostnader för att friställa och riva/utveckla en tom lägenhet (70 kkr).
- Kommunens andel av avvecklingskostnaden idag (5,0 % av skatter och bidrag).
- Kommunens andel av avvecklingskostnaden i framtiden (5,0 % av skatter och bidrag).
- Schablon vid besparing i drift och underhåll för en avvecklad lägenhet (50 % av differensen mellan faktisk kostnadsnivå och den normativa).
- Lägsta accepterad soliditet hos bostadsföretaget efter genomförd rekonstruktion (5,0 %).

Stödbehovet beräknas i tre delar.

1. **Avveckling 2013 (idag).** Den totala rekonstruktionskostnaden beräknas utifrån vakanta lägenheter utöver omsättningsvakansen, kostnaden för att av- eller utveckla dessa samt kostnaden för att skriva ner deras bokförda värden (genomsnittliga enligt balansräkningen). Kostnaden fördelas sedan mellan i tur och ordning bostadsföretaget, kommunen och staten.

Hos företaget tar beräkningen i anspråk del av obeskattade reserver och allt eget kapital ner till den lägsta accepterade soliditeten. I företagens ekonomiska styrka ingår även en lågt räknad kostnadsbesparing av att slippa kostnader för de vakanta lägenheter som avvecklas.

Om företaget inte självt klarar av att bära kostnaderna tvingas kommunen skjuta till medel med ett belopp motsvarande ett visst antal procent av skatter och bidrag.

En eventuellt kvarvarande rekonstruktionskostnad faller slutligen på staten och registreras som ett stödbehov.

2. **Avveckling 2013-2025 (framtiden).** Utifrån årliga förändringar i befolkningsutveckling (linjärt under hela prognosperioden) beräknas hur många ytterligare lägenheter som blir vakanta utöver omsättningsvakansen. Kostnaden för avveckling och nedskrivning beräknas enligt tidigare.

Om företaget har kvar någon ekonomisk styrka sedan avvecklingen idag enligt punkt 1, tas den i anspråk så mycket som behövs för att finansiera rekonstruktionen. Om avveckling inte har skett i steg ett beräknas företagets andel av kostnaderna på samma sätt som tidigare. Oavsett kommer företaget totalt sett inte att bidra med mer kapital än vad som kan frigöras ner till den lägsta accepterade soliditeten, samt med vissa besparingarna i drift.

Eventuella kvarvarande kostnader för rekonstruktionen faller på kommunen, där dess andel av totalkostnaden beräknas på samma sätt som tidigare. Kvarvarande styrka från avveckling i steg ett tas i anspråk och kommunens andel överstiger totalt sett aldrig den procentsats av skatter och bidrag som väljs i variablerna. Skilda procentsatser går att använda för avveckling idag respektive i framtiden som så önskas.

Om inte företagen och/eller kommunerna själva helt eller delvis orkar bära kostnaden för rekonstruktionen registreras kvarvarande kostnader som ett stödbehov.

Rekonstruktionskostnaderna m.m. i framtiden summeras för hela prognosperioden.

3. **Nedskrivningsbehov m.a.p. marknadsvärden.** Som komplement genomförs en marknadsvärdering utifrån kassaflöde och avkastningskrav, vilken sedan relateras till fastigheternas bokförda värden. I de fall nedskrivningsbehov föreligger på grund av för höga bokförda värden summeras dessa.

I beräkningen av kassaflödet justeras företagens driftkostnad ner med halva besparingspotentialen jämfört med ett normvärde som erhålles genom en separat modell hos Boverket.

Mapsec RAPPORT TILL

Kommittén EU & kommunernas bostadspolitik

Utvärdering av Statens bostadsomvandling AB

Januari 2015

MAPSEC KB
Norrländsgatan 11, 1 tr
111 43 Stockholm
Telefon 0708-24 24 34
mapsec@mapsec.com
www.mapsec.co

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Bakgrund | 1 |
| 1.1 | Kommitténs uppdrag..... | 1 |
| 1.2 | Uppdraget till Mapsec..... | 1 |
| 1.3 | Rapportens struktur..... | 1 |
| 2 | Vad är problemet? | 2 |
| 3 | Subventioner av boende för äldre | 3 |
| 3.1 | Investeringsstöd till trygghetsboenden och SÅBO..... | 3 |
| 3.2 | Kreditgarantier..... | 4 |
| 3.3 | Bostadstillägg..... | 4 |
| 3.4 | Kommunala subventioner för gemensamma lokaler och personal..... | 4 |
| 3.5 | Bostadsanpassningsbidrag..... | 4 |
| 3.6 | Återställningsbidrag..... | 5 |
| 3.7 | Hur påverkar det olika subventionerna varandra och utbud och efterfrågan?..... | 5 |
| 3.8 | Fördelningsaspekter på de olika stödformerna..... | 5 |
| 4 | Statens Bostadsomvandling AB | 5 |
| 4.1 | Form och organisation..... | 5 |
| 4.2 | Uppdrag från regeringen..... | 6 |
| 4.3 | Verksamhet..... | 7 |
| 4.4 | Ekonomi..... | 7 |
| 5 | Sbo:s koncept för bostadsomvandling | 8 |
| 5.1 | Övertagande av ägande..... | 9 |
| 5.2 | Ombyggnation..... | 10 |
| 5.3 | Underhållsansvar..... | 10 |
| 5.4 | Blockförhyrning..... | 10 |
| 5.5 | Försäljning..... | 10 |
| 5.6 | Riskfördelning..... | 11 |
| 6 | Vilken grad av subvention ligger i Sbo:s verksamhet? | 13 |
| 7 | Alternativa sätt att sörja för ett adekvat boende för äldre | 14 |
| 7.1 | Kooperativ hyresrätt..... | 14 |
| 7.2 | Omvandling i kommunens egen regi..... | 16 |
| 7.3 | Bostadsrätt..... | 17 |
| 7.4 | Privata aktörer..... | 17 |
| 7.5 | Ingen åtgärd..... | 17 |
| 8 | Ekonomi i omvandling av underutnyttjade bostadsfastigheter | 18 |
| 8.1 | Det hushållsekonomiska perspektivet..... | 18 |
| 8.3 | Sbo:s kalkyl..... | 22 |
| 8.4 | Det kommunala perspektivet..... | 23 |
| 8.5 | Det statsfinansiella perspektivet..... | 25 |
| 8.6 | Det samhällsekonomiska perspektivet..... | 25 |
| 8.7 | En jämförelse av de fem perspektiven..... | 27 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 9 | Vad påverkar vilket alternativ kommunen väljer? | 29 |
| 9.1 | Kompetens | 29 |
| 9.2 | Kunskap om alternativen..... | 30 |
| 9.3 | Kostnad..... | 30 |
| 9.4 | Kommunens / det kommunal bostadsföretagets soliditet | 30 |
| 9.5 | Efterfrågan och betalningsvilja | 30 |
| 9.6 | Risk..... | 30 |
| 10 | Sammanfattande slutsatser om bostadsomvandling | 31 |
| 11 | Behöver bostadsomvandling subventioneras och så fall hur? | 33 |
| 11.1 | Utvidgning av statliga investeringsbidrag | 33 |
| 11.2 | Subvention av kreditgarantier | 33 |
| 11.3 | Kompletterande bostadstillägg för seniorboende och trygghetsboende..... | 33 |
| 11.4 | Avveckling av Sbo..... | 33 |

1 Bakgrund

1.1 Kommitténs uppdrag

Kommittén ska lämna förslag som möjliggör för kommuner att, på svaga bostads-marknader, omstrukturera eller under ordnade former avveckla kommunala bostadsföretag i kris. Genom omstruktureringen ska bostadsföretagen ges förutsättningar att hantera framtida utmaningar på marknadsmässiga villkor.

För de fall då marknadsförutsättningarna inte medger ett bostadsutbud som möter efterfrågan på bostäder av god kvalitet ska kommittén lämna förslag som gör det möjligt att få till stånd ett önskvärt bostadsbestånd i kommunen. Utredaren ska även undersöka vilka åtgärder riktade till bostadskonsumenter som kan vidtas för att sörja för att deras efterfrågan på bostäder av god kvalitet tillgodoses.

Alla förslag ska utformas så att de är förenliga med EU-rätten och så att marknadspåverkan minimeras och att kostnaderna för såväl kommunerna som staten begränsas till det som är absolut nödvändigt.

1.2 Uppdraget till Mapsec

Som ett komplement till det avtalsreglerade stöd för avveckling eller ombildning av övertaliga bostäder som kanaliserades via Bostadskreditnämnden bildades år 2004 Statens Bostadsomvandling AB (Sbo). Bolagets uppdrag är att medverka till att bostadshyresmarknaden kommer i balans på orter med minskande befolkning och svag bostadsmarknad genom att förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter som övertas från kommuner eller kommunala bostadsföretag och att avveckla sådana fastigheter genom försäljning, eller i sista hand rivning.

Mapsec har fått i uppdrag av kommittén att utvärdera Sbo:s verksamhet.

I ett första steg ska bedömas huruvida Sbo:s verksamhet fått den avsedda effekten, i ett andra i vilken utsträckning staten genom Sbo:s verksamhet subventionerar omvandlingen av underutnyttjade fastigheter i berörda kommuner och i ett tredje om det finns alternativa sätt att uppnå samma mål. Behövs Sbo?

Bedömningen och jämförelsen med alternativa sätt att uppnå uppsatt mål ska göras utifrån ett privatekonomiskt, ett kommunalekonomiskt, ett statekonomiskt och ett samhällsekonomiskt perspektiv. Fokus i analysen ligger på omvandlingen av fastigheter till tillgänglighetsanpassat boende för äldre. Den omvandling av fastigheter till fastigheter med annan användning, exempelvis studentlägenheter som Sbo medverkat i behandlas inte.

1.3 Rapportens struktur

För att förankra analysen görs först ett försök att identifiera det underliggande problem som skapandet av Sbo är tänkt att bidra till att lösa samt vad samhällets vidare mål för området kan bedömas vara. Därefter görs en genomgång av de olika samhälleliga stödåtgärder, förutom Sbo, som påverkar utbud och efterfrågan på bostäder i allmänhet och anpassade för äldre i synnerhet. Avsnittet inkluderar även en diskussion av fördelningseffekterna av de olika typerna av subventioner.

I avsnitt 4 beskrivs Sbo:s uppdrag och verksamhet. Bolagets ekonomi diskuteras närmare. I påföljande avsnitt diskuteras Sbo:s koncept för bostadsomvandling och en detaljerad redogörelse görs för två projekt som genomförts under senare år.

I avsnitt 6 diskuteras subventionselementet i Sbo:s verksamhet.

I avsnitt 7 diskuteras vilka alternativa vägar som en kommun kan välja för att öka utbudet av bostäder som motsvarar äldres behov. Avsnittet innehåller också faktaboxar med ett par exempel på andra sätt att omvandla ett bostadsbestånd.

I avsnitt 8 diskuteras först i allmänna termer vilka kostnads- och intäktsposter kopplade till en omvandling som är relevanta utifrån fem olika perspektiv: den potentiella hyresgästens, fastighetsägarens, kommunens, statens och samhällets. För varje perspektiv görs därefter ett försök att skatta kostnader, intäkter och nettoavkastning. Detta följs av en jämförelse av de olika nettona och en diskussion av huruvida det kan vara motiverat att direkt eller indirekt subventionera den aktuella formen av boende för att den konsumerad volymen ska bli samhällsekonomiskt optimal. Avsnittet följs av en diskussion av varför olika kommuner valt den ena eller andra vägen.

I avsnitt sammanfattas slutsatserna från om bostadsomvandling i allmänhet och Sbo:s verksamhet i synnerhet. Rapporten avslutas med en diskussion av behovet av subventioner för att stimulera omvandlingen till i första hand olika typer av boenden för äldre och hur sådan skulle kunna utformas för att vara konkurrensneutrala. Ett tentativt svar lämnas på frågan: behövs Sbo?

2 Vad är problemet?

Den underliggande tanken bakom skapandet av Sbo kan antas ha varit att skapa en mekanism för att med statliga medel subventionera omvandlingen av underutnyttjade fastigheter till tillgänglighetsanpassade fastigheter och lägenheter. (I vilken utsträckning Sbo:s nuvarande affärsmodell faktiskt innebär en subventionering är en annan fråga som diskuteras närmare nedan.)

I slutändan, bör en sådan typ av subvention leda till en subvention av konsumtionen av äldreanpassat boende genom lägre hyresnivåer mot slutkund. Men samhället kan även subventionera denna konsumtion direkt, och gör det, via bostadstillägg för pensionärer. Samhället kan, med andra ord, påverka konsumtionen av anpassat boende från såväl utbudssidan som från efterfrågesidan.

Huruvida det finns skäl för samhället att direkt eller indirekt subventionera konsumtionen av anpassat boende är första hand en fördelningspolitiska fråga. Därmed inte sagt att de fördelningspolitiska effekterna är oberoende av hur subventionerna utformas. Detta diskuteras mycket kortfattat nedan.

Avflyttning och en åldrande befolkning gör att fastighetsbeståndet i många landsbygdskommuner dåligt motsvarar behov och efterfrågan. Kostymen är inte sällan för stor – outhyrda lägenheter och vakanta hus – men framför allt är den fel. Det finns ett överskott av vanliga bostäder medan bostäder som passar en växande grupp pensionärer med efter hand försämrad rörlighet och/eller behov av personlig stöd och omvårdnad finns att tillgå i alltför liten utsträckning.

Ett sätt att skapa en bättre balans på dessa bostadsmarknader är att omvandla – dvs. bygga om – traditionella flerfamiljshus till tillgänglighetsanpassat boenden eller anpassade boenden med utökade gemensamma utrymmen för kompletterande service: trygghetsboenden.¹

Det finns en uppfattning att de kommuner där problemen är som mest akuta inte gör tillräckligt för att åstadkomma den önskade omvandlingen och att staten har ett ansvar för att accelerera processen.²

¹ I vissa kommuner har man också bedömt att det finns en obalans i mixen av tillgänglighetsanpassat boende, trygghetsboende och äldreboende / särskilt boende (SÄBO). Samtidigt som folk blir äldre blir de också friska högre upp i åldrarna och behöver kanske inte den höga servicegrad som SÄBO erbjuder.

En fråga som dock mindre ofta ställs är varför den önskad omvandlingen inte kommer till stånd, i varje fall inte i önskad omfattning.

Det finns flera orsaker, men ett viktigt skäl torde vara att såväl kommunala som privata bostadsföretag på avfolkningsorter har svårt att få ekonomi i verksamheten. Systemet med av bostadsföretagen och Hyresgästföreningen förhandlade hyror – vilket leder till låga hyresnivåer – gör att de kommunala bostadsföretagens ekonomi ofta är hårt pressad. Och seriösa privata hyresvärdar bedömer att det inte är lönsamt att investera i fastigheter på denna typ av orter så länge som denna begränsning för hyressättningen finns kvar.

Även om hyressättningen i nybyggda eller ombyggda fastigheter inte på samma sätt påverkas av hyresregleringen, kan en alltför stor skillnad mellan hyrorna i det befintliga beståndet och de hyror som är nödvändiga att ta ut för att täcka kostnaderna / få lönsamhet i nya eller omvandlade fastigheter ha en hämmande effekt på investeringarna i de senare. Stora skillnader skapar osäkerhet om det kommer att bli möjligt att hyra ut de nya/omvandlade lägenheterna på de hyresnivåer som krävs för att täcka kostnaderna.

För kommunala bostadsföretag tillkommer problemet att den pressade ekonomin gör det egna investeringsutrymmet begränsat. Och EU:s statsstödsregler begränsar till 200 000 € det kapitaltillskott som kommunen kan göra. Kommunen kan också vara tveksam till att ställa upp med borgen om bostadsföretagets ekonomi är skakig.

Så även om slutsatsen skulle vara att en nybyggnation eller omvandling skulle bära sig, finns det hinder som gör att volymen investeringar understiger det som kanske vore såväl kommunalekonomiskt som samhällsekonomiskt motiverat.

Den fråga som då bör ställas är: hur kan staten på det mest effektiva sättet undanröja dessa institutionella hinder? Vi återkommer till detta i det sista avsnittet.

3 Subventioner av boende för äldre

Från stat och kommun finns en rad olika former av stöd at söka för att delfinansiera omvandling av fastigheter till boenden för äldre och för omsorg av äldre i dessa boenden. Bidragen kan sökas av fastighetsägare, byggföretag och individer. Alla dessa former av stöd påverkar vilka nybyggnationer och fastighetsomvandlingar som görs och i vilken utsträckning. Nedan följer en kort sammanställning av de olika stödformerna. Därutöver subventionerar staten denna form av boende direkt genom bostadstilläggen.

3.1 Investeringstöd till trygghetsboenden och SÄBO

Bidraget kan sökas av till exempel kommun, allmännyttigt bostadsföretag, privat fastighetsägare, Sbo, byggföretag och när det gäller trygghetsbostäder även av bostadsrättsföreningar och kooperativ hyresrättsföreningar. Bidraget söks från länsstyrelsen och betalas ut när byggnadsprojektet är klart. Det betalas ut till den som äger fastigheten/huset eller är tomträttsinnehavare vid tidpunkten för utbetalningen.

Bidrag kan lämnas för både ny- och ombyggnad. En förutsättning för att bidrag ska lämnas vid såväl ny- som ombyggnad är att det blir nytillskott av särskilda boenden för äldre eller för trygghetsbostäder.

² Riksrevisionen, exempelvis, anför i sin rapport *Bostäder för äldre i avfolkningsorter*, RiR 2014:2: *Det går inte att fastställa exakt hur långt statens finansiella ansvar på bostadsområdet sträcker sig. Riksrevisionen menar dock att det bör prövas om ansvaret kan utökas i förhållande till vad som är fallet idag.*

Investeringsstöd kan inte sökas för nybyggnation eller omvandling till tillgänglighetsanpassade boenden.

För nybyggnad lämnas bidrag med ett belopp om 2 600 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark för bostäder. För ombyggnad lämnas bidrag med 2 200 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark för bostäder. Om bostaden ska användas av en person lämnas bidrag för högst 35 kvadratmeter per bostadslägenhet och för 15 kvadratmeter per bostadslägenhet när det gäller gemensamma utrymmen, alltså sammanlagt högst 50 kvadratmeter. För en bostad som ska användas av två personer, t.ex. makar, sambor, registrerade partners eller syskon, lämnas bidrag för högst 50 kvadratmeter per bostadslägenhet och 20 kvadratmeter för gemensamma utrymmen, alltså sammanlagt högst 70 kvadratmeter.

3.2 Kreditgarantier

Boverkets kreditgaranti är en försäkring som långivare kan teckna för lån till ny- och ombyggnad av bostäder och vid förvärv av fastighet som ombildas till kooperativ hyresrätt. Garantin ger långivaren ett skydd mot kreditförluster och minskar behovet av topplån eller egen kapitalinsats för den som bygger bostäder. Kreditgaranti kan lämnas till ny- eller ombyggnad av småhus och flerbostadshus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt, till nybyggnad av egnahem, till ägarlägenheter samt vid ombildning till kooperativ hyresrätt. Kreditgarantier kan lämnas för lån upp till 90 procent av ett långsiktigt hållbart marknadsvärde. För hus som upplåts med kooperativ hyresrätt kan garanti lämnas upp till 95 procent av marknadsvärdet. I regioner med låga marknadsvärden får kreditgarantin motsvara ett schablonberäknat belopp. För kreditgarantin utgår en avgift. Avgiftens storlek för den enskilda garantin beror på riskerna i det specifika projektet

3.3 Bostadstillägg

En pensionär som har fyllt 65 år och som tar ut hela sin allmänna pension kan få bostadstillägg, oavsett om bostaden är en hyresrätt, bostadsrätt eller villa.

Bostadstillägget uppgår maximalt till 93 procent av bostadskostnaden upp till 5 000 kronor per månad för en ogift person, och upp till 2 500 kronor per månad för en gift. På denna summa görs ett tillägg på 340 kronor för ogifta och 170 kronor per person för gifta. Högsta möjliga bostadstillägg utgår för inkomster som är högst ett fribelopp. För inkomster som är högre än ett fribelopp dras detta bort från den sammanlagda inkomsten. Från den nya reducerade inkomsten görs ytterligare ett så kallat inkomstavdrag. Avdrag kan också göras för förmögenhet över en viss nivå. Det som återstår är bostadstillägget.

3.4 Kommunal subventioner för gemensamma lokaler och personal

I vissa fall kan kommunen ge en subvention för gemensamhetslokaler och trygghetsvärd i trygghetsboenden. I Göteborg, exempelvis, ges subventionen till fastighetsägare som vill inrätta trygghetsboenden. Subventionen utgår med 2 500 kronor per bostad och år för lokal avsedd för trygghetskapande aktiviteter och gemensamma måltider m.m. och med 7 500 kronor per bostad och år för kostnader för personal i form av värd/värdinna.

3.5 Bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidrag kan sökas från kommunen av enskild person som äger en bostad för permanent bruk eller som innehar en sådan bostad med hyres- eller bostadsrätt. Bostadsanpassningsbidrag lämnas för åtgärder för anpassning av bostadens fasta funktioner i och i anslutning till den bostad som skall anpassas. Bidrag lämnas endast om åtgärderna är nödvändiga för att bostaden skall vara ändamålsenlig som bostad för den funktionshindrade.

3.6 Återställningsbidrag

Hysesvärdar som vill ta bort anordningar som finns för att någon boende beviljats bostadsanpassningsbidrag kan söka återställningsbidrag hos kommunen när anordningarna inte längre kan användas. Även bostadsrättsföreningar kan få återställningsbidrag men bara för vissa åtgärder utanför bostadsrättslägenheten.

Det totala kostnaderna för tre av de fem subventionsformerna redovisas i Tabell 1 nedan. Kostnaderna för återställningsbidrag redovisas inte då svarsfrekvensen i Boverkets enkät för denna fråga var låg. Systemet med kreditgarantier ska vara självförsörjande och utgör alltså ej en nettobelastning för den statliga budgeten. Heltäckande information saknas om stöd från kommunen till finansieringen av gemensamma lokaler och personal i trygghetsboenden.

Tabell 1 Statliga och kommunala subventioner riktade mot boende för äldre 2009 – 2014 (tkr)

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Investeringsstöd | 153 592 | 283 524 | 235 640 | 186 201 | 272 560 |
| Bostadstillägg | 6 906 674 | 7 091 127 | 7 593 535 | 7 948 605 | 8 182 271 |
| Bostadsanpassningsbidrag | 990 000 | 962 000 | 1 036 000 | 1 003 000 | 1 060 000 |

Källor: ESV, Boverket

3.7 Hur påverkar det olika subventionerna varandra och utbud och efterfrågan?

De olika subventionerna påverkar varandra. Anpassningsbidragen genererar med tiden återställningsbidrag om än av mindre omfattning. Ökade anpassningsbidrag torde minska efterfrågan på investeringsbidrag. Bostadstilläggen ökar efterfrågan på anpassat boende och därmed också ansökningar om investeringsbidrag och efterfrågan på Sbo:s tjänster. Det är värt att notera att den dominerande subventionsformen är bostadstilläggen; under de fem ovan redovisade åren var bostadstilläggen i genomsnitt sex gånger större än investerings- och anpassningsbidragen tillsammans.

3.8 Fördelningsaspekter på de olika stödformerna

De olika stödformerna har olika fördelningsprofil. Vid omvandlingen till trygghetsboende är subventionen kopplad till ålder. För att statligt investeringsstöd ska utgå så måste de boende vara minst sjuttio år. Stödet är inte inkomstrelaterat utan kommer indirekt alla, som uppfyller ålderskriteriet, till del. För tillgänglighetsanpassat boende finns inga statliga ålderskrav men kommunen kan fastställa en åldersgräns.

För att kunna få bostadstillägg måste man vara över 65 år och ta ut hela din pension, inklusive eventuell premiepension. Bostadstillägget är inte kopplat till någon specifik boendeform men är inkomstrelaterat.

4 Statens Bostadsomvandling AB

4.1 Form och organisation

Sbo är helägt av Svenska staten och förvaltas av ansvarigt departement inom Regeringskansliet. Aktiekapitalet är 100 tkr. Sbo bedriver all sin verksamhet i Sverige. Bolagets säte och huvudkontoret är

i Örebro. Bolaget har sammanlagt fyra anställda och en styrelse på fem personer, bland dem en ägarrepresentant från Regeringskansliet³.

4.2 Uppdrag från regeringen

Bolagets uppdrag är att praktiskt medverka till att bostadshyresmarknaden kommer i balans på orter med minskande befolkning och en svag bostadsmarknad. I detta ingår att förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter som övertas från kommuner eller kommunala bostadsföretag och att utveckla sådana fastigheter genom försäljning eller i sista hand rivning samt att driva härmed förenlig verksamhet. Bolaget får inte gå in som delägare i kommunala bostadsföretag.

I arbetsordningen för Sbo fastslås att ett av tre syften med Sbo:s verksamhet är att:

- Ta över fastigheter med tomma lägenheter för att på kommersiella villkor utveckla dem för andra ändamål

Samtidigt fastslås att:

- Minst 37 % av de samlade projektkostnaderna ska ha återvunnits när ett projekt har avslutats.

Hur det fastslagna målet för verksamheten är förenligt med det angivna syftet är inte helt lätt att se.

En rimlig tolkning av formulering ”kommersiella villkor” borde vara att investeringen/omvandlingen av de fastigheter som Sbo tar över ska ge en marknadsmässig avkastning. Det vill säga de hyresavtal som Sbo tecknar och det försäljningsvärde som fastigheten kan bedömas ha ska ge en avkastning som motsvarar den som gäller för motsvarande privata fastigheter på marknaden.

I målet på minimum 37 procent återvinning, å andra sidan, ligger implicit att staten, förväntar sig att Sbo:s verksamhet ska subventionera denna omvandlingen men att subventionen inte får överstiga 63 procent.

En komplicerande oklarhet i hur målet är formulerat är att det inte är tydligt definierat vad som menas med återvinning. Är det nominella (dvs. odiskonterade) faktiska återflödet i form av hyresintäkter (driftsnetto) plus försäljningsintäkten? Eller är det det diskonterade flödet av hyresintäkter plus en uppskattad framtida försäljningsintäkt? Om det är det senare inställer sig frågan vilken diskonteringsränta som ska användas för att beräkna nuvärdet av dessa flöden. Vi återkommer till detta i avsnitt 6.

Det är inte helt klart vilken som är Sbo:s tolkning. I det material som tillställts utredarna anfördes att: ”*Detta ger målsättningen att i genomsnitt ska lägst 37% (200/540=0,37) av projektkostnaderna återvinnas då projekten avslutas (exclit tillfället).*” I årsredovisning för 2013 konstateras å andra sidan att ”*under 2013 har cirka 60 % av projektkostnaderna återvunnits efter nedskrivningar av färdigställda utvecklingsprojekt och ligger på samma nivå som föregående år.*” Här förefaller tolkningen vara att återvinningsgraden ska beräknas utifrån fastighetens värde i balansräkningen, efter den omedelbara nedskrivningen, ställd i förhållande till investeringen. Det vill säga, det är framtida säkra hyresintäkter och uppskattade försäljningsintäkter diskonterade med en kalkylränta som är baserad på härledda avkastningskrav på motsvarande fastigheter. Detta diskonterade flöde ställs mot den ursprungliga investeringen.

I exemplet Munkfors, beskrivet nedan, blir återvinningsgraden räknad på det senare sättet 62,2 % (= 15 mkr / 24,1 mkr) och subventionen därmed 37,8 % av investeringsbeloppet.

³ Fram till årsskiftet 2014/5, Socialdepartementet; efter det Näringsdepartementet.

4.3 Verksamhet

Sbo har förvärvat, byggt om och äger idag 16 registerfastigheter med totalt 292 lägenheter för senior- eller trygghetsboende på 13 orter huvudsakligen i Norrland och västra Sveland. Därutöver äger Sbo åtta registerfastigheter för annan användning på fem orter. Fastigheter med totalt 225 lägenheter och studentrum såldes under åren 2010-2013.

4.4 Ekonomi

Tillgångssidan i Sbo:s balansräkning för 2013 utgörs av materiella anläggningstillgångar om 211 mkr (varav 135 mkr byggnader och mark och 76 mkr pågående projekt) samt omsättningstillgångar på 340 mkr (varav kortfristiga placering 325 mkr). Större delen av Sbo:s tillgångar utgörs således av placeringar i finansiella tillgångar.

Avkastningen på de finansiella placeringarna (+11,7 mkr) uppväger delvis det negativa rörelseresultat (-17,4 mkr) som till stor del beror av omedelbara nedskrivningar (-17,5 mkr) av värdet på under året färdigställda ombyggda fastigheter.

Det egna kapitalet har under den gångna sjuårsperioden legat relativt stabilt; från 550 mkr 2007 upp till 556 mkr 2011 för att 2013 sjunka tillbaka till 534 mkr. Den huvudsakliga anledningen är den stora posten finansiella tillgångar som givit en avkastning som uppvägt kostnader främst i form av nedskrivningarna och avskrivningarna.

Sbo:s resultat- och balansräkning för 2013 återfinns i appendix 1.

4.4.1 NEDSKRIVNINGAR

Av avgörande betydelse för balansomslutningen är nedskrivningarna av omvandlade fastigheter. Nedskrivningarna görs omedelbart efter färdigställandet. I en kommunikation till utredarna, redovisar Sbo på följande sätt hur nedskrivningarna räknas fram:

"Marknadsvärdebedömningen av Sbo's fastigheter sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod, inklusive att värderaren besiktar fastigheten på plats. Utifrån resultaten av dessa metoder, inkl. besök på plats, görs en sammanfattande bedömning av fastighetens marknadsvärde. Värderingen görs genom att ortsprismetoden och avkastningsmetoden används för att erhålla indikationer på fastighetens marknadsvärde. Dessa metoder är dock inte oberoende av varandra. Värdepåverkande faktorer såsom inflation och förräntningskrav bedöms och marknadsanpassas innan de tillämpas i kalkyler. Direktavkastningskravet (som används dels för att räkna fram restvärdet och dels för att räkna fram kalkylräntan) har i ortsprismetoden härletts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter. I den sammanfattande bedömningen av marknadsvärdet vägs slutligen resultatet av dessa metoder ihop till en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet. (En betydelsefull input i värderarens bedömning är förstas hyresantalet mellan kommunen och Sbo.)"

Utredarna har fått tillgång till den marknadsvärdering som gjorts för en av Sbo:s fastigheter, den i Munkfors. Värderingen har gjorts av ett av Sveriges större företag för fastighetsvärdering.

Företaget värderar fastighetens värde till 15 mkr i oktober 2014 vilket ligger till grund för en nedskrivning på lite drygt 9 mkr för Munkforsfastigheten som kommer att avspeglas i resultat- och balansräkningen för 2014.

Värderingen är, huvudsakligen,⁴ baserad på avkastningsmetoden då ortsprismetoden bedöms ej vara tillämpbar på grund av Munkforsfastighetens specifika egenskaper, inklusive den långa kontraktstiden för blockhyresavtalet med kommunen. Kalkylen är baserad på Sbo:s hyresintäkter (tillika driftsnetto) fram till 2033, antaganden om driftsnetton för en fastighetsägare som tar över fastigheten efter det att avtalet mellan Sbo och kommunen upphör, samt ett restvärde för år 2040 vilket, diskonterat till 2014, uppgår till 2,5 mkr. Restvärdet är framräknat som det beräknade driftsnettot år 2040 dividerat med ett nettoavkastningskrav (exklusive inflation) på 8 procent. För perioden fram till försäljning diskonteras inflödena med 9,1 procent brutto (en antagen inflation på 2,1 procent plus 7 procentenheter för risk).

Den valda diskonterings-/kalkylräntan är baserad på avkastningskrav som härleds ur nyliga marknadsmässiga köp och försäljningar av fastigheter av motsvarande typ runt om i landet. I de specifika affärer som redovisas i värderingen varierar det implicita avkastningskraven⁵ mellan 5,25 och 7,25 procent. I värderingen av Munkforsfastigheten väljer värderaren att använda en nettokalkylränta på 7 procent till vilken läggs en antagen inflation på 2,1 procent vilket ger den använda diskonteringsräntan på 9,1 procent.

Valet av kalkylränta diskuteras vidare i avsnitt 6.

4.4.2 ÅTERTVINNINGSGRAD

Som nedan beskrivs närmare i detalj för Munkfors och Norberg, tecknar Sbo långa blockförhyrningskontrakt med kommunerna i vilka bostadsomvandlingen sker. Kontraktstiden varierar mellan 15 och 25 år. Dessa kontrakt kan inte sägas upp i förtid av kommunerna. Kommunerna fränkskrivar sig också i avtalen möjligheten att begära ändring i hyresvillkoren. Avtalen ger sålunda Sbo, för varje projekt, ett garanterat intäktstillflöde under 15-25 år.

I årsredovisningen för 2013 konstateras att det under de senaste tre åren sammanlagt skapats ett kontraktsvärde på ca 150 Mkr, där kontraktsvärde är definierat som total hyra under hela kontraktstiden. (Man får anta att detta ska tolkas som det odiskonterade värdet av framtida hyresintäkter.) I och med att ansvaret för drift och underhåll enligt avtalen vilar på kommunerna är denna hyresintäkt en nettorörelseintäkt för Sbo. Sbo har ej heller några finansieringskostnader för omvandlingen då den finansieras genom det ursprungliga kapitaltillskottet från staten, för vilket det, till skillnad från affärsdrivande statliga bolag, ej finns ett avkastningskrav.

Situationen kan exemplifieras med projektet i Munkfors.

Kostnaden för omvandlingen var 24,1 mkr. Det reala (dvs. exkl. inflation) kontraktsvärdet för det 20-åriga kontraktet, beräknat enligt ovan, är 20,9 mkr. Antaget att restvärdet på fastigheten vid slutet av hyresperioden är noll, ger detta en återvinningsgrad på 86 procent. Återvinningsgraden överstigen 100 procent om fastigheten vid hyresperiodens slut kan säljas för mer än 3,3 mkr i 2014 års penningvärde.

5 Sbo:s koncept för bostadsomvandling

Sbo:s koncept för att omvandla nedgångna fastigheter på orter med svag bostadsmarknad kan sammanfattas som att: köpa fastigheten, rusta upp den och blockförhyra den till ett kommunalt bostadsföretag.

⁴ En kontrollkalkyl görs utifrån antagandet att hyresgästen själv äger fastigheten och hyr ut till marknadsmässiga direktavkastningskrav. Denna ger en något högre marknadsvärdering än huvudmetoden och den som slutligen föreslås Sbo ligger ungefär mitt emellan de två.

⁵ Avkastningskravet är beräknat på de totala kapitalet – eget som upplånat.

Sbo går in tidigt i utvecklingsprocessen. Tillsammans med kommunen bildas en arbetsgrupp för att utreda förutsättningarna för att nå bättre balans på bostadsmarknaden i orten/kommunen, gemensamt arbeta fram en programhandling för till-/ombyggnad av befintlig fastighet. I de fall ombyggnad för bostadsändamål diskuteras så erbjuder Sbo samtliga att pröva om det är trygghetsboende eller annat tillgänglighetsanpassat boende som kommunen har behov av. När programhandling, förfrågningsunderlag samt anbud och utvärdering av desamma genomförs överenskommes om en projektbudget för hela projektet. Sedan tas köpehandlingar, hyresavtal och genomförandeavtal fram som ligger tillgrund för beslut hos kommunen respektive Sbo. Först därefter fattas beslut om försäljning, investering, hyresavtal och genomförande fattas eller så avbryts projektet.

Avtalet belyser bl.a. ändamål, genomförandevillkor och ansvarsfördelning. Sbo är fastighetsägare/hyresvärd och kommunen är hyresgäst/verksamhetsutövare. Vid ombyggnad av fastigheten till boende för äldre eller trygghetsboende tecknas blockhyresavtal. Avtalstiden är vanligtvis 15-25 år. Fastigheten hyrs efter ombyggnad ut kallt, dvs hyresgästen ombesörjer all förvaltning och underhåll.

När man kommit överens köper Sbo fastigheten. Den byggs om i enlighet med en överenskommen plan. I avtalet ingår en s.k. projektlimit, en summa som ombyggnaden får kosta och som ligger till grund för den blockhyra som kommunen/det kommunala bostadsföretaget sedan betalar. Blir projektet dyrare utgår en tilläggs hyra. Sbo är byggherre men själva byggnationen leds av kommunen/det kommunala bostadsföretaget, men bekostas och finansieras av Sbo. Kommunen och Sbo samverkar i byggnadsfasen. När bygget är klart blockhyr det kommunala bostadsföretaget hela fastigheten. Det är sedan det kommunala bostadsföretaget som har att skaffa hyresgäster, driva och underhålla fastigheten. Vid blockförningstidens utgång kan kommunen få köpa fastigheten, men ingenting är uppgjort om detta. Försäljning sker på marknadsmässiga villkor på en öppen marknad vid försäljningstidpunkten. Sbo står risken att fastigheten inte går att sälja.

Sbo tillhandahåller sålunda inte bara det kapital utan också den kompetens som krävs för att renovera och bygga om fastigheter på orten. Att inte kommunen eller dess kommunala bostadsföretag kan göra detta kan ha flera olika anledningar:

1. Kommunen eller dess allmännyttiga bostadsföretag har inte det kapital som krävs.
2. Kommunen eller dess allmännyttiga bostadsföretag har svårt att få låna det kapital som krävs.
3. Investeringen skulle kunna anses strida mot kraven på affärsmässighet som numera gäller för de allmännyttiga bostadsföretagen.

Kommunen kan göra bedömningen att det inte är möjligt att – ens på sikt – få lönsamhet i bostadsprojektet. Därför anser sig kommunen inte kunna lämna en lånegaranti och det kommunala bostadsbolaget kan därför inte låna. Men Sbo kan genomföra projektet.

5.1 Övertagande av ägande

De exempel vi studerat närmare – Munkfors och Norberg – har gått till på ungefär detta sätt. Sbo köpte i båda kommunerna en fastighet för en (1) krona. I båda kommunerna gjordes nedskrivningar av fastighetens värde – det bokförda värdet var vid tidpunkten för försäljningen större än noll. Vissa kostnader i samband med övertagandet regleras: i Munkfors och Norberg tog kommunen på sig vissa kostnader för fastighetsbildning, omplacering av befintliga hyresgäster m.m. och i Norberg bekostade kommunen dessutom en stor ombyggnad av en annan fastighet för att hysa ett gruppboende som fick avvecklas innan Sbo övertog fastigheten.

5.2 Ombyggnation

Projektet utformas gemensamt av Sbo och kommunen. Eftersom Sbo äger fastigheten styr Sbo utformningen i hög grad. Utformningen har inte bara betydelse för fastighetens lämplighet för avsett syfte, äldreboende t.ex., utan också för livslängd, drifts- och underhållskostnader. Kommunen och dess bostadsbolag har givetvis ett intresse av att hålla nere drifts- och underhållskostnaderna. Sbo har också ett visst, om ock inte lika omedelbart, intresse av detta som kommunen, eftersom det är förhållanden som också påverkar det framtida försäljningsvärdet.

I modellen ingår att det är kommunen som leder bygget. Sbo är byggherre och äger fastigheten och samverkar med kommunen under bygget. Kommunen ersätts för sina kostnader för projektledning och kostnaderna bakas in i projektets totala kostnad. Så som blockförhyrningsavtalet är uppgjort är det logiskt att kommunen håller i byggandet, eftersom hyresavtalet stipulerar att det är kommunen som får bära kostnaderna om projektet blir dyrare än beräknat.

5.3 Underhållsansvar

Kommunen/det kommunala bostadsföretaget sköter fastigheten under hela blockhyrestiden och svarar för uthyrningen av lägenheter och fastighetens ekonomi, d.v.s. får bära ev. förlust om kostnaderna för drift, underhåll och blockhyran inte täcks av intäkter från uthyrning av lägenheter. Avtalet stipulerar att kommunen/det kommunala bostadsföretaget ska underhålla fastigheten på ett godtagbart sätt. Något särskilt avtal eller någon kontrollmekanism för att tillse att så blir fallet finns inte. För Sbo att driva fastigheter på många skilda orter skulle kunna bli kostsamt – det är därför väl motiverat att det är det kommunala bostadsföretaget som svarar för drift och underhåll, även om det finns en risk ur Sbo:s perspektiv att kommunen eftersätter underhållet. Sbo har dock i ett par konkreta fall drivit att det är kommunen som har ett strikt ansvar för skador som uppkommer på fastigheten vilket lett till tvister.

5.4 Blockförhyring

Grundhyra och eventuell tilläggshyra förhandlas fram inför avtalet med utgångspunkt från en projektbudget. Projektbudgeten är baserad på anbud. En projektlimit bestäms. Den beräknas ungefär som två gånger fastighetens bedömda marknadsvärde efter ombyggnad. Om den faktiska byggkostnaden överstiger projektlimiten tillkommer en tilläggshyra ovanpå grundhyran vilken betalas av kommunen som en annuitet över ett specificerat antal år.

Blockhyrans nivå är helt avgörande för vilken hyra det kommunala bostadsföretaget måste ta ut för att gå ihop. Till blockhyran/kapitalkostnaden ska läggas drift- och underhållskostnader samt ett pålägg för vinst för att fastställa hyran vid uthyrning till boende.

Avtalstiderna är ibland mycket långa, upp till 25 år. SBO förefaller tillämpa längre avtalstider nu än man gjorde tidigare. Grundhyran är indexreglerad och stiger med fallande penningvärde. Det gäller inte tilläggshyran, som är att betrakta som avbetalning på ett lån. Hyreskontrakten är prövade och godkända av Hyresnämnder.

Från kommunens sida är uppsägning inte möjlig förrän vid avtalstidens slut. Ej heller Sbo kan komma ur avtalet före avtalstidens slut på annat sätt än genom att sälja fastigheten. Om Sbo och kommunen kommer överens kan kommunen köpa fastigheten varvid avtalet givetvis upphör. Övertar annan ägare fastigheten gäller avtalet gentemot kommunen alljämt.

5.5 Försäljning

I avtalet stipuleras ingenting om försäljning vid utgången av blockförhyringen. Normala regler om förlängning ingår i avtalet. Sbo har som mål att sälja de fastigheter som köps och renoveras senast efter åtta års innehav. Men avtalen träffas numera på längre tid, vilket gör det möjligt för Sbo att

avvakta med försäljning till dess att det är lägligt. Det kan inträffa tidigare och senare än planerat. Det är värdefullt för Sbo att kunna välja tidpunkt.

5.6 Riskfördelning

Riskfördelningen ser således ut så här:

1. Den inledande utredningen betalas till hälften av vardera parten – Sbo och kommunen – om en affärsuppgörelse kommer till stånd. Blir det ingen affär, betalar kommunen hela kostnaden.
2. Kommunen/det kommunala bostadsföretaget står för risken att projektet blir dyrare än beräknat. Sbo är garanterad en bestämd grundhyra oavsett vad kostnaden blir. Överskrider projektlimiten får Sbo en tilläggshyra, en annuitet som innebär att kostnaden finansieras av Sbo och betalas av kommunen, som ett lån. Annuiteten ges på villkor och med räntesatser som liknar vanliga banklån. Eftersom det är kommunen som står risken för att projektet blir dyrare än beräknat är det motiverat att kommunen leder själva bygget. I projekteringen och konstruktionen har kommunen medverkat, men och även om det är i huvudsak är Sbo som styrt utformningen, så har kommunerna kunnat påverka den i väsentliga avseenden.
3. Sbo får genom avtalet en fullständigt säker hyresintäkt under 15-25 år⁶, medan kommunen, som sköter huset, ansvarar för alla drifts- och underhållskostnader och står för uthyrningen av lägenheterna och därmed också vakansrisken. Kommunen kan inte säga upp blockförhyrningen under avtalsperioden. Kommunen står alltså en ekonomisk risk i 15-25 år.
4. Sbo ska så småningom göra sig av med fastigheten. Sbo kan när som helst sälja fastigheten och till vem som helst och har mycket god tid på sig. Men vad försäljningspriset blir är osäkert och därvid en risk för Sbo. En risk ur Sbo:s synvinkel är också att kommunen kan eftersätta underhållet. Sbo har i några fall hävdats ett strikt ansvarstagande för kommunen för uppkomna skador, vilket lett till tvister.

⁶ Det finns exempel på kortare hyresavtal, ned till 5 år har förekommit tidigare.

Exemplet Munkfors

Så här gick det till när ett slitet flerbostadshus i Munkfors centrum omvandlades till seniorboende.

1. Detta projekt startade 2011 genom att Sbo och kommunen diskuterade ett möjligt samarbete. Det kommunala bostadsföretaget hade ett stort antal lägenheter outhyrd samtidigt som det var brist på 1:or och 3:or. Ett större flerfamiljshus i centrum skulle kunna byggas om till seniorboende. Munkforsbostädernas ekonomi var mycket dålig varför finansiering från Sbo framstod som attraktivt. Efter inledande överväganden och överslagskalkyler fann man att det var värt att gå vidare. Seniorboende innebär varken vård och omsorg (särskilt boende) eller särskild tillsyn (trygghetsboende) och innefattar inga andra lokaler utöver lägenheter, förråd, trapphus och teknikutrymmen. Däremot ska tillgängligheten vara fullgod, d.v.s. hiss till alla lägenheter, entré i markplan, inga trösklar, modern standard på kök och badrum m.m.
2. Nästa steg var göra en kalkyl för vad det skulle kosta att bygga om huset med den standard som kommunen ansåg skulle behövas för att det skulle fungera som äldreboende. Den kalkylen slutade på 27,7 miljoner kronor.
3. Sbo:s kalkyl baserades på att Munkforsbostäder sålde fastigheten till Sbo för 1 kr. Det innebar att Munkforsbostäder fick göra en engångsnedskrivning av fastighetens värde på 1,8 miljoner kr, vilket kommunen fick ersätta Munkforsbostäder för.
4. Sbo räknade fram en s.k. projektlimit. Utifrån projektlimiten räknades det fram en grundhyra vilken sattes till 930.420 kr per år i 20 år.
5. Då projektlimiten var lägre än den faktiska byggkostnaden om 24.141.206 kr avtalades om en tilläggs hyra för att täcka överkostnaden om 1.397.606 kr. Överkostnaden skulle betalas tillbaka som en annuiteten grundad på 5,5 procents ränt å 113.600 kr per år i 20 år. Den sammanlagda hyran för Munkforsbostäder blev då $930.420 + 113.600 = 1.044.000$ kr per år.
6. Hyreskontraktet slöts på 20 år. I kontraktet finns en indexuppräknings av grundhyran m.h.t. konsumentprisindex. Vad som händer efter 20 år är inte klart. Något återköp eller option är inte avtalat. Munkforsbostäder blockhyr således det av Sbo ägda hyreshuset med 25 bostäder med god tillgänglighet. Det är Munkforsbostäder som nu hyr ut lägenheterna och underhåller och driver fastigheten och ansvarar ekonomiskt för detta. Dess kostnader är blockhyran om 638 kr/kvm och drift- och underhållskostnader om 442 kr/kvm, sammanlagt 1.080 kr/kvm. Munkforsbostäder tar nu ut 1.187 kr/kvm, vilket även med beaktande av standardskillnader är avsevärt mer än hyrorna på orten. En mindre andel av hyresgästerna har bostadstillägg.

Exemplet Norberg

Så här gick det till i Norberg när en nedgången fastighet strax utanför centrum byggdes om till trygghetsboende.

1. Norberg tog kontakt med Sbo och år 2012 inleddes diskussioner med Sbo om möjligheten att Sbo skulle bygga om en relativt modern men nedgången fastighet en bit utanför centrum. Tanken var att bygga om den så att den skulle kunna fungera som "trygghetsboende", dvs. en bostadsfastighet med fullgod tillgänglighet för rörelsehindrade, särskilt äldre, och viss service. Situationen i Norberg 2010 var då den att ett 30-tal bostäder rivits 1998-2009 och att ca 10 procent av det kommunala bostadsföretagets lägenheter stod outhyrda. Vakansgraden hade minskat på grund av dessa åtgärder.
2. Nästa steg var göra en kalkyl för vad det skulle kosta att bygga om huset med den standard som kommunen ansåg skulle behövas för att det skulle fungera som trygghetsboende. Den kalkylen slutade på 25,9 miljoner kronor. De statliga investeringsbidragen har då dragits av från projektkostnaden.
3. Sbo:s kalkyl baserades på att Norbergs kommun skulle sälja fastigheten till Sbo för 1 kr. Det innebär att kommunen fick göra en engångsnedskrivning av fastighetens värde på 1,244 miljoner kr. Därtill kom att kommunen för att iordningsställa huset fick inrätta ett gruppboende i ett annat hus. Detta kostade 4,3 miljoner kr.
4. Hyreskontraktet slöts på 15 år. I kontraktet finns en indexuppräknning m.h.t. konsumentprisindex. Vad som händer efter 15 år är inte klart. Något återköp eller option är inte avtalat.
5. Norra Västmanlands kommunalteknikförbund (NVK) blockhyr nu det av Sbo ägda hyreshuset med 24 bostäder med god tillgänglighet. Det är NVK som sedan hyr ut lägenheterna och underhåller och driver fastigheten och ansvarar ekonomiskt för detta. Den uthyrningsbara ytan blev mindre än planerat, men det påverkade inte avtalet och blockhyran. Det blev bara 1576 kvm istället för planerade 1724 kvm. Den hyra NVK betalar Sbo blev således 673 kr/kvm och år. Till detta ska läggas 450 kr/kvm och år i drift- och underhåll. Sammanlagt 1.123 kr/kvm. NKV kunde från start ta ut 1.188 kr/kvm. Detta är avsevärt mer än den genomsnittliga hyresnivån på orten- och i allmännyttan som låg någonstans mellan 600 och 800 kr/kvm. Den ombyggda fastigheten har dock en högre standard. En mindre andel av hyresgästerna har statliga bostadstillägg.

6 Vilken grad av subvention ligger i Sbo:s verksamhet?

I vilken utsträckning utgör Sbo:s verksamhet och affärsmodell en statlig subvention?

Frågan är inte helt lätt att besvara och beror på från vilket utgångspunkt man ser på den.

I ett statsfinansiellt perspektiv handlar det om att bedöma och värdera flödena in och ut i Sbo:s projekt. Utflödet utgörs av den initiala investeringen i fastigheten och inflödena av hyresintäkterna och försäljningsintäkter vid avtalsperiodens slut eller tidigare. Inflödet i form av hyresintäkter ges av hyresavtalet och är garanterat. Vad försäljningsvärdet kommer att bli är svårare att bedöma. Den teoretiskt svåra frågan är hur, sett från statens perspektiv, intäkter i framtiden ska värderas mot kostnader idag, dvs vilken diskonteringsränta bör appliceras på framtida betalningsströmmar för att räkna fram nuvärdet av dessa flöden?

Från ett statsfinansiellt perspektiv bör diskonteringsräntan bestämmas utifrån en allmän tidsvärdering plus avkastningen på en alternativ användning av de statliga medlen. Den reala kalkylränta som standardmässigt brukar användas i dessa sammanhang är 3,5 procent.

Om fokus istället ligger på konkurrensneutralitet mellan affärsverksamhet i offentlig respektive privat regi blir resonemanget ett annat.

Som framgick av redogörelsen ovan tas Munkforsfastigheten upp i Sbo:s balansräkning till ett värde som är framräknat med en diskonteringsränta på 9,1 procent. Valet av värderingsmetod – i detta fall avkastningsmetoden – och diskonteringsränta följer standard i branschen. Diskonteringsräntan är kopplad till det marknadsmässiga avkastningskrav som värderaren bedömer att den gäller för den här typen av fastigheter, ett avkastningskrav som härleds från genomförda försäljningar av likartade objekt⁷.

Med den diskonteringsräntan värderas fastigheten, utifrån framtida garanterade och uppskattade intäkter, till ca 15 mkr vilket ska jämföras med investeringen på drygt 24 mkr. Den nedskrivning av värdet på fastigheten på 9 mkr som görs utifrån denna värdering, kan i detta perspektiv ses som ett mått på den subvention som Sbo:s investering i fastigheten innebär. Ett privat fastighetsbolag med ett reallt avkastningskrav på 7 procent och under samma villkor – dvs. med samma byggkostnader och med samma kallhyror som Sbo avtalat med kommunen – inte ha genomfört projektet.

Å andra sidan är det inte så att omvandlingar av underutnyttjade fastigheter endast sker när Sbo är involverat. Omvandlingar görs även i kommunala fastighetsbolags regi utan den typ av subvention som Sbo-modellen innebär. Och Riksbyggen genomför omvandlingar inom ramen för en modell som inte saknar subventionselement – bl.a. kan statligt investeringsstöd kan utgå och företaget komma i åtnjutande av kommunal borgen. Men subventionen är sannolikt totalt mindre. Det samma gäller kommunal fastighetsbolag. Även privata fastighetsägare investerar i fastigheter för seniorboende och trygghetsboende; i det senare fallet med tillgång till statligt investeringsstöd, dock i första hand på starkare bostadsmarknader.

Ett sätt, och kanske det enda, att jämföra graden av sammanlagd subvention för de olika modellerna för bostadsomvandling vore att jämföra kvadratmeterhyror mot slutkund för jämförbara omvandlade objekt, dvs samma tillgänglighet, samma allmänna lägenhetsstandard, samma servicenivå i fastigheten, och jämförbar tillgång till affärer, annan yttre service och kommunikationer.

Tyvärr har det, i detta uppdrag, inte varit möjligt att ställa samman statistik som skulle möjliggöra en sådan jämförelse.

7 Alternativa sätt att sörja för ett adekvat boende för äldre

7.1 Kooperativ hyresrätt

Riksbyggen har tagit fram ett koncept för omvandling till eller nybyggnation av fastigheter anpassade för äldre. Hitintill har föreningarna bildats för trygghetsboenden och för särskilda boenden. Men modellen skulle lika väl kunna användas för tillgänglighetsanpassat boende med en lägre servicegrad än trygghetsboende. Totalt har Riksbyggen medverkat i bildandet och ombyggnation av och ansvarar för driften av fastigheter i 24 föreningar i 23 kommuner runt om i landet.

⁷ Man kan möjligen ifrågasätta om en riskpremie på 7 procent är motiverad givet de lägre implicita avkastningskrav som redovisas i värdeutlåtandet. Ränteutvecklingen under det senaste året gör också att totalavkastningskrav på 7 procent i dagsläget måste anses högt.

7.1.1 KONCEPT

Med Riksbyggens hjälp bildar kommunen en kooperativ hyresrättsförening. Föreningen köper fastigheten av det kommunala fastighetsbolaget (eller motsvarande) till bokfört värde och finansierar själv ombyggnaden.

Ska fastigheten/lägenheterna användas för särskilt boende blockhyr kommunen alla lägenheterna samt tillhörande serviceutrymmen. Lägenheterna hyrs sedan ut i andra hand till individuella hyresgäster. I detta fall ska det finnas ett underliggande biståndsbeslut. Ska fastigheten/lägenheterna användas för trygghetsboende hyr föreningen ut lägenheterna direkt då inget biståndsbeslut behövs.

För föreningens hyresverksamhet och ekonomi ansvarar en styrelse. Styrelsen består normalt av tre representanter för kommunen (ofta en förtroendevald, ekonomichefen, och socialchefen eller motsvarande), tre representanter valda av föreningen (i praktiken, och särskilt i SÄBO, ofta av kommunen anställda chefer ansvariga för omsorgsverksamheten i boendena) samt en representant för Riksbyggen.

Föreningens styrelse bestämmer hyror och fastställer underhållsplaner på samma sätt som styrelsen i en bostadsrättsförening. En långtidsbudget som innebär att föreningen från dag ett kan stå på egna ben tas fram. Vid en rak avskrivning i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation och med avsättningar till en underhållsfond innebär detta normalt att föreningen under de första åren kommer att gå med förlust, en förlust som dock efterhand vänds i ett överskott i takt med att kapitalkostnaderna sjunker.

Medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen blir man genom att betala in en insats i föreningen. Insatsen ligger ofta på 100 kronor och återfås vid utträde.

7.1.2 BYGGANDE / OMBYGGNATION

Riksbyggen och kommunen/föreningen utvecklar ombyggnadsprojektet tillsammans, en process som kan ta ett å två år. När beslut är fattat fungerar Riksbyggen som byggherre och upphandlar entreprenadföretag för själva ombyggnaden. Efter besiktning ställer Riksbyggen ut en femårig byggaranti till föreningen.

7.1.3 FINANSIERING

Föreningen lånar upp nödvändigt kapital från någon av affärsbankerna. Kommunen ställer ut en kommunal borgen för vilken en borgensavgift tas ut. Alternativt kan långivaren ansöka om kreditgaranti från Boverket.

Föreningen kan söka kompletterande investeringsbidrag från staten för ombyggnad till trygghetsboende eller SÄBO.

7.1.4 SUBVENTION

Investeringsbidraget från staten kan vid ombyggnad uppgå till maximalt 2 200 kr/kvm för maximalt 50 kvm (35 kvm bostad + 15 kvm gemensamma utrymmen) för en ensamboende och 70 kvm (50 + 20 kvm) för två samboende. Det ska ställas mot ombyggnadskostnader på 15 000 – 25 000 kr/kvm. Det kan även diskuteras om avgiften för den kommunala borgen är marknadsmässig, eller om det där ligger en dold subvention.

7.1.5 FÖRVALTNING

Efter avslutat byggnadsprojekt, tecknar Riksbyggen ett femårigt avtal för fastighets- och ekonomisk förvaltning av den ombyggda fastigheten. Efter periodens utgång fortsätter löper avtalet att löpa med ett års uppsägning. Ingen förening har dock valt att säga upp avtalet.

7.1.6 HYRESNIVÅER

Inget specifikt riktmärke för hyresnivån mot slutkund finns. Hyrorna läggs på den nivå som krävs för att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar. För att projekten ska genomföras krävs således att kommunen bedömer att det finns en efterfrågan på de hyresnivåer som ombyggnads- och driftkalkylen förutsätter.

7.1.7 RISKFÖRDELNING

Vakansrisken delas av föreningen och kommunen: kommunen bär risken för SÄBO i och med att man blockhyr, medan föreningen bär risken för trygghetsboendena.

Exempel - planerad omvandling i en kommun i södra Sverige

Tillsammans med en kommun i södra Sverige planerar Riksbyggen en omvandling av en befintlig fastighet som idag i huvudsak används för särskilt boende. Den bildade kooperativa hyresrättsföreningens anskaffningskostnad för den befintliga fastigheten budgeteras till 45 mkr medan byggåtgärderna beräknas till 200 mkr. Utslaget på hela bruksarean (bostäder + allmänna utrymmen) innebär det en investeringskostnad på 16 860 kr/kvm.

Räntekostnaden för lånen som skulle tas i kommersiell bank är beräknad på en räntenivå på 3,25 procent inklusive borgensavgift. Med en rak avskrivning av fastigheten på 100 år, beräknade driftskostnader på 360 kr/kvm/år och en avsättning på 50 kr/kvm/år till en underhållsfond, uppskattas de totala driftskostnaderna för år 1 till 16,5 mkr/år.

Hyresintäkterna beräknas uppgå till 15,6 mkr baserat på kvadratmeterhyror som går från 900 kr/kvm för gemensamma utrymmen till, i genomsnitt, 1 600 kr/kvm för trygghetsbostäder. Enligt den framtagna långtidskalkylen vänds underskottet till ett överskott från och med år 9 som ett resultat av successivt minskande kapitalkostnader.

7.2 Omvandling i kommunens egen regi

I ett antal kommuner – okänt hur många – har kommunen själv, i sitt kommunala bostadsbolag, stiftelse eller tekniska kommunalförbund valt att i egen regi tillgänglighetsanpassa befintliga, underutnyttjade fastigheter eller bygga om dem till trygghetsboenden. I vissa fall har vanliga fastigheter ombildats, i andra fall har fastigheter för särskilt boende omvandlats, i det senare fallet till trygghetsboenden.

7.2.1 OMBYGGNATIONEN

Beroende på teknisk kompetens i kommunen har kommunen tagit ett större eller mindre ansvar för att ta fram handlingar för en entreprenadupphandling.

7.2.2 FINANSIERING

Om och när kommunen gör bostadsomvandlingen i egen regi finansieras projektet i allmänhet med lån i Kommuninvest uppbackat av en kommunal borgen. Det kommunala bostadsbolaget/förbundet/stiftelsen kan, om omvandlingen sker till trygghetsboenden eller till särskilda boenden, söka och komplettera med investeringsstöd från staten via länsstyrelsen.

7.2.3 FÖRVALTNING

Förvaltningen ansvarar det kommunala bostads- bolaget/förbundet/stiftelsen för.

Omvandling i egen regi – Ydre

Befolkningen i Ydre kommun i södra Östergötland minskade under de senaste decennierna konstant och kommunen har länge dragits med en dålig ekonomi. – underskott varje år under perioden 2009 – 2013. Vakansgraden i kommunala bostadsföretaget låg fram till för några år sedan på 20 procent samtidigt som det saknades lämpliga bostäder för äldre.

Ydre inledde en diskussion med Sbo men valde att inte gå vidare på det spåret av två skäl: kommunen bedömde att den långsiktiga kostnaden skulle bli hög och man var tveksamma till den tekniska lösning som Sbo föreslog. Istället valde man att omvandla aktuella fastigheter i egen regi, trots kommunens dåliga ekonomi. Den bedömning man gjorde var att en offensiv satsning på att anpassa bostadsbeståndet skulle få positiva följeffekter för hela kommunen och dess framtid. Befolkningskurvan har nu vänt uppåt.

Fastigheterna byggdes om för trygghetsboende till en kostnad av 15 mkr. Kommunen fick ett statligt investeringsstöd på 3 mkr vilket mer eller mindre täckte utläggerna för moms. Vid omvandlingen skapades åtta ettor, åtta tvåor och åtta treor. Alla utom ett par treor är uthyrda. Hyrorna ligger i snitt på 1 200 kr/kvm.. Kommunen tog över de gemensamma lokalerna i de skapade trygghetsboendena. Ombyggnaden finansierades med lån i Kommuninvest, ursprungligen till en ränta på 2,75 procent, en ränta som nyligen lades om till en ränta på 1,06 procent.

Ydre har även byggt om en fastighet som användes för särskilt boende så att en del av den omvandlats till trygghetsboenden respektive korttidsboenden.

7.3 Bostadsrätt

Enligt Seniorval.se finns det i Sverige 83 bostadsrättsföreningar avsedda för seniorboende, dvs. tillgänglighetsanpassat boende. Den dominerande delen av dess bostadsrättsföreningar finns i storstadsregionerna och i större orter. En stor aktör är Bonum som är del av Riksbyggen. Bonum bygger nya seniorboenden med bostadsrätt för personer som fyllt 55 och tar normalt även ansvar för föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning och för fastighetsservicen.

Enligt samma källa finns det en bostadsrättsförening utformad som ett trygghetsboende.

7.4 Privata aktörer

Enligt Seniorval.se finns det i landet 657 seniorboenden och 2 547 äldreboende / särskilda boenden som hyresrätt varav en betydande del i privat regi.

Privata aktörer kan, via länsstyrelserna ansöka om statliga investeringsbidrag för byggande av trygghetsboende och äldreboende / SÄBO.

7.5 Ingen åtgärd

I de fall kommunen väljer att inte ta initiativ till en omvandling av befintliga underutnyttjade bostäder till tillgänglighetsanpassat boende kan kommunen hjälpa individer med fysiska funktionsnedsättningar att söka anpassningsbidrag från staten och stötta med utvidgad hemtjänst.

Åtminstone i teorin skulle det också vara möjligt att med kommunala subventioner stimulera till rockader i det kommunala bostadsbeståndet så att personer med begränsad rörelseförmåga kan flytta till lägenheter i bottenvåning i fastigheter utan hiss men till vilka god tillgänglighet kan skapas med mer begränsade insatser.

Tabell 2 Jämförelse av omvandling in Sbo:s, Riksbyggens, och i egen regi

| | Sbo | Riksbyggen | Egen regi |
|--------------------------|--|--|----------------------------|
| Typ av boende | Tillgänglighetsanpassat och trygghetsboende | Trygghetsboende | Alla former |
| Design | Samråd kommunen-Sbo | Riksbyggen / samråd | Kommunala bostadsföretaget |
| Byggherre | Sbo | Riksbyggen | Kommunala bostadsföretaget |
| Byggare | Entreprenad | Entreprenad | Entreprenad |
| Finansiering | Sbo | Bank | Kommuninvest |
| Ägare | Sbo | Hyresrättsföreningen | Kommunala bostadsföretaget |
| Drift och underhåll | Kommunala bostadsföretaget / extern leverantör | Hyresrättsföreningen | Kommunala bostadsföretaget |
| Förvaltare | Kommunala bostadsföretaget / extern leverantör | Riksbyggen (normalt) / extern leverantör | Kommunala bostadsföretaget |
| Hyresvärd mot boende | Kommunala bostadsföretaget | Hyresrättsföreningen | Kommunala bostadsföretaget |
| Hyressättning mot boende | Kommunala bostadsföretaget | Hyresrättsföreningen | Kommunala bostadsföretaget |

8 Ekonomin i omvandling av underutnyttjade bostadsfastigheter

Kostnader och intäkter av en omvandling av underutnyttjade bostadsfastigheter ser olika ut beroende på från vilket perspektiv man ser det hela: från perspektivet för de privatpersoner som det är tänkt ska flytta från annat boende till de anpassade boendet, från det kommunal bostadsföretagets horisont, från perspektivet för kommunerna som på ett eller annat sett ska sörja för att det finns anpassat boende att tillgå, från statens perspektiv, eller sammanvägt för samhället. Försök att skatta kostnader och intäkter för alla inblandade parter och för samhället som helhet görs i det som följer.

Alla kalkyler har 2014 som basår. Kalkylerna är sammanställda i tabellform i slutet av avsnittet.

8.1 Det hushållsekonomiska perspektivet

För att en privatperson ska flytta till boende för äldre (seniorboende, trygghetsboende, eller äldreboende) måste vederbörande bedöma att de monetära och icke-monetära vinsterna överstiger de monetära och icke-monetära kostnaderna för en flytt och ha den ekonomi som krävs för finansiera flytten och det nya boendet.

De monetära poster som lägger en del av grunden till ett beslut att flytta eller inte utgörs av:

- Förändring i bruttoboendekostnad
- Förändring i bostadstillägg
- Förändring i övriga levnadsomkostnader
- Flyttkostnader

- Avkastning på nettot av försäljning av eventuell tidigare ägd bostad

Till dessa finansiella poster kommer:

- Det upplevda icke-monetära värdet av det nya boendet jämfört med det tidigare - trivselsfaktorn.

Beslutet påverkas dessutom av den personliga, kassamässiga budgetrestriktion som även inkluderar eventuella amorteringar i de respektive boendena, tidshorisonten (hur länge räknar man med att bo i det nya boendet) och hur mycket man vill lämna efter sig till eventuella barn eller andra.

I vissa fall blir flytten en tvingande nödvändighet om och när en person rent fysiskt inte klarar av att bo i sin ursprungliga bostad. Det bör betyda att det upplevda icke-monetära värdet, i detta fall, uppväger alla andra kostnader.

Bortsett från den senare situation, och allt övrigt lika, kommer således benägenheten att flytta påverkas av bruttokostnaden för den anpassade bostaden och bostadstillägget. Ju lägre bruttokostnad i det alternativa nya boendet och ju större skillnad i bostadstillägg desto större benägenhet att flytta.

8.1.1 KALKYL

Situationen för de boende i Munkfors och Norberg var denna:

1. Tillgången på bostäder anpassade för äldre utökades genom projektet. Genom projektet fanns skapades fler bostäder med god tillgänglighet. För ett antal äldre gav detta en valmöjlighet som tidigare inte funnits.
2. Boendekostnaden ökade kraftigt för den som valde att flytta till det nya äldreboendet, från mellan 600 och 800 kr per kvm till 1.200 kr, dvs. för många en fördubbling. Men, bostadsstandarden, inte bara tillgängligheten, höjdes samtidigt. Den som redan tidigare kvalificerat sig för bostadstillägg borde dock ha kunnat få merparten av den ökade bostadskostnaden täckt av ett ökat bostadstillägg. Den som inte haft bostadstillägg tidigare fick däremot bära den ökade bostadskostnaden själv. Den som sålt sitt hus för att flytta till det nya äldreboendet har troligen inte haft bostadstillägg och heller inte fått det i samband med flytten. Vederbörande kan möjligen t.o.m. ha förlorat det bostadstillägg som man tidigare hade genom att den registrerade förmögenheten ökat.

På båda orterna lyckades man snabbt hyra ut de nya bostäderna, trots den höga hyran. Endast ett mindre antal hyresgäster uppbär bostadstillägg. De har fått merparten av sin ökade bostadskostnad täckt genom ökade bostadstillägg. Huvuddelen av de nya hyresgästerna har således finansierat sin ökade boendekostnad själva, vilket bör betyda att de värdesätter tillgängligheten, de fräscha lägenheterna, närheten till centrum och en social samvaro så högt att de är villiga att betala merkostnaden.

Det är svårt att uppskatta värdet av denna ökade nytta. Den lämnas därför utanför nedanstående samhällsekonomiska kalkyl, men bör hållas i minnet.

8.2 Fastighetsägarens perspektiv

Ägare av boenden för äldre kan vara: ett kommunalt eller statligt fastighetsbolag, ett kommunalförbund, en kommunal stiftelse, en kooperativ hyresrättsförening, en bostadsrättsförening eller ett privat fastighetsbolag.

Fastighetsägarens ekonomiska intresse för att investera i ett för äldre anpassat boende avgörs av nettot av:

- Kapitalkostnader
- Drifts- och underhållskostnader
- Hyresintäkter
- Marknadsvärde/försäljningsintäkt vid ev. försäljning

Fastighetsägaren måste också bedöma ett antal risker, att investeringen blir kostsammare än planerat, att länen nu eller senare blir dyrare än planerat, att drifts- och underhållskostnaderna blir större än tänkt och att det inte går att hyra ut bostäderna till den hyra som kalkylen bygger på. Det är risker över en lång tid – 40 år – som ska bedömas.

8.2.1 KAPITALKOSTNADER

Kapitalkostnaden bestäms av den initiala investeringen, dvs.: köpet av fastigheten + kostnaden för omvandlingen och finansieringskostnaden.

Kostnaden för övertagandet av en befintlig fastighet avgörs, i det fall fastigheten initialt ägs av ett kommunalt bostadsföretag av marknadsvärdet – om ett sådant går att etablera – eller på kommunens villighet att ta en realisationsförlust i det fall det bokförda värdet avviker negativt från vad köparen är villig att betala. I fallet omvandling i Sbo:s regi är ingångsvärdet alltid ett övertagande för 1 krona.⁸ I de få fall där privata fastighetsägare tagit över kommunala fastigheter på avfolkningsorter har det förekommit att kommunen valt att ta en realisationsförlust. I dessa fall har det dock normalt inte handlat om att anpassa fastigheterna för en äldre boendekategori. I de fall kooperativa hyresrättsföreningar tagit över har fastigheten normalt tagits över till bokfört värde.

Kostnaderna för omvandlingen beror till del på fastighetsägarens incitament att hålla nere kostnaderna och omfattningen av det investeringsbidrag som utgår för omvandling till vissa typer av boende för äldre: trygghetsboende och särskilt boende men inte för äldre- eller seniorboende.

Finansieringskostnaden beror på formen av finansiering. Räntekostnaden för lånat kapital beror på finansieringskälla, lägre vid upplåning i Kommuninvest än i bank.

För en privat fastighetsvärd är det i slutändan avkastningen på insatt kapital som avgör intresset för investeringen. Avkastningskravet bestäms av alternativ riskfri avkastning och bedömd risk med investeringen. Det egna kapitalet kan vara, och är oftast, en mindre del av den totala finansieringen, som till största delen görs av lån.

8.2.2 HYRESINTÄKTER

Avkastningen beror av hyresnivån som i sin tur är avhängig efterfrågan och i vilken mån ägaren förfogar över hyressättningen. Ett motiv för bildande av kooperativa hyresrätter är, bl.a. att föreningen själv, utan att behöva förhandla med hyresgästföreningen, kan sätta de hyror som krävs för att föreningens ekonomi ska vara hållbar. När ägandet är kommunalt eller privat kan beredvilligheten att släppa fram hyreshöjningar på grund av standardhöjande åtgärder variera från ort till ort beroende på hyresgästföreningens inställning och hyresnämndens avgöranden.

För särskilt boende är det avkastningen på hela verksamheten – boende + omvårdnad – och nu i ökande utsträckning den politiska risken, som avgör privata aktörers intresse att investera.

8.2.3 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna är till del beroende på vilka energieffektiviserande åtgärder som vidtas vid ombyggnaden och byggnadsstandarden i övrigt, till del av den för fastighetens ekonomi

⁸ I vissa fall har Sbo kunnat överta medel från kommunen som denna ursprungligen erhållit av Bostadskreditnämnden (BKN) för att riva huset. Fram till 2008 fick Sbo bara gå in i kommuner som erhållit BKN-medel för rivning och ombyggnad.

ansvariges intresse av att hålla kostnaderna ner. Vid ett delat ansvar för omvandling och ägande respektive drift och underhåll, som i fallet Sbo, finns det en risk att balansen mellan investerings- och drifts- och underhållskostnader inte blir optimal.

8.2.4 KALKYL

Om en fastighetsägare – privat eller allmännyttig – skulle gjort dessa investeringar i Munkfors och Norberg hade kalkylen sett ut på följande vis:

1. Investeringen på 24,1 respektive 25,9 miljoner kronor ska finansieras. Det görs dels med lånade medel dels med eget kapital. Vi antar att bostadsföretaget lånar till 60 procent av investeringen och finansierar resterande 40 procent med eget kapital.
2. Investeringen skrivs av på 40 år. Lånen amorteras på 40 år. Till vilken ränta företagen får låna är helt avgörande för projektens lönsamhet. Vi jämför resultat för lån med 1, 3 och 5 procent ränta.
3. Hyresnivån är den som Munkforsbostäder och NKV tagit ut från start – nästan 1.200 kr/kvm – uppräknad med index, dvs. 2 procent per år, i 40 år. Driftkostnaderna är de som företagen angivit, ca. 450 kr per kvm, och också uppräknade med 2 procent per år.
4. Först beräknas direktavkastningen – driftöverskott i förhållande till investeringen. Den är för fastigheten i Munkfors 5,3 procent, i Norberg 4,4 procent. Det är lågt för att vara på orter med vikande befolkning och svag bostadsmarknad.
5. Lönsamheten räknad på det egna kapitalet är ändå god om räntan på lånen är 1 eller 3 procent. Munkforsbostäder skulle, även med ett så högt internt avkastningskrav på det egna kapitalet som 9 procent göra en vinst, räknad i realt nuvärde på 8,9 miljoner kr om de fått låna till 1 procent ränta.⁹ För varje krona av eget kapital som Munkforsbostäder satsat skulle företaget fått en vinst på 0,92 kr. Om lånen istället haft 3 procent ränta faller vinsten till 6,6 miljoner kr och vinsten på varje krona satsat eget kapital till 0,69 kr. Om lånen haft 5 procent ränta skulle det bara blivit en vinst på 4,4 miljoner kr, motsvarande 0,45 kr per krona satsat eget kapital. Då räknar vi med att fastigheten efter 40 år inte har något värde alls. Har den det förbättras kalkylen i motsvarande mån. Om avkastningskravet sätts till mera normala 5% blir vinsten 15,0 respektive 12,1 och 9,2 miljoner kr.

I Norberg är vinsten 6,2 miljoner kr vid en ränta på 1% och ett avkastningskrav på 9%. Vinsten sjunker till 3,4 miljoner kr med en ränta på 3% och till 0,6 miljoner kr om räntan blir 5%. Med avkastningskravet 5% blir det en vinst på 3,7 miljoner kr om räntan är 5%.

6. Nu blockhyr Munkforsbostäder och NKV istället var sin renoverad fastighet. De betalar hyra till Sbo och har ansvaret för uthyrning, drift- och underhåll. Nuvärdet (5% diskonteringsränta, 2% inflation) av 40 års förvaltning i Munkfors på oförändrade villkor är 4,8 miljoner kr och i Norberg 1,4 miljoner kr. Givet att de kan hyra ut lägenheterna på dessa avfolkningsorter 40 år framöver.

Under de 20 respektive 15 år hyreskontrakten med Sbo gäller är Munkforsbostäders vinst 3,1 miljoner kr och NKVs vinst 0,8 miljoner kr, räknat på samma sätt.

⁹ Det betyder att internräntan på det egna kapitalet är högre än 9 procent.

8.3 Sbo:s kalkyl

Sbo finansierar investeringarna helt och hållet med egna medel, de 500 miljoner kr som bolaget erhöll i kapitaltillskott från början. Investeringen i Munkfors är 24,1 och i Norberg 25,9 miljoner kr.

Avtalet med Munkfors ger Sbo en grundhyra på 930.400 kr per år, som räknas upp med KPI, och ett hyrestillägg i form av en annuitet på 113.600 kr per år. Avtalet löper på 20 år. Avtalet med Norberg löper på 15 år och ger en grundhyra på 1.060.300 kr.

Hur Sbo:s lönsamhet ska räknas är inte givet. Ägaren staten ställer inget avkastningskrav på Sbo. Tvärtom! Kapitalet får förbrukas till stor del förbrukas. Endast 37 procent av de 500 miljoner kronorna behöver återlämnas. Alltså vore det inte orimligt att beräkna Sbo:s vinst rent nominellt – hur mycket av de investerade medlen får Sbo tillbaka?

Anlägger man däremot ett affärsmässigt perspektiv bör man också räkna med ett avkastningskrav. Ett högt ställt avkastningskrav är 9 procent i årlig ränta. Det är väsentligt högre än som är vanligt i fastighetsbranschen, där man istället rör sig mellan 5 och 6 procent, men. De risker det medför att investera i avfolkningsorter skulle kunna motivera ett högre avkastningskrav. Samtidigt får Sbo genom de långa blockhyreskontrakten en helt säker inkomst under många år.

Direktavkastningen för Sbo är 4,3 procent i Munkfors före nedskrivningen av investeringen. Efter nedskrivning är direktavkastningen 9,5 procent. I Norberg är motsvarande siffror 4,1 och 9,0 procent. Direktavkastningen räknad på investeringen före nedskrivningen är låg på orter som dessa men med hänsyn till att kontrakten är långa och intäkten säker ändå inte så låg. Efter nedskrivning är direktavkastningen i full paritet med vad privata fastighetsägare kräver på orter som dessa, men då står de också för drift och vakansrisk själva.

Ett mellanalternativ är att räkna på alternativkostnaden för Sbo:s placeringar. Sbo placerar sin mycket stora likviditet i räntebärande papper. När investeringarna i Munkfors och Norberg gjordes skulle den alternativa avkastningen kunna bedömas ha varit ca. 3 procent. För att behålla kapitalet intakt skulle Sbo då behöva räkna med en minst lika stor avkastning på sitt fastighetsinnehav.

Med ett krav på 9 procents avkastning blir investeringen klart olönsam och slutar på minus 14,9 miljoner kr, räknat på 20-årskontraktet med Munkfors. Då har grundhyran räknats upp med 2 procent per år, medan hyrestillägget är oförändrat. Bara om fastigheten vid 20-årsperiodens slut skulle vara värd minst 14,9 miljoner kr i nuvärde skulle projektet gå ihop. Om Sbo i sin balansräkning tar upp nuvärdet av projektet räknat på de framtida hyresintäkterna och med detta avkastningskrav ska investeringen skrivas ned med 62 procent. Kvar av det satsade kapitalet är då 38 procent, nästan exakt vad Sbo:s ägardirektiv medger i förlust.

Med ett krav på 5 procents avkastning slutar förlusten på 11,6 miljoner kr, givet att fastigheten vid 20-årsperiodens slut saknar värde.

Men om Sbo bara ska arbeta för att få tillbaka en del av sitt nominella kapital är avkastningskravet 0 procent. Efter 20-årsperioden har Sbo fått tillbaka hela sin investering med en mindre marginal på 0,7 miljoner kr. Om detta istället räknas realt har Sbo förlorat 4 miljoner kr. Återigen – förutsatt att fastigheten efter de 20 åren saknar värde. Skulle Sbo – eller någon annan – fortsätta att blockhyra fastigheten på samma villkor överstiger efter 40 år hyresintäkterna kostnaderna nominellt med 34,3 miljoner kr och realt med 14,2 miljoner kr.

I Norberg-projektet är situationen denna: med ett avkastningskrav på 9% och ett 15-årigt hyresavtal blir förlusten 17,5 miljoner kr, med 5% avkastningskrav blir förlusten 15,1 miljoner kr. Efter de 15 åren har Sbo fått tillbaka 7,6 miljoner mindre än projektet kostade, realt 10,3 miljoner kr. Om Sbo – eller

någon annan – skulle fortsätta att driva förhyrningen är projektet efter 40 år fortfarande inte lönsamt (varken med 9% eller 5% avkastningskrav). Däremot överstiger de samlade hyresbetalningarna den ursprungliga investeringskostnaden med 38,1 miljoner kr, reallt 15,7 miljoner kr.

8.4 Det kommunala perspektivet

Det kommunalekonomiska perspektivet omfattar de sammantagna effekterna på kommunens och de kommunala bolagens ekonomi.

De direkta monetära kostnads- och intäktseffekterna av en omvandling av underutnyttjade eller nedgångna fastigheter – som före omvandlingen ligger i ett separat kommunalt fastighetsbolag och efter omvandlingen i samma bolag eller hos någon annan fastighetsägare privat, kooperativ eller Sbo - utgörs av:

- Projektkostnader som kommunen får/väljer att bära, fastighetsbildning, VA, el, kringtor, m.m.)
- Ev. nedskrivning av fastighetens värde i samband med försäljning. Denna bokföringsmässiga kostnad kan ev. det kommunala bostadsbolaget ta eller kan kommunen ge bolaget ersättning för.
- Nettovinsten/-förlusten i driften av den renoverade fastigheten om det kommunala bostadsföretaget efter renoveringen antingen blir ägare eller förvaltare av fastigheten.
- Förändring i omsorgskostnader vid flytten till anpassat boende. Hemtjänsten kan bedrivas effektivare genom att de äldre bor samlat och centralt. Hemtjänst kan också genom det moderna äldreboendet kanske ersätta dyrare omsorgsformer som trygghetsboende och särskilt boende för några äldre.
- Inbesparade framtida kostnader för rivning av den nedgångna fastigheten.
- Ombyggnaden kan skapa utvecklingsoptimism i kommunen och kan, genom att äldre flyttar, frigöra större lägenheter och småhus, som lämpar sig för yngre hushåll och barnfamiljer. att flytta till, vilket kan innebära att ett hinder för att flytta till eller Det kan leda till att de väljer att stanna kvar i kommunen istället för att flytta. undanröjs.

8.4.1 PROJEKTKOSTNADER

Om kommunen väljer att genomföra bostadsomvandlingen med hjälp av Sbo är det inte ovanligt att Sbo kräver att kommunen tar på sig att genomföra vissa förändringar – evakuering av hyresgäster – av de aktuella fastigheterna innan omvandlingen till ett tillgänglighetsanpassat boende påbörjas och att kommunen svarar för vissa kringkostnader såsom lantmåteriförrättning, exploateringskostnader (VA, el, gator, park). Kommunen kan också bli ansvarigt för att evakuera kvarvarande hyresgäster –

8.4.2 NEDSKRIVNING AV FASTIGHETENS VÄRDE

Detta är en bokföringsmässig kostnad som kan innebära att pengar förs över från kommunen till det kommunala bostadsbolaget. Nettot för kommunens och fastighetsbolagets gemensamma ekonomi är noll.

8.4.3 DET KOMMUNALA BOSTADSFÖRETAGETS EKONOMI

Genomförs omvandlingen av ett privat företag eller av Riksbyggen som bildar en kooperativ hyresrättsförening hålls fastighetens ekonomi utanför kommunens. Om omvandlingen görs genom en försäljning till en kooperativ hyresrättsförening och resulterar i ett trygghetsboende eller särskilt boende, tar kommunen normalt på sig kostnaden för de gemensamma serviceutrymmena och, för när det gäller det särskilda boendet, även för lägenheterna. De boende debiteras både för lägenheter och service.

Genomförs omvandlingen i Sbo:s regi åtar sig kommunen/det kommunala bostadsföretaget att blockhyra all lägenheter i de omvandlade fastigheterna. Då blir vinsten/förlusten i det kommunala bostadsbolaget en del av den kommunala ekonomin.

8.4.4 FÖRÄNDRING I OMVÅRDSKOSTNADER OCH ANPASSNINGSBIDRAG

Många av de personer som flyttar till seniorboende eller trygghetsboende har hemtjänst. I och med att de omvandlade boendena oftast ligger centralt i huvudorten eller i någon av de andra större orterna i kommunen, minskar normalt hemtjänstens resor och därmed dess kostnader. Även omfattningen av hemtjänsten kan minska då de personer som flyttar in i det nya tillgänglighetsanpassade boendet har bättre förutsättningar att klara sig själva såväl i som utanför bostaden, t.ex. när det gäller att handla och utföra andra aktiviteter utanför hemmet. Det kan också vara så att äldre som flyttar till det nyrenoverade äldreboendet kan bo kvar där, med hemtjänst, längre än om de bott kvar i sin gamla bostad. Det betyder att behovet av trygghetsboende och särskilt boende minskar. Förväntningar om sänkta kostnader för hemtjänsten och ett minskat behov av institutionsboende är ofta förekommande argument för kommunerna att initiera en omvandling till olika former av boenden för äldre. Men, trygghetsboenden och särskilt boende är väsentligt dyrare än hemtjänst för kommunen.

8.4.5 INBESPARADE RIVNINGSKOSTNADER

Underutnyttjade och nedgångna fastigheter måste till slut rivras. Det blir det kommunala bostadsföretaget som får bekosta detta. Statliga bidrag till en del av kostnaden kan utgå. Genom upprustningen undviks denna kostnad.

8.4.6 LÅNGSIKTIGA INDIREKTA INTÄKTER

En annan ofta framförd förhoppning är att omvandlingen av underutnyttjade fastigheter till någon form av anpassat boende för äldre ska frigöra bostäder och därigenom skapa förutsättningar för yrkesverksamma personer att bli kvar i eller flytta till kommunen. - och i bästa fall skapas en positiv spiral som genererar ytterligare skatteintäkter för kommunen.

8.4.7 KALKYL

Kommunen kan räkna på detta projekt på olika sätt. Till att börja vill kommunen säkert undersöka huruvida projektet kommer att belasta den kommunala ekonomin genom att kräva skattefinansiering. Med de antaganden vi gjort beträffande besparingar ifråga om hemtjänst, särskilt boende och rivningskostnader blir det tvärtom på sikt positiva bidrag till kommunernas ekonomi. Vi har antagit att kommunen sparar utgifter för särskilt boende för fem personer (700.000 kr per person och år) under all framtid genom att tillhandahålla 24-25 tillgänglighetsanpassade bostäder. Istället ska dessa personer få hemtjänst (160.000 kr per person och år). Vi räknar också med att kommunen sparar 20% av kostnaden för hemtjänst för 20 personer. Under de 20 respektive 15 åren får Munkfors respektive Norberg under dessa förutsättningar ett positivt bidrag i sina kommunala budgetar med nominellt 89,5 miljoner kr, respektive 56,9 miljoner kr., realt 72,2 respektive 47,6 miljoner kr.

Om kommunen också ser till avkastningen och anlägger ett samhällsekonomiskt avkastningskrav på 3,5% blir resultatet för Munkfors 51,3 miljoner kr i realt nuvärde på 20 år och för Norberg 35,5 miljoner kr på 15 år. På 40 år med samma förutsättningar blir det reala nuvärdet i Munkfors 77,2 miljoner kr och i Norberg 68,5 miljoner kr.

Anledningen till de höga beloppen är framför allt besparingen på särskilt boende. Vi har räknat med att vardera kommunen sparar fem platser för all framtid och att en plats kostar 0,7 miljoner kr årligen. Istället flyttar en person som annars skulle behövt särskilt boende in i äldreboendet och får hemtjänst. Hemtjänsten kostar per år och person 160.000 kr. Det reala nuvärdet av nettot av denna besparing under 40 år är 57,7 miljoner kr. Om denna besparing inte går att realisera minskar det reala nuvärdet i Munkfors till 19,5 miljoner kr och i Norberg till 10,8 miljoner kr. En mindre del av det återstående överskottet kommer från respektive kommuns kommunala bostadsbolag (se ovan). Den större delen

är en annan besparing med : hemtjänsten för 20 personer i hemtjänsten. beräknas bli 20 procent billigare. Med en årlig hemtjänstkostnad per person på 160.000 kr blir detta en mycket stor besparing. Bortrräknat båda dessa besparingar blir det fortfarande en liten vinst i Munkfors men en förlust i Norberg. Förlusten i Norberg är helt och hållet hänförlig till att kommunen fick lägga ned 4,3 miljoner på ombyggnad av en annan fastighet innan Sbo tog över den fastighet som Sbo skulle bygga om. Ombyggnaden gjordes för att flytta ett gruppboende från den fastighet Sbo tog över till en annan fastighet. Man kan möjligen argumentera för att denna ombyggnad skulle gjorts i alla fall och att kostnaden därför inte borde belasta den kommunalekonomiska kalkylen för projektet.

8.5 Det statsfinansiella perspektivet

Staten delfinansierar och påverkar därigenom konsumtionen av anpassat boende för äldre genom tre kanaler:

- Sbo:s verksamhet
- Investeringsbidrag
- Bostadstillägg

I det statsfinansiella perspektivet räknas Sbo:s verksamhet in. Nettot av Sbo:s kostnader (investering) och intäkter (hyror) ingår i det statsfinansiella nettot.

Sbo:s verksamhet ersätter ombyggnad för trygghetsboende och särskilt boende i någon mån. På samma sätt som kommunen sparar pengar på att tillhandahålla tillgänglighetsanpassade äldreboenster istället för att tillhandahålla särskilt boende sparar staten in investeringsbidrag och kommunen bostadsanpassningsbidrag genom att Sbo finansierar byggande av äldreboenden.

Äldre med svag ekonomi kan erhålla bostadstillägg. Bostadstillägget är relaterat till boendekostnaden. En ökad boendekostnad betalas i stort sett helt och hållet – till 93 procent – av ökade bostadstillägg upp till maximalt 5.000 kr i månaden. Beräkningen här bygger på antagandet att bostadstillägget är 3.000 kr i månaden.

Utgifterna de senaste fem åren för investeringsbidrag och bostadstillägg redovisades i Tabell 1 ovan.

Byggandet generar skatteintäkter, både moms och skatt på arbetsinkomster och vinst.

8.5.1 KALKYL

Liksom kommunen räknar staten på skattebelastning. För staten är under de fyrtio år som fastigheterna till följd av dessa Sbo-projekt är i ekonomiskt bruk. Överskottet i Munkfors är för staten 31,2 miljoner kr nominellt och i Norberg 37,2 miljoner kr. Staten får på själva bygget en skatteintäkt på 8,7 respektive 10,9 miljoner kr (moms 25% samt inkomst- och vinstskatt), givet att dessa byggen inte ersätter andra på annat håll inom landet. Resterande överskott är Sbo:s nominella överskott (se ovan) – om Sbo skulle behålla fastigheterna i 40 år – som är mycket stort. Om och när Sbo säljer fastigheterna inbringar de istället en summa som vi inte kan uppskatta. Staten får också ökade utgifter för bostadstillägg. Vi har antagit att 6 hyresgäster får en hyreshöjning på 36.000 kr täckt av ökade bostadstillägg. Den nominella summan över 40 år blir 13,0 miljoner kr.

8.6 Det samhällsekonomiska perspektivet

8.6.1 KOSTNADSPOSTER

- Marknadsvärde för fastighet som ska omvandlas
- Direkta kostnaderna för omvandlingen

- Överskottsbörden av statliga och kommunala subventioner för omvandlingen

8.6.2 INTÅKTSPOSTER

- Marknadsvärdet av den omvandlade fastigheten
- Rivningskostnad som undviks i framtiden
- Förändrat marknadsvärde på övriga fastigheter (indirekt effekt)
- Reala besparingar i omvårdskostnader
- Reala besparingar i ombyggnader av bostäder till trygghetsboenden och kostnader för bostadsanpassning
- Besparad överskottsbörda på de minskade omvårdskostnaderna
- Förändringar i upplevd nytta för dem som flyttar

8.6.3 KALKYL

Kostnader och intäkter räknas i fast penningvärde. Enbart reala kostnader och intäkter inräknas, dvs. att finansiella poster inte ingår – de fungerar enbart inkomstomfördelande. Nuvärde beräknas med 3,5 procent diskonteringsränta, vilket är gängse i samhällsekonomiska analyser. Skattefinansierade utgifter – även rent finansiella såsom bostadstillägg – ger genom skattefinansieringen upphov till effektivitetsförluster i samhällsekonomin. Detta är en real effekt som uppskattas med den schablon som används i gängse samhällsekonomiska beräkningar, t.ex. vid infrastrukturinvesteringar. En skattefinansierad utgiftskrona beräknas ge upphov till 30 öre i effektivitetsförluster. Minskade skattefinansierade utgifter minskar på motsvarande sätt effektivitetsförlusterna. Projekten har en ekonomisk livslängd på 40 år vilket också är kalkylperioden för den samhällsekonomiska lönsamhetsbedömningen.

En självklar samhällsekonomisk kostnad är ianspråktagandet av en fastighet – om den har ett marknadsvärde. Marknadsvärdet visar vad fastigheten är värd för hyresgäster, minus kostnaderna för att driva den och hålla den i stånd. Lika självklar som intäkt är värdet av den ombyggda fastigheten. Kostnaden för att åstadkomma detta är investeringsutgiften och eventuella andra kostnader förenade med projektet (dock inte räntekostnader och amorteringar, eftersom det är rent finansiella kostnader). Om ombyggnaden medför att en relativt snar rivning undviks är även den inbesparade rivningskostnaden en intäkt. Projektet kan också medföra att värdet av omkringliggande fastigheter påverkas och, på små orter, att hela bostadsmarknaden påverkas. Det är en post – förmodligen en intäkt – som vi inte har kunnat uppskatta och som alltså inte ingår i kalkylen, men bör hållas i minnet.

De hushåll som väljer att flytta till de ombyggda bostäderna gör förhoppningsvis så för att de värdesätter det nya boendet så högt att det uppväger den ökade boendekostnaden. Detta värde fångas i marknadsvärdet på den ombyggda fastigheten, men kan också överstiga detta (hushållsekonomin behandlades ovan). I så fall finns ett konsumentöverskott som borde läggas till i kalkylen, men detta kan vi inte uppskatta.

Till dessa poster ska läggas effekten av ökade eller minskade offentliga utgifter, som finansieras med skatt, som i sin tur förorsakar effektivitetsförluster i samhällsekonomin. Vi antar att hemtjänstens kostnader blir lägre, att behovet av särskilt boende minskar och att efterfrågan på investeringsbidrag och bostadsanpassningsbidrag minskar till följd av att tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre skapas genom projektet.

Byggsamheten genererar skatteintäkter – moms, inkomst- och vinstskatt. Vi antar att stat och kommun anpassar skattenivån så att de totala skatteinkomsterna blir oförändrade. Någon skatteeffekt uppstår därmed inte.

Ombyggnad till trygghetsbostäder och anpassning av bostäder behöver göras i mindre utsträckning – det är en real kostnadsbesparing.

Den samhällsekonomiska lönsamheten – oräknat vissa effekter som nämnts – är god för båda projekten. Projektet i Munkfors har ett samhällsekonomiskt värde av 82,1 miljoner kr, dvs. att varje krona Sbo satsat i projektet – oräknat Sbo:s egen overhead – har genererat en vinst på 3,40 kr, i Norberg är värdet 80,2 miljoner kr och varje satsad krona har givit en vinst på 3,10 kr.

De stora poster som väger upp investeringskostnaden i denna samhällsekonomiska lönsamhetsbedömning är kostnadsbesparingen på särskilt boende och hemtjänst (71,3 miljoner kr i realt nuvärde över 40 år, 3,5 procents diskonteringsränta), den minskade överskottsbrödan av fr.a. statens och kommunens finansiella resultat, i Munkfors 14,1 miljoner kr och i Norberg 14,7 miljoner kr, räknat på samma sätt. Utan effekterna på äldreomsorgens kostnader och de därmed minskade uttaxeringsbehoven är den lönsamheten däremot tveksam och hänger på effekter som inte är med i kalkylen: ett möjligt konsumentöverskott för de hushåll som flyttar till de nya bostäderna och andra hushåll som i en flyttningskedja hittar boende som är bättre anpassat för dem samt en eventuell, positiv effekt på utvecklingen av kommunen.

8.7 En jämförelse av de fem perspektiven

I nedanstående tabell sammanfattas kalkylerna för de två projekten, det ena i Munkfors och det andra i Norberg. Kalkylerna har olika perspektiv och är baserade på olika förutsättningar. Sammanställningen avser att underlätta läsningen och förståelsen av rapportens slutsatser.

Tabell x Lönsamhet och finansiellt resultat för respektive projekt i Munkfors och Norberg, miljoner kr

Grekiska alfabetet

| <i>Fastighetsägare</i> | <i>miljoner kr</i> | <i>Kalkylperiod</i> |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Munkfors | | Vinst/eget kapital 40 år |
| 9 % avkastning | | |
| Lån 1 % ränta | 8,9 | 0,92 |
| Lån 3 % ränta | 6,6 | 0,69 |
| Lån 5 % ränta | 4,4 | 0,45 |
| 5 % avkastning | | |
| Lån 1 % ränta | 15,0 | 1,56 |
| Lån 3 % ränta | 12,1 | 1,25 |
| Lån 5 % ränta | 9,2 | 0,95 |
| Norberg | | |
| 9 % avkastning | | |
| Lån 1 % ränta | 6,2 | 0,51 |
| Lån 3 % ränta | 3,4 | 0,28 |
| Lån 5 % ränta | 0,6 | 0,05 |
| 5 % avkastning | | |
| Lån 1 % ränta | 11,0 | 0,91 |
| Lån 3 % ränta | 7,3 | 0,61 |
| Lån 5 % ränta | 3,7 | 0,30 |

| | | |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Det kommunala bostadsföretaget | | |
| Munkfors | | |
| 5 % avkastning | 4,8 | 40 år |
| 5 % avkastning | 3,1 | 20 år |
| Norberg | | |
| 5% avkastning | 1,4 | 40 år |
| 5 % avkastning | 0,8 | 15 år |
| Sbo | | |
| Munkfors | | |
| 9 % avkastning | -13,4 | 40 år |
| 5 % avkastning | -7,3 | |
| Nominellt över-/underskott | 34,3 | |
| Realt över-/underskott | 14,2 | |
| 9 % avkastning | -14,9 | 20 år |
| 5 % avkastning | -11,6 | |
| Nominellt över-/underskott | 0,7 | |
| Realt över-/underskott | -4,0 | |
| Norberg | | |
| 9 % avkastning | -14,7 | 40 år |
| 5 % avkastning | -8,1 | |
| Nominellt över-/underskott | 38,1 | |
| Realt över-/underskott | 15,7 | |
| 9 % avkastning | -17,5 | 15 år |
| 5 % avkastning | -15,1 | |
| Nominellt över-/underskott | -7,6 | |
| Realt över-/underskott | -10,3 | |
| Kommunen | | |
| Munkfors | | |
| 3,5 % avkastning | 77,2 | 40 år |
| 3,5 % avkastning | 51,3 | 20 år |
| Nominellt över-/underskott | 89,5 | |
| Realt över-/underskott | 72,2 | |
| Norberg | | |
| 3,5 % avkastning | 68,5 | 40 år |
| 3,5 % avkastning | 35,5 | 15 år |
| Nominellt över-/underskott | 56,9 | |
| Realt över-/underskott | 47,6 | |
| Staten | | |
| Munkfors | | |

| | | | |
|-----------------------------------|------|---------------------------|-------|
| Nominellt över-/underskott | 31,2 | 40 år | |
| Norberg | | | |
| Nominellt över-/underskott | 37,2 | | |
| Samhället | | | |
| Munkfors | | Nuvärde/Sbo:s investering | |
| 3,5 % avkastning | 82,2 | 3,40 | 40 år |
| Norberg | | | |
| 3,5 % avkastning | 80,2 | 3,10 | |

Samhällsekonomiskt bygger den starkt positiva effekten i mycket hög grad på att kommunerna gör besparingar i äldreomsorgen genom att bygga äldreboenden med god tillgänglighet. Det är också mycket lönsamt för kommunerna, under de antaganden som gjorts beträffande besparingar i särskilt boende och hemtjänst. Det är alltså någonting som kommunerna borde kunna göra själva.

Men även för privata fastighetsägare förefaller det möjligt att med hyggelig lönsamhet bygga äldreboenden med god tillgänglighet. Det är möjligt att göra detta utan subventioner under nuvarande förhållanden med låg ränta. Andra aktörer, såsom kooperativa hyresrättsföreningar, förefaller också kunna göra detta – och har gjort det på ett antal liknande orter.

Helt avgörande för projektens lönsamhet – såväl företagsekonomiskt som samhällsekonomiskt – är att det går att ta ut hyror som ligger nästan 100 procent över den genomsnittliga hyresnivån på dessa orter. I vilken mån statens bostadstillägg – och eventuella andra inkomststöd – gjort detta möjligt har vi haft svårt att belysa. Bostadstilläggen spelar en begränsad roll i ovanstående kalkyl, beroende på att endast ca 25 procent av hushållen antas uppbära bostadstillägg. Skulle andelen vara mycket större försämrades det finansiella utfallet för staten samtidigt som den samhällsekonomiska kalkylen försämrades något. Skulle andra fastighetsägare, under andra villkor inte lyckas få ut denna kraftiga hyreshöjning skulle projekten förlora sin företagsekonomiska lönsamhet och också bli mindre samhällsekonomiskt lönsamma. Om hyran skulle bli 500 kr per kvm lägre blir den samhällsekonomiska lönsamheten (realt nuvärde 40 år, 3,5 procents diskonteringsränta) 23-24 miljoner lägre i båda projekten.

9 Vad påverkar vilket alternativ kommunen väljer?

Som framgått av genomgång ovan finns det olika vägar för att gå för en kommun som upplever en obalans mellan utbud och efterfrågan på olika typer av boenden i allmänhet och boende anpassat för en äldre befolkning i synnerhet. Vilka faktorer kan då tänkas avgöra vilket alternativ som en kommun väljer?

9.1 Kompetens

Byggverksamheten i avfolkningkommuner har av naturliga skäl varit begränsad under ett antal decennier. Detta har lett till att kompetensen att driva byggprocesser i egen regi tunnats ut. Denna brist på kompetens har anförts som ett skäl till varför Sbo kan vara ett attraktivt alternativ för en kommun. Sbo kan hjälpa kommunen med att utforma projektet och att upprätta entreprenadhandlingar, hantera anbudsprocessen och utvärdera inkomna anbud. Sbo är formellt byggherre och ansvarar för byggherrekostnaderna, medan bygglidning läggs normalt ut. Sbo deltar dock i byggmötet, förhandlingar med entreprenör och besiktningar. Drift och underhåll är som redan redogjorts för, kommunens ansvar.

Riksbyggen tar med det koncept med hyresrättsföreningar som beskrivits ovan, ett större ansvar. Riksbyggen är byggherre och tar normalt även hand om drift och underhåll när väl omvandlingen är gjord.

Vissa kommuner har den kompetens som krävs för att driva omvandlingsprojekt från ax till limpa. Det kan även innebära att de har andra idéer om utformningen än Sbo:s relativt standardiserade koncept för de gemensamma faciliteterna i fastigheterna och de enskilda anpassade lägenheterna.

9.2 Kunskap om alternativen

Initiativet att omvandla ett befintligt fastighetsbestånd till anpassat boende kommer förmodligen ofta från politiken. Och det är kanske inte alltid som beslut om vilken väg man ska gå: egen regi, Sbo eller Riksbyggen föregås av en grundlig analys av de olika alternativen kostnader och andra konsekvenser. Det finns ett politiskt problem och det ska lösas, punkt.

9.3 Kostnad

Att på ett systematiskt sätt bedöma och jämföra kostnaden för de olika alternativen att tillgängliggöra ett för äldre anpassat boende är i princip inte svårt. Själva omvandlingen torde kosta mer eller mindre det samma vilken väg man än väljer. Det som skiljer är finansieringskostnaden samt möjligheten till statligt investeringsstöd. Vid omvandling i egen regi eller med hjälp av Riksbyggen syns finansieringskostnaden direkt, lägst i egen regi och något högre vid omvandling i Riksbyggens regi. Vid omvandling i Sbo:s regi ligger finansieringskostnaden dold i det långsiktiga hyresavtalet, vilket kan likställas med ett leasingavtal fast utan den garanterade köperätten vid avtalets utgång. Vid omvandling i egen regi eller med hjälp av Riksbyggen kan kommunen/föreningen få statligt investeringsstöd, förutsatt att omvandlingen sker till trygghetsboende eller SÄBO. Det gäller även i de fall där Sbo omvandlar fastigheter till trygghetsboenden.

9.4 Kommunens / det kommunal bostadsföretagets soliditet

De finansiella konsekvenserna för de tre alternativen har olika tidsprofil. Vid omvandling i egen regi är utlägg kraftigt koncentrerade till investeringsfasen. Även om och när investeringen bär sina egna kostnader genom de hyresintäkter som flyter in över tiden kan kommunen / det kommunala fastighetsbolaget ha svårt att genomföra investeringen på grund av egenpålagda årliga investeringstak, under vilka bostadsomvandlingar konkurrerar med andra investeringar i kommunen.

För kommunen kan det därför vara attraktivt att välja en lösning som inte kräver ytterligare upplåning och ett anspråkstagande av investeringsbudgeten även om den totala kostnaden för den senare lösningen möjligen blir högre. Förutsatt att det finns en efterfrågan på lägenheterna, även på en eventuellt högre hyresnivå, kan ju kommunen dessutom lägga över denna kostnad på hyresgästerna.

9.5 Efterfrågan och betalningsvilja

Hyressättningen är avgörande för om det finns lönsamhet i att investera i ny- eller ombyggnation till boende för äldre. Det kan möjligen vara så att det hitintill enbart är äldreboende som erhåller bostadstillägg eller som har möjligheter att använda förmögenhet för att finansiera den högre hyran som valt att efterfråga och flytta till de fastigheter som uppförts.

Det bästa sättet för staten att stimulera efterfrågan är att ge relativt generösa bostadstillägg, eventuellt avsedda enbart för avfolkningsorter med svag bostadsmarknad, eller för just den här typen av boende.

9.6 Risk

Engagerandet av Sbo kan liknas vid en leasing- eller en OPS-lösning, fast i detta fall en offentlig-offentlig-samverkanslösning. Den framtida risken i form av de varierande räntekostnader som

kommunen skulle ha att hantera om omvandlingen skedde i egen regi elimineras. Den elimineras till ett pris som först i efterhand är känt: skillnaden mellan det avkastningskrav, efter nedskrivning, som Sbo har och som ligger till grund för blockhyran, och den genomsnittliga ränta man skulle ha betalt i fall man gjort det i egen regi. Kommunen slipper också risken och den eventuella kostnaden att behöva riva fastigheten om den vid avtalsperiodens slut inte finner en köpare eller om hyresintäkterna inte täcker de löpande kostnaderna.

Men i och med att kommunen blockhyr av Sbo och sedan vidareuthyr till slutkund, bär man vakansrisken. Det har i efterhand visat sätt sig relativt lätt att få lägenheterna i de omvandlade fastigheterna uthyrda, men när beslut om projektet skulle fattas torde risken ha setts som betydande med tanke på den stora skillnaden mellan hyran i de nya lägenheterna jämfört med den genomsnittliga hyresnivån i kommunen.

10 Sammanfattande slutsatser om bostadsomvandling

- Byggande av tillgänglighetsanpassat boende är kommunalekonomiskt och samhällsekonomiskt lönsamt.
- De stora intäkterna för samhället liksom för kommunen är i första hand hänförliga till mindre kostnader för särskilt boende men också till lägre kostnader för hemtjänst.
- Det finns också en del som pekar på att omvandlingen fått positiva följeffekter – flyttkedjor, allmän framtidstro, etc. – i de kommuner som genomfört bostadsomvandlingar. Projektet har visat att det finns en betalningsvilja som medger hyresnivåer i de omvandlade husen som kraftigt överstiger hyresnivån i de befintliga beståndet. Detta kan, eventuellt, stimulera till annat nybyggande.
- Hur betalningsviljan för just dessa fastigheter kan komma att se ut i framtiden i dessa avfolkningsorter är det svårt att sia om. Den påverkas av vad de som i framtiden flyttar får vid försäljning av sina bostäder och av reglerna för bostadstillägg och deras nivå. Bostädernas attraktivitet – tillgänglighet, central placering, närhet till service etc. – är också en viktig bestämningsfaktor för betalningsviljan.
- Förutsatt att hyresnivåerna kan sättas fritt kan en omvandling till tillgänglighetsanpassat boende även ge en acceptabel avkastning för fastighetsägare - vare sig de är kommunala bostadsföretag, hyresrättsföreningar, eller privata hyresvärdar. Exemplet Ydre visar på att det går att genomföra omvandlingar i kommunal regi och Riksbyggen har visat att dess modell med bildande av hyresrättsföreningar är ekonomiskt hållbar.
- Vilken subvention som faktiskt ligger i Sbo:s modell är inte helt lätt att bedöma och beror på vilket perspektiv man anlägger: ett statsfinansiellt perspektiv eller konkurrensperspektiv. Frågan kokar ned till vilken diskonteringsränta som används för att beräkna nuvärdet av ett kostnads- och intäktsflöde för staten (=Sbo) som kan sträcka sig 25 år framåt i tiden.
- I ett statsfinansiellt perspektiv är det rimligt att använda sig av samma diskonteringsränta som vid gängse samhällsekonomiska kalkyler. Den räntesats som standardmässigt brukar användas för detta ändamål är 3,5 procent. Med en sådan diskonteringsränta och med samma antagande om restvärde som görs i värderingen av Munkforsfastigheten, skulle den senare få ett estimerat nuvärde på ca 19 mkr. Det uppskattade nuvärdet av subventionen skulle därmed uppgå ca 5

mkr. Vad den faktiska återvinningsgraden i nominella termer blir kan avgöras först när fastigheten säljs.

- Om fokus istället ligger på konkurrensneutralitet är det rimligt att använda sig av en diskonteringsränta som är baserad på de avkastningskrav som gäller i fastighetsbranschen för de orter som är aktuella. En sådan kalkyl ligger till grund för de nedskrivningar som Sbo regelmässigt gör efter omvandling för de fastigheter man tar över.
- I det exempel, gällande Munkfors, som tillställts utredarna har detta inneburit en diskonteringsränta på drygt 9 procent.¹⁰ Med en sådan ränta, och ett antagande om det framtida värdet på fastigheten, som även det är baserat på en uppskattning av ett driftsnetto vid tidpunkten för en försäljning och ett avkastningskrav, värderas fastigheten till ett värde som innebär ett nedskrivningsbehov på drygt 9 mkr. Detta motsvarar drygt 37 procent av investeringen. En sådan nedskrivning kan ses som ett mått på den subvention som i detta perspektiv ligger i Sbo modellen.
- De två mått på subvention, som redovisats ovan, kan båda sägas vara sedda från ”produktionsidan”. Men, subventioner kan också ses från ”konsumtionssidan”. I vilken utsträckning leder den subvention som ligger i Sbo-modellen till lägre boendekostnader för slutkunden än vad han/hon skulle få betala om omvandlingen skedde i annan regi? För att kunna bedöma detta skulle man behöva jämföra kvadratmeterhyror mot slutkund för jämförbara omvandlade objekt, dvs med samma tillgänglighet, samma allmänna lägenhetsstandard, samma servicenivå i fastigheten, och jämförbar tillgång till affärer, annan yttre service och kommunikationer. Att göra en sådan jämförelse har, tyvärr, inte varit möjligt inom ramen för detta uppdrag.
- Den kompetens som Sbo erbjuder kommunerna gäller, i huvudsak, framtagandet av omvandlingsprojektet. Även om Sbo formellt är byggherre har kommunerna huvudansvaret för byggprojektet och ansvarar för drift och underhåll av de omvandlade fastigheterna. Det är svårt att förstå att kommunerna inte skulle besitta eller på annat sätt anskaffa denna kompetens.
- En fråga som rimligen kan ställas är huruvida ett engagerande av Sbo för omvandling är motiverad utifrån ett kommunekonomiskt perspektiv? I de enda två exempel som vi kunnat analysera närmare förefaller det som om kommunen skulle gjort en bättre affär genom att genomföra projektet antingen i det kommunala bostadsföretagets regi och med lån genom Kommuninvest eller genom att låta Riksbyggen eller någon annan privat aktör göra detta. Det är tveksamt om den något lägre risk som kommunen tar med Sbo-upplägget är värd priset.
- Huruvida Sbo-upplägget resulterar i lägre boendekostnader för aktuella hyresgäster än vad som skulle ha varit fallet om omvandlingen skett i annan regi kan vi inte uttala oss om i brist på jämförande statistik.

¹⁰ Det kan möjligen diskuteras om inte det avkastningskrav som ligger till grund för den valda kalkylräntan är något högt givet den mycket långa kontraktstiden.

11 Behöver bostadsomvandling subventioneras och så fall hur?

Som kalkylerna ovan visat på har kommunerna och samhället mycket att vinna på att äldre personer bor i "rätt" form av boende givet varje individs fysiska och psykiska förutsättningar. Tillgänglighet och servicegrad i boendet ska vara adekvat, definitivt inte för låg men ej heller onödigt hög - vilket ibland, för vissa personer, kan vara fallet i SÄBO. När utbud dåligt matchar behoven kan en investering i en omvandling av undernyttjade bostäder vara såväl samhällsekonomiskt som kommunalekonomiskt lönsam.

Att kommunala bostadsföretag inte genomför eller kommuner tar initiativ till potentiellt lönsamma bostadsomvandlingar kan beror på flera orsaker. Hyresregleringen gör att de kommunala bostadsföretagen har så dålig soliditet att man in vågar investera i omvandlingar. En svag kommunal ekonomi gör att kommunen är lika ovillig att ta risker, exempelvis genom att ställa ut kommunal borgen till det egna bostadsföretaget eller till en annan aktör.

Det kan således vara motiverat för samhället, konkret staten, att söka kompensera för de faktorer som gör att en optimal volym bostadsomvandling inte kommer till stånd. Från ett effektivitetsperspektiv, såväl som från ett EU-rättsligt perspektiv, är det emellertid viktigt att den statliga interventionen inte är snedvridande / marknadsstörande. Sådana, icke-marknadsstörande subventioner, som påverkar antingen utbud eller efterfrågan på boende anpassat för äldre, finns redan idag men de kan utvecklas.

11.1 Utvidgning av statliga investeringsbidrag

Statliga investeringsbidrag är idag bara tillgängliga för trygghetsboende och särskilt äldreboende. Men även en flytt till ett seniorboende från eget boende med dålig tillgänglighet för såväl den äldre boende själv som för hemtjänsten torde i genomsnittligt vara såväl kommunalekonomiskt som samhällsekonomiska lönsamt. Det statliga investeringsbidraget borde därför även vara tillgängligt för omvandling till och nybygge av seniorboende.

11.2 Subvention av kreditgarantier

De system för kreditgarantier som Boverket ansvarar finns tillgänglig för alla typ av byggnation. Systemet ska vara självfinansierande och avgiftens storlek för den enskilda garantin beror på riskerna i det specifika projektet. Ett sätt att, på ett icke-konkurrenssnedvridande sätt, subventionera omvandling / byggande av senior-/trygghets-/äldreboende skulle kunna vara att subventioner kreditgarantiavgiften för just den typen av byggnation.

11.3 Kompletterande bostadstillägg för seniorboende och trygghetsboende

Bostadstillägg för äldre är generella och endast kopplade till individernas inkomst och eventuell förmögenhet.

Staten skulle kunna komplettera det generella bostadstillägget med ett bostadstillägg just för senior- eller trygghetsboende för att stimulera flytten till det senare. Alternativt skulle man kunna differentiera bostadstillägget beroende på boendeformen så att högre tillägg utgår för senior- och trygghetsboende.

11.4 Avveckling av Sbo

Med en vidareutveckling ovanstående subventionsformer skulle Sbo och den marknadsnedvridande form av subvention som Sbo-modellen innebär kunna avvecklas. Intresset för bostadsfastigheter i små orter har vuxit och en försäljning av Sbo:s fastighetsbestånd kan kanske gå att genomföra på, till och med, bra villkor.

Statens offentliga utredningar 2015

Kronologisk förteckning

1. Deltagande med väpnad styrka i utbildning utomlands. En utökad beslutsbefogenhet för regeringen. Fö.
2. Värdepappersmarknaden MiFID II och MiFIR. + Bilagor. Fi.
3. Med fokus på kärnuppgifterna. En angelägen anpassning av Polismyndighetens uppgifter på djurområdet. Ju.
4. Ett svenskt tonnageskattesystem. Fi.
5. En ny svensk tullagstiftning. Fi.
6. Mer gemensamma tobaksregler. Ett genomförande av tobaksprodukt-direktivet. S.
7. Krav på privata aktörer i välfärden. Fi.
8. En översyn av årsredovisningslagarna. Ju.
9. En modern reglering av järnvägstransporter. Ju.
10. Gränser i havet. UD.
11. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2015. Kontroll, dokumentation och finansiering för ökad säkerhet. M.
12. Överprövning av upphandlingsmål m.m. Fi.
13. Tillämpningsdirektivet till utstationeringsdirektivet – Del I. A.
14. Sedd, hörd och respekterad. Ett ändamålsenligt klagomålssystem i hälso- och sjukvården. S.
15. Attraktiv, innovativ och hållbar – strategi för en konkurrenskraftig jordbruks- och trädgårdsnäring. N L.
16. Ökat värdeskapande ur immateriella tillgångar. N.
17. För kvalitet – Med gemensamt ansvar. S.
18. Lösöre köp och registerpant. Ju.
19. En ny ordning för redovisningstillsyn. Fi.
20. Trygg och effektiv utskrivning från slutenvård. S.
21. Mer trygghet och bättre försäkring. Del 1 + 2. S.
22. Rektorn och styrkedjan. U.
23. Informations- och cybersäkerhet i Sverige. Strategi och åtgärder för säker information i staten. Ju Fö.
24. En kommunallag för framtiden. Del A + B. Fi.
25. En ny säkerhetsskyddslag. Ju.
26. Begravningsclearing. Ku.
27. Skatt på dubbdäcksanvändning i tätort? Fi.
28. Gör Sverige i framtiden – digital kompetens. N.
29. En yrkesinriktning inom teknikprogrammet. U.
30. Kemikalieskatt. Skatt på vissa konsumentvaror som innehåller kemikalier. Fi.
31. Datalagring och integritet. Ju.
32. Nästa fas i e-hälsoarbetet. S.
33. Uppgiftslämnarservice för företagen. N.
34. Ett effektivare främjandeförbud i lotterilagen. Fi.
35. Service i glesbygd. N.
36. Systematiska jämförelser. För lärande i staten. S.
37. Översyn av lagen om skiljeförfarande. Ju.
38. Tillämpningsdirektivet till utstationeringsdirektivet – Del II. A.
39. Myndighetsdatalag. Ju.
40. Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden. Ju.
41. Ny patentlag. Ju.
42. Koll på anläggningen. N.
43. Väger till ett effektivare miljöarbete. M.
44. Arbetslöshet och ekonomiskt bistånd. S.
45. SÖK – statsbidrag för ökad kvalitet. U.
46. Skapa tilltro. Generell tillsyn, enskildas klagomål och det allmänna ombudet inom socialförsäkringen. S.

47. Kollektiv rättighetsförvaltning på upphovsrättsområdet. Ju.
48. Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen. Fi.
49. Nya regler för revisorer och revision. Ju.
50. Hela lönen, hela tiden. Utmaningar för ett jämställt arbetsliv. A.
51. Klimatförändringar och dricksvattenförsörjning. N.
52. Rapport från Bergwallkommissionen. Ju.
53. The Welfare State and Economic Performance. Fi.
54. Europeisk kvarstad på bankmedel. Ju.
55. Nationell strategi mot mäns våld mot kvinnor och hedersrelaterat våld och förtryck. U.
56. Får vi det bättre?
Om mått på livskvalitet. Fi.
57. Tillsyn över polisen och Kriminalvården. Ju.
58. EU och kommunernas bostadspolitik. N.

Statens offentliga utredningar 2015

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

- Tillämpningsdirektivet till
utstationeringsdirektivet – Del I. [13]
- Tillämpningsdirektivet till
utstationeringsdirektivet – Del II. [38]
- Hela lönen, hela tiden. Utmaningar för ett
jämnt arbetsliv. [50]

Finansdepartementet

- Värdepappersmarknaden
MiFID II och MiFIR. + Bilagor [2]
- Ett svenskt tonnageskattesystem. [4]
- En ny svensk tullagstiftning. [5]
- Krav på privata aktörer i välfärden. [7]
- Överprövning av upphandlingsmål m.m.
[12]
- En ny ordning för redovisningstillsyn. [19]
- En kommunallag för framtiden.
Del A + B. [24]
- Skatt på dubbdäcksanvändning i tätort?
[27]
- Kemikalieskatt. Skatt på vissa konsu-
mentvaror som innehåller kemikalier.
[30]
- Ett effektivare främjandeförbud i
lotterilagen. [34]
- Bostadsmarknaden och den ekonomiska
utvecklingen. [48]
- The Welfare State and Economic
Performance. [53]
- Får vi det bättre?
Om mått på livskvalitet. [56]

Försvarsdepartementet

- Deltagande med väpnad styrka
i utbildning utomlands. En utökad
beslutsbefogenhet för regeringen. [1]

Justitiedepartementet

- Med fokus på kärnuppgifterna. En ange-
lägen anpassning av Polismyndig-
hetens uppgifter på djurområdet. [3]

- En översyn av årsredovisningslagarna. [8]
- En modern reglering
av järnvägstransporter. [9]
- Lösöre köp och registerpant. [18]
- Informations- och cybersäkerhet
i Sverige. Strategi och åtgärder för säker
information i staten. [23]
- En ny säkerhetsskyddslag. [25]
- Datalagring och integritet. [31]
- Översyn av lagen om skiljeförfarande. [37]
- Myndighetsdatalag. [39]
- Stärkt konsumentskydd på
bolånemarknaden. [40]
- Ny patentlag. [41]
- Kollektiv rättighetsförvaltning på
upphovsrättsområdet. [47]
- Nya regler för revisorer och revision. [49]
- Rapport från Bergwallkommissionen. [52]
- Europeisk kvarstad på bankmedel. [54]
- Tillsyn över polisen och Kriminalvården.
[57]

Kulturdepartementet

- Begravningsclearing. [26]

Miljö- och energidepartementet

- Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2015.
Kontroll, dokumentation och finansie-
ring för ökad säkerhet. [11]
- Vägar till ett effektivare miljöarbete. [43]

Näringsdepartementet

- Attraktiv, innovativ och hållbar – strategi
för en konkurrenskraftig jordbruks-
och trädgårdsnäring. [15]
- Ökat värdeskapande ur immateriella
tillgångar. [16]
- Gör Sverige i framtiden – digital
kompetens. [28]
- Uppgiftslämnarservice för företagen. [33]
- Service i glesbygd. [35]

Koll på anläggningen. [42]
Klimatförändringar och dricksvatten-
försörjning. [51]
EU och kommunernas bostadspolitik. [58]

Socialdepartementet

Mer gemensamma tobaksregler.
Ett genomförande av tobaks-
produktdirektivet. [6]
Sedd, hörd och respekterad. Ett
ändamålsenligt klagomålssystem
i hälso- och sjukvården. [14]
För kvalitet – Med gemensamt ansvar. [17]
Trygg och effektiv utskrivning från slutenvård. [20]
Mer trygghet och bättre försäkring.
Del 1 + 2. [21]
Nästa fas i e-hälsoarbetet. [32]
Systematiska jämförelser. För lärande i
staten. [36]
Arbetslöshet och ekonomiskt bistånd. [44]
Skapa tilltro. Generell tillsyn,
enskildas klagomål och det allmänna
ombudet inom socialförsäkringen. [46]
Nationell strategi mot mäns våld mot
kvinnor och hedersrelaterat våld och
förtryck. [55]

Utbildningsdepartementet

Rektorn och styrkedjan. [22]
En yrkesinriktning inom teknik-
programmet. [29]
SÖK – statsbidrag för ökad kvalitet. [45]

Utrikesdepartementet

Gränser i havet. [10]