
**Utvärdering av de kommunala
bostadsbolagens försäljningar
till bostadsrättsföreningar åren
1999 – 2004**

Förord

Utrednings- och statistikkontoret (USK) i Stockholms stad har av Stockholm Stadshus AB fått i uppdrag att göra en beskrivning av genomförda försäljningar av de kommunala bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar. Uppdraget innebär också att utreda vilka kortsiktiga effekter dessa har fått för Stockholms bostadsmarknad och vilka långsiktiga effekter som kan förväntas. Till grund för uppdraget föreligger en skrivelse av det tidigare gatu- och fastighetsborgarrådet Roger Mogert (s) som överlämnats till Stockholms Stadshus AB för beredning.

Inom USK har uppdragets genomförande letts av enheten Ekonomi & Näringsliv, med Bo Nyman som projektledare. Övriga medarbetare i projektet har varit Åke Östman, Stefan Erson, Jennie Westman, Marianne Jacobsson samt Cilla Fernum.

Analysen av effekterna på bostadsmarknaden, byggande och hyressättning har gjorts av professor Stellan Lundström på uppdrag av Utrednings- och statistikkontoret.

Stockholm den 29 augusti 2005



Irene Lundquist Svenonius
Förvaltningschef

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Innehåll	2
Sammanfattning av resultaten från undersökningen	3
Boendet före ombildningen	3
Lägenheterna och boendet efter ombildningen	3
Utflyttarna	4
Förändringar i den socioekonomiska sammansättningen av befolkningen	5
Prissättning av de kommunala bolagens försäljningar	5
Effekter på bostadsmarknad, byggande och hyressättning	6
 1 Uppdragsbeskrivning	 7
Bakgrund och uppdragsbeskrivning	8
Bakgrund	8
Uppdragsbeskrivning	8
 2 Kartläggning av de kommunala bostadsbolagens överlåtelser områdesvis	 10
Kartläggning av de kommunala bostadsbolagens överlåtelser områdesvis	11
Ägarförändringar i bostadsbeståndet 1970-2004	11
Omvandlingar av hyresrätter till bostadsrätter 1999-2004	13
 3 Prissättning av allmännyttans försäljningar jämfört med de privata fastighetsägarnas försäljningar	 14
Sammanfattning och slutsatser	15
Analys av genomförda försäljningar av allmännyttans fastigheter	17
Omvandlade fastigheter åren 1999-2003	16
Geografisk spridning av allmännyttans omvandlingar	20
Prissättning vid omvandlingen	22
Köpeskillning per kvadratmeter	23
Köpeskillning i förhållande till bastaxeringsvärdet	26
Värdeåret och lokalytans betydelse för skillnaderna i pris	29
Bakgrund och metod	33
Bakgrund	33
Metod	33
 4 Enkät till bostadsrättsföreningarnas styrelse	 34
Sammanfattning och slutsatser	35
Uppgifter om styrelsen för bostadsrättsföreningarna	36
Uppgifter om lägenheterna – vid förvärvstillfället och idag	37
Lägenhetsstorlekar vid förvärvstillfället	37
Omsättningen av medlemmar och hyresgäster	38
Hur många medlemmar var med vid förvärvet och bor kvar idag?	39
Föreningar som hade hyresgäster kvar då och kvar idag	39
Medlemmarnas insats och pris vid försäljning	40
Hyresutvecklingen i hyresrätterna	42
Datainsamling och metod	43
Datainsamling	43
Metod	43

5 Enkät till kvarvarande bostadsinnehavare och hyresgäster	45
Sammanfattning och slutsatser	46
Före omvandlingen av hyresrätt till bostadsrätt?	46
Efter omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt	46
Frågor ställda endast till hyresgäster	47
Frågor ställda endast till medlemmar	47
Resultat av undersökningen	48
Trivsel i fastigheterna före och efter omvandlingen	49
Trivsel i fastigheten med hänsyn till reaktionen inför omvandlingen	50
Inställningen till omvandlingen före och efter omvandlingen	51
Inställningen till omvandlingen med hänsyn till reaktionen inför omvandlingen	52
Deltagande på köpstämmor innan omvandlingen	54
Korrekt information inför omvandlingen	54
Hur upplevs förändringen från hyresrätt till bostadsrätt?	54
Boendekostnaden efter omvandlingen	57
Att vara en hyresgäst i en bostadsrättsförening	59
Bakgrund och metod	65
Bakgrund	65
Metod	65
6 Utflyttade bostadsrättsinnehavare	67
Sammanfattning och slutsatser	68
Enkät till avflyttade medlemmar	69
Nuvarande sysselsättning, hushållstyp och inkomst	69
Omvandlingsår och flyttår	70
Nuvarande boendeform och upplåtelseform	70
Anledning till flytten	73
Attityder till omvandlingen bland de som flyttat	75
Bakgrund och metod	77
Bakgrund	77
Metod	77
7 Den socioekonomiska sammansättningen för befolkningen i de omvandlade föreningarna jämfört med hela befolkningen	79
Den socioekonomiska sammansättningen för befolkningen i de omvandlade föreningarna jämfört med hela befolkningen	80
Befolkning efter ålder 2004 och 1999	80
Befolkning 18+ år efter födelseland 2004 och 1999	80
Kvarboende 2003-2004 för personer 18+ år 2003-12-13	80
Flyttningar för befolkningen 18+ år under 2004 och 1999	81
Befolkning 18-64 år efter sysselsättning	82
Befolkning 18-74 efter utbildningsnivå 2005 och 1999	82
Familjer 18+ år efter sammanräknad förvärvsinkomst 2003 och 1999	82
Bakgrund och metod	83
Bakgrund	83
Metod	83
8 Effekter på bostadsmarknaden, byggande och hyressättning	85
Sammanfattning	86
Utredarens perspektiv	87
Stockholms bostadsmarknad generellt sätt	87
Analys av effekter – utgångspunkter	88
Diskussion och slutsatser om bostadsmarknad och bostadsbyggande	91
Tillämpningen av hyressättningsystemet	93

Sammanfattning

Bakgrund

USK har av Stockholm Stadshus AB fått i uppdrag att göra en beskrivning av genomförda försäljningar av de kommunala bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar. Uppdraget innebär också att utreda vilka kortsiktiga effekter dessa har fått för Stockholms bostadsmarknad och vilka långsiktiga effekter som kan förväntas. Till grund för uppdraget föreligger en skrivelse av det tidigare gatu- och fastighetsborgarrådet Roger Mogert (s) som överlämnats till koncernledningen för beredning.

Innehåll

Uppdraget har delats in i ett antal delprojekt där såväl registerstudier som postala enkäter har använts. Uppdraget beskrivs närmare i **avsnitt 1 (sid. 7)**.

Del 1

Den första delen av uppdraget är en kartläggning av de kommunala bostadsbolagens överlåtelser till bostadsrättsföreningar och granskning av deras prissättning i förhållande till försäljningar av privata fastighetsägare. Kartläggningen är redovisad i **avsnitt 2 (sid. 10)** och prisjämförelsen mellan de kommunala bostadsbolagens och de privata fastighetsägarnas försäljningar i form av en registerstudie återfinns i **avsnitt 3 (sid. 14)**.

Del 2

Den andra delen berör ett antal frågeställningar kring utvecklingen efter bostadsrättsföreningarnas tillträde. Vi har gått ut till styrelsen i de berörda bostadsrättsföreningarna med bl.a. frågor om deras lägenhetsinnehav, dels vid omvandlingstillfället, dels i dag. Vi har också frågat om insatsbeloppet för de olika lägenheterna och hyran för de kvarvarande hyresgästerna. Resultaten redovisas i **avsnitt 4 (sid. 34)**. En enkät har också skickats till kvarvarande bostadsrättsinnehavare och hyresgäster med frågor om hur de upplever att bo i fastigheten såväl före som efter omvandlingen. Resultaten redovisas i **avsnitt 5 (sid. 45)**. En tredje enkät har gått till de bostadsrättsinnehavare som flyttat från sin lägenhet efter omvandlingen. Frågeställningarna är i huvudsak varför hushållet flyttat och till vilket boende och upplåtelseform. Resultaten redovisas i **avsnitt 6 (sid. 67)**.

Del 3

Den tredje delen av uppdraget är en analys av konsekvenserna för Stockholms bostadsmarknad. En fråga är hur den socioekonomiska sammansättningen för befolkningen i de omvandlade föreningarna är, jämfört med hela befolkningen vid förvärvstillfället och i dag. Detta kartläggs i en registerstudie i **avsnitt 7 (sid. 79)**.

En frågeställning var också om det ökade utbudet av bostadsrätter påverkat andrahandsmarknaden för bostadsrätter och en annan om det minskade utbudet av hyresrätter påverkat tillämpningen av bruksvärdessystemet. Här har vi anlitat en konsult, professorn i fastighetsekonomi, Stellan Lundström. Resultaten av studien redovisas i **avsnitt 8 (sid. 85)**.

SAMMANFATTNING AV RESULTATEN FRÅN UNDERSÖKNINGEN

Boendet före omvandlingen

De boende i allmännyttans lägenheter som blev föremål för omvandling till bostadsrätter, liknade Stockholms befolkning i stort före omvandlingen. Det fanns vissa skillnader i själva befolkningsstrukturen med fler barn under 17 år och färre i åldrarna över 65 år i såväl innerstaden som ytterstaden. I innerstaden var andelen som hade eftergymnasial utbildning något lägre än genomsnittet för befolkningen där. Kvarboendetalen för hyresgäster var också i genomsnitt högre än för befolkningen i övrigt - dvs. omflyttningen var lägre – vilket var särskilt tydlig i innerstaden.

De flesta hyresgäster trivdes mycket bra i fastigheten före omvandlingen och de som förblev hyresgäster efter omvandlingen trivdes bättre än de som köpte sin lägenhet. Av de nuvarande medlemmarna var över 70 procent positiva till omvandlingen medan en lika stor andel av de kvarvarande hyresgästerna hade varit negativa till den.

Över hälften av medlemmarna ville "utan tvekan" omvandla sin lägenhet från hyresrätt till bostadsrätt medan de flesta hyresgästerna ville bo kvar som hyresgäst. En liten andel av medlemmarna ville inte omvandla men köpte ändå (14 procent) och en lika liten andel av hyresgästerna ville omvandla men kunde inte (13 procent).

De flesta medlemmar anser att informationen de fick inför omvandlingen var korrekt. Bland hyresgästerna anser hälften att informationen var korrekt, en stor del av hyresgästerna kunde dock inte ta ställning till frågan.

Lägenheterna och boendet efter omvandlingen

Lägenheterna

Nästan alla bostadsrättsföreningar hade kvar hyresrätter direkt efter omvandlingen. De flesta av dessa har senare blivit bostadsrätter, något som är tydligast i ytterstaden. Andelen föreningar som i dag saknar hyresrätter är ca 16 procent. De övriga har i genomsnitt 7 hyresrätter kvar i föreningen.

Nära hälften av alla bostadsrätter vid förvärvstillfället har senare sålts och nästan alla föreningar har minst en försäljning – i ytterstaden alla. Andelen som bor kvar är större i ytterstaden än i innerstaden.

Insatserna som medlemmarna fick betala vid förvärvstillfället uppgick till 13 100 – 13 600 kr/kvm beroende på lägenhetsstorlek. Insatserna låg 4 000 – 5 000 kr/kvm lägre i ytterstaden än i innerstaden. Vid försäljningen av bostadsrätten kan man generellt säga att försäljningspriset var det dubbla beroende på omvandlings- och försäljningsår. En tredjedel av prisutvecklingen kan hänföras till den allmänna prisutvecklingen på bostadsrätter.

Hyran för hyresrätterna före omvandling visar ingen skillnad jämfört med tiden strax efter omvandlingen. Den är högre i dag än vid omvandlingstillfället men det är svårt att avgöra om den ökat mer än genomsnittet för liknande lägenheter i hela hyreshusbeståndet.

De boende

Flertalet medlemmar trivs bra i fastigheten i dag och över hälften av de kvarboende hyresgästerna trivs också bra mot nästan alla före omvandlingen. En fjärdedel av dem trivs dåligt och närmare 40 procent anser att det är dåligt att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening. Flera anser dock att de varken trivs bra eller dåligt och anser att det varken är bra eller dåligt att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening. Av de kvarboende hyresgästerna är det många som tidigare var negativa till omvandlingen som varken är negativa eller positiva i dag. Flertalet av hyresgästerna anser att de inte skulle ha köpt sin lägenhet även om omvandlingen skett i dag.

Den viktigaste anledningen till att medlemmen köpte sin lägenhet var att köpet "upplevdes som en god investering". Två tredjedelar hade med det som ett av flera möjliga svarsalternativ. Att få "ökat inflytande", "skaffa sig en bättre situation på bostadsmarknaden" samt att "kunna förändra i sin egen lägenhet" var andra svar som vardera en tredjedel av medlemmarna angett. De viktigaste skälen till att hyresgästen fortsatt att hyra sin bostad var att han/hon "inte ville ta några ekonomiska risker" följt av "principiella skäl". 15 procent angav dessutom att de "inte fick ta lån" som skäl till att fortsätta hyra sin lägenhet.

När det gäller förvaltningen i sin helhet tycker flertalet av medlemmarna att det blivit bättre sedan omvandlingen men många tycker också att ingen förändring skett. Av hyresgästerna är det ca 40 procent som inte sett någon förändring och nästan lika många som tycker det blivit sämre. Städning och renhållning i fastigheten samt reparationer och underhåll av allmänna utrymmen tycker dock 20-25 procent av hyresgästerna blivit bättre. Flertalet av hyresgästerna tycker inte att kontakten med grannarna har förändrats efter omvandlingen men var femte hyresgäst tycker den har blivit sämre.

Av medlemmarna är det över hälften som engagerar sig mer i skötseln av fastigheten än tidigare och då främst genom att delta under städdagar. En fjärdedel engagerar sig dock inte alls i skötseln.

Det är fler bland hyresgästerna än bland medlemmarna som säger att deras boendekostnad har ökat efter omvandlingen men både bland hyresgäster och medlemmar är det en fjärdedel för vilka boendekostnaden upplevs som oförändrad.

Utflyttarna

Av de medlemmar som var med vid omvandlingen och flyttat från föreningen flyttade ca 70 procent inom Stockholms stad, ca 20 procent till annan kommun i länet och resten till områden utanför länet.

En majoritet av medlemmarna flyttade till flerfamiljshus och av dessa har två tredjedelar köpt en bostadsrätt. Av samtliga flyttare bor nu var femte i en hyresrätt i flerfamiljshus,

vilket är den vanligaste boendeformen bland pensionärerna. En tredjedel flyttade till småhus med eget ägande.

De som flyttat inom Stockholms stad har i allmänhet flyttat till flerfamiljshus medan de övriga i större utsträckning flyttat till småhus.

Barnfamiljer och hushåll med högre årsinkomster flyttade i större utsträckning till småhus än övriga hushåll och hushåll med lägre inkomster.

De enskilt vanligaste anledningarna till att man flyttade från föreningen var att "lägenheten var för liten" eller att "familjeförhållandena hade förändrats".

De attitydfrågor som ställdes till utflyttarna ställdes också till de kvarboende medlemmarna och där kan man inte se några större skillnader i svaren. Ca 80 procent var positiva till omvandlingen och ca 60 procent tyckte att boendet som helhet blivit bättre efter omvandlingen.

Förändringar i den socioekonomiska sammansättningen av befolkningen

Vissa förändringar i den socioekonomiska sammansättningen av befolkningen före och efter omvandlingen av de kommunala bolagens fastigheter går att urskilja. Skillnaden i åldersstrukturen med fler barn under 17 år och färre i åldrarna över 65 år kvarstår dock även år 2004. Skillnader som fanns i andelen med eftergymnasial utbildning i innerstaden kvarstår inte längre och i ytterstaden är nu utbildningsnivån i genomsnitt högre än för hela befolkningen där.

Andelen förvärvsarbete är nu högre i de omvandlade lägenheterna än tidigare då andelen förvärvsarbete var lägre än genomsnittet för befolkningen i de aktuella lägenheterna.

Prissättning av de kommunala bolagens försäljningar

Av de omvandlade fastigheterna under den studerade perioden ägdes 28 procent av de kommunala bostadsbolagen och 80 procent av deras omvandlingar skedde åren 2000 och 2001.

Av de lägenheterna som de kommunala bostadsbolagen har omvandlat, ligger tre fjärdedelar i Stockholms innerstad, främst på Södermalm. I söderort omvandlades fler fastigheter än i västerort.

Priset per kvm är högre i innerstaden än i ytterstaden. Skillnaden i pris mellan de kommunala bostadsbolagen och övriga fastighetsägare är liten (i snitt 100 kr/kvm lägre för de kommunala bostadsbolagen). I ytterstaden är skillnaden större (De kommunala bostadsbolagen såldes till ett lägre pris än de övriga fastighetsägarna). Spridningen i prisbilden är större bland övriga fastighetsägare än bland de kommunala bostadsbolagen.

Köpeskillingen i förhållande till bastaxeringsvärdet - K/B uppvisar små skillnader mellan innerstaden och ytterstaden vilket innebär att fastigheterna i ytterstaden har ett genomsnittligt lägre bastaxeringsvärde än fastigheterna i innerstaden. Högsta K/B har omvandlingarna på Södermalm. Föreningar som omvandlats från övriga fastighetsägare har generellt ett högre K/B jämfört med omvandlingar från de kommunala bostadsbolagen.

Kvadratmeterpriset ökar ju senare värdeår fastigheten har och det oavsett fastighetsägare. Tidigt värdeår har i innerstaden värderats högre vid omvandlingar från övriga fastighetsägare jämfört med de kommunala bostadsbolagen.

Lokalytans storlek i förhållande till totala ytan har obetydlig effekt på priset per kvm upp till 30 procents lokalyta. Ju större andel lokalyta över 30 procent ju lägre pris per kvm för de kommunala bostadsbolagens omvandlingar men ju högre pris per kvm för övriga fastighetsägare.

Effekter på bostadsmarknad, byggande och hyressättning

Omvandlingen har ökat det öppna utbudet av lägenheter i främst innerstaden. Efterfrågan har hållits uppe på det befintliga lägenhetsbeståndet även under svag tillväxt. Andelen hushåll med högre utbildning och goda inkomster ökar snabbt i innerstaden.

Hushållen har i genomsnitt tillgodojort sig en förmögenhetsökning på i genomsnitt 700 000 kronor, vilket ökar efterfrågan på nyproducerade lägenheter. En smidig planprocess är dock viktigare för byggvolymen än fler potentiella köpare.

Minskningen av antalet kommunala hyresrätter är inget hot mot bruksvärdesystemets tillämpning förutsatt att information om lägenheternas egenskaper och hyror hålls offentliga.

De effekter omvandlingen har kan värderas olika beroende på perspektiv. Med utredarens synsätt (Stellan Lundström) har både det ökade lägenhetsutbudet och förmögenhetsbildningen positiva effekter på bostadsmarknaden. Särskilt nyproduktionen gynnas av den kapitalbildning som skett vid omvandlingarna. I storleksordningen 30 miljarder i eget kapital har bildats hos de drygt 40 000 hushåll som omfattas av omvandlingarna.

Negativt kan vara den slumpmässiga förmögenhetsomfördelningen och den ökade gentrifiering/segregering av innerstaden som omvandlingen bidrar till. En eventuell fortsatt omvandling av kommunala hyresrätter på samma villkor som tidigare leder också till att bostadsföretagens resterande bestånd blir av allt sämre genomsnittlig kvalitet.

1

Uppdragsbeskrivning

Bakgrund och uppdragsbeskrivning

Bakgrund

Under mandatperioden 1998-2002 möjliggjordes en utökad försäljning av de kommunala bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar. Merparten av överlåtelseerna skedde innan maktskiftet hösten 2002 men ett mindre antal överlåtelse har även skett senare. Detta med anledning av att den nuvarande majoriteten beslutade att fullfölja ingångna avtal samt godkänna överlåtelse för de bostadsrättsföreningar som genomfört föreningsstämma före valdagen 2002 och där minst 2/3 av medlemmarna röstat för förvärvet.

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2004-10-25 att överlämna en skrivelse av gatu- och fastighetsborgarrådet Roger Mogert (s) till koncernledningen för beredning (Bilaga 8:1). Uppdraget är dels att göra en beskrivning av genomförda försäljningar av de kommunala bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar, dels att utreda vilka kortsiktiga effekter dessa har fått för Stockholms bostadsmarknad och vilka långsiktiga effekter som kan förväntas.

Uppdragsbeskrivning

Genomförda försäljningar och prissättning

Den första delen av uppdraget är en kartläggning av de kommunala bostadsbolagens överlåtelse till bostadsrättsföreningar uppdelat i olika lägen i staden. Med denna kartläggning som grund skall sedan en granskning genomföras av de kommunala bostadsbolagens prissättning i förhållande till motsvarande försäljningar av privata fastighetsägare liknande den undersökning som Ernst & Young genomförde på uppdrag av Stockholms Stadshus AB våren 2002.

Utvecklingen i fastigheterna efter bostadsrättsföreningarnas tillträde

Den andra delen av uppdraget berör ett antal frågeställningar kring utvecklingen efter bostadsrättsföreningarnas tillträde. Bland annat handlar det om omsättning av bostadsrättsinnehavarna, dvs. hur många som var med vid förvärvet och som bor kvar i fastigheterna idag respektive sålt sin bostadsrätt. Det handlar också om medlemmarnas insats vid föreningens bildande samt uppgift om pris vid försäljning av bostadsrätter. Utredningen skall också ta fram uppgifter om hyresutvecklingen för de som bor kvar med hyresrätt samt hur många av dessa lägenheter som ännu upplåts med hyresrätt.

Utredningen ska även kartlägga och beskriva konsekvenser för de boende (bostadsrättsinnehavare och kvarvarande hyresgäster) såväl processen kring förvärvet samt hur de upplever situationen idag, förvaltningen etc.

Konsekvenser för Stockholms bostadsmarknad

Den tredje delen av uppdraget är en analys av konsekvenserna för Stockholms bostadsmarknad. En frågeställning är huruvida det ökade utbudet med bostadsrätter som tidigare upplåtits med hyresrätt av kommunala eller privata fastighetsägare påverkat

andrahandsmarknaden för bostadsrätter. Likaså skall utredningen analysera om det minskade utbudet av hyresrätter har påverkat tillämpningen av bruksvärde-systemet. Avslutningsvis skall utredningen belysa om försäljningarna har påverkat den socioekonomiska sammansättningen av de boende.

Avflyttade hushåll från de omvandlade fastigheterna

Under arbetets gång tillkom ett uppdrag som innebar en analys av de hushåll som flyttat från de omvandlade fastigheterna, såsom varför hushållet flyttat och till vilken upplåtelse- och boendeform.

2

Kartläggning av de kommunala bostadsbolagens överlåtelser områdesvis

KARTLÄGGNING AV DE KOMMUNALA BOSTADSBOLAGENS ÖVERLÅTELSE OMRÅDESVIS

Ägarförändringar i bostadsbeståndet 1970-2004

Bostadsbeståndet i Stockholms stad år 1970 uppgick till 350 000 bostäder. Andelen småhus har hela perioden legat kring 10 procent. Av de 317 000 lägenheterna i flerfamiljshus utgjordes 23 procent av lägenheter i de kommunala bostadsbolagen och 64 procent i det övriga hyresrättsbeståndet. Bostadsrättsföreningarnas innehav var således endast 13 procent men hade fram till år 2004 ökat till 43 procent.

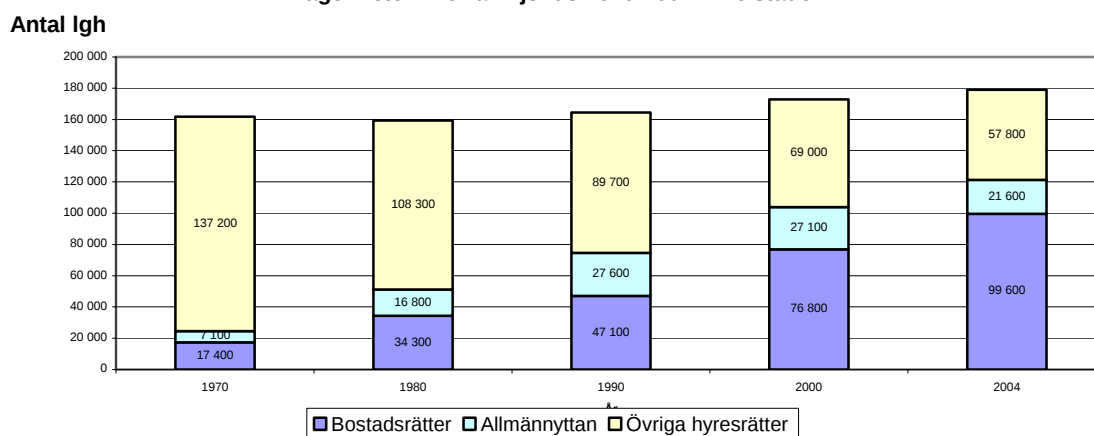
Också de kommunala bolagen hade ökat sin andel sett över hela perioden och uppgår nu till 27 procent. De hade dock sitt största bestånd 1992/1993, innan försäljningen av Råckstabyggen och Stockholmsbyggen, med 34 procent av lägenhetsbeståndet. Räknar man bort servicelägenheterna var andelen 32 procent.

Den stora omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter svarar de privata fastighetsägarna för. Antalet lägenheter i det privata beståndet minskade med 91 000 lägenheter från 202 000 lägenheter till 111 000, eller från 64 procent till 30 procent av det totala beståndet. Samtidigt under perioden ökade det totala lägenhetsbeståndet med 56 000 lägenheter. Skillnaden beror i första hand på omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt och som var särskilt omfattande åren 1999 till 2004 då sammanlagt närmare 30 000 lägenheter i det privata hyreshusbeståndet köptes av bostadsrättsföreningarna. Under samma period köpte bostadsrättsföreningarna drygt 12 000 lägenheter av de kommunala bolagen. Köpen var huvudsakligen koncentrerade till perioden 2000-2002.

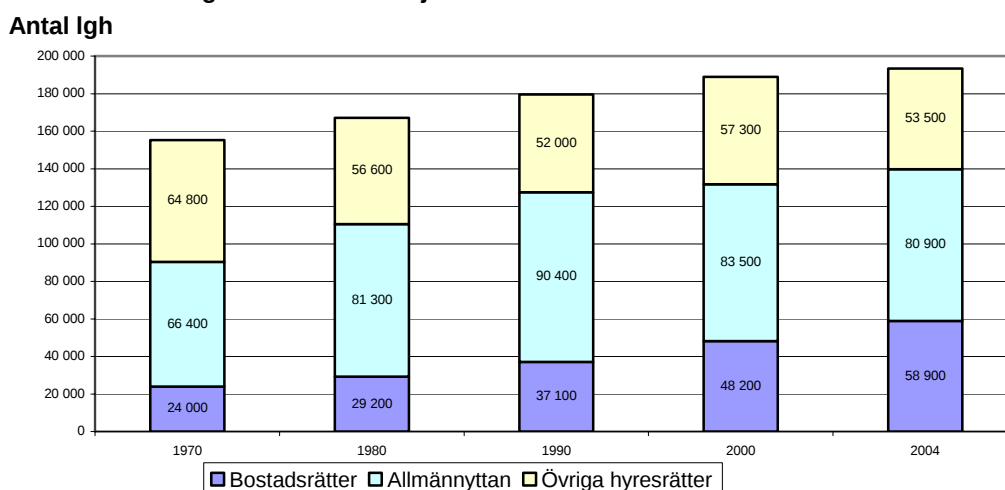
Lägenheter i flerfamiljshus, fördelade på ägare 1970-2004. Stockholms stad.				
År	Bostadsrätts- föreningar	Kommunala bolag	Övriga ägare av hyreshus	Samtliga
1970	41 400 13%	73 500 23%	202 000 64%	316 900 100%
1980	63 500 19%	98 100 30%	164 900 51%	326 500 100%
1990	84 200 25%	118 000 34%	141 700 41%	343 900 100%
2000	125 000 34%	110 600 31%	126 300 35%	361 900 100%
2004	159 400 43%	102 500 27%	110 900 30%	372 800 100%

Bostadsrättsföreningarnas köp av hyresfastigheter skedde till största delen i innerstaden vilket följande diagram åskådliggör. De privata hyresrätterna var helt dominerande i inre staden år 1970 med 85 procent av lägenhetsbeståndet. Samtidigt hade de kommunala bostadsbolagen endast 4 procent av lägenheterna i innerstaden. Motsvarande siffra för yttre staden var för de privata hyresrätterna 49 procent av lägenhetsbeståndet och för de kommunala bostadsbolagen 51 procent. År 2004 bestod en tredjedel av lägenheterna i innerstaden av privata hyresrätter medan 56 procent var bostadsrätter. Även efter omvandlingen av vissa av de kommunala bolagens lägenheter, hade dessa fortfarande betydligt fler lägenheter år 2004 än både år 1970 och 1980 (i inre staden). Detta faktum glöms ofta bort när man talar om vikten av att de allmännyttiga bolagen har tillräckligt många lägenheter i ett område för att de skall kunna vara normgivande vid hyressättningen av de övriga hyreslägenheterna.

Lägenheter i flerfamiljshus 1970-2004. Inre staden.



Lägenheter i flerfamiljshus 1970-2004. Yttre staden.



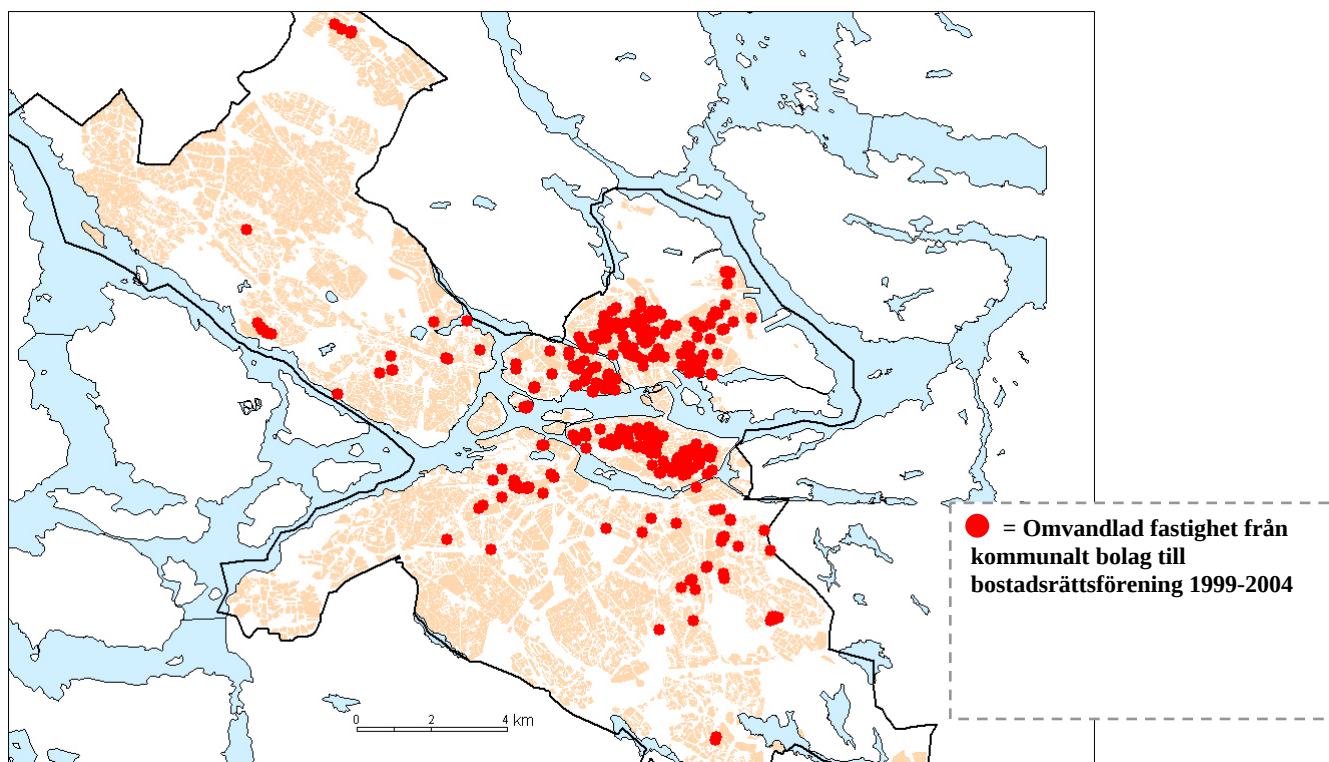
Omvandlingar av hyresrätter till bostadsrätter 1999-2004

Sammanlagt har nära 42 000 lägenheter omvandlats från hyresrätter till bostadsrätter och av dessa fanns över 12 000 i de kommunala bolagens bestånd. 2001 omvandlades totalt 11 000 lägenheter vilket också var det högsta antalet. Omvandlingen av de kommunala bolagens lägenheter hade politiska skäl och skedde till den största delen under den borgerliga mandatperioden 1999-2002.

Omvandlingar av hyresrätter till bostadsrätter 1999-2004. Antal lägenheter.							
	År						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1999-2004
Kommunala bolag	200	3 500	5 500	2 100	400	500	12 200
Övriga	5 300	4 700	5 300	4 900	5 000	4 100	29 300
Summa	5 500	8 200	10 800	7 000	5 400	4 600	41 500

Av omvandlingarna från hyresrätt till bostadsrätt hos de kommunala bolagen är tre fjärdedelar av antalet lägenheter belägna i innerstaden. Flest lägenheter har omvandlats i Södermalmsområdet, ca 30 procent och minst i västerort, ca 6 procent. I de tre innerstadsdelarna Vasastaden, Östermalm samt Kungsholmen har vardera mellan 1 700 och 2 000 lägenheter omvandlats under perioden och där utgör nu de kommunala bolagens lägenhetsbestånd ca 5 procent av hela beståndet. I ytterstaden tillhör 35 procent av samtliga bostäder de kommunala bolagen medan genomsnittet för innerstaden är 12 procent.

Omvandlingar av hyresrätter till bostadsrätter 1999-2004. Antal fastigheter geografisk översikt.



3

**Prissättning av allmännyttans försäljningar
jämfört med de privata fastighetsägarnas
försäljningar**

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER

- ➔ 1. **Allmännyttans omvandlingar stod för 28 procent av omvandlingarna 1999-2003**

28 procent av de omvandlade fastigheterna i Stockholms stad mellan åren 1999 och 2003 ägdes av allmännyttan. 80 procent av allmännyttans omvandlades fastigheter omvandlades åren 2000 och 2001.
- ➔ 2. **En majoritet (77 procent) av allmännyttans omvandlade fastigheter är belägna i Stockholms innerstad**

Av de omvandlade fastigheterna i innerstan är 35 procent belägna på Södermalm. En procent, eller två fastigheter, omvandlades i Gamla stan – Cityområdet. I söderort omvandlade allmännyttan fler fastigheter än i västerort.
- ➔ 3. **Priset per kvadratmeter är lika högt för omvandlingar från allmännyttan som från privata fastighetsägare**

Kvadratmeterpriset för omvandlingarna i allmännyttan och övriga fastighetsägare är i stort sett lika över perioden, skillnaden är cirka 100 kronor kvadratmetern i medeltal. Skillnaderna i priset per kvadratmeter vid omvandling i allmännyttan och övriga fastighetsägare är större i ytterstan där allmännyttan ligger cirka 1 000 kronor lägre i kvadratmeterpris än övriga fastighetsägare. Däremot är spridningen i prissättningen per kvadratmeter och köpeskillingen i relation till K/B större vid omvandling från övriga fastighetsägare jämfört med allmännyttan i både innerstan och ytterstan.
- ➔ 4. **Högsta K/B (i snitt) vid allmännyttans omvandlingar finner man för omvandlingar på Södermalm**

Köpeskillingen i förhållande till bastaxeringsvärdet (K/B) uppvisar små skillnader mellan de olika områdena vid omvandling av allmännyttan. Små skillnader uppvisas i jämförelse mellan innerstan och ytterstan. Föreningar som omvandlats från övriga fastighetsägare har generellt ett högre K/B, dvs betalat ett högre pris i förhållande till bastaxeringsvärdet, jämfört med omvandlingar från allmännyttan.
- ➔ 5. **Priset per kvadratmeter tenderar att öka ju senare värdeår fastigheten har**

Tendensen är densamma för omvandlingar från allmännyttan som för övriga fastighetsägare. Tidigt värdeår har värderats högre vid omvandlingar från övriga fastighetsägare i innerstan jämfört med allmännyttan.

-
- 6. Lokalytans storlek i förhållande till lokal- och bostadsyta har en svag effekt på priset per kvadratmeter.

Denna effekt avser omvandlingar med upp till 30 procents lokalyta, vilket gäller för cirka 90 procent av omvandlingarna. Inga större skillnader kan identifieras mellan allmännyttan och övriga fastighetsägare.

- 7. Priset per kvadratmeter minskar för allmännyttans omvandlingar ju större lokalyta föreningen har

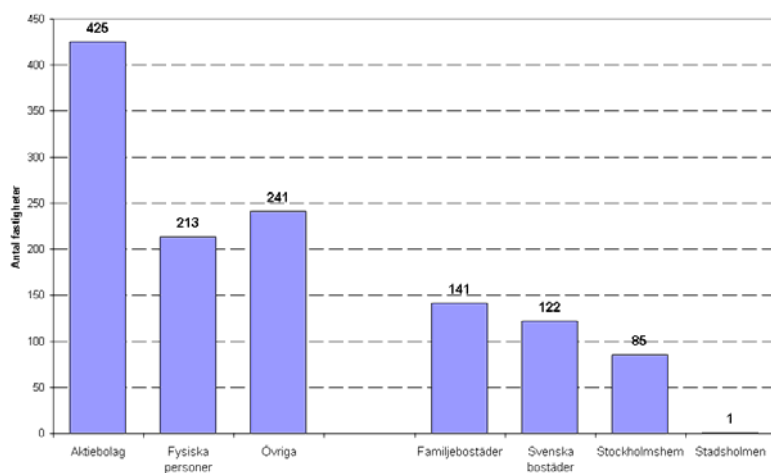
För den låga andel fastigheter med mer än 30 procent lokalyta minskar priset per kvadratmeter för allmännyttans omvandlingar ju större lokalyta föreningen har men ökar för övriga fastighetsägare.

ANALYS AV GENOMFÖRDA FÖRSÄLJNINGAR AV ALLMÄNNYTTANS FASTIGHETER

Omvandlade fastigheter åren 1999-2003

Mellan åren 1999 och 2003 omvandlades 1 228 fastigheter till 1 112 bostadsrättsföreningar i Stockholms stad. Av dessa fastigheter ägdes 349 (28 procent) av de kommunala bostadsbolagen vilka omvandlades till 299 bostadsrättsföreningar. Familjebostäder omvandlade flest fastigheter under perioden. Stadsholmen, vilket är ett dotterbolag till Svenska Bostäder, omvandlade endast en fastighet.

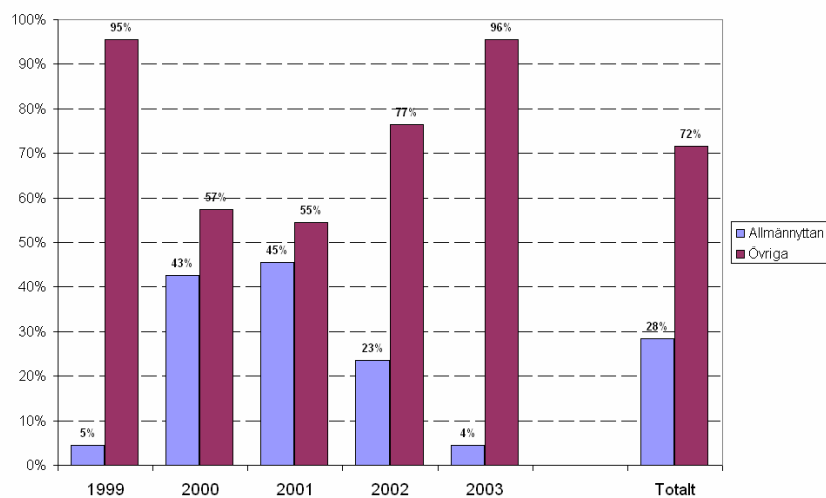
Figur 1 Antal fastigheter som omvandlats till bostadsrätter 99-03 fördelat fastighetsägare.*



Stapeln "Övriga" inkluderar bland annat handelsbolag, kommanditbolag, ekonomiska föreningar, stiftelser, ideella föreningar och ömsesidiga försäkringsbolag.

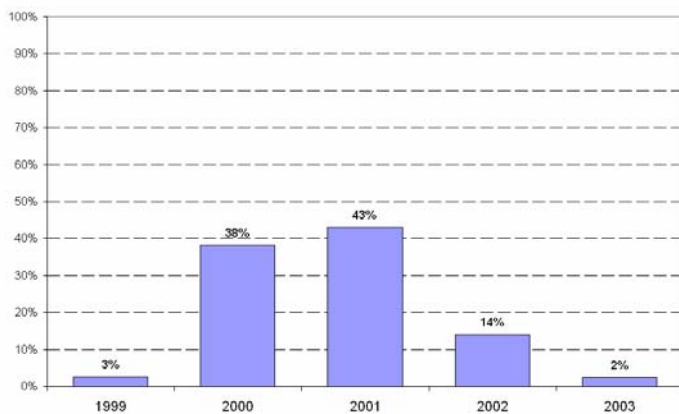
Åren 1999 och 2003 stod allmännyttan endast för fem procent av fastigheterna som omvandlades. År 2000 och 2001 tillhörde 44 procent av de omvandlade fastigheterna de allmännyttiga bolagen.

Figur 2 Andel omvandlade fastigheter åren 99-03, fördelat på allmännyttan och övriga fastighetsägare.



Av allmännyttans omvandlingar genomfördes flertalet åren 2000 och 2001 då 80 procent av allmännyttans omvandlingar skedde.

Figur 3 Andel omvandlade fastigheter per år av de fastigheter som omvandlades av allmännyttan under perioden.



Tabell 1 Antal omvandlade fastigheter i allmännyttan och övriga fastighetsägare mellan åren 99-03 i innerstan, söderort och västerort.

År	Område	Allmännyttan	Övriga
1999	inre staden	9	149
	söderort	0	24
	västerort	0	17
2000	inre staden	104	136
	söderort	25	30
	västerort	4	13
2001	inre staden	120	139
	söderort	20	30
	västerort	10	11
2002	inre staden	31	89
	söderort	13	64
	västerort	5	7
2003	inre staden	3	100
	söderort	3	52
	västerort	2	18

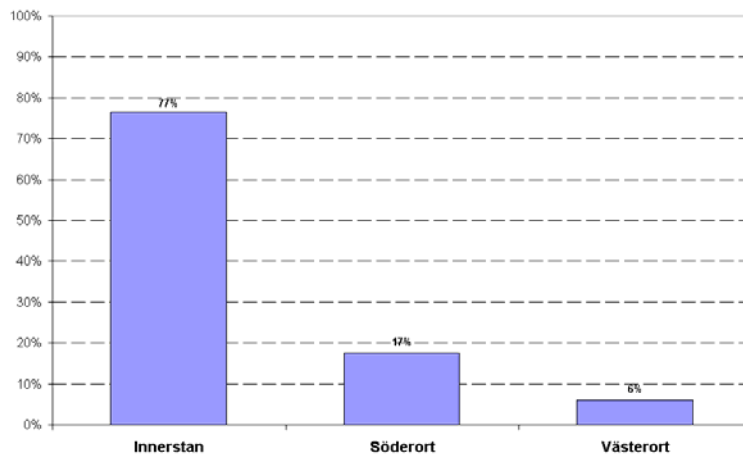
Effekten av den nya inriktningen till ombildningar av de kommunala fastighetsbolagen syns främst åren 2000 och 2001. Detta visar på en fördröjning mellan de politiska besluten och genomförda försäljningar. Hösten 2002 ändrades inriktning till ombildningarna och endast vissa av de ingångna avtalen fullföljdes.

Den stora variationen i antalet omvandlade fastigheter mellan åren medför att vidare jämförelser mellan allmännyttan och övriga fastighetsägare avseende kvadratmeterpris, K/B- värde med mera kommer att göras för hela perioden.

Geografisk spridning av allmännyttans omvandlingar

Tre av fyra fastigheter som omvandlades från allmännyttans fastigheter är belägna i innerstan. En något högre andel av omvandlingarna i ytterstan skedde i söderort (17 procent) jämfört med västerort (6 procent).

Figur 4 Andel fastigheter i allmännyttan som omvandlades mellan åren 99-03 fördelat på innerstan söderort och västerort.



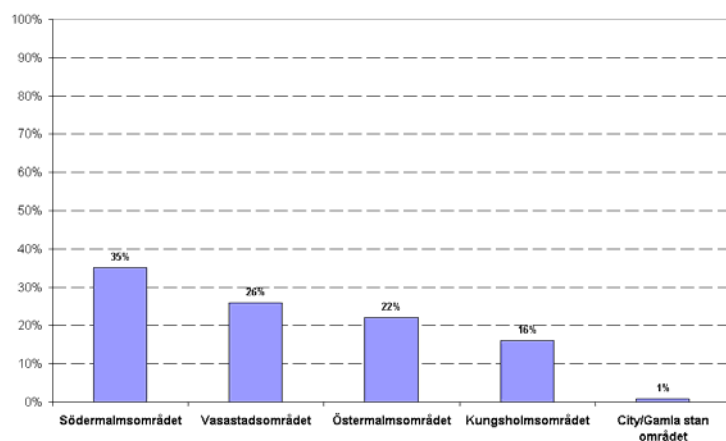
Kartan nedan visar fördelningen mellan samtliga omvandlade fastigheter i allmännyttan i olika områden i Stockholms stad. Innerstan delas här upp i områdena Gamla stan – City, Vasastan, Kungsholmen, Östermalm samt Södermalm.

Figur 5 Andel fastigheter i allmännyttan som omvandlades mellan åren 99-03 fördelat på olika områden i innerstan samt Söderort och Västerort.



Av samtliga allmännyttans omvandlade fastigheter i innerstan omvandlades den största andelen på Södermalm där 35 procent av de omvandlade fastigheterna är belägna. Endast två fastigheter i Gamla stan – Cityområdet omvandlades under perioden.

Figur 6 Andel fastigheter i allmännyttan som omvandlades i innerstan mellan åren 99-03 fördelat på olika områden.



PRISSÄTTNING VID OMVANDLINGEN

I prisjämförelserna är det bostadsrättsföreningarna som utgör enheterna och inte fastigheterna. Äger en bostadsrättsförening flera fastigheter finns endast uppgifter i register om vad föreningarna betalat totalt sett för fastigheterna. Därav är även kvadratmeterytorna de sammanlagda ytor som föreningen har tillgång till.

Det är i huvudsak två prisjämförelser som görs i denna analys. Den ena jämförelsen är föreningens köpesumma per kvadratmeter uppdelad på köp från allmännyttan och övriga fastighetsägare. Den andra är köpesumman i relation till bastaxeringsvärdet för den eller de fastigheter som omvandlats.

Vidare görs jämförelser mellan köpesumman per kvadratmeter och värdeåret för de fastigheter som ingår i bostadsrättsföreningen samt om lokalytan påverkat kvadratmeterpriset. Värdeåret är lika med det genomsnittliga värdeåret för de föreningar som har fler fastigheter.

Ur analysen exkluderades ett antal fastigheter som har egenskaper som kan anses tveksamma vid jämförelser mellan omvandlade fastigheter. Dessa tveksamheter är:

- Fastigheter där värderingsåret inte skiljer sig från omvandlingsåret vilket kan innebära att hyresgästerna i fastigheten inte genomfört omvandlingen .
- Fastigheter där K/B Köpesumma/bastaxering är lägre än 1 dvs. köpesumman är lägre än taxeringsvärdet.
- Där ytan för bostäder = 0 dvs. det finns ingen uppgift om bostadsyta i fastighetsregistret
- Stadsholmens omvandlade fastighet exkluderades då Stadsholmens fastigheter har speciella förutsättningar som kulturmärkta fastigheter.

För allmännyttan försvinner förutom Stadsholmens fastighet två fastigheter som sålts med ett K/B-värde lägre än 1 samt en fastighet där bostadsyta inte finns i fastighetsregistret. Detta kan bero på fel i registerdata.

Tabell 2 Objekt tveksamma att ta med i analysen

	Allmännyttan	Övriga fastighetsägare
	Antal	Antal
Bostadsyta=0	1	6
K/B<1	2	27
Värdeår=Omvandlingsår	0	8
Stadsholmen	1	0
Totalt	4	41

Det är viktigt att notera att denna del av undersökningen visar vad föreningarna köpt fastigheten/fastigheterna för och ska inte förväxlas med vad medlemmarna köpt sina bostadsrätter för.

Köpeskilling per kvadratmeter

Tabell 3 Köpeskilling per kvadratmeter som bostadsrättsföreningarna fick betala vid omvandlingen av allmännyttan. Medelpris och medianpris är fördelat på områden i Innerstan samt söderort och västerort

Område	Medel	Median	Antal
Gamla stan - Cityområdet	19827	19827	2
Vasastadsområdet	15093	14860	68
Östermalmsområdet	16108	15664	53
Kungsholmsområdet	14256	14004	40
Södermalmsområdet	15266	15040	83
söderort	11057	10853	35
västerort	9819	9136	14
Total	14514	14599	295

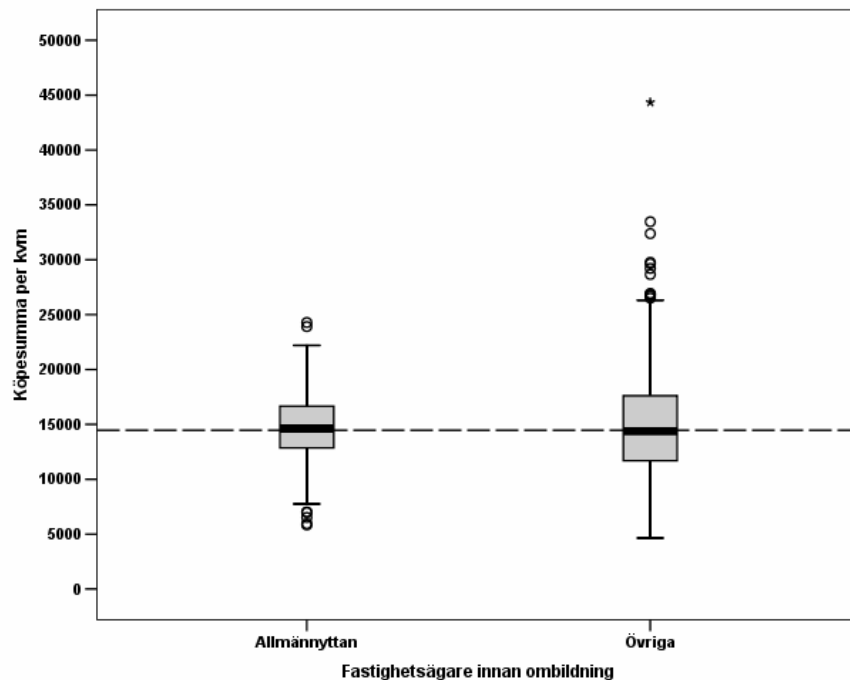
Vid allmännyttans omvandling var det pris per kvadratmeter som bostadsrättsföreningen fick betala för fastigheten/fastigheterna något högre i Östermalmsområdet jämfört med övriga områden i innerstan med undantag för Gamla stan - Cityområdet där dock endast två fastigheter omvandlades till två föreningar. Kvadratmeterpriset på Kungsholmsområdet var något lägre än övriga områden i Innerstan. En viss skillnad i prissättningen finns även mellan söderort och västerort där genomsnitts- och medianpriset är något högre i söderort än i västerort men ändå betydligt lägre än för samtliga områden i innerstan.

Tabell 4 Jämförelse av priset per kvadratmeter mellan omvandlingar i allmännyttan och övriga fastighetsägare, medelpris och medianpris

Område	Allmännyttan			Övriga fastighetsägare		
	Medel	Median	Antal föreningar	Medel	Median	Antal föreningar
innerstan	15273	14954	246	15810	15500	559
ytterstan	10703	10282	49	11681	11303	213
Total	14514	14599	295	14670	14400	772

Det är en liten skillnad i pris per kvadratmeter mellan allmännyttans omvandlingar och föreningar som omvandlats från övriga fastighetsägare. Störst skillnad finner man i ytterstan där det skiljer cirka 1000 kronor per kvadratmeter mellan allmännyttan och övriga fastighetsägare. Spridningen mellan kvadratmeterpriserna för de övriga fastigheterna är större (se "boxplott"-diagrammen nedan).

Figur 7 Spridningen av köpesumman per kvadratmeter för de omvandlade bostadsrättsföreningarna i allmännyttan och övriga fastighetsägare.

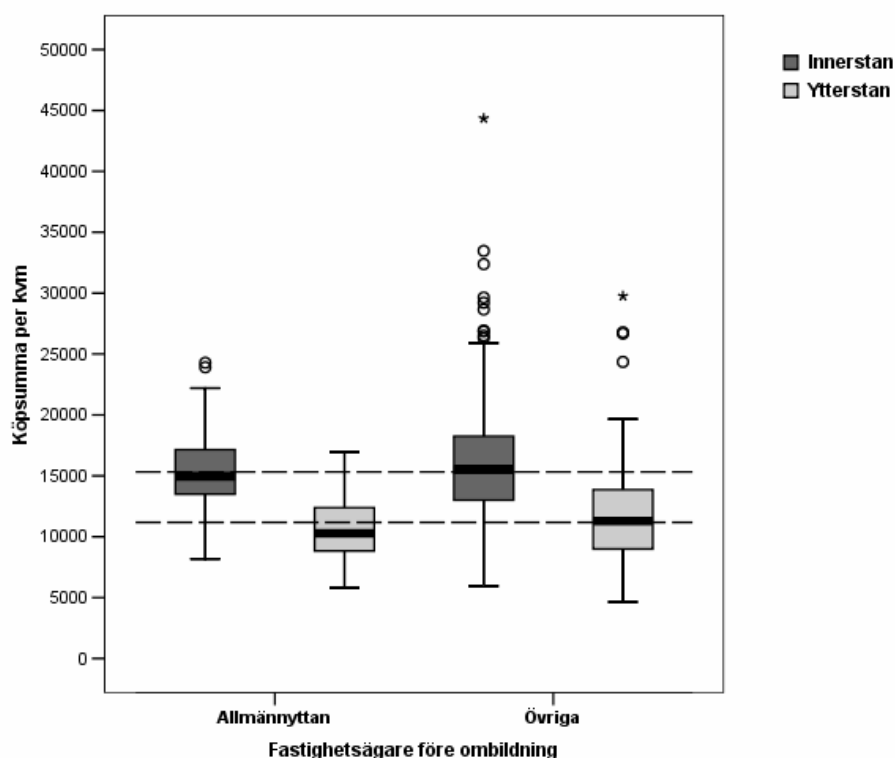


Figurförklaring: En "box-plot" delar upp köpesumman per kvadratmeter i fyra grupper med ungefär lika många i varje grupp (kvartiler). 25 procent av köpesummorna med de lägsta värdena finns längst linjen under "lådan" (nedre kvartil), 50 procent har lägre värden än medianen (streck som delar lådan) och cirka 75 procent av köpesummorna har värden lägre än den övre kvartilen (lådans överkant). I figurerna visas även köpesummor per kvadratmeter som skiljer ut sig genom att anta specifikt höga eller låga värden, så kallade outliers, i relation till spridningen hos just den redovisningsgruppen. Dessa värden markeras med en ring (o) eller en asterisk (*). Värden som markeras med en ring befinner sig 1,5 till 3 "lådängder"¹ från övre kvartilen eller undre kvartilen (lådans över- eller nederkant). Värden som markeras med en asterisk befinner sig mer än 3 "lådängder" från övre eller undre kvartilen. När fördelningen, lådorna och/eller linjerna, är mer sammanpressade för den ena redovisningsgruppen jämfört med den andra innebär detta att redovisningsgruppen har kvadratmeterpriser som ligger närmare varandra dvs att skillnaderna i kvadratmeterpris är mindre för redovisningsgruppen. Ökar längden på lådorna och/eller strecken inträffar det motsatta dvs att variationen i kvadratmeterpris är högre. Den streckade linjen i figuren ovan (figur 7) visar medianpriset för samtliga köp utan uppdelning på tidigare fastighetsägare. Spridningen mellan vad bostadsrättsföreningarna betalat per kvadratmeter är större för de föreningar där omvandling skett från andra fastighetsägare än allmännyttan. Medianpriset skiljer sig inte nämnvärt åt, vilket även tabellen ovan visar (tabell 4). Däremot kan man se att Outliers och extremvärden ökar medelpriset bland de övriga fastighetsägarna.

¹ En lådängd är avståndet från undre till övre kvartilen där cirka 50% av föreningarna befinner sig.

Figur 8 visar spridningen vad föreningarna betalade i pris per kvadratmeter i ytter- och innerstan fördelat på allmännyttan och övriga fastighetsägare. Den översta streckade linjen är medianpriset totalt för innerstan och den undre streckade linjen är medianpriset totalt för ytterstan. Medianpriset är högre i innerstan jämfört med ytterstan och spridningen mellan vad föreningarna betalat per kvadratmeter är större i innerstan jämfört med ytterstan. Även här kan vi se en större variation i kvadratmeterpriset bland de föreningar som omvandlats från övriga fastighetsägarna jämfört med föreningar som omvandlats från allmännyttan.

Figur 8 Spridningen av köpesumman per kvadratmeter för de omvandlade bostadsrättsföreningarna i allmännyttan och övriga fastighetsägare fördelat på innerstan och ytterstan.



Totalt sett över perioden skiljer sig inte medel och medianpriset per kvadratmeter nämnvärt mellan omvandlingarna av allmännyttan och övriga fastighetsägare. Skillnaden är något större i ytterstan jämfört med innerstan där föreningarna som omvandlats från allmännyttan betalade något lägre kvadratmeterpris jämfört med föreningarna som omvandlats från övriga fastighetsägare. Däremot är variationen större gällande prissättningen vid omvandlingen från övriga fastighetsägare jämfört med allmännyttan. Prisbilden för föreningar som omvandlats från allmännyttan är mer samlad.

Köpeskilling i förhållande till bastaxeringsvärdet

Tabell 5 Köpesumman i relation till basvärdet (K/B) för de omvandlade bostadsrättsföreningarna i allmännyttan K/B medel och K/B median

Område	Medel	Median	Antal föreningar
City/Gamla stan området	1,70	1,70	2
Vasastadsområdet	2,03	2,06	68
Östermalmsområdet	2,07	2,11	53
Kungsholmsområdet	2,02	2,02	40
Södermalmsområdet	2,24	2,20	83
Söderort	2,08	2,04	35
Västerort	2,03	2,09	14
Total	2,10	2,09	295

Även om föreningarna har betalat ett lägre kvadratmeterpris i ytterstan märks ingen större skillnad i K/B jämfört med innerstan vilket innebär att fastigheterna i Söder- och Västerort åsatts ett genomsnittligt lägre bastaxeringsvärde än innerstens fastigheter.

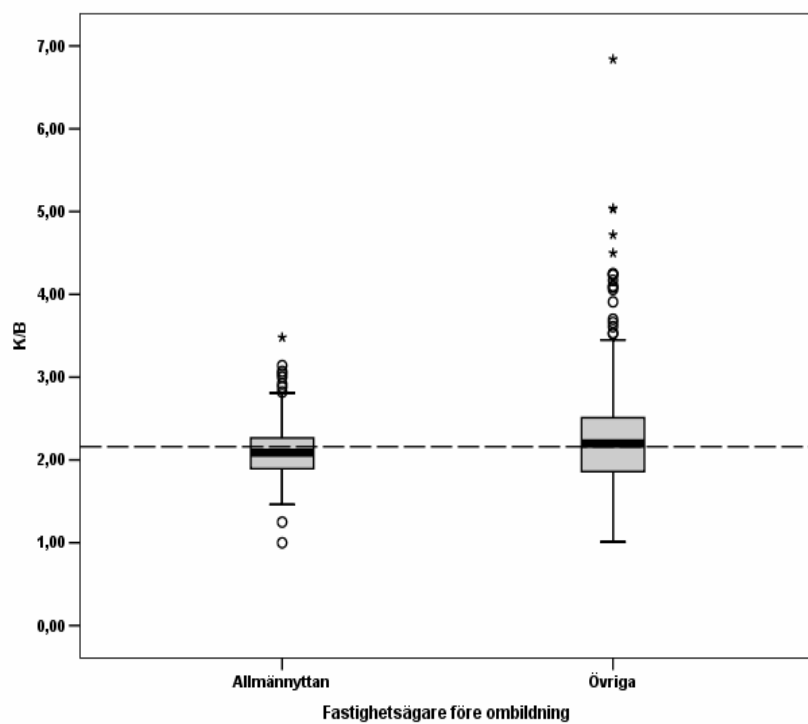
Tabell 6 Köpesumman i relation till basvärdet (K/B) för de omvandlade bostadsrättsföreningarna i allmännyttan och övriga fastighetsägare K/B medel och K/B median

Område	Allmännyttan			Övriga fastighetsägare		
	Medel	Median	Antal föreningar	Medel	Median	Antal föreningar
Innerstan	2,10	2,09	246	2,19	2,18	559
Ytterstan	2,07	2,04	49	2,33	2,25	213
Total	2,10	2,09	295	2,23	2,20	772

De föreningar som köpt av övriga fastighetsägare har generellt betalat ett högre pris i förhållande till K/B än de föreningar som köpt av allmännyttan. K/B är något högre i ytterstan jämfört med innerstan gällande omvandlingar från övriga fastighetsägare.

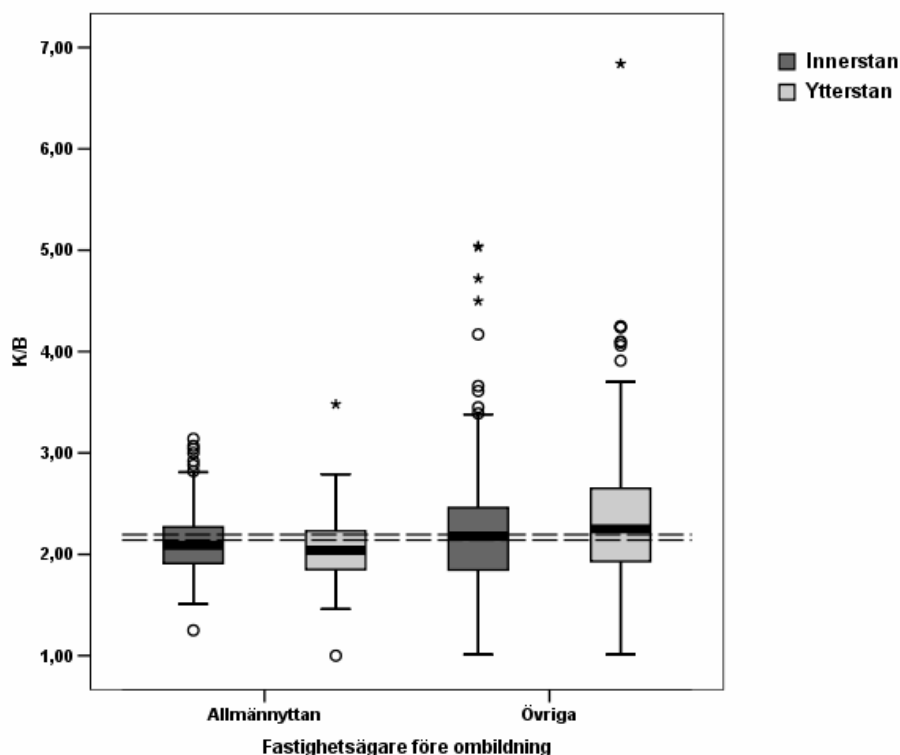
Spridningen i K/B för föreningar som köpt från övriga fastighetsägare är större jämfört med föreningar som köpt av allmännyttan som figuren nedan visar (figur 9).

Figur 9 Spridningen av K/B för de omvandlade bostadsrättsföreningarna i allmännyttan och övriga fastighetsägare



Figur 10 visar skillnaderna i spridning för K/B vid omvandlingar i allmännyttan och övriga fastighetsägare i ytterstan och innerstan. Även här kan vi se att spridningen är större för köp från övriga fastighetsägare än allmännyttan oavsett om omvandlingarna skett i innerstan eller i ytterstan. Totalt sett ligger medianen för K/B högre i ytterstan jämfört med innerstan varvid den översta streckade linjen representerar medianvärdet för K/B i ytterstan.

Figur 10 Spridningen av köpesumman per kvadratmeter för de omvandlade bostadsrättsföreningarna i allmännyttan och övriga fastighetsägare fördelat på innerstan och ytterstan.



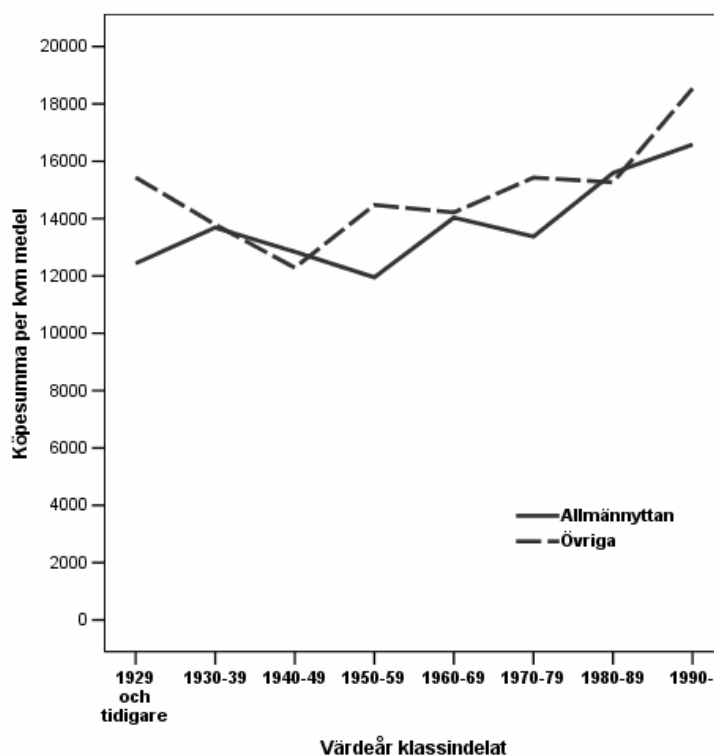
Skillnaderna i K/B visar att föreningar som omvandlats från övriga fastighetsägare jämfört med föreningar som omvandlats från allmännyttan har betalat en högre köpesumma i relation till bastaxeringsvärdet. K/B skiljer sig inte nämnvärt åt mellan ytterstan och innerstan vad gäller allmännyttans omvandlingar men omvandlingar från övriga fastighetsägare uppvisar ett högre K/B i ytterstan.

Värdeåret och lokalytans betydelse för skillnaderna i pris

Förutom skillnaderna i köpesumma i innerstan och ytterstan redovisas här köpesumma per kvadratmeter i förhållande till värdeår dvs. det år som är representativt för byggnadens ålder med beaktande av större om- och tillbyggnader. Där värdeåret omfattar föreningar med flera fastigheter är värdeåret ett genomsnitt av fastigheternas värdeår.

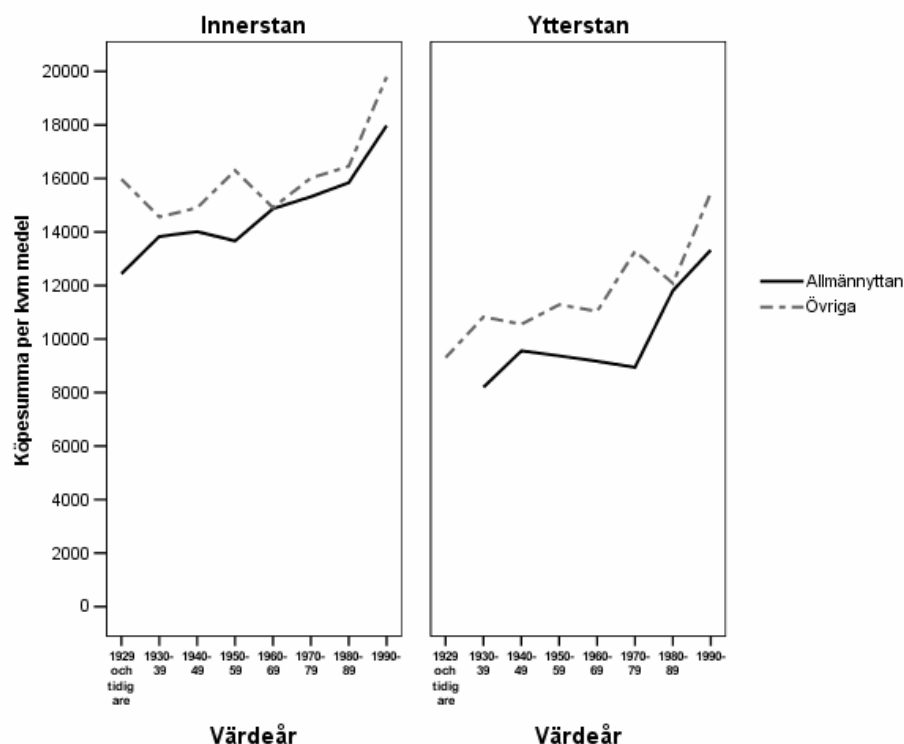
Som figur 11 visar är trenden att ett senare värdeår betingar en högre köpesumma per kvadratmeter även om köpesumman fluktuerar i förhållande till värdeåret. Trenden är densamma oavsett om tidigare ägare varit allmännyttan eller övriga fastighetsägare.

Figur 11 Köpesumman per kvadratmeter i relation till värdeår fördelat på omvandlingar i allmännyttan och övriga fastighetsägare.



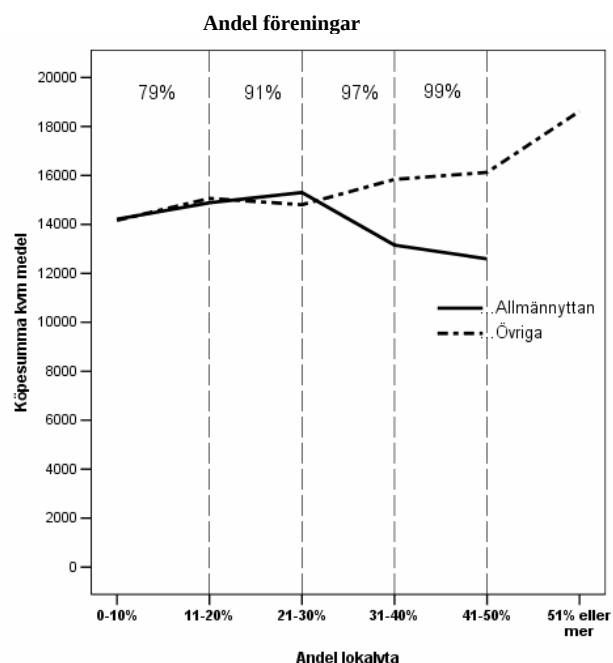
I figuren nedan (figur 12) syns skillnaden mellan värdering av fastigheter med värdeår 1929 och tidigare i innerstan. I ytterstan värderas inte tidiga värdeår på samma sätt. I ytterstan syns en tydlig ökning av köpesumman per kvadratmeter för allmännyttan avseende omvandlingar av fastigheter med värdeår 1970 och senare.

Figur 12 Köpesumman per kvadratmeter i relation till värdeår fördelat på omvandlingar i allmännyttan och övriga fastighetsägare samt inner- och ytterstan.



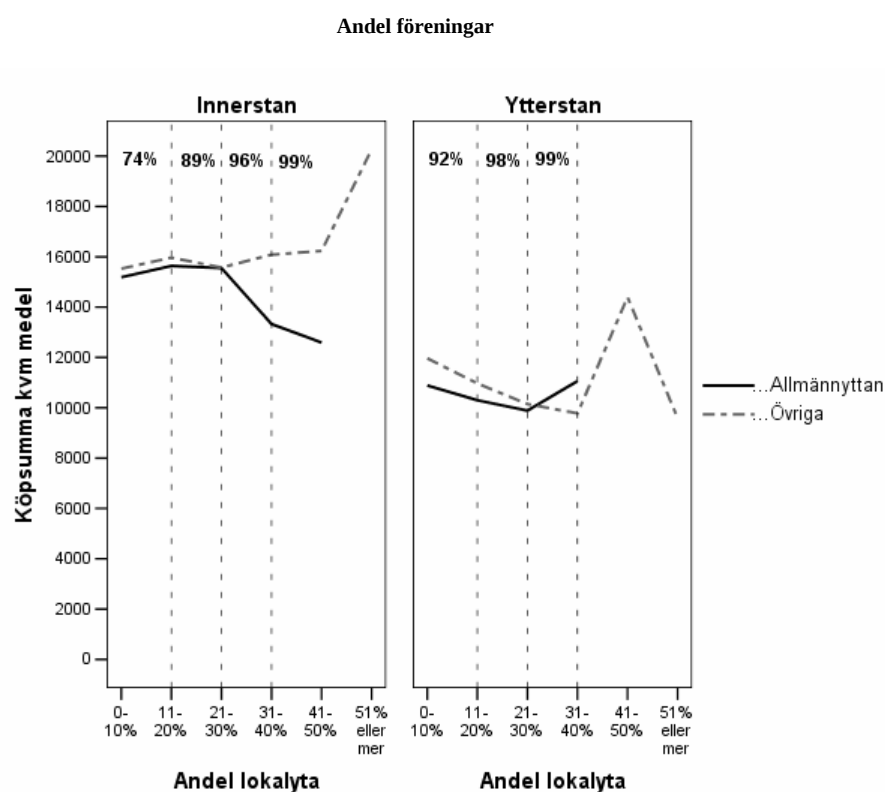
En svag positiv trend där köpesumman per kvadratmeter ökar ju högre andel lokaler fastigheterna har syns i resultatet. Skillnaden mellan allmännyttan och övriga fastighetsägare är liten avseende fastigheter med upp till 30 procents lokalyta. En tydlig förändring sker vid köp av fastigheter med mer än 30 procent lokalyta. Vid omvandlingar från övriga fastighetsägare ökar priset per kvadratmeter markant medan priset minskar markant vid omvandling i allmännyttan. Detta kan givetvis hänga samman med vilken typ av lokaler som avses och hur de kan nyttjas för intäkter till föreningen. Skillnaderna uppträder för knappt tio procent av samtliga omvandlingar där fem procent av omvandlingarna för allmännyttan befinner sig och tio procent för övriga omvandlingar.

Figur 13 Köpesumman per kvadratmeter i relation till andel lokalyta fördelat på omvandlingar i allmännyttan och övriga fastighetsägare



I innerstan har lokalytan en svag effekt för 90 procent av föreningarna men i ytterstan är trenden för 98 procent av föreningarna att ökade lokalytor drar ned köpesumman per kvadratmeter.

Figur 14 Köpesumman per kvadratmeter i relation till andel lokalyta fördelat på omvandlingar i allmännyttan och övriga fastighetsägare samt inner- och ytterstan.



Köpesumman per kvadratmeter tenderar att öka något ju senare värdeåret för fastigheten är satt. En skillnad i värderingen hos allmännyttan och övriga fastighetsägare finns för äldre fastigheter byggda 1929 eller tidigare där dessa fastigheter i innerstan värderas högre hos övriga fastighetsägare jämfört med allmännyttan. Nio av tio föreningar har lokalytor som understiger 30 procent av bostads- och lokalytan. Lokalytans andel har en svag effekt totalt sett på köpeskillingen per kvadratmeter. Lokalytan har däremot något större betydelse för prissättningen i ytterstan jämfört med innerstan. I ytterstan tenderar stora lokalytor påverka priset negativt både vad gäller omvandlingar i allmännyttan och för övriga fastighetsägare.

BAKGRUND OCH METOD

Bakgrund

Som en del i uppdraget att utvärdera bostadsrättsomvandlingen i allmännyttan har USK fått i uppdrag att ta fram statistik över de kommunala bostadsbolagens försäljningar under tidsperioden samt prissättning uppdelat på olika områden i staden. I uppdraget skall jämförelser göras med överlåtelse från privata hyresvärdar till hyresgästerna.

Metod

Data till denna analys är hämtade ur lantmäteriets fastighetsdatabas. Registret består av fastigheter som omvandlats till bostadsrätter från allmännyttan och övriga privata fastighetsägare i Stockholms stad under perioden 1999-2003. De undersökningsvariabler som ingår i denna analys är köpeskillingen vid förvärvet, taxeringsvärdet från 2000/2001 års taxering, omvandlingsår, värdeår samt ytor för lokaler och bostäder.

I avrapporteringens första del redovisas antalet omvandlade fastigheter under perioden vad gäller allmännyttan i relation till övriga privata fastighetsägare samt den geografiska spridningen för omvandlingen ur det allmännyttiga beståndet.

I avrapporteringens andra del redovisas kvadratmeterpriset vid köpet, köpesumman i förhållande till bastaxeringsvärdet samt kvadratmeterpriset i förhållande till värdeår och andel lokalyta.

Egenskaper hos fastigheterna som kan påverka priset vid omvandling, som t ex lokalernas andel av ytan och fastigheternas värdeår, gör jämförelser mellan allmännyttiga bolag och övriga fastighetsägare tveksamma på en låg geografisk nivå samt mellan de år som omvandlingarna skett då antalet omvandlingar i allmännyttan relativt sett är mycket färre. Priset per kvadratmeter redovisas på lägre geografisk nivå för allmännyttans omvandlingar än för övriga fastighetsägare. Då jämförelser görs mellan allmännyttan och övriga fastighetsägare är den geografiska nivån ytterstan och innerstan.

I registerdata är inte köpesumman fördelad på fastighet utan på föreningar. Därför utgår prissättningsstatistiken från den köpesumma som föreningen sammanlagt betalade för fastigheten/fastigheterna vid förvärvet.

4

Enkät till bostadsrättsföreningarnas styrelse

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER

- 1. **90 procent av de tillfrågade styrelserna har angett att de hade kvar hyresrätter vid omvandlingen**

Av de kvarvarande hyresrätterna har 58 procent i innerstaden och 74 procent i ytterstaden senare upplåtits med bostadsrätt. Andelen som svarat att de inte har kvar några hyresrätter i föreningen ökade därmed från 10 procent vid förvärvstillfället till ca 16 procent idag. Huvuddelen ligger i innerstaden. De övriga bostadsrättsföreningarna har i genomsnitt ca 7 hyresrätter kvar i föreningen.
- 2. **De omvandlade bostadsrätterna köptes av lägenhetsinnehavaren för 13 100-13 600 kr/kvm beroende på lägenhetsstorlek**

Insatserna var betydligt högre i innerstaden än i ytterstaden. Till exempel kostade en lägenhet på 3 rok i genomsnitt 14 500 kr/kvm i innerstaden, men endast 10 700 kr/kvm i ytterstaden.
- 3. **Flertalet föreningar uppger att det sålts en eller flera bostadsrätter efter omvandlingen**

Samtliga föreningar belägna i ytterstaden och nästan alla i innerstaden uppger att det sålts en eller flera bostadsrätter efter omvandlingen. Totalt har nära hälften av lägenheterna omsatts efter omvandlingen.
- 4. **57 procent av medlemmarna som var med vid förvärvstillfället bor kvar idag**

Något fler än hälften av de medlemmar som var med vid förvärvstillfället bor kvar idag. En fjärdedel har flyttat inom kommunen. Andelen som bor kvar är större i ytterstaden än i innerstaden.
- 5. **Vid försäljning av bostadsrätten var försäljningspriset generellt det dubbla beroende på vilket år lägenheten förvärvats och vilket år den sålts**

I ytterstaden var insatsen vid förvärvstillfället lägre än i innerstaden, men även där såldes lägenheterna för det dubbla priset. Man kan anta att en tredjedel av priset var ett resultat av den allmänna prisutvecklingen på bostadsrätter.
- 6. **Hyresrätternas hyror före omvandlingen visar ingen skillnad jämfört med tidpunkten strax efter omvandlingen**

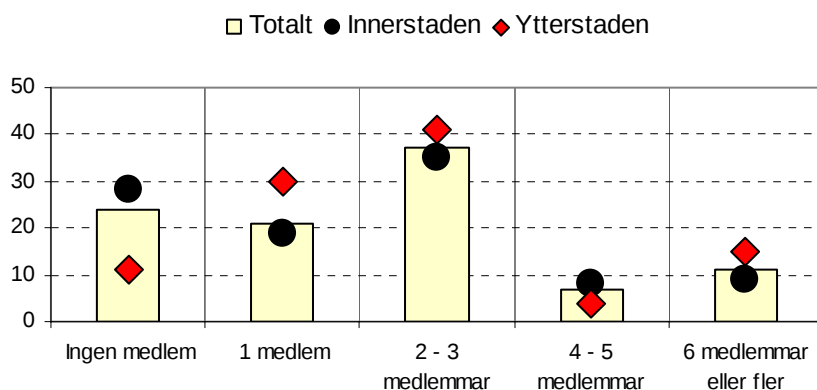
Däremot är hyran högre för samma lägenhet idag än vid omvandlingen. Det är dock svårt att se om den ökat mer än genomsnittet för liknande lägenheter i hyreshusbeståndet.

UPPGIFTER OM STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA

I faktaenkäten bad vi bostadsrättsföreningarna ge svar på hur många av dem som var med i styrelsen från starten som sitter kvar i styrelsen idag. Vi frågade också efter hur många medlemmar som ingår i deras styrelse idag. En styrelse kan bestå av 3 medlemmar eller fler.

Flertalet av bostadsrättsföreningarna (76 procent) har åtminstone någon medlem kvar i styrelsen av dem som var med vid förvärvstillfället. Oftast rör det sig om 2 – 3 medlemmar. 24 procent svarar att ingen medlem som var med från början finns kvar i deras styrelse. Föreningarna i innerstaden svarar så i högre grad än ytterstadsföreningarna.

Figur 1 Hur stor andel av medlemmarna som var med i styrelsen från starten sitter kvar i styrelsen idag (%)



Vanligast är att föreningarna har en styrelse som består av 7 medlemmar. Vilket 28 procent av föreningarna uppgav. 3 medlemmar är minimum och få föreningar har uppgett det. Det är vanligare med stora styrelser i ytterstaden, där 22 procent av föreningarnas styrelser har 8 eller fler medlemmar, jämfört med 9 procent i innerstaden.

UPPGIFTER OM LÄGENHETERNA - VID FÖRVARVSTILLFÄLLET OCH IDAG

Vid förvärvstillfället fanns 4 680 lägenheter i de 112 bostadsrättsföreningar som ingår i undersökningen. Idag (april 2005) uppger föreningarna att de har 4 712 lägenheter i sina föreningar. Det är en viss ökning över tid och då framför allt i föreningar med många lägenheter. Lokaler som har gjorts om till lägenheter är den främsta orsaken. Några föreningar uppger att de vid förvärvstillfället hade en hel del tomma lägenheter, lägenheter som sedan upprustats och sålts efter bildandet av föreningen.

Tabell 1 Antal lägenheter som bostadsrättsföreningarna anger att de hade vid förvärvstillfället (%)

	Innerstaden	Ytterstaden	Totalt
7 - 17	26	19	24
18 - 24	24	19	22
25 - 34	16	7	14
35 - 52	18	22	19
53 - 99	11	19	13
100 -	6	15	8
Totalt	100	100	100

Lägenhetsstorlekar vid förvärvstillfället

Föreningarna ombads att fylla i hur stora lägenheter de hade vid förvärvstillfället. En tabell för lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en för hyresrätt. 103 föreningar besvarade frågan. 9 föreningar lämnade fälten tomma.

De 103 föreningar som har besvarat enkäten har totalt 3 487 bostadsrätter och 748 hyresrätter. De vanligaste lägenhetsstorlekarna är lägenheter om 2 – 3 rok. En fullständig redovisning finns i Bilaga 4:1.

Tabell 2 Fördelning över lägenhetsstorlekar vid förvärvstillfället

Fördelning av lägenhetsstorlekar vid förvärvstillfället			
	Bostadsrätter	Hyresrätter	Totalt
1 rok eller mindre	15%	16%	15%
2 rok	28%	34%	29%
3 rok	29%	30%	29%
4 rok	17%	14%	17%
5 rok eller större	12%	7%	11%
Totalt	100%	100%	100%

Bland de undersökta bostadsrättsföreningarna är bostadsrätterna något överrepresenterade bland de större lägenheterna, för övrigt är fördelningen likartad mellan bostadsrätter och hyresrätter.

OMSÄTTNINGEN AV MEDLEMMAR OCH HYRESGÄSTER

I stort sett i samtliga bostadsrättsföreningar har det skett försäljningar av bostadsrätter efter ombildningen.

Av bostadsrättsföreningarna var det 90 procent som hade lägenheter som blev kvar som hyresrätter vid förvärvstillfället. I ytterstaden är det något större andel av föreningarna som har hyresrätter kvar än i innerstaden.

Totalt blev 815 lägenheter kvar som hyresrätter bland de undersökta föreningarna vid förvärvstillfället. Av dem ligger 68 procent i innerstaden och 32 procent i ytterstaden.

Hur många medlemmar var med vid förvärvet och bor kvar idag?

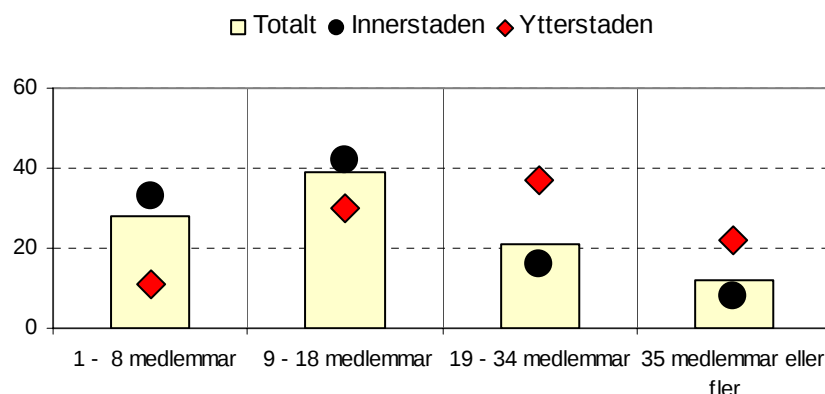
301 föreningar har omvandlats, 112 har valt att delta i denna undersökning. Utifrån de 112 föreningarna som besvarat och deltagit i vår undersökning, har vi genom deras inskickade medlemsförteckningar och ekonomiska planer kunnat kartlägga hur många som bor kvar i de omvandlade fastigheterna. På samma sätt har vi också kunnat kartlägga vilka som flyttat därifrån.

Vi har jämfört föreningarnas inskickade medlemsförteckningar från förvärvstillfället (köpdatum) med den medlemsförteckning som är aktuell idag. Har USK inte fått ta del av medlemsförteckningen från förvärvstillfället, har vi använt oss av registeruppgifter över vilka som är folkbokförda på den aktuella fastigheten. I några fall har även uppgifter från den ekonomiska planen används.

I innerstaden bor drygt hälften (56 procent) av de medlemmar som var med vid förvärvstillfället kvar idag. Andelen är något högre i ytterstaden (61 procent).

75 procent av innerstadsföreningar har upp till 18 medlemmar som bor kvar idag och som var med vid förvärvstillfället jämfört med 41 procent i ytterstaden. Andelen ytterstadsföreningar som har 19 medlemmar eller fler är 59 procent jämfört med 25 procent i innerstaden.

Figur 4 Medlemmar som bor kvar idag (%)



Föreningar som hade hyresrätter kvar då och kvar idag

Tabellen nedan visar att bostadsrättsföreningarna vid förvärvstillfället hade fler hyresrätter än idag. Framför allt har föreningar med relativt många hyresrätter kvar vid förvärvstillfället minskat sin andel över tid. Andelen bostadsrättsföreningar som uppger att de inte har några hyresrätter kvar alls har ökat från 10 procent vid förvärvstillfället till 16 procent idag. Två av tre bostadsrättsföreningar i ytterstaden uppger att de har minst 4 hyresrätter kvar idag, mot en av tre i innerstaden. Bland de undersökta föreningarna har antalet hyresrätter minskat med 6,5 procent i innerstaden och med 23 procent i ytterstaden sedan omvandlingen.

Tabell 3 Bostadsrättsföreningar efter antal lägenheter de har kvar som upplåts med hyresrätt (%)

	Brf då	Brf idag	Inner då	Inner idag	Ytter då	Ytter idag
Inga	10	16	12	19	4	7
1 hyresrätt	18	24	20	26	11	19
2 - 3 hyresrätter	22	20	26	22	11	11
4 - 9 hyresrätter	26	23	22	19	37	37
10 - 19 hyresrätter	16	12	12	8	30	22
20 hyresrätter eller fler	8	4	8	5	7	4
Summa	100	100	100	100	100	100
	<i>n=112</i>		<i>n=85</i>		<i>n=27</i>	

MEDLEMMARNAS INSATS OCH PRIS VID FÖRSÄLJNING

Få föreningar hade några försäljningar av bostadsrätter under år 2000. En orsak till detta är att de första omvandlingarna i staden skedde i december 1999.

Hälften av föreningarna hade någon försäljning år 2001, 2002 var det enbart några få som inte hade någon försäljning. En fullständig redovisning av svaren finns i Bilaga 4:1.

I tabell 5 ser vi ett sammanräknat genomsnitt av försäljningspriser i kr/kvm och år för de olika försäljningsåren 2000 – 2004. Ett för försäljningarna totalt, ett för försäljningarna i innerstaden och ett för ytterstaden. För var och en finns en jämförelse med den insats som fanns för respektive lägenhetsstorlek vid förvärvstillfället. Denna insats är också framräknad som ett genomsnitt av de insatser som fanns för respektive lägenhetsstorlek och anger kr/kvm och år.

Försäljningar i innerstaden

Ser vi först till innerstaden ligger insatserna vid förvärvstillfället i intervall mellan 13 600 till 14 600 beroende på lägenhetsstorlek. I alla lägenhetsstorlekar har försäljningspriset ökat över tiden.

Genomgående är priset dock lägre år 2003 än året innan. År 2004 kunde bostadsrätterna i innerstaden försälas till mer än det dubbla priset oavsett lägenhetsstorlek jämfört med hur stor insatsen var vid förvärvstillfället.

Försäljningar i ytterstaden

I ytterstaden ligger insatserna betydligt lägre i alla lägenhetsstorlekar jämfört med innerstaden. Insatserna vid förvärvstillfället ligger i intervallet mellan 6 500 till 10 600 beroende på lägenhetsstorlek. Inga försäljningar av bostadsrätter har dock skett bland de undersökta föreningarna i ytterstaden av lägenheter på 5 rok eller större. Även i ytterstaden har försäljningspriset år 2004 för lägenheter på 1 – 2 rok fördubblats jämfört med insatsen vid förvärvstillfället. För de större lägenheterna har däremot prisutvecklingen varit negativ mellan åren 2001 och 2004.

Försäljningar totalt

Ser vi till snittet totalt ligger insatserna vid förvärvstillfället i intervall mellan 13 100 till 13 600 kr/kvm. Försäljningspriserna är någorlunda jämnt fördelade mellan de olika försäljningsåren 2000 – 2004. I samtliga fall ligger priset högre, oavsett lägenhetsstorlek, år 2004 än år 2000. En lägenhet om 2 rok hade en genomsnittlig insats på 13 300 kr/kvm vid förvärvstillfället. Den kunde år 2000 säljas för 18 500 kr/kvm medan lägenheten år 2004 hade ett genomsnittligt försäljningspris på drygt 28 600 kr/kvm.

Tabell 4 Medlemmarnas insats vid förvärvstillfället och pris vid försäljning i olika lägenhetsstorlekar. Kr/kvm och år

Innerstaden

		Insats vid förvärvstillfället				
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok -
		14 682	14 348	14 544	13 928	13 648
Försäljningsår	2000	24 004	17 866	25 000	20 707	20 648
	2001	25 319	27 957	25 595	23 265	30 879
	2002	27 889	29 274	27 909	28 071	30 508
	2003	25 791	28 072	27 083	25 967	30 192
	2004	29 438	31 500	30 412	28 176	36 832

Ytterstaden

		Insats vid förvärvstillfället				
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok -
		9 507	9 851	10 683	10 381	6 494
Försäljningsår	2000	0	21 000	0	0	0
	2001	20 000	24 814	24 299	18 349	0
	2002	24 000	23 472	23 058	17 558	0
	2003	23 417	22 173	20 136	19 991	0
	2004	26 315	20 017	19 139	16 330	0

Brf alla

		Insats vid förvärvstillfället				
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok -
		13 488	13 268	13 579	13 090	13 137
Försäljningsår	2000	24 004	18 493	25 000	20 707	20 648
	2001	24 965	27 328	25 249	22 446	30 879
	2002	27 685	27 776	26 696	25 735	30 508
	2003	25 565	26 433	24 618	25 264	30 192
	2004	29 091	28 563	26 136	25 058	36 832

HYRESUTVECKLINGEN I HYRESRÄTTERNA

Om bostadsrättsföreningarna hade lägenheter kvar som upplåtits som hyresrätter, ombads de uppge hyran per kvm för dessa före förvärvet, strax efter omvandlingen och hur hög hyra det är för dessa hyresrätter idag.

Hyresnivån i kr/kvm är ungefär densamma strax efter omvandlingen som före förvärvet. Här finns inga stora skillnader varken om man ser till lägenhetsstorlek eller i jämförelse mellan innerstad och ytterstad. Den enda större skillnaden som finns mellan före omvandlingen och strax efter, är att hyran för en lägenhet om 2 rok ligger markant högre i innerstaden jämfört med ytterstaden, och att lägenheter på 4 rok i ytterstaden har en relativt högre hyra per kvm än innerstaden.

Skillnaderna finns främst vid jämförelse med hur hög hyran är idag och vid omvandlingen. Se vidare bilaga 4:1.

Tabell 5 Hyra i kr/kvm för olika lägenhetsstorlekar före omvandlingen, strax efter och idag.

		Innerstaden	Ytterstaden	Totalt
Hyra före ombildningen	1 rok <	938	962	942
	2 rok	1087	901	1043
	3 rok	834	790	819
	4 rok	812	943	828
	5 rok >	903	0	903

		Innerstaden	Ytterstaden	Totalt
Hyra strax efter ombildningen	1 rok >	926	962	932
	2 rok	1104	905	1055
	3 rok	835	798	822
	4 rok	806	943	826
	5 rok >	943	0	943

		Innerstaden	Ytterstaden	Totalt
Hyra idag	1 rok <	1022	1107	1036
	2 rok	1264	978	1194
	3 rok	970	857	937
	4 rok	906	986	913
	5 rok >	1153	0	1153

DATAINSAMLING OCH METOD

Datainsamling

I januari 2005 adresserades en postal enkät till 301 bostadsrättsföreningars styrelser där USK bad föreningarna om faktauppgifter som var aktuella när föreningarna bildades samt uppgifter som är aktuella idag. Enkäten bestod av 11 frågor där många av frågorna hade flera delmoment som skulle besvaras. Enkäten finns i sin helhet i Bilaga 4:2. Utöver att USK bad föreningarna fylla i enkäten, ombads dessa också att bifoga två medlemsförteckningar – en gällande från det datum föreningen köpte fastigheten (förvärvstillfället) och en idag gällande förteckning. Detta för att kunna se vilka medlemmar eller hyresgäster som var med om omvandlingsprocessen och som fortfarande bor kvar i föreningen och vilka som flyttat därifrån. Ett önskemål från USKs sida var också att föreningarna skulle bifoga en ekonomisk plan. En första påminnelse gick ut i februari 2005 till de föreningar som USK inte fått någon återkoppling från. En andra påminnelse bestod av en anmälan att USK inom kort tar kontakt per telefon. Telefonpåminnelsen hjälpte till att höja svarsfrekvensen.

Metod

I mitten av april 2005 avslutades fältarbetet av denna faktainsamling från bostadsrättsföreningarna. Av de 301 aktuella föreningarna valde 112 att delta i undersökningen, vilket motsvarar 37 procent av bostadsrättsföreningarna. Av 248 innerstadsföreningar svarade 85 (34 procent). Ytterstadsföreningarna, dvs. de föreningar som finns i söderort och västerort, har en högre svarsfrekvens än innerstadsföreningarna. Här har kring 50 procent av föreningarna valt att delta. Av totalt 39 föreningar i söderort har 20 valt att delta i undersökningen, medan 7 av 14 gjort det i västerort. Vi har i resultatredovisningen av denna faktainsamling från föreningarnas styrelse, redovisat resultatet för föreningarna i söderort och västerort ihopslagna till ett resultat för ytterstaden. Anledningen är att föreningarna här är få till antalet.

De föreningar som valt att delta fördelar sig relativt jämt över de olika omvandlingsåren.

Tabell 6 Svarsresultat efter vilket år föreningarna omvandlades

	Brf totalt	Antal svar	%	Innerstaden	Ytterstaden
1999	9	4	44	4	0
2000	108	39	36	32	7
2001	131	49	37	38	11
2002	43	16	37	10	6
2003	8	4	50	1	3
2004	2	0	0	0	0
Totalt	301	112	37	85	27

Bortfall och synpunkter från föreningarna

Många bland de föreningar USK haft kontakt med och som valt att inte delta i undersökningen har framför allt åberopat tidsbrist. Några har hänvisat till en extra kostnad för att skicka in faktauppgifter till USK. Man har hävdade att styrelserna själva inte har tillgång till uppgifterna, utan måste vända sig till sina förvaltare som debiterar dem.

Många har också hört av sig både till USK och SBC –Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation – och frågat om de har skyldighet att fylla i enkäten eller inte. De har även frågat efter sekretess bestämmelser.

Några få som har hört av sig, har skrivit på enkäten att de vägrar att delta, antingen av principiella skäl eller av omtanke om sina medlemmar.

Osäkerhetsmoment i faktainsamlingen

Bostadsrättslagen säger att styrelser i bostadsrättsföreningar skall ha aktuella medlemsförteckningar och registrerade ekonomiska planer tillgängliga för den som vill ta del av dem.

USK har i många fall fått dessa handlingar från de deltagande föreningarna, men har haft större svårigheter att få in medlemsförteckningar från förvärvstillfället. För att då få reda på vilka boende som var med vid omvandlingen och som bor kvar idag, togs uppgifter fram ur KID – kommunens invånardatabas. Uppgifter ur databasen och föreningarnas aktuella medlemsförteckningar stämde inte alltid helt överens. I databasen finns inga uppgifter på vilka som är medlemmar eller vilka som är hyresgäster. Vissa boende som i databasen skulle bo kvar, återfanns dessutom inte i föreningarnas medlemsförteckningar.

USK efterfrågade både uppgifter om kvarboende hyresgäster och medlemmar i bostadsrättsföreningen. Detta preciserades i det foljebrev som foljde med enkäten. Trots det har många föreningar tolkat ”medlemsförteckning” som enbart en boendeförteckning över bostadsrättsinnehavare. Detta har gjort att den uppgift vi har om kvarboende hyresgäster idag och de hyresgäster som vid förvärvstillfället valde att bo kvar som hyresgäster, inte är till dags datum helt aktuell.

Svaren på frågan om några bostadsrätter sålts efter omvandlingen till bostadsrättsförening, har av en del bostadsrättsföreningar inte besvarats. De uppger att de inte för någon statistik över antalet försäljningar. USK har i några av dessa fall kunnat göra en bedömning om antalet försäljningar via registeruppgifter från KID. Vi har där fått fram kvarboende och flyttningar från fastigheten. Även om det inte är föreningarnas egna uppgifter, ger det en ungefärlig bild av hur många bostadsrätter som sålts efter omvandlingen till bostadsrättsförening. Vissa föreningar har fyllt i vilket pris försålda bostadsrätter fick vid försäljningen, men inte uppgivit antalet.

5

Enkät till kvarvarande bostadsinnehavare och hyresgäster

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER

Före omvandlingen av hyresrätt till bostadsrätt

Två tredjedelar av hyresgästerna och nära hälften av medlemmarna trivdes mycket bra i fastigheten innan bostadsrättsföreningen köpte den. Få har svarat ganska eller mycket dåligt på frågan.

Av medlemmarna var över 70 procent mycket eller ganska positiv till omvandlingen, medan samma andel av hyresgästerna var mycket eller ganska negativ till den.

Över hälften av medlemmarna ville utan tvekan omvandla när förslaget kom att omvandla från hyresrätt till bostadsrätt, medan tre fjärdedelar av hyresgästerna inte ville omvandla utan bo kvar som hyresgäst. En liten andel av hyresgästerna ville omvandla men kunde inte.

Den helt övervägande delen av medlemmarna upplevde att den information de fick inför omvandlingen var korrekt, medan drygt hälften av hyresgästerna tyckte så. Dock kunde en fjärdedel av hyresgästerna inte ta ställning till frågan.

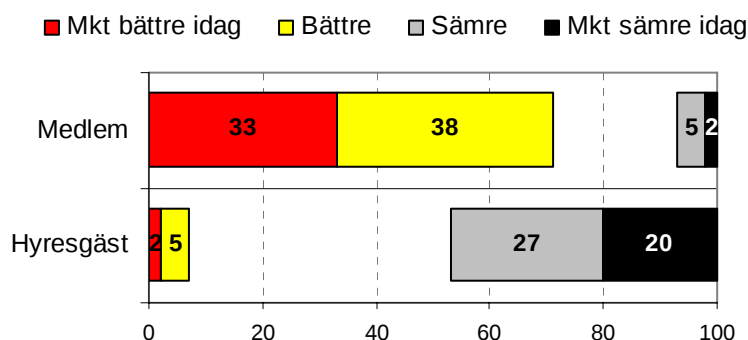
Efter omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt

Nästan alla medlemmar trivs mycket eller ganska bra i fastigheten idag, men endast varannan av hyresgästerna. Av hyresgästerna är det nästan en fjärdedel som trivs ganska eller mycket dåligt i fastigheten idag.

Av medlemmarna var det nu fler än tidigare som var mycket eller ganska positiva till omvandlingen, medan bland hyresgästerna betydligt färre än tidigare som var mycket negativa till omvandlingen.

När det gäller förvaltningen i sin helhet, boinflytandet, skötseln i stort, städning och renhållning i fastigheten, reparationer och underhåll av allmänna utrymmen, bo i förening i stället för i ett allmännyttigt företag samt förändringen i sin helhet från hyresrätt till bostadsrätt tycker flertalet av medlemmarna att det blivit bättre sedan omvandlingen, men många tycker också att det blivit varken bättre eller sämre. Bland hyresgästerna är det ännu fler än bland medlemmarna som generellt sett tycker att det varken blivit bättre eller sämre.

Nästan hälften av hyresgästerna tycker att det blivit sämre eller mycket sämre när det gäller att bo i en förening i stället för i ett allmännyttigt företag, samt förändringen i sin helhet från hyresrätt till bostadsrätt. Det kan vi se i diagrammet nedan som beskriver förändringen i sin helhet. Mellanrummet anger medlemmar och hyresgäster som tycker att det varken har blivit bättre eller sämre.



Städning och renhållning i fastigheten samt reparationer och underhåll av allmänna utrymmen tycker dock mellan 20 och 25 procent av hyresgästerna blivit bättre eller mycket bättre idag. Kontakten med grannarna tycker 60 procent av hyresgästerna blivit varken bättre eller sämre.

Bland medlemmarna svarar över 40 procent att boendekostnaden ökat efter omvandlingen, medan ca 65 procent av hyresgästerna svarar så. Både bland medlemmar och hyresgäster är det ca 25 procent som säger att den är oförändrad.

Frågor ställda endast till hyresgäster

Närmare 40 procent tycker att det är ganska eller mycket dåligt att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening, medan 30 procent tycker att det är varken bra eller dåligt.

De viktigaste skälen till att hyresgästen valde att fortsätta hyra sin bostad, var att han/hon inte ville ta några ekonomiska risker eller av principiella skäl. Fick inte lån att köpa angav dessutom 15 procent som skäl.

Flertalet av hyresgästerna anser att de inte skulle ha köpt sin lägenhet om omvandlingen skett idag.

På frågan om hyresgästen har en bra hyresvärd idag, svarar närmare 40 procent ja medan 30 procent svarar nej och lika många inte kan ta ställning.

Frågor ställda endast till medlemmar

Att köpet var en god investering var det viktigaste skälet till att medlemmen köpte sin lägenhet. Två tredjedelar hade med det som ett svarsalternativ. Att få ökat inflytande, skaffa sig en bättre situation på bostadsmarknaden, samt att kunna förändra i sin egen lägenhet var andra svar som vardera en tredjedel av medlemmarna angett.

Över hälften engagerar sig mer i skötseln av fastigheten än tidigare, medan en tredjedel gör det lika mycket som tidigare.

Av dem som anger att de deltar i bostadsrättsföreningens arbete, svarar hälften att de deltar under städdagar. En fjärdedel säger dock att de inte alls är engagerade i föreningens arbete.

RESULTAT AV UNDERSÖKNINGEN

Till bostadsrättshavare (i resultatredovisningen kallade medlemmar) och hyresgäster skickades två separata postala enkäter. Frågorna är likalydande för de två grupperna och därför redovisas resultatet tillsammans i dessa frågor. Bakgrundsfrågorna om hushållsstorlek och inkomst etc. är också gemensamma, varför dessa också redovisas tillsammans.

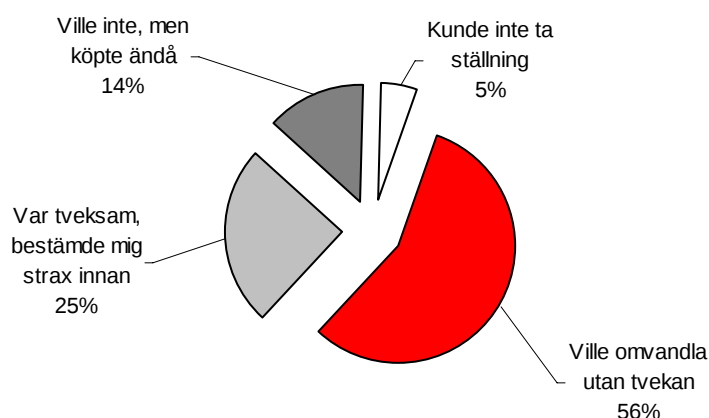
Reaktionerna bland medlemmar och hyresgäster när förslaget kom att omvandla från hyresrätt till bostadsrätt

Hur var Din reaktion när förslaget kom att omvandla från hyresrätt till bostadsrätt? Samma fråga ställdes både till medlemmar och till hyresgäster. Svarsalternativen varierade dock lite utifrån respektive gruppers perspektiv.

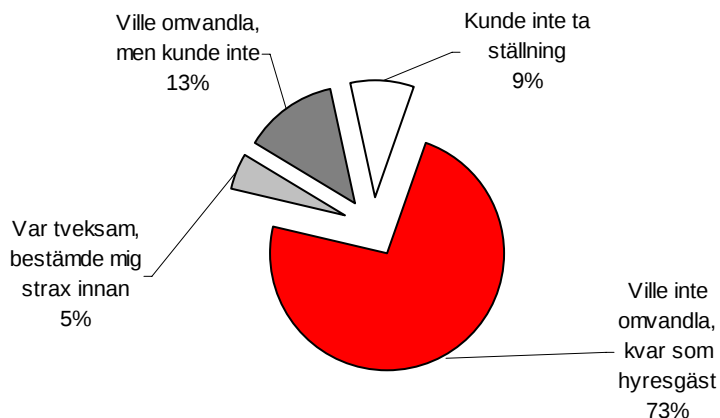
Medlemmarnas reaktion när förslaget kom att omvandla från hyresrätt till bostadsrätt var att drygt hälften, 56 procent, ville omvandla utan tvekan. Var fjärde medlem (25 procent) var tveksam och bestämde sig strax innan köpet hur de skulle göra. 14 procent ville inte omvandla när förslaget kom, men de köpte ändå. 5 procent kunde inte ta ställning hur deras reaktion var inför omvandlingen.

Hyresgästernas reaktion när förslaget kom att omvandla var att 73 procent inte ville omvandla och bestämde sig att vara kvar som hyresgäster. En liten andel, 5 procent, var tveksamma in i det sista. Att hyresgästerna ville omvandla men inte kunde det svarade 13 procent. 9 procent kunde inte ta ställning till hur deras reaktion var inför omvandlingen.

Figur 1 Medlemmarnas reaktion när förslaget kom att omvandla (%)



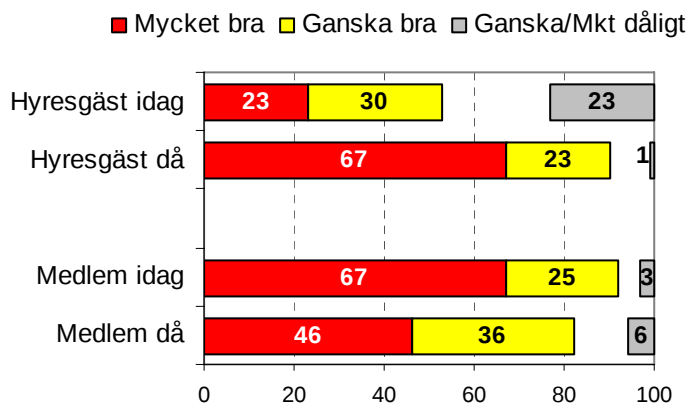
Figur 2 Hyresgästernas reaktion när förslaget kom att omvandla (%)



Trivsel i fastigheterna före och efter omvandlingen

Till både medlemmar och hyresgäster ställdes frågan hur de trivdes på det hela taget i fastigheten innan bostadsrättsföreningen köpte den och hur de trivs i fastigheten idag. Av figur 3 ser vi en ganska stor förändring över tid när det gäller trivseln i fastigheterna före och efter omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt.

Figur 3 Hur trivdes/trivs hyresgäster och medlemmar i fastigheten de bor i före omvandlingen och idag (%)



Utrymmet mellan svarsalternativet ganska bra och dåligt, är den andel som svarat varken eller och kan inte ta ställning.

Drygt hälften av hyresgästerna trivs bra på det hela taget i fastigheten idag. 23 procent trivs mycket bra. Jämfört med hur man trivdes i fastigheten innan omvandlingen, trivs man mindre bra idag än då. 90 procent trivdes i fastigheten innan föreningen köpte fastigheten. 67 procent av hyresgästerna trivdes mycket bra i fastigheten då. Det är en minskning med 44 procentenheter av andelen hyresgäster som trivs mycket bra. 23 procent svarar att de trivs ganska eller mycket dåligt i fastigheten idag.

Hela 92 procent av medlemmarna trivs bra i fastigheten idag. Till skillnad från hyresgästerna, trivs medlemmarna bättre i fastigheten idag jämfört med innan bostadsrättsföreningen köpte den. 46 procent av medlemmarna svarar att de trivdes mycket bra i fastigheten innan omvandlingen. Motsvarande andel idag är 67 procent. Det är en ökning med 21 procentenheter hos medlemmarna.

Trivsel i fastigheten med hänsyn till reaktionen inför omvandlingen

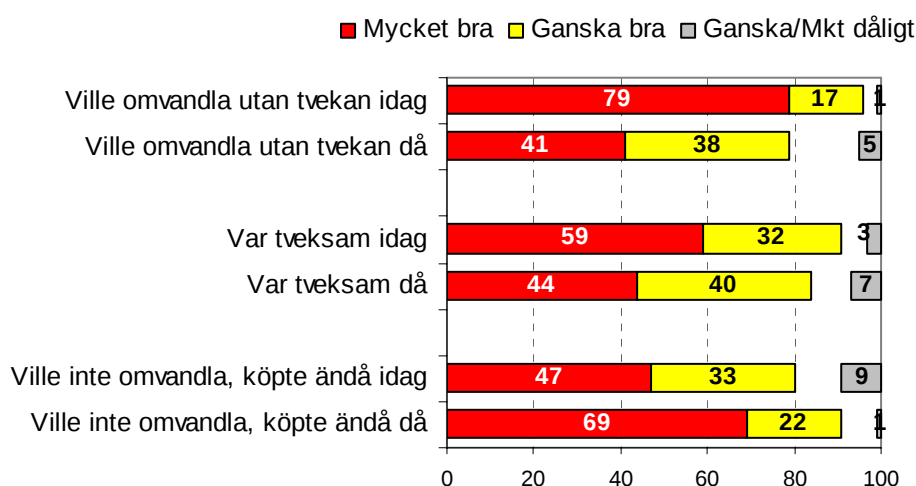
Medlem i föreningen

Hur trivdes medlemmarna i fastigheten innan omvandlingen och hur trivs de idag i jämförelse med reaktionen inför omvandlingen?

De medlemmar som ville omvandla utan tvekan och de medlemmar som var tveksamma inför omvandlingen, trivs bättre i fastigheten idag än då. Det gäller framför allt medlemmar vars reaktion var att de ville omvandla utan tvekan. Här har andelen som svarat att de trivs mycket bra i fastigheten innan omvandlingen ökat med 38 procentenheter.

Andelen medlemmar som trivdes mycket bra i fastigheten innan omvandlingen har minskat bland medlemmar som inte ville omvandla men köpte ändå. Här är en minskning med 22 procentenheter av medlemmar som trivs mycket bra i fastigheten idag. Bland dessa medlemmar har också andelen som svarat att de trivs dåligt i fastigheten ökat från 1 procent i trivsel före omvandlingen, till 9 procent idag som inte trivs i fastigheten.

Figur 4 Medlemmarnas trivsel i fastigheten före omvandlingen och idag med hänsyn till reaktionen inför omvandlingen. (%)



Hyresgäst i föreningen

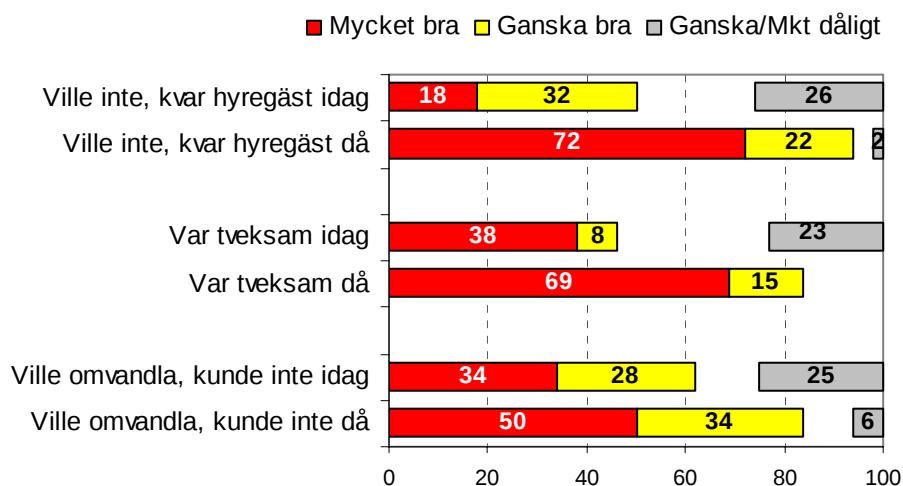
Hur trivdes hyresgästerna i fastigheten innan omvandlingen och hur trivs de idag i jämförelse med reaktionen inför omvandlingen?

Bland hyresgästerna ser vi en lite annorlunda bild än hos medlemmarna. Oavsett om

hyresgästernas reaktioner innan omvandlingen var att vara kvar som hyresgäst, ställde sig tveksam eller ville omvandla men kunde inte, så trivs hyresgästerna sämre idag i fastigheten än då. I samtliga hyresgästers reaktioner, har andelen som svarat att man trivs dåligt i fastigheten ökat från 0 – 6 procent innan omvandlingen till mellan 23 – 26 procent idag.

Bäst trivs hyresgästerna i fastigheten idag som ville omvandla men inte kunde. 62 procent av dem har svarat att de trivs mycket eller ganska bra idag. Hälften av hyresgästerna som inte ville omvandla och bestämde sig för att vara kvar som hyresgäster, trivs bra idag. De som innan var tveksamma till omvandlingen svarar till 46 procent att de trivs bra.

Figur 5 Hyresgästernas trivsel i fastigheten före omvandlingen och idag med hänsyn till reaktionen inför omvandlingen. (%)



Inställningen till omvandlingen före och efter omvandlingen

På samma sätt som vid frågeställningen ovan om trivsel fick både medlemmar och hyresgäster ytterligare en fråga om då och nu. Den fråga som ställdes var: Var Du på det hela taget positiv eller negativ till omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt innan föreningen blev ägare till fastigheten? Samt Hur är inställningen idag? Är Du på det hela taget positiv eller negativ till omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt?

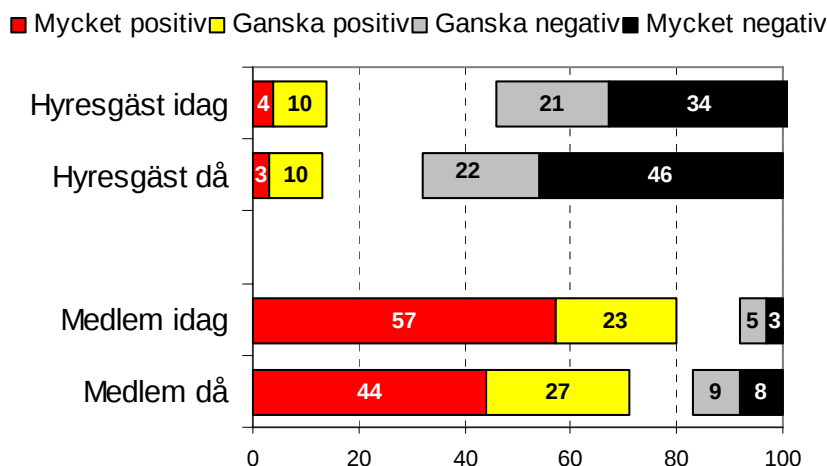
14 procent av hyresgästerna är positiva idag till omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt. Det är ungefär samma inställning idag som då. Hyresgästerna var på det hela taget mer negativa till omvandlingen innan föreningen blev ägare till fastigheten. 68 procent var då ganska eller mycket negativa till omvandlingen. Idag är drygt hälften av hyresgästerna fortfarande negativt inställda.

80 procent av medlemmarna är positiva idag till omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt. Det är en liten ökning från inställningen före omvandlingen. 17 procent av medlemmarna var negativa till omvandlingen innan föreningen blev ägare till

fastigheten. Denna andel har sedan minskat något.

Utrymmet mellan svarsalternativet ganska bra och dåligt, är den andel som svarat varken eller och kan inte ta ställning.

Figur 6 Inställningen till omvandlingen innan föreningen köpte fastigheten jämfört med idag (%)



Inställningen till omvandlingen med hänsyn till reaktionen inför omvandlingen

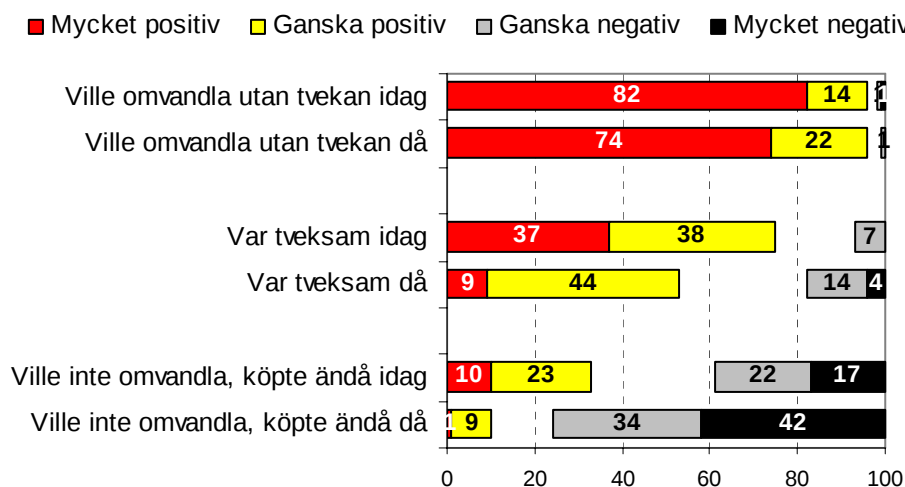
Medlem i föreningen

Medlemmarna är mer positivt inställda idag till omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt oavsett vilken reaktion man intog före omvandlingen. De medlemmar som ville omvandla utan tvekan var positivt inställda redan från början till omvandlingen och andelen som svarat att de är mycket positivt inställda har ökat något.

Medlemmarna som var tveksamma innan omvandlingen är mer positivt inställda idag till omvandlingen. Andelen som svarat att de är mycket positivt inställda har ökat från 9 procent före omvandlingen till 37 procent idag. Andelen som var negativt inställda då före förvärvet har minskat idag med 10 procentenheter.

Den grupp som var mest negativt inställda till omvandlingen före förvärvet var de som inte ville omvandla men som köpte ändå. Tre fjärdedelar av dem var negativa till omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt före förvärvet. De är fortfarande den grupp som är mest negativa idag, men andelen som svarar ganska eller mycket negativ har minskat till ca 40 procent. Andelen som intar en positiv inställning idag har ökat från var tionde före omvandlingen till var tredje idag.

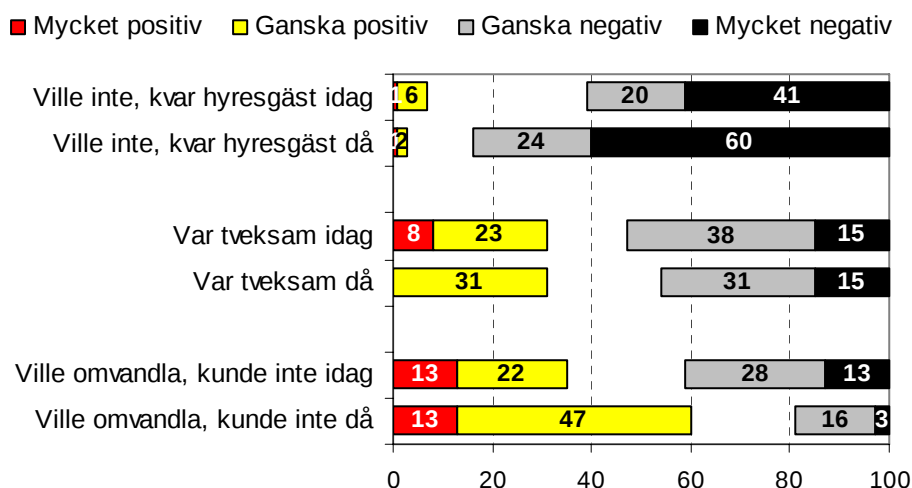
Figur 7 Inställningen till omvandlingen före och efter med hänsyn till reaktionen inför omvandlingen. (%)



Hyresgäst i föreningen

De hyresgäster vars reaktion inför omvandlingen var att de inte ville omvandla och bestämde sig för att vara kvar som hyresgäster, var den grupp som ställde sig mest negativ till omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt. Hela 84 procent var negativa innan föreningen blev ägare till fastigheten. Det är fortfarande den grupp idag som är mest negativt inställd; 61 procent svarar så idag. Andelen negativa har minskat och man svarar i högre grad varken eller än att man blivit positiv till omvandlingen, även om andelen där ökat något.

Figur 8 Inställningen till omvandlingen före och efter med hänsyn till reaktionen inför omvandlingen. (%)



De övriga två grupperna hyresgäster, vars inställning inför omvandlingen var att man var tveksam eller att man ville omvandla men inte kunde, är mer negativa till omvandlingen idag än de var innan föreningen blev ägare till fastigheten. Mest markant är

det bland hyresgästerna som ville omvandla men inte kunde. Här har andelen negativt inställda ökat från 19 till 41 procent. 60 procent av hyresgästerna som ville omvandla men inte kunde var före omvandlingen positivt inställda. Idag svarar 35 procent att de är mycket eller ganska positiva till omvandlingen.

Deltagande på köpstämmor innan omvandlingen

Innan omvandlingen och köpet av fastigheten genomförs en eller flera köpstämmor för att ge information, höra efter intresse för omvandling etc. Ibland kan en köpstämman räcka för att få tillräcklig majoritet bland de boende för att genomföra en omvandling från hyresrätt till bostadsrätt. Ibland krävs flera stämmor.

Att medlemmarna svarar att de deltagit på någon köpstämman i högre grad än hyresgästerna är inte så konstigt då hela 73 procent av hyresgästerna redan hade bestämt sig för att bli kvar som hyresgäster när förslaget kom att omvandla. 78 procent av medlemmarna har deltagit på någon köpstämman, mot 38 procent av hyresgästerna. 58 procent av hyresgästerna har svarat att de inte deltagit någon gång, mot 15 procent hos medlemmarna.

Korrekt information inför omvandlingen

Drygt hälften av hyresgästerna upplevde att de fick en korrekt information inför omvandlingen, mot 83 procent av medlemmarna. Ungefär var fjärde hyresgäst tyckte att informationen inte varit korrekt. 12 procent av medlemmarna tycker samma sak. Bland dem som inte varit nöjda med informationen återkommer kommentarer från de öppna svaren av typen *"En glädjekalkyl gavs, vilken inte stämmer med verkligheten"*. En fullständig listning över samtliga "öppna svar" finns i Bilaga 5:4 till denna rapport.

Hur upplevs förändringen från hyresrätt till bostadsrätt

Åtta frågor ställdes till medlemmar och hyresgäster hur de upplevde förändringen från hyresrätt till bostadsrätt. Varje fråga skulle besvaras med om de tyckte att de blivit bättre eller sämre idag jämfört med hur det varit innan omvandlingen.

I figuren nedan redovisas andelen medlemmar och hyresgäster som svarat mycket bättre, bättre, sämre och mycket sämre idag. Mellanrummet anger andelen som angett svarsalternativen varken eller och kan inte ta ställning. Efter frågan finns beteckningen M och H, vilket står för medlem och hyresgäst.

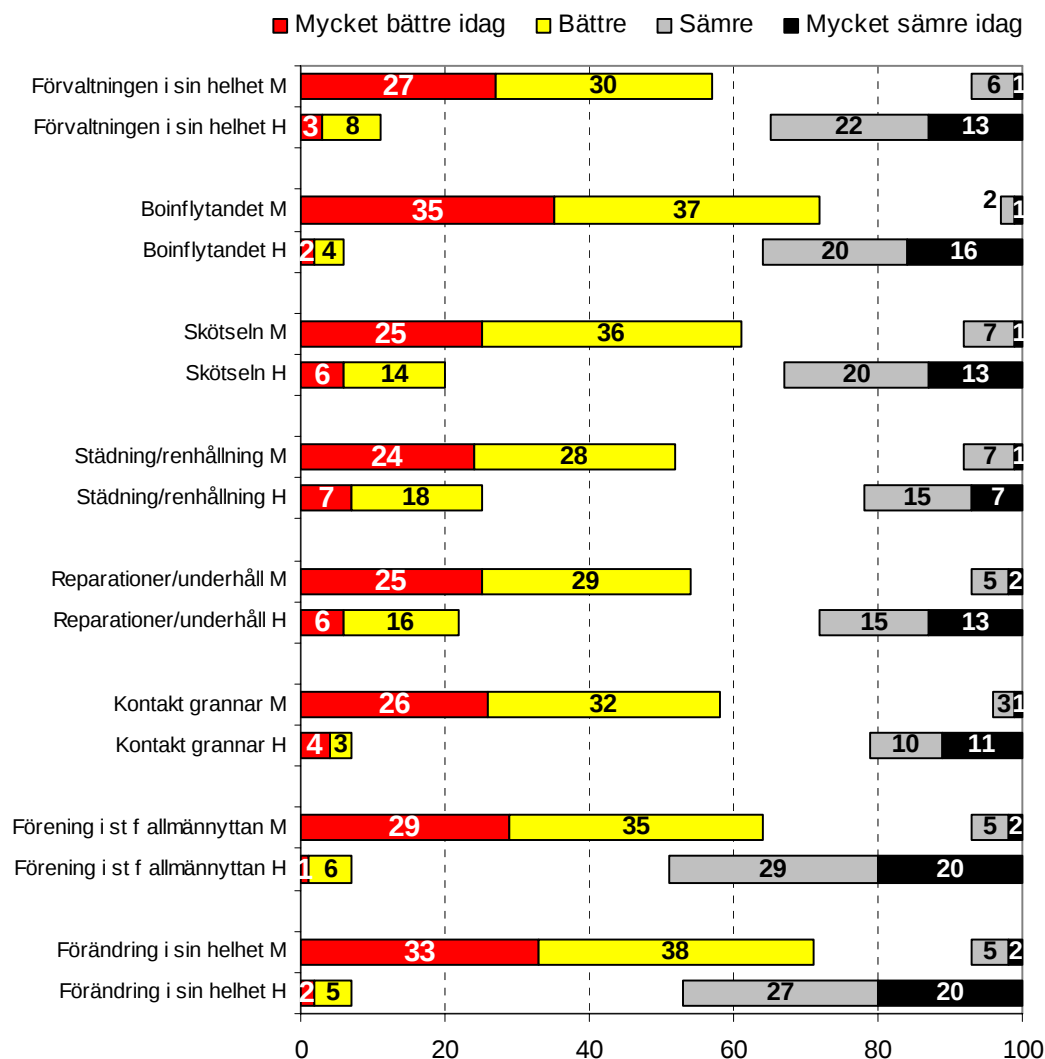
Figuren visar att medlemmarna i samtliga 8 frågor anser att allting är bättre idag jämfört med hur det var tidigare när upplåtelseformen var hyresrätt. Framför allt anser medlemmarna att boinflytandet, skötseln på det hela taget, att bo i en förening i stället för i ett allmännyttigt bostadsbolag och förändringen i sin helhet är bättre eller mycket bättre idag. Över 60 procent av medlemmarna tycker det. Få uttrycker att förändringen från hyresrätt till bostadsrätt har lett till att det blivit sämre eller mycket sämre idag.

Hyresgästerna däremot, anser i mångt och mycket att förändringarna har blivit till det sämre. De har hellre svarat varken eller och att de inte kan ta ställning än att förändringen blivit till det bättre. 72 procent av hyresgästerna har svarat varken eller på

frågan om kontakterna med grannarna blivit bättre eller sämre idag jämfört med tidigare.

Mest negativa är hyresgästerna på frågorna om att bo i en förening i stället för i ett allmännyttigt bolag och till förändringen i sin helhet. Knappt hälften av hyresgästerna tycker att det är sämre eller mycket sämre idag jämfört med tidigare.

Figur 9 Hur medlemmar (M) och hyresgäster (H) upplever förändringen från hyresrätt till bostadsrätt (%)



Om vi ser till hur reaktionerna inför omvandlingen var bland medlemmar och hyresgäster och jämför dem med förändringsfrågan att bo i en förening i stället för i ett allmännyttigt bostadsbolag, är resultatet lite olika beroende på inställningen till omvandlingen.

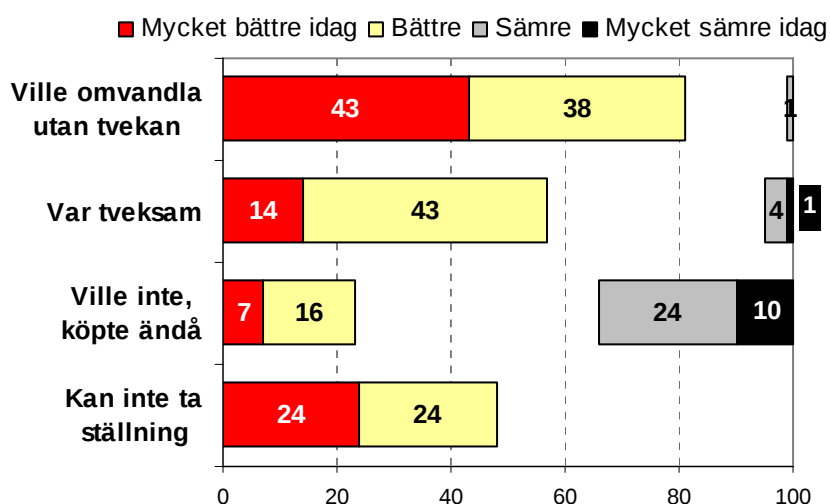
Medlem i föreningen

De medlemmar i bostadsrättsföreningarna som ville omvandla utan tvekan tycker att det är mycket bättre eller bättre idag att bo i en förening i stället för i ett allmännyttigt bostadsbolag. 81 procent av medlemmarna tycker att förändringen har blivit till det bättre. Bland de medlemmar som var tveksamma och bestämde sig strax innan köpet är det över hälften som tycker att det blivit mycket bättre eller bättre. Få svarar att det blivit sämre.

Ser vi då till gruppen medlemmar som inte ville omvandla, men som köpte ändå, uttrycker de i högre grad ett missnöje med förändringen. 34 procent tycker att det blivit sämre eller mycket sämre idag att bo i en förening i stället för i ett allmännyttigt bostadsbolag. 23 procent tycker att det är mycket bättre eller bättre idag. 42 procent svarar varken eller på frågan.

Drygt hälften av de medlemmar som inte kunde ta ställning till hur deras reaktion var inför omvandlingen svarar varken bättre eller sämre på frågan. Inga av dessa medlemmar ställer sig negativ och tycker att förändringen blivit till det sämre.

Figur 10 Hur medlemmar upplever förändringen att bo i en förening i stället för i ett allmännyttigt bostadsbolag, med hänsyn till reaktionerna inför omvandlingen (%)



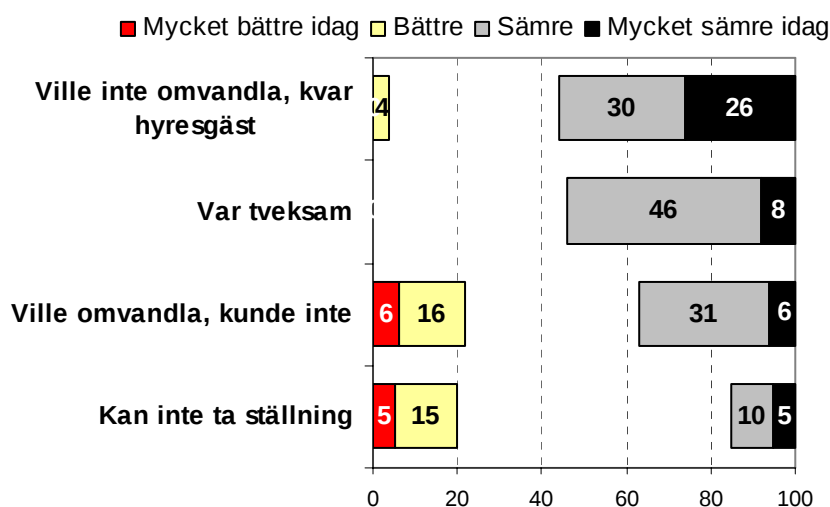
Hyresgäst i föreningen

Har det blivit bättre eller sämre idag att bo i en förening i stället för i ett allmännyttigt bostadsbolag om man är hyresgäst? Av de kvarboende hyresgästerna, vars reaktion inför omvandlingen var att de inte ville omvandla och bestämde sig att bo kvar som hyresgäst, anser många att det är sämre att bo i en förening i stället för i ett allmännyttigt bostadsbolag. 56 procent tycker att det blivit sämre eller mycket sämre med förändringen. Av dem är det hela 26 procent som tycker att det är mycket sämre att bo i en förening i stället för sitt gamla boende. 40 procent tycker att det blivit varken bättre eller sämre.

De hyresgäster som var tveksamma och bestämde sig strax innan köpet av fastigheten

tycker också att förändringen blivit till det sämre. Drygt hälften av dessa hyresgäster tycker så. 46 procent svarar varken bättre eller sämre. Inga av dessa tycker att det blivit mycket bättre eller bättre idag. 22 procent av de hyresgäster som ville omvandla men inte kunde av olika skäl vid förvärvet tycker att förändringen har blivit till det bättre idag. 41 tycker att det varken blivit bättre eller sämre. 37 procent anser att förändringen har blivit till det sämre. De hyresgäster som inte kunde ta ställning hur deras reaktion var inför omvandlingen svarar att förändringen varken blivit bättre eller sämre i högre grad än andra svarsalternativ. 45 procent har svarat så. 14 procent kan inte nu heller ta ställning till vad de tycker om förändringen. 20 procent är positiva och anser att förändringen har blivit till det bättre.

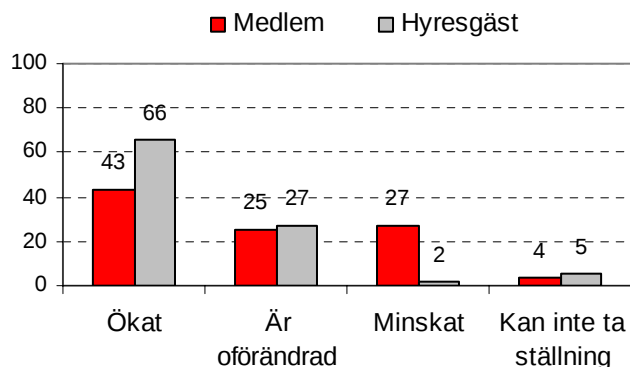
Figur 11 Hur medlemmar upplever förändringen att bo i en förening i stället för i ett allmännyttigt bostadsbolag, med hänsyn till reaktionerna inför omvandlingen (%)



Boendekostnaden efter omvandlingen

På en direkt fråga till medlemmar och hyresgäster om deras boendekostnad per månad har ökat eller minskat efter omvandlingen, svarar hyresgäster i högre grad än medlemmar att kostnaden har ökat. 66 procent av hyresgästerna svarar det, mot 43 procent bland medlemmarna. Något fler än var fjärde medlem svarar att deras boendekostnad per månad har minskat efter omvandlingen.

Figur 12 Har boendekostnaden per månad ökat eller minskat efter omvandlingen (%)



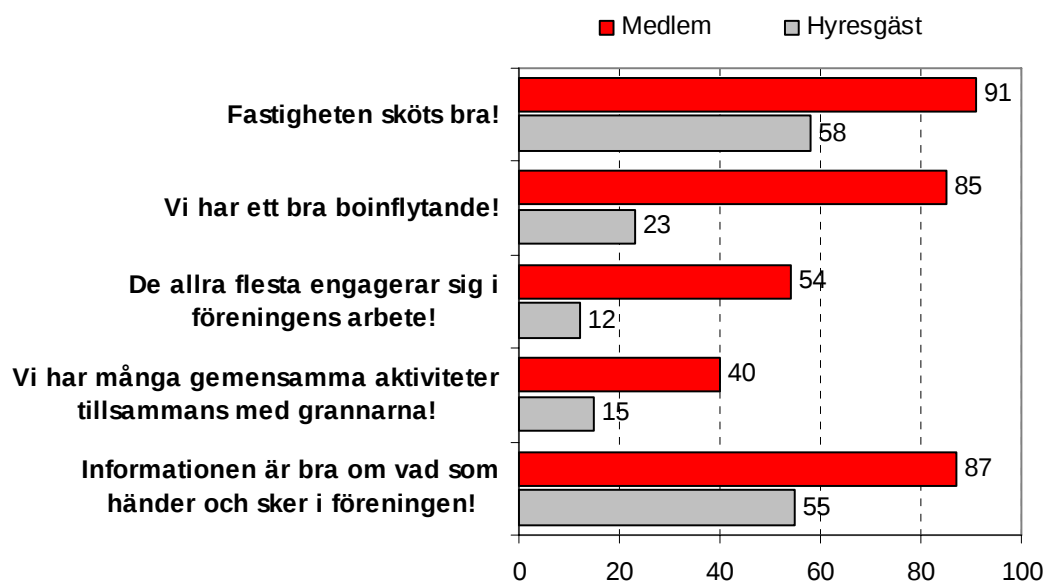
Medlemmar och hyresgäster fick fem påståenden att ta ställning till om deras bostadsrättsförening. De tillfrågades om de tyckte dessa påståenden stämde dåligt eller bra in på deras förening.

I figuren nedan redovisas andelen som tyckte att påståendena stämde bra (ganska eller mycket bra) in på föreningen. Några av dessa påståenden hade hyresgästerna svårt att ta ställning till. Till exempel svarade hela 61 procent att de inte kunde ta ställning till påståendet: De allra flesta engagerar sig i föreningens arbete. 40 procent av hyresgästerna kunde heller inte ta ställning till om det finns ett bra boinflytande i föreningen.

Att fastigheten sköts bra tycker 91 procent av medlemmarna. Nästan lika många tycker också att informationen är bra om vad som händer och sker i föreningen och att de har ett bra boinflytande.

Det påstående som passar sämst in är de gemensamma aktiviteterna tillsammans med grannarna. Där svarade hälften av både medlemmar och hyresgäster att påstående stämde mycket eller ganska dåligt in på deras bostadsrättsförening.

Figur 13 Hur stämmer följande påståenden om bostadsrättsföreningen? Andelen som svarar ganska eller mycket bra.



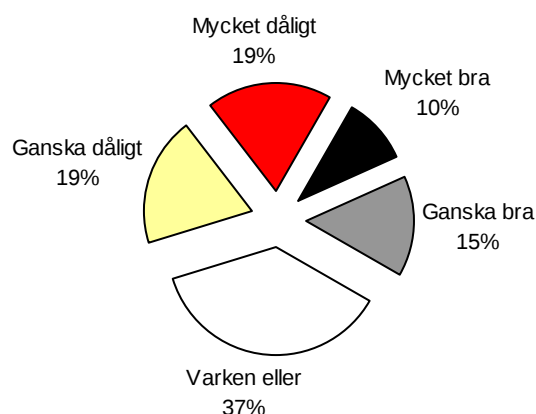
Fyra frågor ställdes enbart till kvarboende hyresgäster. Dessa kan inte jämföras med medlemmarna i föreningen. I inledningen till enkäten har vi en kontrollfråga till hyresgästerna. Vi frågar om de fortfarande bor kvar som hyresgäst eller om de köpt sin lägenhet. Av de svarande 244 hyresgästerna svarar fem att de idag är medlemmar i sin förening. De ombads dock svara som om de fortfarande var hyresgäst.

Att vara en hyresgäst i en bostadsrättsförening

Hur tycker Du på det hela taget det är att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening?

Var fjärde kvarboende hyresgäst (25 procent) tycker att det är mycket eller ganska bra att vara hyresgäst i sin förening. 38 procent tycker att det är dåligt. Av de kvarboende hyresgästerna tycker 19 procent att det är mycket dåligt på det hela taget att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening. 37 procent tycker att det varken varit bra eller dåligt.

Figur 14 Hur är det vara hyresgäst i en bostadsrättsförening. (%)

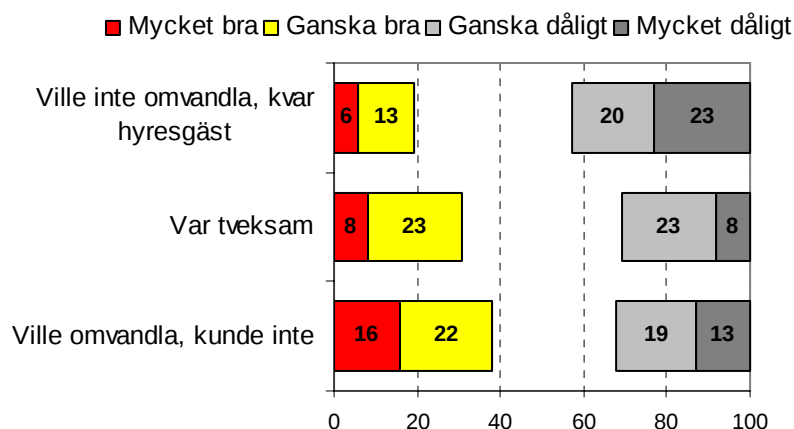


Att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening med hänsyn till reaktionerna inför omvandlingen.

38 procent av hyresgästerna som ville omvandla men inte kunde, tycker att det är bra att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening. Det är den grupp som tycker bäst om sin roll, trots att 32 tycker att det är dåligt att vara hyresgäst i föreningen.

Mest kritisk är hyresgäster som inför omvandlingen inte ville omvandla och valde att bli kvar som hyresgäster. 43 procent av dem är kritiska mot 19 procent som tycker att det är bra att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening.

Figur 15 Hur är det vara hyresgäst i en bostadsrättsförening, med hänsyn till reaktionerna inför omvandlingen. (%)

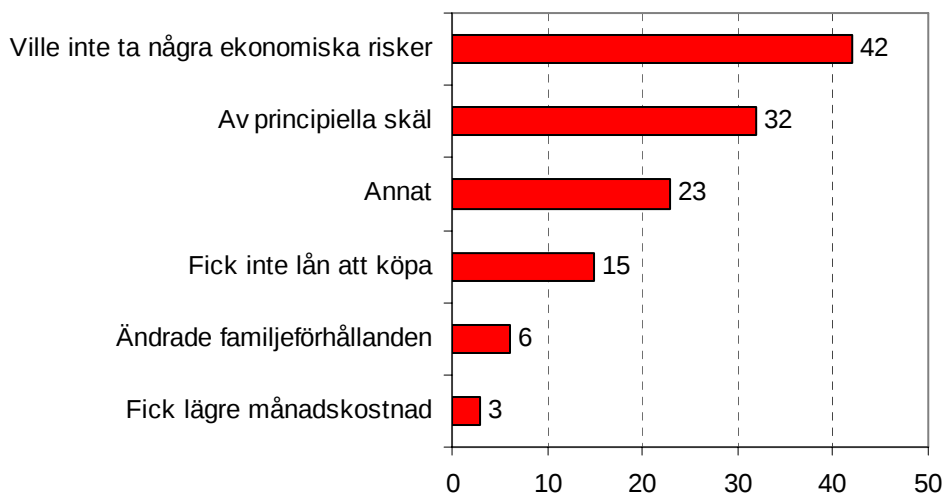


Skäl till att vilja fortsätta hyra sin bostad

Undersökningen har visat att många som valt att bo kvar som hyresgäster efter omvandlingen har gjort det av åldersskäl. Relativt många ingick inte i undersökningen pga. att de var 80 år eller äldre. Av de öppna svaren (se Bilaga 5:4) framgår det också tydligt av de hyresgäster som svarat annan orsak, att skälet att bo kvar som hyresgäst just har varit åldern. En annan grupp hyresgäster är de som inte fick köpa sin lägenhet. Det är de som inte fick lån inför omvandlingen och hyresgäster som har bostadsbidrag.

Det finns också andra orsaker. I figur 16 nedan redovisas vad hyresgästerna har angivit för skäl till att de valde att fortsätta hyra sin bostad. Flera svarsalternativ kan vara aktuella.

Figur 16 Av vilka skäl hyresgästerna valde fortsätta hyra sin bostad. (%)



Det främsta skälet till att hyresgäster valde att fortsätta hyra sin bostad är att de inte ville ta några ekonomiska risker. Det svarade 42 procent av hyresgästerna. Näst vanligast var att man hade principiella skäl mot en omvandling från hyresrätt till bostadsrätt. Annat skäl än de preciserade i enkäten uppgav många. Samtliga svar finns listade i Bilaga 5:4 15 procent anger som skäl att de inte fick låna i bank för att köpa. Ändrade familjeförhållanden och att man fick en lägre månadskostnad var det relativt få som svarade.

Skäl till att vilja fortsätta hyra sin bostad, med hänsyn till reaktionerna inför omvandlingen

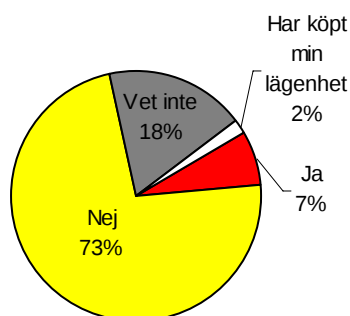
Skälen har varit många till att bo kvar som hyresgäst. De främsta skälen bland de hyresgäster som inte ville omvandla var främst att de inte ville ta några ekonomiska risker eller av principiella skäl. De hyresgäster som var tveksamma inför omvandlingen angav framför allt ekonomiska skäl. De som ville omvandla men inte kunde svarade logiskt att de inte fick låna att köpa eller att de inte ville ta några ekonomiska risker.

Tabell 1 Skäl till att vilja fortsätta hyra sin bostad, med hänsyn till reaktionerna inför omvandlingen. (%) Flera svarsalternativ möjligt.

	<i>Ville inte omvandla, kvar hyresgäst</i>	<i>Var tveksam</i>	<i>Ville omvandla, kunde inte</i>
Fick inte låna att köpa	8	0	56
Fick lägre månadskostnad	2	15	3
Av principiella skäl	40	23	3
Ville inte ta några ekonomiska risker	45	38	34
Ändrade familjeförhållanden	7	8	3
Annat	24	31	16

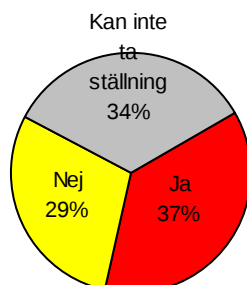
Skulle hyresgästerna köpa sin lägenhet om omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt skett idag? Endast 7 procent skulle ha köpt sin lägenhet om omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt skett idag. 73 procent skulle inte ha gjort det. Några få har efter omvandlingen köpt sin lägenhet.

Figur 17 Skulle man ha köpt sin lägenhet om omvandlingen skett idag. (%)



Tycker hyresgästerna att de har en bra hyresvärd idag? 37 procent tycker att de har en bra hyresvärd idag. 29 procent svarar nej på frågan. Resten har inte kunnat ta ställning.

Figur 18 Tycker hyresgästerna att de har en bra hyresvärd idag? (%)



Skäl till köpa sin bostad

Tre frågor ställdes enbart till kvarboende medlemmar. Dessa kan inte jämföras med hyresgästerna i föreningen.

Av vilka skäl valde medlemmarna att köpa sin lägenhet? Helt klart är att det främsta skälet till att medlemmarna valde att köpa sin lägenhet vid omvandlingen var att köpet var en god investering. 64 procent anger det skälet. Kring 30 procent av medlemmarna svarar att ett ökat boinflytande, att skaffa sig en bättre situation på bostadsmarknaden och att kunna förändra i sin egen lägenhet, varit avgörande för köpet av lägenheten.

Figur 19 Av vilka skäl medlemmarna valde att köpa sin bostad. (%)



Relativt många har svarat annat skäl. Många nämner här att de valde att köpa för att slippa vara hyresgäst i en förening eller att de inte ville ha grannarna som sin hyresvärd. Hela listningen av medlemmarnas svar finns i Bilaga 5:4. Enbart 10 procent av medlemmarna har angett att skälet varit missnöje med sin tidigare fastighetsägare. Flera svarsalternativ kan vara aktuella i frågan, dvs. medlemmar kan ha angivit fler skäl en ett.

Som ovan nämnts är det främsta skälet till att köpa sin lägenhet att köpet var en god investering. Samma skäl är också dominerande om vi ser till hur reaktionen inför omvandlingen var.

72 procent av de medlemmar som ville omvandla utan tvekan anger det skälet och 62 procent av dem som var tveksamma inför omvandlingen. Nästan hälften av de medlemmar som inte ville omvandla, men köpte ändå, har nämnt annat skäl som sitt främsta skäl.

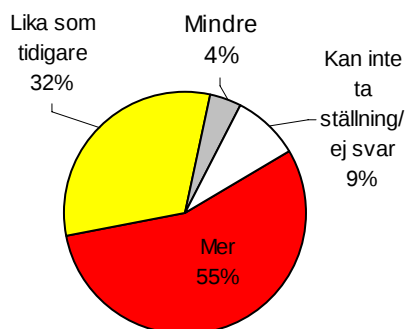
Tabell 2 Skäl till att vilja köpa sin bostad, med hänsyn till reaktionerna inför omvandlingen. (%)

	<i>Ville omvandla utan tvekan</i>	<i>Var tveksam</i>	<i>Ville inte omvandla, köpte ändå</i>
Ökat inflytande	48	22	10
Kunna förändra i min egen lägenhet	42	24	7
Missnöje med min tidigare fastighetsägare	15	7	1
Skaffa mig enbättre situation på bostadsmarknaden	39	28	13
Köpet var en god investering	72	62	44
Ändrade familjeförhållanden	2	3	2
Annat	6	11	47

Engagemang i skötseln av fastigheten idag jämfört med tidigare

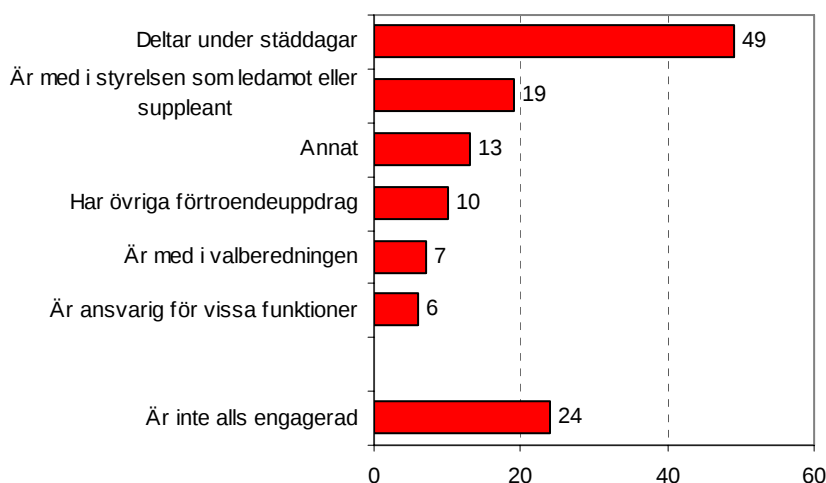
Mer än hälften av medlemmarna (55 procent) anger att de engagerar sig mer i skötseln av fastigheten idag än tidigare. 32 procent engagerar sig lika mycket idag som tidigare, medan endast några få svarar att engagemanget blivit mindre idag.

Figur 20 Engagemang i skötseln av fastigheten. (%)



På frågan hur medlemmarna engagerar sig i sin förenings arbete är det främst genom deltagande i städdagarna. Nära hälften deltar på dessa. 19 procent är med i styrelsen som ledamot eller suppleant. Svaren till dem som svarat annat, finns listade i Bilaga 5:4. 24 procent av medlemmarna engagerar sig inte alls i föreningens arbete.

Figur 21 Engagemang i bostadsrättsföreningens arbete. (%)



Frågor om hushållet

Enpersonshushåll är vanligare bland hyresgäster än bland medlemmarna. 67 procent av hushållen bland hyresgästerna består just av bara en person. Motsvarande andel hos medlemmarna är 36 procent. 29 procent av medlemmarnas hushåll består av ett eller flera barn. Motsvarande andel i hyresgästernas hushåll är 13 procent.

Hur stor årsinkomst har ni i hushållet?

De flesta hyresgästers årsinkomst ligger i intervallet mellan 101 000 – 250 000 kr. Medlemmarnas årsinkomst ligger i intervallerna över hyresgästernas. Ytterligheterna mellan dessa boendegrupper i årsinkomst kan nämnas här kort. 11 procent av medlemmarna anger en årsinkomst på 701 000 kr eller mer, 11 procent av hyresgästerna anger en årsinkomst på 100 000 eller mindre.

Hur stora lägenheter har ni?

Medlemmarna har främst lägenheter om 2 – 4 rum och kök. Hyresgästerna har främst lägenheter om 1 – 3 rum och kök.

BAKGRUND OCH METOD

Bakgrund

Denna delrapport i uppdraget om bostadsrättsomvandling i allmännyttan åren 1999-2004, handlar om utvecklingen i fastigheterna efter bostadsrättsföreningarnas tillträde. Undersökningen avser de bostadsrättshavare och hyresgäster som bor kvar i de omvandlade fastigheterna. De bostadsrättshavare som flyttat ifrån föreningarna avhandlas i en separat rapport.

Frågeställningarna är i huvudsak hur bostadsrättshavarna och hyresgästerna upplevde processen kring förvärvet, hur upplever boende situationen idag i föreningarna, samt hur ser förvaltningen ut idag jämfört med tidigare.

Metod

103 bostadsrättsföreningar av 301 inkom med namn på medlemmar och hyresgäster som varit med sedan omvandlingen. Ett register togs fram där USK kunde registrera vilka medlemmar och hyresgäster som bor kvar idag och vilka medlemmar och hyresgäster som flyttat ifrån föreningarna.

Ur registret kunde 1 964 kvarboende bostadsrättshavare noteras. Ur denna population drogs ett obundet slumpmässigt urval av 900 boende. Dessa fick besvara en postal enkät.

Ur registret kunde 382 kvarboende hyresgäster noteras. Av dessa kvarboende hyresgäster skulle samtliga ingå i undersökning. En avgränsning av populationen av boende mellan 18 – 79 år gjordes, varför en del av dessa hyresgäster borttogs ur populationen. Kvar i undersökningen blev 344 hyresgäster som fick besvara en postal enkät.

Bostadsrättshavare och hyresgäster fick besvara en postal enkät. Frågeområdena var:

- Frågor som rörde trivsel och reaktioner före omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt.
- Frågor som rörde trivsel, inställning till förändringen från hyresrätt till bostadsrätt efter omvandlingen
- Hur förvaltningen är idag jämfört med tidigare
- Bostadsrättshavare fick några specifika frågor kring vilka skäl de haft för att köpa, deras engagemang i föreningen etc.
- Hyresgäster fick några specifika frågor kring vilka skäl de haft för att bo kvar som hyresgäster, hur det är att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening etc.

Enkät till bostadsrättshavare och hyresgäster

USK skickade ut två olika boendeenkäter till kvarboende bostadsrättshavare och kvarboende hyresgäster i 103 föreningar. Tabellen nedan beskriver populationen som ingår i undersökningen.

Tabell 3 Population och vilka som ingår i undersökningen

	Population	Urval
Bostadsrättshavare	1 964	900
Hyresgäster	382	344
Totalt	2 346	1 244

Svarsfrekvens

Ur bruttourvalet på 900 kvarboende bostadsrättshavare hade 16 personer flyttat från aktuell adress och 22 personer kunde inte besvara enkäten då de inte skulle ha ingått i registret för urvalet. Av de 862 personer som återstod besvarade 628 personer enkäten vilket gav en svarsfrekvens på 73 procent.

Ur bruttot på 344 kvarboende hyresgäster hade 12 personer flyttat sedan register uppgifterna upp från aktuell adress och 7 personer kunde inte besvara enkäten då de inte skulle ha ingått i registret för undersökningen. Av de 325 personer som återstod besvarade 244 hyresgäster enkäten vilket gav en svarsfrekvens på 75 procent.

Tabell 4 Svarsfrekvens

	Bostadsrättshavare		Hyresgäster	
	Antal	Andel %	Antal	Andel %
Bruttourval	900	100	344	100
Flyttat	16	2	12	3
Urvalsfel	22	2	7	2
Nettourval	862	100	325	100
Svarat	628	73	244	75
Ej svarat	209	24	73	23
Vägrat svara	25	3	8	2

6

Utflyttade bostadsrättsinnehavare

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER

- ➔ 1. 7 av 10 som efter omvandlingen har flyttat, har bytt bostad inom Stockholm Stad
Bland de övriga "flyttarna" har 2 av 10 flyttat till en annan kommun inom länet och 1 av 10 har flyttat utanför länet.
- ➔ 2. En majoritet av de avflyttade medlemmarna flyttade till flerfamiljshus.
- ➔ 3. 8 av 10 köpte sin nuvarande bostad och bor i bostadsrätt eller eget ägande
- ➔ 4. De som flyttade inom Stockholm stad, flyttade vanligen till flerfamiljshus
Bland dem som flyttat till annan kommun i Stockholms län är det vanligare att man flyttat till villa eller radhus/kedjehus.
- ➔ 5. Var tredje som flyttat till flerfamiljshus bor idag i hyresrätt
Att flytta till hyresrätt är vanligast i gruppen pensionärer/sjukpensionärer.
- ➔ 6. Barnfamiljer flyttade i högre utsträckning till radhus/kedjehus än en- och tvåpersonshushåll
Hushåll med högre årsinkomst flyttade i högre utsträckning till radhus/kedjehus än hushåll med lägre årsinkomst.
- ➔ 7. 8 av 10 var positiva till omvandlingen
En majoritet ansåg också att boendet som helhet blivit bättre efter omvandlingen.
- ➔ 8. Vanligaste anledningarna till att flytta från föreningen var förändrade familjeförhållanden och/eller att lägenheten var för liten
- ➔ 9. 2 av 3 köpte sin lägenhet vid omvandlingen för att det var en god investering
Färre ville omvandla sin lägenhet på grund av missnöje med den tidigare fastighetsägaren.

ENKÄT TILL AVFLYTTADE MEDLEMMAR

Nuvarande sysselsättning, hushållstyp och inkomst

I enkäten ställdes tre bakgrundsfrågor till respondenterna. Dessa handlade om respondentens nuvarande sysselsättning, hur många som bor i nuvarande hushåll och om barn finns under 18 år. De fick även besvara vilken årsinkomst hushållet har.

Tabell 1 Respondenternas nuvarande sysselsättning

Sysselsättning	Andel %
Fast anställning/ Egen företagare	73
Studerande	5
Arbetslös	2
Pensionär/ Sjukpensionär	16
Annat	4
Totalt	100

Tre av fyra som besvarat enkäten har fast anställning eller är egna företagare medan var sjätte är pensionär eller sjukpensionär. Övriga grupper utgör tillsammans drygt tio procent.

Tabell 2 Hushållstyper med eller utan barn under 18 år

Hushållstyp	Andel %
Ensamstående utan barn under 18 år	28
Tvåpersonshushåll utan barn under 18 år	24
Barnfamiljer med barn under 18 år	48
Totalt	100

Nästan hälften är barnfamiljer med barn under 18 år. Respondenter som lever i tvåpersonshushåll och enpersonshushåll utgör ungefär en fjärdedel vardera.

Tabell 3 Hushållets årsinkomst i 1000-tals kronor

Hushållets årsinkomst 1000-tals kronor	Andel%
<=100	6
101-300	25
301-450	18
451-600	25
>601	24
Ej svar	1
Total	100

Eftersom inkomstfördelningen är baserad på hushållets nuvarande inkomst har i allmänhet flerpersonshushåll högre inkomst än enpersonshushåll. Ungefär var tredje hushåll har en inkomst upp till 300 000 kronor om året och drygt hälften av hushållen har en inkomst mellan 301 000 kronor och 700 000 kronor om året. Drygt var tionde hushåll har en inkomst mer än 700 000 kronor om året.

Omvandlingsår och flyttår

Tabell 4 Omvandlingsår och flyttår %

	Flyttår						Totalt antal	Totalt andel%
	År 2000	År 2001	År 2002	År 2003	År 2004	År 2005		
Omvandlingsår								
1999	50	17	33	0	0	0	6	100
2000	6	31	21	27	15	0	97	100
2001	0	9	37	27	24	3	75	100
2002	0	0	21	45	31	2	42	100
2003	0	0	0	0	100	0	4	100

Tabellen ovan visar det år som respondenterna köpt lägenheten och det år som de flyttat från föreningen. Av de respondenter som varit med och omvandlat år 2000 och flyttat från föreningen var det 6 procent som flyttade samma år som föreningen bildats, motsvarande för omvandlingarna 2001 och 2002 var 9 respektive 21 procent.

Tabell 5 Antal flyttår efter omvandling*

Flytt år efter omvandling	Andel %
Samma år som omvandling	10
Året efter köp	37
Två år efter köp	24
Tre år efter köp	21
Fyra år efter köp	8
Total	100

**Eftersom register endast innehåller flyttår och inte datum beräknas antal år efter vilket år föreningen bildats och vilket år respondenterna flyttat*

Av samtliga respondenter flyttade nästan hälften samma år som omvandlingen skedde eller året efter omvandlingen.

Nuvarande boendeform och upplåtelseform

Tabell 6 Nuvarande boendeform

Boendeform	Andel %
Villa	27
Radhus/Kedjehus	9
Flerfamiljshus	60
Ej svar	4
Totalt	100

Den vanligaste boendeformen är i flerfamiljshus som sex av tio bor i. Ungefär var fjärde är bosatt i villa.

Tabell 7 Nuvarande upplåtelseform

Upplåtelseform	Andel %
Hysesrätt	20
Bostadsrätt	46
Eget ägande	33
Kooperativt boende	1
Totalt	100

Var femte bor nu i hyresrätt och sammantaget har åtta av tio köpt sin nuvarande bostad och bor i eget ägande eller bostadsrätt.

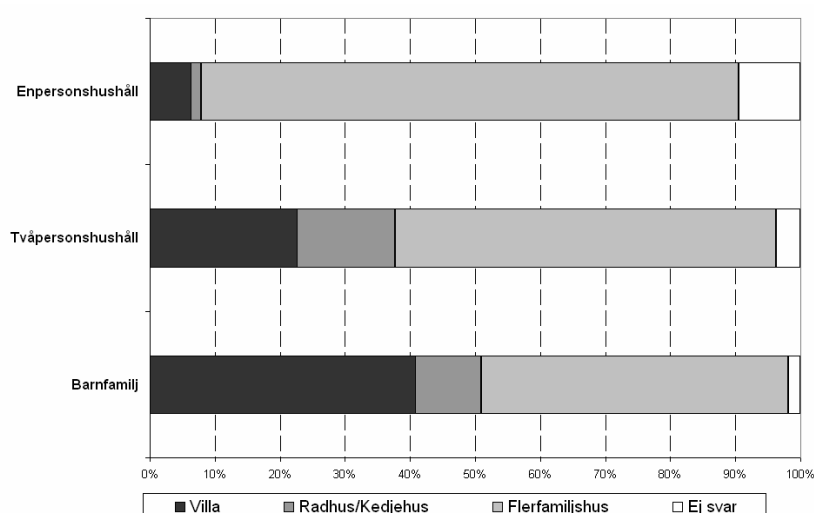
Tabell 8 Nuvarande boendeform efter upplåtelseform

Boendeform	Upplåtelseform				Totalt
	Hyresrätt %	Bostadsrätt %	Eget ägande %	Kooperativt boende %	
Villa	0	0	100	0	100
Radhus/Kedjehus	5	25	70	0	100
Flerfamiljshus	31	68	0	1	100
Total	20	46	33	1	100

Av de som bor i flerfamiljshus bor en tredjedel i hyresrätt. Samtliga villaägare och sju av tio som bor i radhus/kedjehus har eget ägande som upplåtelseform. Sammanfattningsvis kan man således slå fast att mer än två tredjedelar av flyttarna väljer samma boende- och upplåtelseform som de flyttat från.

Enpersonshushållen flyttade framförallt till flerfamiljshus medan hälften av barnfamiljerna flyttade till villa eller radhus/kedjehus.

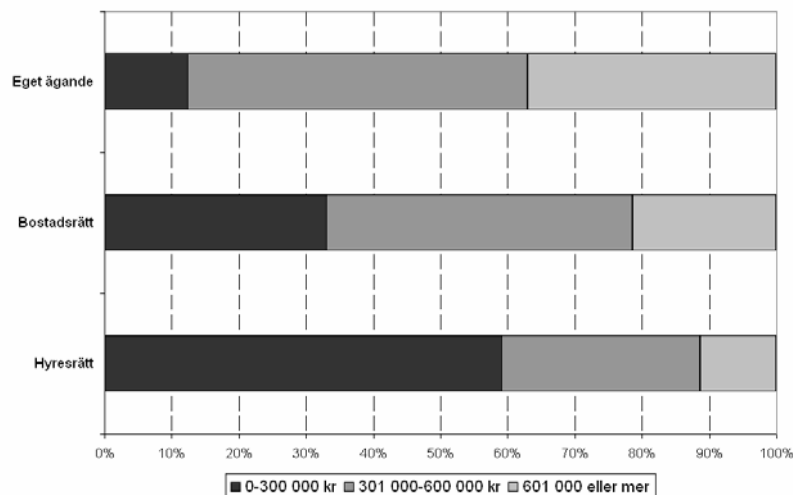
Figur 1 Boendeform och hushållstyp



Den nuvarande upplåtelseformen samvarierar med hushållets inkomst. Bland dem som äger sin bostad är det endast ett hushåll av tio som har en årsinkomster understigande

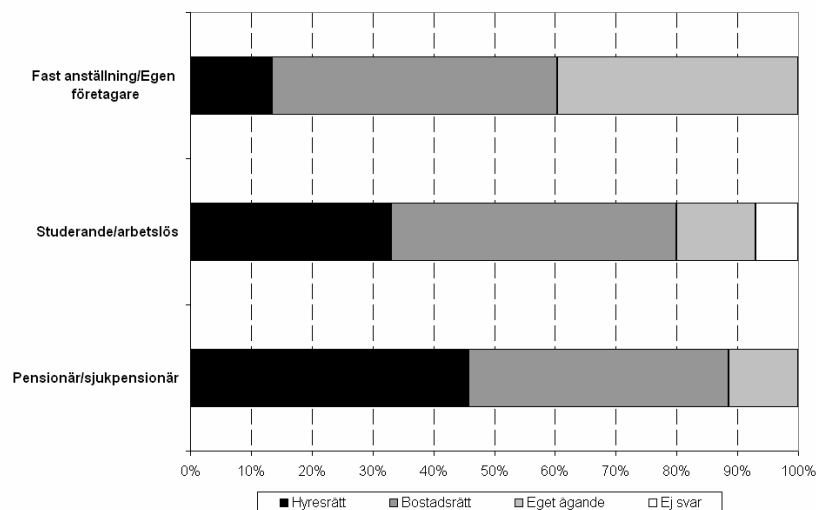
300 000 kronor. Fyra av tio har inkomster som överstiger 600 000 kronor om året. Sex av tio hushåll som bor i hyresrätt har inkomster upp till 300 000 kronor.

Figur 2 Upplåtelseform och hushållets årsinkomst



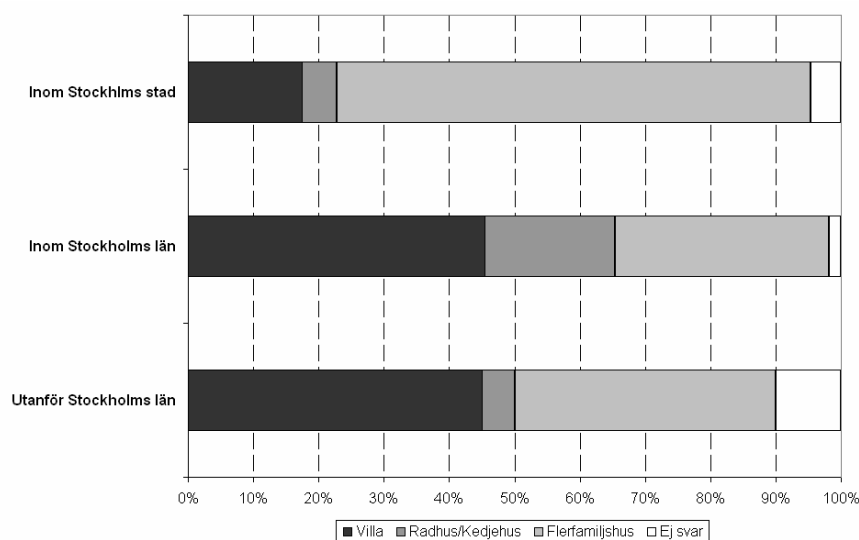
Det är framför allt pensionärer/sjukpensionärer som flyttat till hyresrätt efter omvandlingen medan personer med fast anställning/egna företagare flyttat till bostadsrätt eller eget ägande.

Figur 3 upplåtelseform och sysselsättning



Av dem som flyttade inom Stockholms stad flyttade sju av tio till flerfamiljshus medan av dem som flyttade till andra kommuner inom länet flyttade två av tre till villa eller radhus/kedjehus. Hälften av de som flyttade utanför länet flyttade till villa eller radhus/kedjehus.

Figur 4 Nuvarande boendeform och område



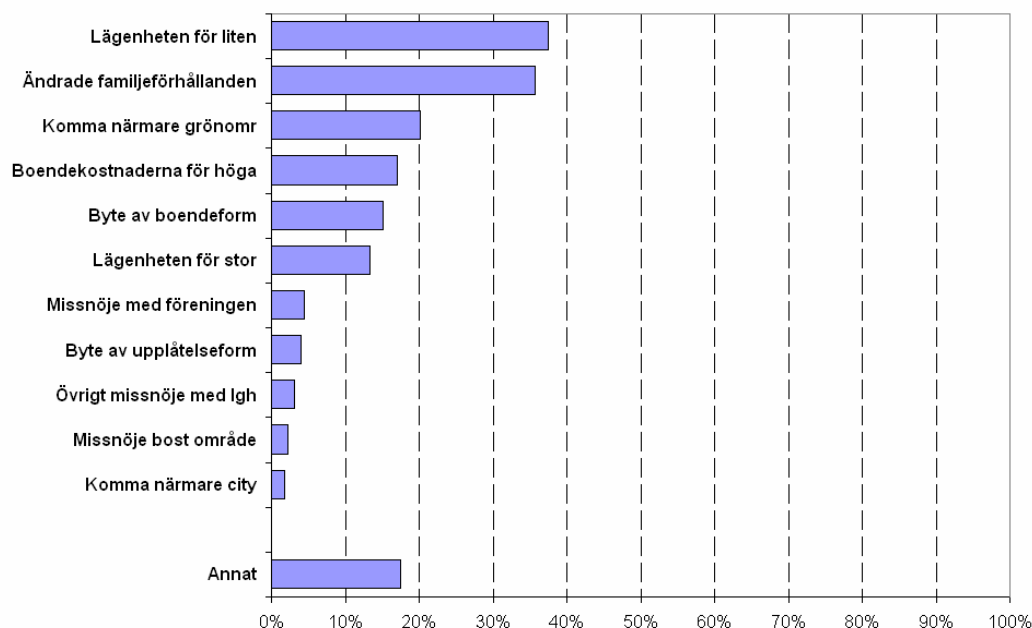
Anledning till flytten

De vanligaste anledningarna som respondenterna anger till att de flyttade från föreningen var att lägenheten var för liten och att familjeförhållandena förändrats. Var tredje som svarat att familjeförhållandena har förändrats har även svarat att lägenheten var för liten och ungefär var tionde anser att lägenheten var för stor.

En av de vanligare anledningarna till att respondenterna flyttade från den tidigare bostadsrättslägenheten är alltså att familjen har utökats genom att man t ex flyttat ihop och/eller skaffat barn.

Viljan att komma närmare grönområden samt för höga boendekostnader är tredje och fjärde vanligaste anledningarna till att man flyttade. Få flyttade på grund av missnöje med föreningen. Ännu färre angav byte av upplåtelseform som ett av skälen till att de flyttade, trots att över hälften hade bytt upplåtelseform.

Figur 5 Anledning till flytten från föreningen (flera svarsalternativ har kunnat anges).



Sett till de fyra vanligaste anledningarna till att respondenterna flyttade från bostadsrätten var att tre av fyra ansåg att lägenheten var för liten och familjeförhållandena hade förändrats. Hänsyn måste dock tas till att hälften av de som ingår i undersökningen lever i barnfamiljer.

Gemensamt för de respondenter som representerar de olika hushållen är att flytt på grund av ändrade familjeförhållanden är bland de vanligaste anledningarna till att man flyttade från lägenheten.

Bland dem som idag lever i ensamhushåll är förutom ändrade familjeförhållanden även att lägenheten var för stor samt att boendekostnaderna var för höga dominerande orsaker till att man flyttade.

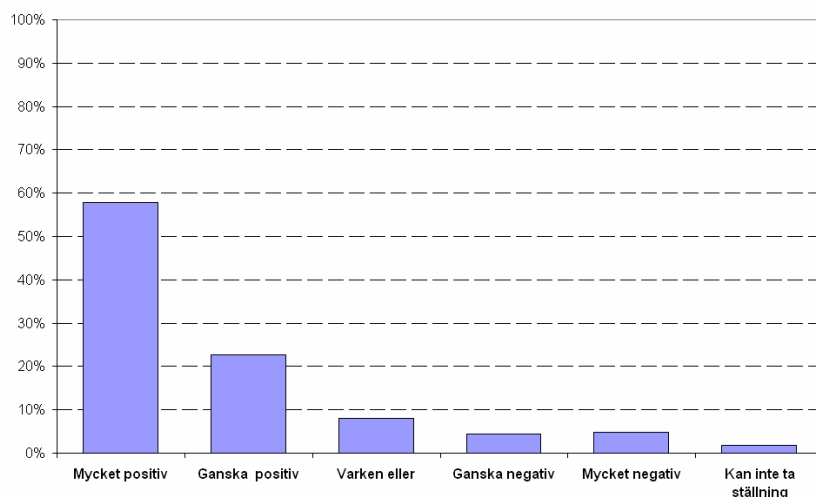
De som idag lever i barnfamiljer flyttade på grund av att lägenheten var för liten samt att man ville byta hustyp och komma närmare grönområden.

Bland tvåpersonshushållen är det lika vanligt att man flyttade från lägenheten på grund av att den var för liten som att den var för stor men även att man ville komma närmare grönområden var en bidragande orsak.

Attityder till omvandlingen bland de som flyttat

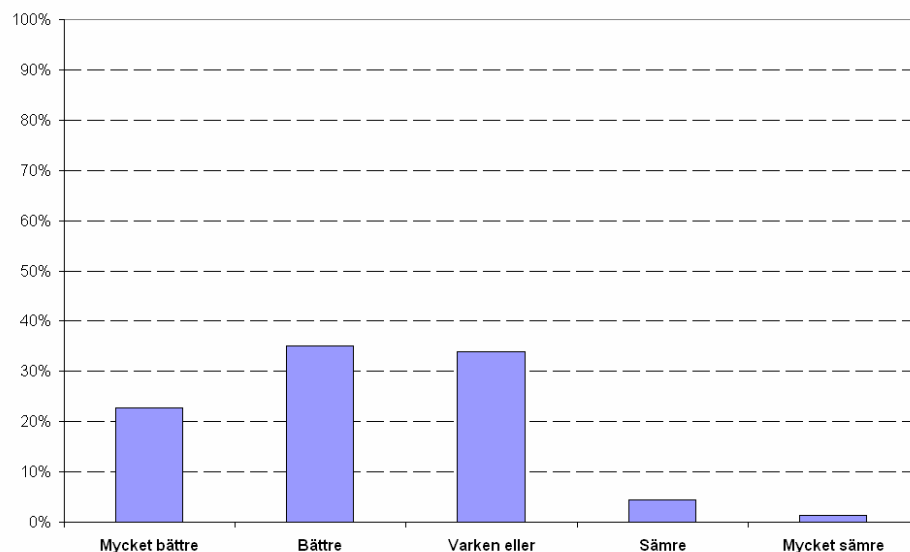
Respondenterna fick besvara ett antal attitydfrågor om hur de såg på omvandlingen av fastigheten från hyresrätt till bostadsrätt. De fick även besvara frågan varför de köpte sin lägenhet. Åtta av tio som flyttat var positiva till omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt. Mycket få, endast en av tio, var negativ.

Figur 6 Positiv eller negativ inställning till omvandlingen



En majoritet ansåg att boendet som helhet blev bättre efter omvandlingen jämfört med boendet som hyresgäst. Mycket få uppgav missnöje med tidigare fastighetsägare, dvs allmännyttan, som anledning till att de ville omvandla sin lägenhet, se figur 9 nedan. Sex av tio ansåg att boendet blivit bättre eller mycket bättre efter omvandlingen jämfört med boendet som hyresgäst. Nästan var tredje tyckte att det blivit varken bättre eller sämre och mycket få ansåg att boendet blivit sämre efter omvandlingen.

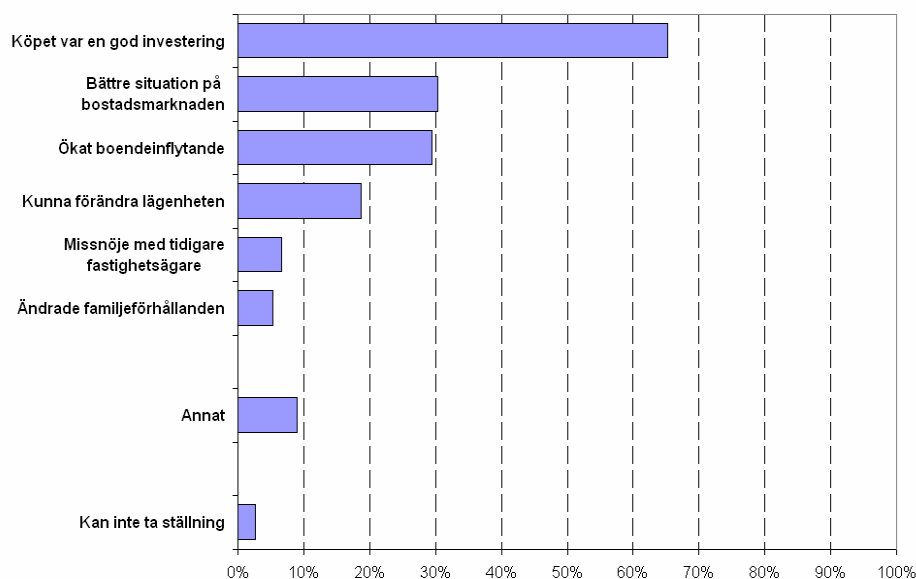
Figur 7 Om boendet blev bättre eller sämre efter omvandlingen jämfört med boendet som hyresgäst



Den vanligaste anledningen till att man köpte lägenheten var att köpet var en god investering vilket två av tre respondenter ansåg. Var tredje ansåg att deras situation på bostadsmarknaden skulle förbättras genom köpet och/eller boende inflytandet skulle öka i och med köpet. Mycket få köpte lägenheten på grund av missnöje med tidigare fastighetsägare d v s allmännyttan.

För sju av tio av dem som idag bor i bostadsrätt eller eget ägande var anledningen till köpet att det var en god investering. Fyra av tio som idag bor i hyresrätt köpte lägenheten av denna anledning.

Figur 8 Anledningen till köpet av lägenhet



BAKGRUND OCH METOD

Bakgrund

Denna avrapportering är ett tilläggsuppdrag till utvärderingen av bostadsrättsomvandlingen i allmännyttan åren 1999-2004. Undersökningen avser de som flyttat från de omvandlade fastigheterna.

Frågeställningarna är i huvudsak varför hushållet flyttat och till vad hushållet flyttat avseende upplåtelseform och boendeform. Andra frågeställningar avser attityder till omvandlingen och varför man köpte lägenheten. Även bakgrundsfaktorer som hushållets storlek, sysselsättning och inkomst finns med i undersökningen.

Metod

103 bostadsrättsföreningar inkom med namn på avflyttade medlemmar och hyresgäster som varit med sedan omvandlingen. På grund av det låga antalet hyresgäster som ingick i populationen och den låga andel hyresgäster som skulle ingå i urvalet efter spårning av adresser avgränsas populationen flyttare till före detta medlemmar.

Ett register över avflyttade medlemmar baserat på en lägenhetsinnehavare utgjorde antalet avflyttade medlemmar. De uppgick till 1309 varav 1224 gick att spåra adress till. Ur denna population drogs ett obundet slumpmässigt urval av 400 före detta medlemmar. Sju av tio hade flyttat inom Stockholms stad och drygt var femte utom staden men inom länet.

De före detta medlemmarna fick besvara en postal enkät. Frågeområdena var:

- Vilken boendeform och upplåtelseform de flyttat till efter omvandlingen.
- Vilken anledningen var till att de flyttade.
- Varför de valt att köpa lägenheten vid omvandlingen
- Om de var positiva eller negativa till omvandlingen samt om boendet som helhet blivit bättre eller sämre jämfört med boendet som hyresgäst
- Respondenterna fick även besvara frågor om nuvarande sysselsättning, hushållets inkomst samt hur många medlemmar som ingår i hushållet idag.

Svarsfrekvens

Tabell 9 Svarsfrekvens

	Antal	Andel%
Bruttourval	400	100
Flyttat	16	4
Urvalsfel	32	8
Nettourval	352	100
Svarat	224	64
Ej svarat	105	30
Vägrat svara	23	7

Ur bruttourvalet på 400 personer hade 16 personer flyttat från aktuell adress och 32 personer kunde inte besvara enkäten då de inte skulle ha ingått i registret för urvalet. Av de 352 personer som återstod besvarade 224 personer enkäten och gav en svarsfrekvens på 64 procent.

Tabell 10 Urval och svarande fördelat på område de flyttat till

Område	Fördelning urval		Fördelning svarande	
	Antal	Andel	Antal	Andel
Inom Stockholms stad	274	69	149	67
Inom Stockholms län	81	20	55	25
Utanför Stockholms län	45	11	20	9
Totalt	400	100	224	100

69 procent av personerna i urvalet hade flyttat inom Stockholms stad, 20 procent inom länet och var tionde utanför länet. Fördelningen bland de svarande överensstämmer i stort med fördelningen i urvalet.

7

**Den socioekonomiska sammansättningen
för befolkningen i de omvandlade
föreningarna jämfört med hela befolkningen**

DEN SOCIOEKONOMISKA SAMMANSÄTTNINGEN FÖR BEFOLKNINGEN I DE OMVANDLADE FÖRENINGARNA JÄMFÖRT MED HELA BEFOLKNINGEN

Befolkning efter ålder 2004 och 1999

Innerstaden

Bostadsrättsföreningarnas andel av befolkningen som är mellan 25 – 44 år har ökat med två procentenheter 2004 jämfört med 1999, medan andelen pensionärer minskat med lika många procentenheter. Jämfört med innerstadens befolkning har bostadsrättsföreningarna fortfarande fler i åldern 0-17 år och färre i åldrarna över 65 år.

Ytterstaden

Bostadsrättsföreningarna i ytterstaden har fler barn och ungdomar mellan 0 – 17 år och färre pensionärer än i ytterstaden totalt.

Befolkning 18+ år efter födelseland 2004 och 1999

Innerstaden

Andelen boende som är födda i Sverige i bostadsrättsföreningarna i innerstaden är 84 procent 2004, mot 85 procent 1999. Andelen utrikes födda ligger därmed kring 15 procent och det finns ingen skillnad jämfört med innerstaden totalt.

Ytterstaden

Bostadsrättsföreningarna i ytterstaden har fler utrikes födda än föreningarna i innerstaden. Andelen utrikes födda i bostadsrättsföreningarna är 27 procent och det föreligger ingen skillnad mot hela ytterstaden.

Kvarboende 2003-2004 för personer 18+ år 2003-12-31

Innerstaden

Bostadsrättsföreningarna i innerstaden 2004 har en lika hög andel kvarboende jämfört med innerstaden totalt men lägre jämfört med hur det såg ut i föreningarna 1999. Andelen kvarboende i bostadsrättsföreningarna 1999 var 91 procent, mot 88 procent 2004.

Ytterstaden

Bostadsrättsföreningarna i ytterstaden har en något högre andel kvarboende än innerstadsföreningarna. Drygt 90 procent är kvarboende 2004. Andelen har visserligen minskat jämfört med 1999 då andelen låg kring 93 procent, men är fortfarande hög. Det föreligger ingen skillnad mot hela ytterstaden.

Flyttningar för befolkningen 18+ år under 2004 och 1999

Innerstaden - Inflyttning

Bostadsrättsföreningarna i innerstaden har en nettoflyttning på -141 boende.

Jämfört med innerstaden totalt finns små skillnader i andelen inflyttningar 2004 i bostadsrättsföreningarna. Föreningarna har en något lägre andel inflyttare från hyresrätt och en något högre andel från bostadsrätt.

Jämfört med 1999 har speciellt andelen inflyttningar från övriga kommuner (inkl. utlandet) ökat över tid. Andelen har ökat från 58 procent 1999 till 70 procent 2004. Andelen inflyttningar från hyresrätt har minskat från 32 procent till 13 procent över tid.

Innerstaden - Utflyttning

Jämfört med innerstaden totalt har bostadsrättsföreningarna en högre utflyttning till småhus och till bostadsrätt, medan de har en lägre andel som flyttat till övriga kommuner, inkl. utlandet.

Jämfört med 1999 har speciellt en ökning skett i utflyttning till övriga kommunen och bostadsrätt 2004. En ökning har skett från 5 procent 1999 till 14 procent 2004 i bostadsrättsföreningarna i innerstaden. En ökning finns också bland utflyttarna till småhus mellan åren. Andelen som flyttat till hyresrätt har minskat från 24 procent 1999 till 13 procent 2004.

Ytterstaden - Inflyttning

Bostadsrättsföreningarna i ytterstaden har en nettoflyttning på plus 30 personer.

Bostadsrättsföreningarna i ytterstaden har en mindre andel inflyttare från övriga kommuner inkl. utlandet än totalt för ytterstaden. 66 procent är inflyttare därifrån 2004, mot 75 procent för ytterstaden totalt. Föreningarna har också en något högre andel inflyttare från bostadsrätt och hyresrätt än ytterstaden totalt.

Jämfört med 1999 är den största skillnaden den att 2004 har inflyttningen från övriga kommunen från bostadsrätter ökat från 8 till 19 procent i bostadsrättsföreningarna i ytterstaden. En minskning med 7 procentenheter finns mellan 1999 och 2004 i andelen inflyttare från övriga kommuner inkl. utlandet.

Ytterstaden - Utflyttning

Det finns små skillnader bland utflyttare i föreningarna i ytterstaden och för ytterstaden totalt 2004. Föreningarna har en liten större andel utflyttare (13 procent) till övriga kommunen och upplåtelseformen hyresrätt än utflyttarna i ytterstaden totalt (10 procent).

Jämfört med 1999 har utflyttning till övriga kommunen och till bostadsrätt ökat med 7 procentenheter 2004 i bostadsrättsföreningarna i ytterstaden. En motsvarande minskning har skett mellan åren till hyresrätter.

Befolkning 18-64 år efter sysselsättning 2003

Innerstaden

Bostadsrättsföreningarna i innerstaden har en högre andel förvärvsarbete än innerstaden totalt. Nämnas kan här att andelen förvärvsarbete i bostadsrättsföreningarna på Östermalm är 76 procent mot 68 för Östermalm totalt.

Jämfört med 1999 har andelen förvärvsarbete i bostadsrättsföreningarna i innerstaden ökat från 73 till 77 procent 2003.

Ytterstaden

Bostadsrättsföreningarna i ytterstaden har en något högre andel förvärvsarbete än ytterstaden totalt 2003. År 1999 var förhållandet det motsatta. I söderort ligger andelen kring 75 procent i bostadsrättsföreningarna där, mot 67 procent i västerort.

Befolkning 18-74 år efter utbildningsnivå 2005 och 1999

Innerstaden

Befolkningen i bostadsrättsföreningarna i innerstaden har en högre utbildningsnivå idag än 1999. Andelen av de boende i föreningarna som har en för- och gymnasial utbildning har minskat med 6 procent vardera, mot att andelen med en eftergymnasial utbildning har ökat från 44 procent till 56 procent 2005. Den är därmed lika hög som för hela befolkningen i innerstaden.

Ytterstaden

Bostadsrättsföreningarna i ytterstaden har en högre andel boende med en eftergymnasial utbildning 2005 än ytterstaden totalt. Andel boende med en förgymnasial utbildning har minskat med 6 procentenheter sedan 1999 i föreningarna. Den eftergymnasiala utbildningsnivån har ökat från 31 procent till 41 procent idag. Från att ha varit lika hög som ytterstaden totalt 1999 är nu fler högutbildade i de omvandlade bostadsrättsföreningarna än i hela ytterstaden.

Familjer 18+ år efter sammanräknad förvärvsinkomst 2003 och 1999

Innerstaden

Bostadsrättsföreningarna i innerstaden har numera en högre andel höginkomsttagare än totalt för innerstaden. Medelinkomsten (exkl. 0-inkomsttagare) för föreningarna i innerstaden är 369 000 kronor, mot 347 000 för innerstaden totalt. Jämfört med 1999 har andelen höginkomsttagare ökat från 24 till 30 procent.

Ytterstaden

Andelen höginkomsttagare i ytterstaden har ökat från 20 procent 1999 till 24 procent 2003. Därmed finns det en högre andel höginkomsttagare i bostadsrättsföreningarna än för befolkningen i genomsnitt i hela ytterstaden. Medelinkomsten för bostadsrättsföreningarna i ytterstaden ligger kring 308 000 kr, mot 313 000 kr för ytterstaden totalt.

BAKGRUND OCH METOD

Bakgrund

USK har i enlighet med ramavtal fått i uppdrag att genomföra en utvärdering av de kommunala bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar åren 1999 till 2004.

I utvärderingen ingår 301 föreningar med totalt 351 fastigheter. Fastigheterna ligger i Stockholms innerstad eller i ytterstaden (västerort, söderort) i Stockholms kommun.

Tabell 1 Antal föreningar och antal fastigheter de olika omvandlingsåren

	Innerstaden		Söderort		Västerort		Totalt	
År	Brf	Fast	Brf	Fast	Brf	Fast	Brf	Fast
1999	9	9	0	0	0	0	9	9
2000	97	104	8	25	3	4	108	133
2001	110	120	16	20	5	10	131	150
2002	29	31	10	13	4	5	43	49
2003	3	3	3	3	2	2	8	8
2004	0	0	2	2	0	0	2	2
Totalt	248	267	39	63	14	21	301	351

Metod

USK har sammanställt en tablå och delat in Stockholm i olika delområden, med innerstaden, ytterstaden och Stockholm som huvudområden. Innerstaden delades in i fyra "stadsdelsområden", nämligen Östermalm, Norrmalm, Kungsholmen och Södermalm. Den sista består av två stadsdelsområden och är här sammanförda till områdesnamnet Södermalm.

Ytterstaden har delområdena söderort och västerort som naturliga indelningsområden. Stockholms bostadsrättsföreningar totalt inbegriper här samtliga 301 bostadsrättsföreningar som omvandlats från hyresrätt till bostadsrätt under åren 1999 – 2004.

För att kunna genomföra uppdraget beställde USK följande variabler av SCB i Örebro som sammanställde resultatet i den tablå som omnämns ovan med den områdesindelning som är aktuell för undersökningen. Undersökningsåren bestämdes till 1999 och 2004; 1999 för att detta var startåret för omvandlingsprocessen och 2004 för detta var slutåret. För några av variablerna är dock senast tillgängliga år 2003.

Följande variabler togs fram till boendeprofilerna

- Befolkning efter ålder
- Befolkning 18+ år efter födelseland
- Kvarboende för personer 18+ år
- In- och utflyttningar samt nettoflyttningar för personer 18+ år
- Befolkning 18 – 64 år efter sysselsättning

-
- Befolkning 18 – 74 år efter utbildningsnivå
 - Familjer 18+ år efter sammanräknad förvärvsinkomst

USK skickade SCB ett register där fastigheternas beteckning framgår, (t.ex. Nystad 3). Vidare finns i registret uppgifter om vilket år och datum bostadsrättsföreningen omvandlades, dvs. det år föreningen köpte fastigheten/fastigheterna.

8

Effekter på bostadsmarknaden, byggande och hyressättning

SAMMANFATTNING

Denna rapport har författats av Professor Stellan Lundström

Uppdraget från Stockholm stads Utrednings- och statistikkontor (USK) avser tre frågor i anslutning till omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter i Stockholms Stad. För det första effekterna på bostadsmarknaden och för det andra effekterna på bostadsbyggandet och slutligen effekterna på hyressättningssystemet med avseende på möjligheten att tillämpa bruksvärdesystemet.

Effekter på bostadsmarknaden

Omvandlingen av 40 000 hyresrätter, varav 12 000 kommunala, under de senaste 10 åren har ökat det öppna utbudet av lägenheter i främst innerstaden. Efterfrågan har också hållits uppe på begagnade lägenheter i Stockholm, särskilt under tiden efter 2000 när tillväxten och sysselsättningen varit svag. Samtidigt bidrar omvandlingen till att andelen hushåll med högre utbildning och goda inkomster allt snabbare tar över lägenhetsbeståndet i innerstaden.

Effekter på bostadsbyggandet

Att 40 000 hushåll i genomsnitt tillgodogjort sig en förmögenhetsökning på i storleksordningen 700 000 kronor har sannolikt haft stor betydelse för efterfrågan på nyproducerade bostäder. Detta gäller särskilt efter år 2000. I relativa termer betyder dock en smidig och transparent planprocess mer för byggvolymen jämfört med att antalet potentiella köpare ökar något.

Effekter på hyressättningssystemet

Minskningen av antalet kommunala hyresrätter hotar som princip inte bruksvärdesystemets tillämpning. Systemets trovärdighet kan upprätthållas med väsentligt färre kommunala hyresrätter i Stockholm givet att information om lägenheternas egenskaper och hyror hålls offentliga.

Avslutande kommentar

De effekter omvandlingen har kan värderas olika beroende på perspektiv. Med utredarens synsätt har både det ökade lägenhetsutbudet och förmögenhetsbildningen positiva effekter på bostadsmarknaden. Särskilt nyproduktionen gynnas av den kapitalbildning som skett vid omvandlingarna. I storleksordningen 30 miljarder i eget kapital har bildats hos de drygt 40 000 hushåll som omfattas av omvandlingarna.

Negativt kan vara den slumpmässiga förmögenhetsomfördelningen och den ökade gentrifiering/segregering av innerstaden som omvandlingen bidrar till. En eventuell fortsatt omvandling av kommunala hyresrätter på samma villkor som tidigare leder också till att bostadsföretagens resterande bestånd blir av allt sämre genomsnittlig kvalitet.

Uppdraget

Utredningsuppdraget har getts till undertecknad av Stockholms stads Utrednings- och statistikkontor (USK), via Bo Nyman. Uppdraget har, här i något redigerad form, beskrivits som:

”En analys av konsekvenserna för Stockholms bostadsmarknad. En fråga är om det ökade utbudet av bostadsrätter, som tidigare upplåtits med hyresrätt av kommunala eller privata fastighetsägare, påverkat bostadsrättsmarknaden. Likaså skall utredningen analysera om det minskade utbudet av hyresrätter har påverkat tillämpningen av bruksvårdssystemet. I uppdraget ingår en analys av hur det ökade utbudet av äldre bostadsrätter påverkat nyproduktionen av bostäder.”

Utredningen ingår i ett större uppdrag som kommunledningen gett till USK med anledning av den försäljning som skett av kommunala bostadshyresfastigheter.

Utredarens perspektiv

Det som i dagligt tal kallas Stockholms bostadsmarknad omfattar Mälardalsregionen inom ett pendlingsavstånd på i storleksordningen 1 timme. Genom utbyggnad av infrastrukturen i form av vägar och järnvägar växer fortlöpande såväl bostadsmarknaden som regionen. Stockholms kommun, och ofta i debatten; Stockholm inom tullarna, utgör en delmängd av denna växande marknad. Denna delmarknad kan dock utan vidare klassas som den viktigaste i Sverige. Stockholm utgör, tillsammans med Göteborgsregionen och Malmö – Lund, draglok i den Svenska ekonomin där en väl fungerande bostadsmarknad är särskilt viktig. Stockholms innerstad utgör också via media och sin storlek en viktig signalmarknad till övriga Sverige.

En väl fungerande bostadsmarknad karakteriseras av att det över tiden finns ett öppet utbud av lägenheter i olika upplåtelseformer och olika prisklasser. Det förutsätter sin tur att det finns en väl fungerande byggmarknad som medger att det finns en långsiktig balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Uttryckt på ett enklare sätt ska nyproduktionen fortlöpande medge att befolkningen ökar och den lokala ekonomin växer.

Stockholms bostadsmarknad generellt sett

Bostadsmarknadens funktion är att över tiden omfördela lägenhetsbeståndet mellan hushåll, dvs. medge såväl inträde på som utträde från bostadsmarknaden. Hushållen ska på en fungerande bostadsmarknad fortlöpande finna lägenheter i olika upplåtelseformer och olika prisklasser som tillfredställer krav formulerade på olika stadier i hushållets livscykel. Bostadsmarknadens funktion är på detta sätt fundamental för hushåll inom och utom Stockholms bostadsmarknad, det lokala näringslivet och ytterst regionens tillväxt. Utgår vi från en ”normalt” fungerande bostadsmarknad kan Stockholmsmarknaden – Staden inom länet och regionen – i allmänna ordalag karakteriseras på följande sätt:

- Den funktionella bostadsmarknaden växer och inom ett pendlingsavstånd på ca 1 timme finns nu orter som Uppsala, Enköping, Eskilstuna etc. Drivkraften bakom detta är en kombination av bättre kommunikationer och stora differenser

i bostadspriser. Differenser som nu i relativa termer minskar inom regionen. De bättre kommunikationerna kan illustreras av Mälardalsbanan som invigdes år 1997. Effekterna är en förstoring av regionen och kraftigt höjda bostadspriser längs bansträckningen.

- Sett över hela Sverige tenderar skillnaderna mellan regioner med och utan tillväxt att öka. Det skapar ekonomiska barriärer för hushåll från svaga regioner som vill flytta till Stockholmsregionen. Detta gäller särskilt som det öppna utbudet av hyresrätter är begränsat. Den som vill flytta till Stockholms Stad och särskilt Innerstaden är hänvisad till den grå/svarta marknaden eller bostadsrättsmarknaden.
- Det sker en fortlöpande omfördelning av boendekategorier i Stockholms innerstad innebärande att unga välutbildade och äldre förmögna hushåll ökar i andel.² Denna omfördelning sker delvis oberoende av upplåtelseformer och hyresstruktur. Denna process förekommer i många städer i världen.
- Den platta hyresstrukturen driver på omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt. Detta sker särskilt när räntan, som för närvarande, är låg. Omvandlingen ökar då också utanför innerstaden.
- Prisnivåerna på andrahandsmarknaden för bostadsrätter och villafastigheter medger generellt en fortlöpande nyproduktion.
- Att givet krav på lönsamhet bygga hyresrätter är komplicerat på grund av osäkerhet om hyressättningen. Dessutom är efterfrågan på hyresrätter i segmentet med höga priser (hyror) generellt svagare jämfört med bostadsrätter och villafastigheter.

Analys av effekter – utgångspunkter

Att isolera och uttrycka de effekter som efterfrågas i uppdraget är svårt även med en flerårig forskningsinsats. Orsaken till detta är det stora antal faktorer som på lokal och nationell nivå påverkar en bostadsmarknad. De variabler som kan analyseras/diskuteras i relation till varandra är i detta fall:

Makrovariabler

- Tillväxt – nationellt och regionalt
- Ränta – reallt och nominellt
- Förmögenhetsbildning
 - Börskurser
 - Tillväxt och omvandling av realkapital

Demografi

- Befolkningstillväxt

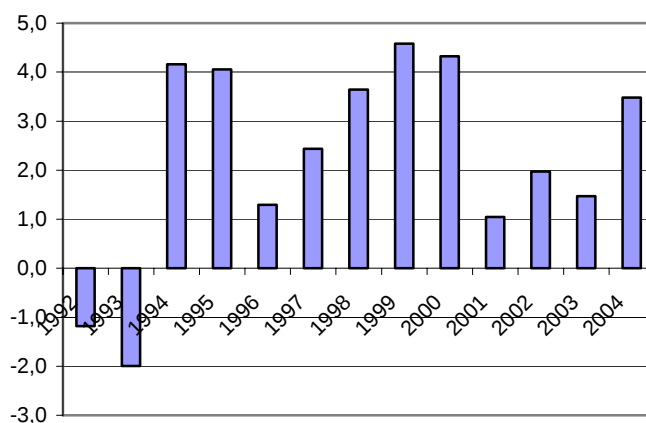
Tillgänglighet

² Omfördelningen av innerstadens hushåll kan beroende på sammanhang kallas gentrifiering eller segregering.

- Ny infrastruktur
- Bostadsbeståndet
- Antalet lägenheter i staden fördelat på upplåtelseformer över tiden
 - Byggandet över tiden
- Flödet – priser och kostnader
- Priser på bostadsrätter
 - Byggekostnader

I det följande ska ett antal av dessa variabler beröras i den utsträckning de bedöms ha haft någon betydelse för Stockholms bostadsmarknad och byggandet. Sveriges ekonomiska tillväxt var under senare delen av 1990-talet betydande och framför allt växande, se figur 1 som visar BNP i fasta priser. I Stockholmsregionen ökade samtidigt lönesummorna mellan 1997 och 2001 med en årstakt av ca sju procent. Detta var resultatet av kraftigt stigande sysselsättning i kombination med ökande löner. I början av 2000-talet viker trendmässigt sysselsättningen och inflyttningen. Bortsett från alla andra faktorer så är tillväxten generellt den faktor som bäst förklarar hur bostadspriser utvecklas över tiden. Den näst bäst förklarande faktorn är räntan.³ Under tiden 1995 till och med 1998 föll räntan på 5-åriga lån från nivån 10 till nivån 5 procent. Efter 2002 har räntenivån ytterligare gått ner till i storleksordningen 3 å 4 procent. De korta räntorna (löptider på 3 månader) har systematiskt legat lägre. Under det kraftiga räntefallet 1997-1998 var ränteskillnaden mellan lån med kort och lång löptid uppemot två procentenheter. Detta har också motiverat att hushållen i allt större utsträckning tagit lån med kort bindningstid. Under 2002 slopade de flesta banker riskpåslaget på bostadsrättslån i relation till villalån. Detta har gett ytterligare underlag för prisuppgången på bostadsrätter.

Figur 1 Svensk BNP åren 1992-2004 i fasta priser (Källa: Eurostat)



Den för prispbildningen på lång sikt viktiga realräntan före skatt – mätt som skillnaden mellan nominella tioårsräntan och förväntad inflation - har trendmässigt fallit från ca

³ Den efter år 1990 omfattande forskningen inom området "Fastighetscykler" visade att tillväxt och realränta övergripande styr fastighets- och byggmarknaderna.

sex procent år 1996 till ca 2 procent år 2004.⁴ Det samtidiga fallet för de nominella och reala räntorna har varit en stark drivkraft för prisuppgången på bostäder.

Stockholmsbörsen hade den 1 januari 1996 index 100. I mars 2000 låg index på topp med ca 400 (jmf med figur 2 som dock visar index i reala termer). Uppgången var remarkabel och främst orsakad av företag inom IT och TeleCom. Dessa (Ericsson m fl) var också stora aktörer i Stockholm vilket drev på tillväxten och skapade ett antal stora förmögenheter som främst kunde lyftas in till dyrare innerstadslägen. De stora byggföretagen gjorde också en trendframskrivning av förmögenhetstillväxten och producerade ett relativt stort antal bostadsrättslägenheter i de dyraste segmenten. Detta visade sig i viss utsträckning vara en felsatsning med vakanser som följd. I mars 2003 bottnar index på ca 140. Mer än halva börsvärdet har raderats på tre år. I dagsläget – maj 2005 – är index tillbaka på 240.

Stockholms stad växte under tidsperiod 1994 till 2004 med i storleksordningen 6 á 7 000 personer per år. Störst var tillväxten i början av perioden. Tillväxten för Stockholms stad motsvarar under perioden ca 1/3 av tillväxten för länet. Generellt har Stockholm under denna tidsperiod haft en god befolkningstillväxt som inte parats med motsvarande ökning av bostadsbeståndet. Befolkningen i länet ökade med ca 165 000 personer under åren 1994 – 2004. Samtidigt färdigställdes ca 55 000 nya lägenheter.

⁴ Källa: Konjunkturinstitutets rapport: "Konjunkturläget. Mars 2005".

Diskussion och slutsatser om bostadsmarknad och bostadsbyggande

Att drygt 40 000 hyresrätter under de senaste sju åren omvandlats till bostadsrätter har i huvudsak haft följande effekter:

Generellt

Med distans till den undersökta tidsperioden från 1990-talets mitt och tio år framåt kommer särskilt åren i slutet av 1990-talet att framstå som extrema för Stockholmsregionen. En snabb tillväxt parat med sjunkande reala och nominella räntor gjorde att kapital strömmade till bostäder och andra sektorer med en snabb ökning av tillgångspriser som följd. Omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt har i den makromiljön ingen avgörande betydelse för prisutvecklingen och byggandet. Större blir betydelsen av omvandlingen i början av 2000-talet när tillväxten snabbt avtar och börskurserna rasar. Samtidigt ökar i början av 2000-talet omvandlingstakten och byggandet får fart. I den miljön har frigjort eget kapital en större betydelse för att hålla uppe prisnivåerna.

Utbudseffekt

Sett över tidsperioden 1998-2004 har drygt 40 000 lägenheter i Stockholms stad omvandlats till bostadsrätt. 12 000 av dessa har varit kommunala hyresrätter. Antalet lägenheter i beståndet ökar inte på detta sätt, men det totala utbudet på bostadsmarknaden har sannolikt ökat eftersom omsättningen av hyresgäster i detta bestånd av hyreslägenheter är lägre än omsättningen i motsvarande bestånd upplåtet med bostadsrätt.⁵ Jag bedömer att skillnaden i omsättning kan uppgå till fem procentenheter. Är den siffran korrekt kommer år 2005 ca 2 000 fler lägenheter (0,05 x 40 000) ute på bostadsmarknaden jämfört med om ingen omvandling skulle ha skett. Med ett innerstadsbestånd på nära 100 000 bostadsrätter omsätts i storleksordningen 10 procent, dvs. 10 000 lägenheter per år. Ytterligare 2000 är i det sammanhanget en betydande volym som påverkar prisbildningen.

Sett över hela bostadsmarknaden i Stockholm och Mälardalen har denna utbudseffekt marginell betydelse. Lokalt inom tullarna har utbudseffekten haft det positiva med sig att fler lägenheter är ute på den öppna marknaden. Samtidigt, när tillväxten och börsen föll i början på 2000, då ökade utbudet av både omvandlade och nybyggda lägenheter kraftigt. Dessa faktorer i kombination har i Stockholms innerstad haft en prisdämpande effekt, se figur 2 nedan som är hämtad från en undersökning utförd av Temaplan AB.⁶

⁵ A. Hellström & Y. Gustafsson diskutera effekterna av omvandling i sitt examensarbete "Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter – Konsekvenser för omflyttning och befolkningssammansättning". Examensarbete nr 142, Bygg- och fastighetsekonomi, KTH.

⁶ Det saknas en sammanhållen och heltäckande statistik för bostadsrättsmarknaden. Temaplans siffror i samarbete med Erik Olsson AB stämmer väl överens med annan statistik från aktörer som SBAB AB, Mäklarsamfundet och Bjurfors AB.



Figur 2 Bostadspriser i Stockholms innerstad med förklarande variabler (Källa: Temaplan AB och Erik Olsson Fastighetsförmedling AB)

Efterfrågeeffekt

Den prissättning som sker vid omvandlingen innebär att hyresgästerna och fastighetsägarna i viss bemärkelse delar nuvärdet på skillnaden mellan en tänkt marknadshyra och en generell prognos för bruksvärdehyran enligt nuvarande system.⁷ Jag bedömer utifrån statistik för köpeskillingar ett snittpris för innerstadslägenheter till 30 000 kronor per kvm och ett försäljningspris för hyresfastigheter till motsvarande 20 000 kronor för överlåtelse efter 1997. Det ger att hyresgästen i den omvandlade lägenheten har kunnat realisera en förmögenhetsökning på i storleksordningen 700 000 kronor givet en lägenhet om 70 kvadratmeter. Drygt 40 000 omvandlingar mellan 1998 och april 2005 har skapat ett eget kapital bundet i bostadsrättslägenheten (före skatt) på i storleksordningen 25 – 30 miljarder kronor i Stockholms Stad.⁸

Omvandlingarna ger en fördelningseffekt i kommunkollektivet och en efterfrågeeffekt som är prisdrivande på övriga delar av bostadsmarknaden. Hur stor andel av dessa nyblivna bostadsrättshavare som i praktiken realiserat sina förmögenheter är analyserat av Temaplan AB för Innerstaden och man bedömer att ca 5 miljarder kronor omsatts i andra tillgångar (obeaktat de som höjt sin belåning) under tiden 1999-2003. Det är dock obekant vad pengarna använts till. Utnyttjandet av det uppbyggda kapitalet kan ske genom köp av begagnad eller nyproducerad lägenhet. Alternativt tas lån upp för annan konsumtion.

⁷ En strikt kassaflödesvärdering utifrån fortsatt hyresförvaltning ger ett avkastningsvärde för ägaren på i storleksordningen 10 000 kronor per kvm. Med de antaganden och kalkyler som gjorts i löpande text delar fastighetsägaren och hyresgästerna på skillnaden i värde som uppstår när man går från ett reglerat system till ett marknadssystem.

⁸ Genomsnittspriset för samtliga omvandlingar i hela Stockholms Stad efter år 1997 fram till april 2005 är drygt 15 000 kronor per kvm medan ett snittpris för bostadsrätter inom samma område legat på knappt 25 000 kronor per kvm (Källa: Värderingsdata AB). Detta indikerar att förmögenhetstillskottet vid en omvandling legat på nivån 700 000 kronor per lägenhet.

Effekt på byggandet

Bostadsbyggandet i länet har för perioden legat på en låg nivå i relation till inflyttningen. Trots relativt höga priser på begagnade hus⁹ har inte produktionen ökat förrän på senare år. Detta gäller trots flera år med gynnsamma ekonomiska förutsättningar. Det ska främst tolkas som att det funnits flaskhalsar i planprocessen och att det existerande beståndet, inklusive fritidshusen¹⁰, under en tid absorberat efterfrågan från den ökande befolkningen.

Effekten på byggandet är i stor utsträckning en syntes av utbuds- och efterfrågeeffekterna enligt ovan. Min bedömning är att i huvudsak har omvandlingen varit positiv för nyproduktionen. I detta fall uttryckt som att efterfrågeeffekten är mer betydelsefull än det ökade konkurrerande utbudet. Att ett stort antal hushåll frigör stora andelar eget kapital måste ha en god effekt när det gäller efterfrågan på nyproducerade lägenheter. Detta gäller särskilt för den något dyrare nyproduktionen. Effekten av nyproduktion är också att det skapas flyttkedjor som ökar rörligheten på bostadsmarknaden till gagn för hushåll i olika stadier av livscykel.

Andra effekter

Med nuvarande låga utbud av lediga hyresrätter ger, enligt ovan, en konvertering till bostadsrätt en utbudseffekt. Detta ökade utbud kan förväntas absorberas av hushåll med inkomster och förmögenheter över genomsnittet. Hastigheten ökar då sannolikt i processen med gentrifiering/segregering av innerstaden. Andelen högutbildade med relativt höga inkomster ökar fortlöpande i innerstaden.

De kommunala bostadsföretagen som sålt ut fastigheter har skaffat sig en god likviditet, men samtidigt har man blivit av med långsiktigt goda förvaltningsobjekt.

Tillämpningen av hyressättningssystemet

En del av det totala systemet för hyressättning avser förutsättningarna och tekniken för hur hyrorna fastställs i rättsliga instanser. Den senast stora genomgången av den problematiken gjordes i SOU 2004:91 *Reformerad hyressättning*. Hyreslagens 55 § uttrycker att hyran ska fastställas till ett skäligt belopp. Tekniken för detta är att jämföra med den hyra som utgår för likvärdiga lägenheter. Bibringar parterna i målet ingen utredning om likvärdiga lägenheter får Hyresnämnden göra en skälighetsbedömning. Mycket kritik har i detta sammanhang framförts mot att Hyresnämnden i stor utsträckning – oavsett parternas bevismaterial - tillämpar skälighetsbedömningar och att grunderna för bedömningarna inte explicit framgår.

Den i detta uppdrag ställda frågan avser vilket underlag som måste finansieras för att Hyresnämnden ska kunna göra sina bedömningar på ett sätt som upprätthåller trovärdigheten i bruksvärdesystemet. Lite förenklat kan vi omformulera frågan till: "Hur många hyresrätter med olika egenskaper måste det finnas inom ett visst område

⁹ Under hela slutet av 1990-talet hade större delen av Stockholms län en kvot mellan marknadsvärde och produktionskostnad som var större än 1, dvs. det var lönsamt bygga nya bostäder.

¹⁰ Under tidsperioden 1991-2004 permanentades ca 15 000 fritidshus i Stockholms län.

för att bruksvärdet ska kunna bedömas med en viss grad av säkerhet?” Den frågeställningen rymmer flera olika dimensioner.

För det första kan vi konstatera att den största garantin för trovärdighet är transparenta priser/hyror, dvs. att överenskomna hyror i beståndet är offentliga. Ett sådant krav är fullt rimligt på en konsumentmarknad. Kravet tillfredställer också informationsbehovet hos dem som investerar i och finansierar företag med hyresfastigheter. I dagens situation är det få företag på hyresmarknaden som offentliggör sina hyror i beståndet. Prisuppgifter kan dock fås för den, ofta begränsade del, som är vakant och bjuds ut på hyresmarknaden. Genomförs den sk trepartsöverenskommelsen fullt ut sätts dock informationskravet på sin spets eftersom lägenheter i en och samma fastighet kan komma att få väsentligt olika hyra beroende på när de upplåts.

För det andra är det klart att ju fler hyresobservationer som finns desto säkrare blir hyressättningen. En utveckling mot mer individuell hyressättning ökar kravet på information.

För det tredje så handlar det också om vissa mått av kompetens hos hyresmarknadens parter, i detta fall också inkluderat de rättsliga instanserna. Den information som parterna på hyresmarknaden tillhandahåller måste ges konsistenta tolkningar av Hyresnämnden och högre instans.

Om vi utgår från att hyressättningen är en prissättning utifrån egenskaper på samma sätt som sker på villamarknaden då kan parallella diskussioner föras om underlag (omsättning) och noggrannhet – precision – i uppskattningarna. Skillnaden mellan villamarknaden och hyresrättmarknaden är att alla hyresrätter får en ny hyra varje år. På villamarknaden sätts ett nytt pris när fastigheten säljs. Den genomsnittliga omsättningen på villamarknaden är drygt tre procent vilket indikerar en genomsnittlig innehavstid på ca 30 år. Baserat på prisinformation från att en av trettio fastigheter säljs varje år fastställer skattemyndigheterna taxeringsvärden och skatteuttag för hela beståndet, bankerna lånar ut pengar och köpare/säljare formulerar nya reservationspriser och slutpriser vid förhandlingar. I kunskapen om marknaden ligger inte bara det aktuella årets priser utan även de senaste årens transaktioner och en pristrend. Denna information ger allmänheten och myndigheter en relativt god bild av prisnivåer och prisdifferenser givet olika egenskaper.

På hyresmarknaden omsätts hela beståndet varje år i den meningen att en ny hyra tecknas för sittande hyresgäst. Det innebär att, om vi bortser från precisionskravet, kan alltid en bruksvärdenivå härledas ur de transaktioner som finns. Detta gäller oavsett antalet transaktioner på marknaden. Inför vi ett precisionskrav kan jämförelser ske med fastighetsvärdering där ett antal studier belyser med vilken variation värderarna förutsäger ett pris och dessutom hur värderingar stämmer överens med faktiska noterade priser. Observeras bör då att vid värdering är utgångspunkten att värderaren har information om alla transaktioner på marknaden.

De flesta studierna av variation och precision avser kommersiella fastigheter. De pekar på att värderarna som tumregel presenterar värdebedömningar som i nio fall av tio ligger med +/- 10 procents avvikelse från ett genomsnittsvärde. När det gäller småhus är

sannolikt avvikelserna mindre eftersom egenskapsskillnaderna hos fastigheterna i regel är mindre. Överfört till bedömningen av bostadshyra är precisionen sannolikt minst lika bra som vid bedömningen av mest sannolikt pris för en villafastighet. Detta är då givet tillgång till motsvarande god information som på villamarknaden.

Den amerikanska värderingspraxisen, som i viss utsträckning varit vägledande för resten av världen, bygger på jämförbara köp ("comparable sales"). Ofta baserar man det på de tre mest jämförbara köpen. I viss bemärkelse liknar det Hyresnämndens vana att söka det mest jämförbara objektet. Vidgar vi perspektivet och antar vi gör en rent teknisk analys – sk regressionsanalys – då är i regel kravet att det ska finnas ett trettiotal jämförbara fastigheter inom en på visst sätt avgränsad delmarknad.

Slutsatserna av ovanstående kan formuleras på följande sätt:

- Tillämpningen av bruksvärdesystemet är i huvudsak beroende på vilken publik information som finns tillgänglig om samtliga tecknade hyreskontrakt. I Stockholm finns för närvarande begränsad information av detta slag. I andra kommuner är informationsutbudet mer omfattande. Stockholmsföretagens magra utbud är troligen till stor del beroende på att man inte behöver ge information för att locka nya hyresgäster.
- I den situation att det utvecklas system för informationsgivning om tecknade kontrakt så krävs ett väsentligt mindre antal kommunala hyresrätter på marknaden jämfört med idag. I bilaga 8:1 framgår hur många kommunala hyresrätter som finns i olika delområden av Stockholm. Jämfört med omsättningen på villamarknaden enligt ovan så är underlaget, givet att information samlas in, fullgott på de flesta delmarknader även med färre kommunala hyresrätter.
- I den utsträckning som hyressättningen i beståndet ska anpassas så att nytecknade kontrakt avviker från tidigare nivåer då krävs fler objekt att jämföra med.
- Hotet mot bruksvärdesystemet är, något tillspetsat, att information hålls hemlig och att hyresnämnderna i en situation med allt mer individualiserad hyressättning inte tar till sig given information och motiverar hur man gör sina bedömningar.
- Hyresnämndens ofta tillämpade förfarande att utgå från ett jämförelseobjekt bygger på att de kommunala bostadsföretagens hyror är "rätt" satta. Förfarandet blir svårare att tillämpa i takt med att hyressättningen individualiseras.

I ovanstående summering har medvetet ingen gräns för antalet/andelen kommunala fastigheter/lägenheter formulerats för ett fungerande bruksvärdesystem. Nyckelfrågan är information och hur den analyseras.