

---

# OMBILDNING AV HYRESRÄTTER TILL BOSTADSRÄTTER INOM ALLMÄNNYTTANS BESTÅND 2007-2010

SLUTRAPPORT

---

På uppdrag av Stockholms Stadshus AB, mars 2012




---

## FÖRORD

Sweco Eurofutures (tidigare USK AB) har under perioden 2007-2011 haft i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att följa upp ombildningarna till bostadsrätt av kommunala bostadsbolagens fastigheter, ur olika perspektiv och med olika metoder. Uppföljningen avser i huvudsak de ombildningar som skedde åren 2007-2010 men även mer långsiktiga effekter av de ombildningar som skedde 1999-2004.

Uppdragets genomförande har letts av Lina Sjölin. Övriga medarbetare har varit Christina Norrby, Hannes Jacobsson, Jan-Ivar Ivarsson, Jeanette Bandel, Karin Fägerlind, Linda Zetterman, Marianne Jacobsson, Patrik Waaranperä och Petter Frizén.

Stockholm mars 2012



**Maria Gårdlund**

vd Sweco Eurofutures

---

## INNEHÅLL

FÖRORD.....	1
INNEHÅLL.....	2
SAMMANFATTNING .....	3
1. INLEDNING .....	7
BAKGRUND.....	8
UPPDRAGSBESKRIVNING .....	9
DISPOSITION .....	10
DEFINITIONER.....	11
2. KARTLÄGGNING AV OMBILDNINGARNA.....	13
SAMMANFATTANDE SLUTSATSER.....	14
GENOMFÖRDA OMBILDNINGAR .....	16
GRANSKNING AV ETT URVAL FASTIGHETSVÄRDERINGAR .....	19
KÖPESKILLINGEN VID OMBILDNINGARNA – EN STATISTISK ANALYS .....	22
3. BOSTADSBESTÅND OCH BEFOLKNING .....	29
SAMMANFATTANDE SLUTSATSER.....	30
BOSTADSBESTÅND OCH BEFOLKNING .....	31
BEFOLKNINGSSTRUKTURER 1998-2009.....	38
4. VILKA OMBILDAR?.....	43
SAMMANFATTANDE SLUTSATSER.....	44
VILKA OMBILDAR? .....	45
5. DE BOENDES ERFARENHETER OCH ATTITYDER.....	55
SAMMANFATTANDE SLUTSATSER.....	56
OMBILDNINGSPROCESSEN .....	60
BOENDEUPPLEVELSEN .....	65
SVARSPERSONER SOM FLYTTAT .....	78
6. ORDFÖRANDENS ERFARENHETER OCH ATTITYDER.....	81
SAMMANFATTANDE SLUTSATSER.....	82
ORDFÖRANDENS ERFARENHETER OCH ATTITYDER.....	83
7. BOSTADSKARRIÄR.....	91
SAMMANFATTANDE SLUTSATSER.....	92
BOSTADSKARRIÄR .....	93
8. INVESTERINGAR .....	107
SAMMANFATTANDE SLUTSATSER.....	108
INVESTERINGAR.....	109
INVESTERINGSMÖNSTER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA .....	110
DE KOMMUNALA BOSTADSBOLAGEN .....	113
JÄMFÖRELSE MELLAN TVILLINGPAR .....	115

---

## **SAMMANFATTNING**

Stockholms stads kommunfullmäktige beslutade hösten 2006 att alla hyresgäster i allmännyttan skulle få möjlighet att köpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. Under perioden 2007-2010 tackade totalt 354 bostadsrättsföreningar ja till ett konkret erbjudande om köp. Totalt omfattas drygt 20 000 lägenheter av ombildningarna.

Sweco Eurofutures (tidigare USK AB) har under perioden 2007-2011 haft i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att följa upp ombildningarna och deras effekter ur olika perspektiv och med olika metoder. Uppföljningen avser både de ombildningar som skett under åren 2007-2010 och mer långsiktiga effekter av de ombildningar som skedde åren 1999-2004.

Under mandatperioden 1998-2002 gällde ett liknande erbjudande. Då valde 301 bostadsrättsföreningar att ombilda 357 fastigheter om totalt ca 12 000 lägenheter. Ett mindre antal av överlåtelserna skedde under åren 2003-2004.

Den politiska majoriteten i Stockholms stad beslutade i oktober år 2008 att stoppa nya intresseanmälningar i Innerstaden, Årsta och Liljeholmen, då man ansåg att en god balans mellan bostadsrätter och hyresrätter uppnåtts i dessa områden.

Ombildningar av både privata och kommunala hyresrätter, i kombination med en dominans av bostadsrätter vid nybyggnationer, har lett till att andelen bostadsrätter ökat från 30 procent år 1998 till drygt 50 procent år 2010.

Under åren 1998-2004 skedde ombildningarna framför allt i Innerstaden. Under perioden 2007-2010 hade ombildningarna en större geografisk spridning, och antalet ombildade lägenheter var fler i utanför än inom Innerstaden.

### **Ombildningarna har skett till marknadsmässiga priser**

Genomsnittet av köpeskillningarna per kvadratmeter var under perioden 2007-2010 lägre vid ombildningarna av de kommunala bolagens fastigheter jämfört med övriga ombildningar.

Med hjälp av statistiska metoder har vi undersökt om skillnaden i genomsnittspris kan förklaras av skillnader i det bestånd som sålts, med avseende på taxeringsvärden och olika fastighetsegenskaper.

Köpeskillningen vid ombildningar från allmännyttan samvarierar i hög grad med fastigheternas taxeringsvärden. Detta är väntat med tanke på att värderingarna som gjorts av dessa fastigheter baseras på så kallade ortspriser, vilket även taxeringsvärdena gör.

Köpeskillningarna vid privata ombildningarna har en betydligt större spridning, och är mindre kopplade till taxeringsvärdena. Dessa ombildningar innehåller ett betydande inslag av förhandling. Vid stadens försäljningar är priset inte förhandlingsbart, utan baseras helt på värderingen av fastigheten.

Den flexibla förhandlingsprocess som råder vid privata försäljningar kan leda till att högre priser uppnås vid en given tidpunkt, beroende på köpkraften och betalningsviljan hos de boende.

När hänsyn tas till fastighetsegenskaper och befolkningens socioekonomiska förutsättningar går det inte att säkerställa någon skillnad i köpeskillning vid ombildning av privata hyresrätter jämfört med allmännyttan. Skillnaden på totalnivå förklaras i hög grad av att det är en mer socioekonomisk stark befolkning som bor i de privata hyresrätter som ombildats.

---

## **Intresset är som störst i områden där andelen allmännytta är låg**

Under perioden 2007-2010 intresseanmäldes nästan hälften av allmännyttans bestånd. Ungefär hälften av de intresseanmälda fastigheterna ombildades också under perioden.

Resultaten av den enkät som skickats till ordföranden i bostadsrättsföreningarna visar på att anslutningsgraden minskat över tid. Vid ombildningarna 1999-2004 var det de första åren omkring 10 procent av hyresgästerna vid en ombildning som inte köpte bostadsrätt, år 2009 var andelen omkring en fjärdedel.

Intresset för ombildning har varit som störst i områden där andelen allmännytta är låg. I Innerstaden har tre fjärdedelar av beståndet intresseanmälts, i Närförort över 60 procent och i Ytterförort 30 procent.

## **Ombildningar är vanligast i attraktiva lägen**

Ombildningarna har varit mest frekventa i mer attraktiva områden, områden med höga taxeringsvärden. Vi kan också se att de fastigheter som ombildas tidigt finns i områden med högre taxeringsvärden än de som ombildas senare.

Befolkningens socioekonomiska förhållanden är av annan karaktär i de områden där ombildningarna varit som mest vanliga jämfört med områden där det varit mindre vanligt med ombildning. I de områden där ombildningarna varit som mest frekventa är det oftast lägre arbetslöshet, högre andel sysselsatta och färre som har ekonomiskt bistånd. Även på fastighetsnivå kan vi se att de boende har högre inkomster, högre utbildningsnivåer och färre har ekonomiskt bistånd i de fastigheter som ombildats jämfört med fastigheter som inte ombildats.

## **Fastigheternas skick är av betydelse**

När hänsyn tas till fastigheternas geografiska läge är sannolikheten större att nyare fastigheter både intresseanmäls och ombildas än att äldre fastigheter gör det. Detta beror troligtvis på att fastigheternas skick är av stor betydelse för de boendes intresse för ombildning.

Det kan konstateras att fastigheter som ombildades tidigt under perioden 1999-2004 var i bättre skick än det bestånd som ombildades senare. Det finns även tecken på att ombildade fastigheter varit av bättre skick jämfört med liknande fastigheter som inte ombildats.

## **Ekonomiska argument väger tungt**

Fastigheter med höga hyresnivåer ombildas i betydligt högre grad än fastigheter med låga hyror. Detta hänger samman med att nyare fastigheter och fastigheter som ligger i mer attraktiva områden med höga taxeringsvärden är mer populära. Det kan också konstateras att fastigheter som ombildats tidigt under perioden 2007-2010 haft högre hyresnivåer än de som ombildats senare.

Förändringen i boendekostnad är av stor betydelse för de boende vid en ombildning. I attraktiva innerstadslägen kan en ökning av boendekostnad accepteras eftersom bostadsrättens marknadsvärde bedöms vara betydligt högre än de boendes insats vid förvärvet. I Ytterförort är det däremot vanligt att lägre boendekostnader krävs för att tillräcklig anslutningsgrad ska uppnås för ombildning.

Via en enkät har boende i intresseanmälda fastigheter fått svara på en rad frågor om sitt boende både före och efter en eventuell ombildning. Samma frågor har också ställts till ett urval av hyresgäster i allmännyttan.

Enkätresultaten visar att det argument som väger tyngst för de boende vid en ombildning är att det kan bli en god ekonomisk affär. Detta kan dels ske genom att boendekostnaderna blir lägre eller genom att bostadsrättens marknadsvärde bedöms som betydligt högre jämfört med insatsen vid ombildningen. Analysen visar också att de som köpt bostadsrätt generellt sett har

---

minskat sina bostadskostnader efter ombildningarna medan de boende i fastigheter där ombildningsprocessen avbrutits har fått ökade nominella boendekostnader.

### **Ökat inflytande över boendet lockar**

Det finns fler argument utöver ekonomin som väger tungt för en ombildning. Ett av dessa är att de boende anser sig få ett större ansvar och en större möjlighet att påverka den egna bostaden och fastigheten. Utifrån vad som skett med de fastigheter som ombildades 1999-2004 kan vi se att detta ökade inflytande bland annat gett sig uttryck i byggande av balkonger, som varit en mycket vanlig åtgärd. Även ombyggnad av lokaler och vind till lägenheter har varit vanligt förekommande. Dessa ombyggnader har givit ett nettotillskott till bostadsbeståndet om ungefär en lägenhet per ombildad fastighet.

### **Attityden till ombildningar generellt har litet samband med inställningen till ombildning av den egna fastigheten**

I enkäterna har frågan om man är positivt eller negativt inställd till att allmännyttiga fastigheter ombildas till bostadsrätter ställts. Andelen som är negativt inställda till ombildningarna är något större än andelen som är positivt inställda. Det är ingen större skillnad mellan boende i de intresseanmälda fastigheterna och övriga hyresgäster i detta avseende.

Grupper som i högre utsträckning än andra röstat ja till ombildning av den egna fastigheten är: höginkomsttagare, unga, män samt utlandsfödda. När det kommer till vilka som i slutändan köpt bostadsrätt är också yngre och personer med hög inkomst överrepresenterade. Däremot är det ingen skillnad mellan utlands- och svenskfödda i detta avseende.

Andelen utlandsfödda är visserligen högre i områden med få ombildningar, men när hänsyn tas till befolkningens övriga egenskaper så medför en högre andel utlandsfödda i sig att det är större sannolikhet att en fastighet blir ombildad.

### **Ombildningen har lett till ökad trivsel och nöjdhet hos bostadsrättsägarna**

När det gäller den generella boendeupplevelsen kan man konstatera att de allra flesta trivs bra med sin lägenhet, sin fastighet och sitt bostadsområde. De boende i intresseanmälda fastigheter som köpt bostadsrätt tenderar att trivas bättre efter ombildningen medan de kvarboende hyresgästerna tenderar att vara mindre nöjda. Detta mönster är genomgående också när det gäller exempelvis service och fastighetsunderhåll.

I fastigheter som ombildats har de boendes intresse för att engagera sig i frågor som rör fastighetens skick, skötsel och ekonomi ökat. Det aktiva deltagandet i form av exempelvis deltagande i gemensamma aktiviteter har också ökat. Trots detta framgår av enkäten till bostadsrättsföreningarnas ordförande att vissa av dem bedömer engagemanget bland de boende som bristande. Ordförandena har i övrigt en positiv bild av sitt uppdrag som de flesta upplever som både roligt och meningsfullt, men samtidigt tids- och arbetskrävande och ibland också svårt.

### **Investeringsmönstren skiljer sig mellan allmännyttan och de nya bostadsrättsföreningarna**

Närmare 85 procent av ordförandena bedömer att föreningens ekonomiska situation är god eller mycket god. En nästan lika stor andel svarar också att föreningens möjlighet att påverka den egna ekonomiska situationen är god eller mycket god.

De allra flesta av ordförandena bedömer att de investerat mer i fastighetsförbättrande åtgärder jämfört med om fastigheten förblivit i allmännyttans ägo.

För att undersöka om en ombildning leder till större eller annorlunda investerings- eller underhållsåtgärder i en fastighet har en jämförelse genomförts mellan ett urval fastigheter som ombildades 1999-2004 och lika många liknande fastigheter som inte ombildades under

---

perioden. Det är emellertid mycket vanskligt att jämföra de totala investeringsnivåerna. Bostadsrättsföreningar och allmännyttan tenderar att investera på olika sätt. Allmännyttan gör ofta flera åtgärder vid samma tillfälle i en fastighet medan bostadsrättsföreningarna sprider sina investeringar mer över tid. Allmännyttans investeringar är också tydligare knutna till fastighetens ålder än vad bostadsrättsföreningarnas investeringar är. Nybildade föreningar tenderar vidare att göra de mest kostsamma åtgärderna (i form av exempelvis stambyten) tidigt.

### **Ombildningarna har underlättat boendekarriärer och påverkat befolkningsstrukturen**

Av enkäter till personer som flyttat från intresseanmälda fastigheter framgår att det vanligaste skälet till varför man flyttat varit att man velat ha en större bostad. Flyttorsaken är dock starkt knutet till ålder och livssituation – bland de över 65 år är exempelvis den vanligaste flyttorsaken att man velat ha ett billigare boende.

Ombildningarna har också påverkat möjligheterna att flytta - framförallt för de som köpt bostadsrätt och flyttat till en ny bostadsrätt. I denna grupp uppger 73 procent att ombildningen i huvudsak inneburit en fördel när de skulle hitta en ny bostad. Motsvarande siffra för de som inte köpte bostadsrätt och flyttat till en ny hyresrätt är 34 procent. Om man köpte bostadsrätt eller inte har också ett starkt samband med vilken upplåtelseform man flyttat till. Av de som köpte bostadsrätt har 76 procent flyttat till en ny bostadsrätt eller villa. Motsvarande siffra för de som inte köpte bostadsrätt är 39 procent.

Genom att studera de fastigheter som ombildades 1999-2004 kan slutsatser dras om ombildningarnas mer långsiktiga effekter. För att undersöka om ombildningarna inneburit större möjligheter till bostadskarriär har de personer som flyttat ifrån de ombildade fastigheterna jämförts med dem som flyttat från de fastigheter som inte ombildades under perioden.

Fastigheterna som ombildades är främst ett innerstadsbestånd till skillnad från det övriga beståndet som framför allt återfinns i Ytterförort. De boende i de olika bestånden är därmed relativt olika till karaktär, och kan väntas uppvisa olika flyttmönster om man ser till hela gruppen, både på grund av skillnader i preferenser och på grund av olikheter i förutsättningar.

Här analyseras två typer av bostadskarriär: att flytta närmare Innerstaden och att flytta till en bostad som binder kapital. Huruvida denna typ av flytt självklart är att betrakta som en ”karriär” kan givetvis diskuteras. Analysen visar emellertid att sannolikheten att flytta på dessa sätt är betydligt större för personer som varit med om en ombildning än för personer som inte har det, allt annat lika.

Av de personer som år 1998 bodde i de fastigheter som ombildades 1999-2004 bor ca 30 procent kvar idag. Med andra ord har ca 70 procent av de boende i de berörda fastigheterna bytts ut under det decennium som passerat. Detta är jämförbart med andra fastighetsgrupper. Omflyttningen har påverkat den socioekonomiska strukturen i fastigheterna. Redan år 1998 var befolkningsstrukturen i fastigheterna annorlunda jämfört med det övriga allmännyttiga beståndet: andelen arbetslösa var lägre, andelen med eftergymnasial utbildning var högre och andelen förvärvsarbetande var högre, andelen familjer med hög köpkraft respektive hög inkomst var högre, och andelen som någon gång under året erhållit ekonomiskt bistånd var lägre. Idag är det ingen större skillnad mellan de ombildade fastigheterna och andra bostadsrättsfastigheter, sett till befolkningens struktur.



# 1. Inledning

## BAKGRUND

Stockholms stads kommunfullmäktige beslutade hösten 2006 att alla hyresgäster i allmännyttan skulle få möjlighet att köpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. Direktiven återfinns i bilaga.

Den politiska majoriteten i Stockholms stad beslutade i oktober år 2008 att stoppa nya intresseanmälningar i Innerstaden, Årsta och Liljeholmen, då man ansåg att en god balans mellan bostadsrätter och hyresrätter uppnåtts i dessa områden. Beslutet återfinns i bilaga.

Under mandatperioden 1998-2002 gällde ett liknande erbjudande. Då valde 301 nybildade bostadsrättsföreningar att ombilda 357 fastigheter om ca 12 000 lägenheter. Merparten av överlåtelseerna skedde innan maktskiftet, men ett mindre antal överlåtelser skedde även under åren 2003 och 2004 till följd av att den nya majoriteten beslutade att ingångna avtal skulle fullföljas samt att godkänna överlåtelser till bostadsrättsföreningar där 2/3 röstat för förvärvet innan valdagen 2002.

Sweco Eurofutures (tidigare USK AB) har under perioden 2007-2010 haft i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att följa upp ombildningarna och deras effekter ur olika perspektiv och med olika metoder. Uppföljningen gäller framför allt de ombildningar som skett under perioden 2007-2010, men även mer långsiktiga effekter av de ombildningar som skedde 1999-2004.

Under perioden 2007-2010 har 354 bostadsrättsföreningar tackat ja till ett konkret erbjudande om köp. Totalt omfattas drygt 20 000 lägenheter av ombildningarna.

### Ombildningsprocessen

Det första steget i ombildningsprocessen är att bilda en bostadsrättsförening och registrera den hos Bolagsverket. För att bilda en bostadsrättsförening krävs tre styrelseledamöter, en suppleant och en revisor.

När bostadsrättsföreningen är registrerad kan den lämna en intresseanmälan till hyresvärden. Om intresseanmälan undertecknats av en tillräckligt stor andel av hyresgästerna (två tredjedelar i Innerstaden respektive 40 procent i ytterstaden) anlitar hyresvärden ett oberoende värderingsföretag för värdering av den berörda fastigheten/fastigheterna. Värderingen ligger till grund för det icke förhandlingsbara pris som sedan erbjuds föreningen för att få överta fastigheten. Endast de som står på hyreskontraktet och är folkbokförda på fastigheten som kan skriva under intresseanmälan.

När bostadsrättsföreningen fått ett konkret köperbjudande är nästa steg att ta fram en ekonomisk plan. I denna tas hänsyn till kostnader för kommande renoveringar och underhåll av fastigheten, och varje bostadsrätts pris och månadsavgift beräknas. Två utomstående intygsgivare, som utsetts av Boverket, ska bekräfta att planen är korrekt och att alla kalkyler är realistiska.

Det formella beslutet att köpa fastigheten fattas vid köpestämmen, där minst två tredjedelar av alla hyresgäster måste rösta ja. För att få rösta krävs att man är medlem i bostadsrättsföreningen, vilket alla hyresgäster har rätt att bli ända fram till köpestämmen.

Därefter tecknar hyresvärden och bostadsrättsföreningen ett köpekontrakt. Sedan tecknas upplåtelseavtal där föreningen upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som vill och kan. Dessa blir då formellt ägare till sina bostadsrätter. När insatserna för bostadsrätterna betalas till föreningen är ombildningen klar. De som inte väljer att bli bostadsrättsinnehavare kan bo kvar som hyresgäster till bostadsrättsföreningen.

## UPPDRAGSBESKRIVNING

Arbetet har bedrivits i ett antal delprojekt som vart och ett består av ett antal delmoment. Analysen avser framför allt perioden 2007-2010, men när det gäller långsiktiga effekter som förändringar i befolkningsstrukturen och flyttningar eller för den delen vilka investeringar som görs i en fastighet efter ombildning utgår analysen från de fastigheter som ombildades 1999-2004.

### **Bostadsbestånd och befolkningsammansättning – ombildningen ur ett ”statistiskt perspektiv”**

Med hjälp av register och statistik över bostäder och befolkning ges i detta delprojekt en bild av omfattningen och det tidsmässiga förloppet av ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter i allmännyttan. [se kapitel 2. Kartläggning av ombildningarna och kapitel 3. Bostadsbestånd och befolkning]

En beskrivning ges av i vilka geografiska områden allmännyttiga bostäder finns, var intresseanmälningar för ombildningar inkommit och var dessa också faktiskt resulterar i ombildning.

För att få ledtrådar till varför ombildningar sker i vissa områden men inte andra jämförs områden/fastigheter där intresseanmälningar och ombildningar skett med områden/fastigheter där sådana inte skett ifråga om befolkningsammansättning (åldersstruktur, kön, familjetyper) och socioekonomiska förhållanden (utbildningsnivå, inkomst mm). Med hjälp av logistisk regression analyseras vilka faktorer som har störst betydelse för att en ombildning ska äga rum. [se kapitel 4. Vilka ombildar?]

### **Ombildningarna ur ett längre perspektiv - uppföljning av utvärdering av fastigheter som ombildades 1999-2004**

De 301 bostadsrättsföreningar som bildades 1999-2004 har nu hunnit verka i 5-10 år. Genom en uppföljande enkät till styrelseordförandena kartläggs deras erfarenheter och syn på utvecklingen efter ombildningen. [se kapitel 6. Ordförandens erfarenheter och attityder]

Här tillfogas också en studie av vilka investeringar som gjorts i större arbeten i de ombildade fastigheterna (t ex ombyggnad, fasadrenovering, stambyte, gårdsupprustning). Investeringarnivån i de ombildade fastigheterna jämförs med motsvarande investeringar för allmännyttans fastigheter. [se kapitel 8. Investeringar]

En uppföljning görs av hur befolkningsammansättningen förändrats i de allmännyttiga fastigheter som ombildades till bostadsrätter 1999-2004. Med hjälp av boendeprofiler beskrivs hur befolkningen i de aktuella fastigheterna förändrats i demografiskt och socioekonomiskt avseende (ålder, födelseland, flyttningar, utbildning, inkomst m.m. ) under perioden 1999 till 2009. [se kapitel 3. Bostadsbestånd och befolkning]

En särskild studie görs också av dem som avflyttat från dessa fastigheter. [se kapitel 7. Bostadskarriär]

### **Enkätundersökningar vid den aktuella bostadsrättsombildningen 2007-2010 - ombildningen ur de boendes och styrelseperspektiv**

Med hjälp av enkäter följs hur olika kategorier av boende upplever ombildningsprocessen och dess effekter. I intresseanmälda fastigheter kartläggs de boendes inställning till ombildningen och deras trivsel, tillfredsställelsen med fastighetskötseln/servicen, grannkontakt m.m. före ombildningen. Ett par år senare kontaktas samma personer för en eftermätning. Deras eventuella flyttningar, nya boendeförhållanden och tillfredsställelse med boendet mäts åter och kan för olika kategorier jämföras med den tidigare mätningen.

För att vidga perspektivet och få ett bredare referensmaterial genomförs också enkäter med slumpmässiga urval av hyresgäster i stadens hela allmännyttiga bostadsbestånd. Med ett par års mellanrum kartläggs här på motsvarande sätt som ovan de boendes trivsel, tillfredsställelsen med fastighetskötseln/service, grannkontakt m.m. samt deras kunskaper och intresse då det gäller att omvandla sin hyresrätt till bostadsrätt. [se kapitel 5. De boendes erfarenheter och attityder]

I detta delprojekt ingår dessutom en enkät till bostadsrättsföreningarnas styrelseordförande för de fastigheter som ombildas 2007-2010. Att följa upp hur bostadsrättsföreningarnas styrelseordförande ser på och upplever utvecklingen ur sitt perspektiv kompletterar enkäterna till olika kategorier av boende och de boendes perspektiv på ombildningen. [se kapitel 6. Ordförandens erfarenheter och attityder]

### **Fastighetsvärderingar**

Sweco/USK har i samarbete med PWC utvärderat fastighetsvärderingarna vid de ombildningar som skedde under perioden 2007-2010. PWCs utvärdering baseras på intervjuer med ett antal utbildningskonsulter samt en fördjupad analys av värderingarna av 23 fastigheter som ombildats från allmännyttan. Där dessa också jämförs med liknande ombildningar där fastigheterna sålts av en privat fastighetsvärd.

Som komplement har Sweco/USK genomfört en statistisk analys av samtliga försäljningar 2007-2010, för att undersöka om några systematiska skillnader kan påvisas mellan köpeskillingarna vid stadens försäljningar och privata ombildningar. [se kapitel 2. Kartläggning av ombildningarna]

### **DISPOSITION**

Rapportens disposition följer inte uppdragets indelning i delprojekt. Den inleds med en kartläggning och beskrivning av ombildningarnas omfattning och utbredning. Fokuset är på perioden 2007-2010, men perspektivet sträcker sig från år 1998. I denna del av rapporten analyseras även prissättningen vid ombildningarna åren 2007-2010. Hur väl stämmer de med köpeskillingarna på övriga fastighetsmarknaden?

Därefter följer en beskrivning av stadens bostadsbestånd och befolkning och hur dessa har förändrats över tid. I denna del av rapporten beskrivs också hur befolkningsstrukturen i de fastigheter som ombildades under perioden 1999-2004 förändrats

Både befolkningens och fastigheternas egenskaper spelar roll när det gäller vilka fastigheter som intresseanmäls och vilka som också ombildas. Detta kan vi läsa om i kapitlet "Vilka ombildar?". Som kretsar kring ombildningar 2007-2010.

Resultaten av enkätundersökningarna till boende i intresseanmälda fastigheter och hela allmännyttan redovisas i kapitlet "De boendes erfarenheter och attityder". Därefter följer avsnittet "Ordförandens erfarenheter och attityder". Denna del baseras på enkätundersökningar till dels ordföranden i föreningar som ombildat under perioden 2007-2010, men även ordföranden i de föreningar som ombildade under den förra utbildningsperioden.

Flyttningar analyseras i den därpå följande delen. Vi studerar i vilken utsträckning de som bodde i fastigheterna som ombildades 1999-2004 har gjort bostadskarriär.

I det näst sista kapitlet jämförs hur bostadsrättsföreningarna har investerat i ett urval av de fastigheter som ombildades 1999-2004 med hur de kommunala bostadsbolagen investerat i lika många "tvillingfastigheter".

I bilaga redovisas bland annat frekvenstabeller för enkätundersökningarna och mer utförliga statistiktabeller.

## DEFINITIONER

### Geografisk indelning

I samband med intresseanmälningarna har en indelning av staden i Innerstad, Närförort och Ytterförort gjorts. Vi har i analysen använt denna indelning. I vissa delar av analysen har Ytterförort delats in ytterligare i södra, sydvästra och västra Ytterförort, samt norra och södra Järva, i enlighet med Bostadsförmedlingens definition.

**Figur 1 Geografisk indelning**



### Ägarkategori

I rapporten benämns fastigheter och lägenheter som ägs av Stockholms kommunala bostadsbolag Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem ibland som "allmännyttan".

Övriga hyresrätter ägs normalt av privata hyresvärdar, men det förekommer även att exempelvis staten eller andra delar av Stockholms kommun äger fastigheter med hyreslägenheter. Därför benämns övriga hyresrätter som just "övriga".

När det gäller ombildningar skiljer vi mellan lägenheter som tidigare ägts av de kommunala bostadsbolagen och fastigheter som tidigare ägts av privata hyresvärdar, och kallar det senare således för "privata ombildningar".



## **2. Kartläggning av ombildningarna**

## SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

Ombildning av de kommunala bostadsbolagens fastigheter till bostadsrätt har varit möjligt sedan år 2006, men även under perioden 1998-2002. Ett fåtal av ombildningarna skedde under åren 2003-2004. I detta kapitel redogörs för hur omfattande ombildningarna har varit, dels från kommunala hyresrätter men även övriga hyresrätter.

Under perioden 2006-2010 tackade totalt 354 bostadsrättsföreningar ja till det konkreta köperbudandet. Den totala köpesumman för dessa överlåtelse uppgick till ca 32,2 miljarder kronor. Under den tidigare ombildningsperioden skedde överlåtelse för totalt ca 12,2 miljarder kronor.

Under perioden 1999-2004 ombildades ungefär 12 400 lägenheter från allmännyttan till bostadsrätt. Drygt 30 000 lägenheter ombildades från privat hyresrätt till bostadsrätt under samma period. Nästan 75 procent av de allmännyttiga och 70 procent av de privata ombildningarna genomfördes i Innerstaden.

Åren 2007-2010 ombildades 20 600 allmännyttiga lägenheter, vilket är nästan 70 procent fler än föregående period. Knappt 10 000 privata hyresrätter ombildades under perioden. Under denna period genomfördes betydligt fler ombildningar i Närförort och Ytterförort jämfört med tidigare ombildningsperiod. Ungefär 40 procent av allmännyttans ombildningar genomfördes i Innerstaden, ungefär 30 procent skedde i Närförort och resterande 30 procent i Ytterförort. Ombildningar av privata hyresrätter skedde även denna period framför allt i Innerstaden, ungefär 50 procent.

Över hela perioden 1999-2010 ombildades ca 33 000 allmännyttiga lägenheter och nästan 45 000 privata hyresrätter, sammanlagt omkring 78 000 lägenheter.

En jämförelse på total nivå av köpeskillningarna 2007-2010 vid de olika typerna av ombildning, då hänsyn ej tagits till fastigheterna och de boendes egenskaper, ger att genomsnittspriset per kvadratmeter är lägre för de kommunala bolagens fastigheter jämfört med övriga ombildningar. I Ytterförort och i Innerstaden har de privata hyresrätterna ombildats med ett högre pris per kvadratmeter jämfört med allmännyttan. I Närförort gäller det motsatta, dvs att allmännyttans fastigheter i genomsnitt ombildats till ett något högre pris. En djupare analys visar att prisskillnaderna till stor del kan förklaras av att de fastigheter som sålts har olika egenskaper.

Köpeskillingen vid ombildningar från allmännyttan samvarierar i hög grad med fastigheternas taxeringsvärden. Detta är väntat med tanke på att värderingarna som gjorts av dessa fastigheter baseras på så kallade ortspriser, vilket även taxeringsvärdena gör. Köpeskillingen vid ombildningar av privata hyresrätter har betydligt lägre samvariation med taxeringsvärdena.

Privata försäljningar till bostadsrättsföreningar innehåller, till skillnad från ombildningarna av de kommunala fastigheterna, ett betydande förhandlingsmoment. Vid stadens försäljningar sker istället prissättning via värdering, och priset är inte förhandlingsbart. Allmännyttan måste erbjuda de boende att köpa fastigheten, medan privata hyresvärdar inte har någon motsvarande skyldighet. De privata ägarna har också möjlighet avbryta en försäljningsprocess om villkoren inte matchar prisförväntningarna. Den flexibla förhandlingsprocess som råder vid privata försäljningar kan leda till att högre priser uppnås vid en given tidpunkt, till följd av högre betalningsvilja och köpkraft hos de boende, jämfört med de kommunala bostadsbolagens breda erbjudande till alla hyresgäster.

De skillnader i köpeskillning som observeras förklaras i hög grad av att det är en mer socioekonomisk stark befolkning som bor i de privata hyresrätterna som ombildats. När hänsyn tas till befolkningens socioekonomiska förutsättningar så går det inte att säkerställa



någon skillnad avseende köpeskillingen vid försäljningar av privata hyresrätter jämfört med allmännyttan.

Eftersom värderingen vid ombildning av de kommunalägda bolagens fastigheter baseras på normala förhållanden vid ombildning på den aktuella delmarknaden tas ingen hänsyn till de boendes socioekonomiska förhållanden. En högre andel resursstarka hushåll i den aktuella fastigheten kan däremot påverka den privata fastighetsägarens erbjudande till hyresgästerna.

Att de boende har högre disponibla inkomster och högre utbildningsnivåer i ombildade privata hyresrätter har således medfört att de privata ägarna sålt fastigheter till högre priser jämfört med de kommunala bolagen.

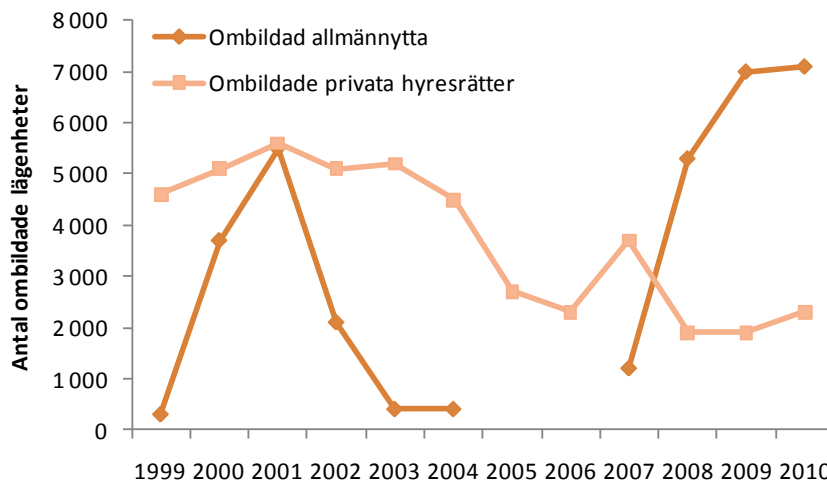
## GENOMFÖRDA OMBILDNINGAR

I detta kapitelns första avsnitt redovisas omfattningen av och den geografiska spridningen hos de ombildningar som skett dels av de kommunala bostadsbolagens fastigheter men även övriga ombildningar till bostadsrätt. De därpå följande avsnitten kretsar kring huruvida de priser som gällt vid allmännyttans ombildningar varit marknadsmässiga.

Ombildning av allmännyttiga fastigheter till bostadsrätt har varit möjligt sedan år 2006, men även under mandatperioden 1998-2002. Ett mindre antal av överlåtelseerna skedde år 2003-2004.

I Figur 2 och Tabell 1 redovisas antalet ombildade lägenheter åren 1999-2010, från allmännyttan respektive privata hyresrätter. Över hela perioden 1999-2010 ombildades totalt ca 33 000 allmännyttiga lägenheter och nästan 45 000 privata hyresrätter, sammanlagt omkring 78 000 lägenheter.

**Figur 2 Ombildade lägenheter till bostadsrätt i flerbostadshus år 1999-2010 efter tidigare ägare (källa: Sweco/USK, Newsec, Lantmäteriet)**



År 1999-2004 ombildades ca 12 400 lägenheter från allmännyttan till bostadsrätt. År 2007-2010 ombildades nästan 70 procent fler, 20 600 lägenheter. Totalt sett ombildades det emellertid fler lägenheter under 1999-2004, eftersom relativt sett många privata hyresrätter ombildades då, drygt 30 000 stycken.

Åren 2003-2004 skedde endast ett fåtal ombildningar, då möjligheten att ombilda allmännyttiga fastigheter stoppats. Under dessa år fortsatte privata fastigheter att ombildas i hög grad. År 2005-2006 när inga ombildningar alls från allmännyttan skedde minskade även ombildningarna av de privata hyresrätterna.

När ombildning av det allmännyttiga beståndet åter igen blev aktuellt efter valet 2006 ökade även ombildningarna av de privata hyresrätterna något, för att åren efter sjunka till en relativt låg nivå jämfört med tidigare. Detta hänger troligtvis samman med den ekonomiska kris som inträdde år 2008.

Privata hyresrätter ombildades i jämförelsevis låg omfattning under 2007-2010, knappt 10 000 lägenheter. Under denna period ombildades det allmännyttiga beståndet i betydligt högre grad, totalt drygt 20 000 lägenheter.

**Tabell 1 Ombildade lägenheter till bostadsrätt i flerbostadshus år 1999-2010 efter tidigare ägare (källa: Sweco/USK, Newsec, Lantmäteriet)**

Tidigare ägare	År			1999-2010
	1999-2004	2005-2006	2007-2010	
Kommunala bostadsbolag	12 400	0	20 600	33 000
Övriga hyresvärdar	30 100	5 000	9 800	44 900
<b>Totalt antal ombildade lägenheter</b>	<b>42 500</b>	<b>5 000</b>	<b>30 400</b>	<b>77 900</b>

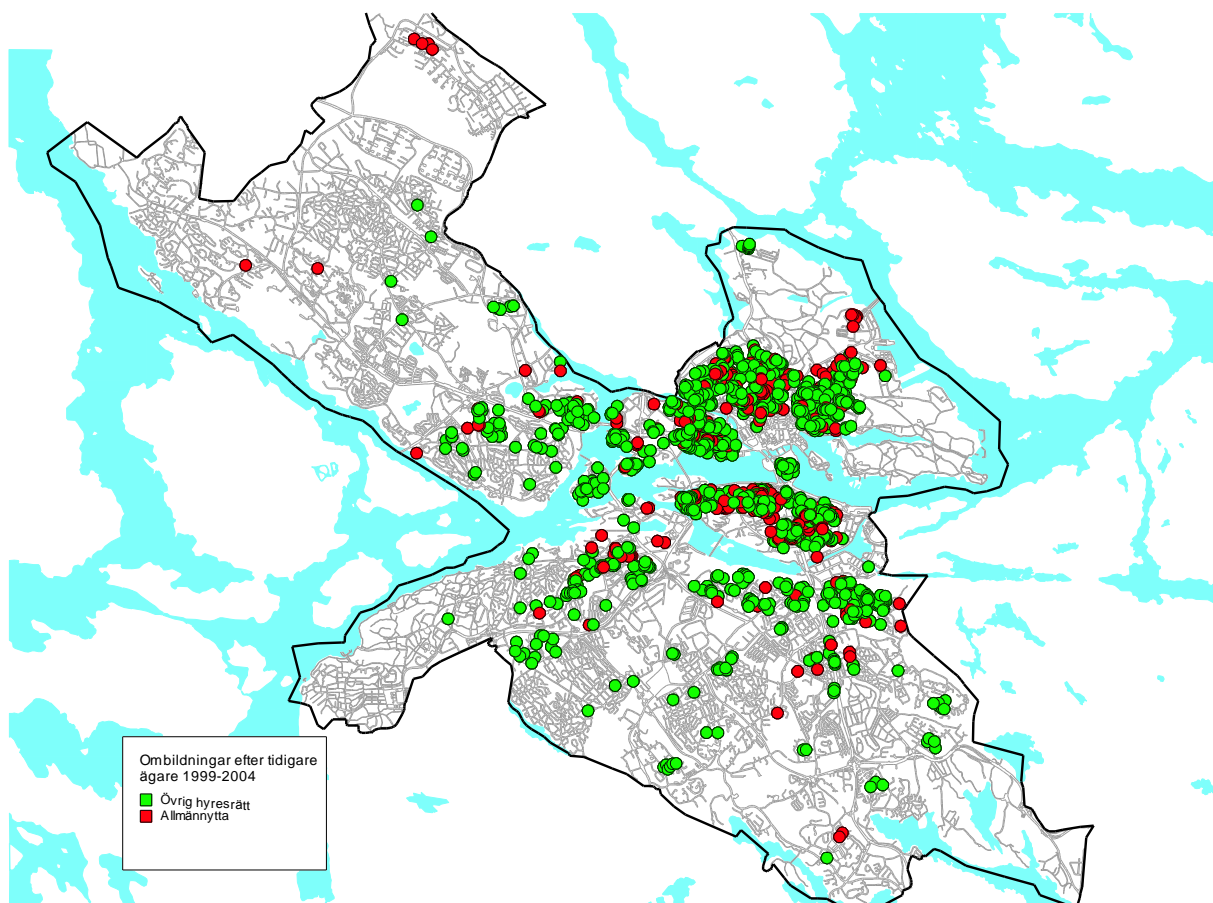
### Perioden 1999-2004 skedde ombildningarna framför allt i Innerstaden

I Figur 3 visas ombildningarnas geografiska spridning under perioden 1999-2004. Varje prick i kartan motsvarar en ombildad flerbostadsfastighet. De gröna prickarna avser ombildade privata hyresrätter medan de röda prickarna avser ombildade allmännyttiga fastigheter.

Under denna period skedde de flesta av ombildningarna i Innerstaden. Ungefär 75 procent av de allmännyttiga och 70 procent av de privata ombildningarna genomfördes i Innerstaden och medförde att 35 procent av allmännyttans lägenhetsbestånd och 26 procent av det privata hyresrättsbeståndet i Innerstaden ombildades under perioden.

Under dessa år fanns ungefär 15 procent av de lägenheter som ombildades från allmännyttan i Närförort och 11 procent i Ytterförort. Som andel av beståndet innebar det 14 respektive 2 procent. Totalt sett ombildades 12 procent av allmännyttans hyresrätter under åren 1999-2004, och 22 procent av de privata hyresrätterna.

**Figur 3 Ombildade flerbostadshus till bostadsrätt år 1999-2004 efter tidigare ägare (källa: Sweco/USK, Newsec, Lantmäteriet)**

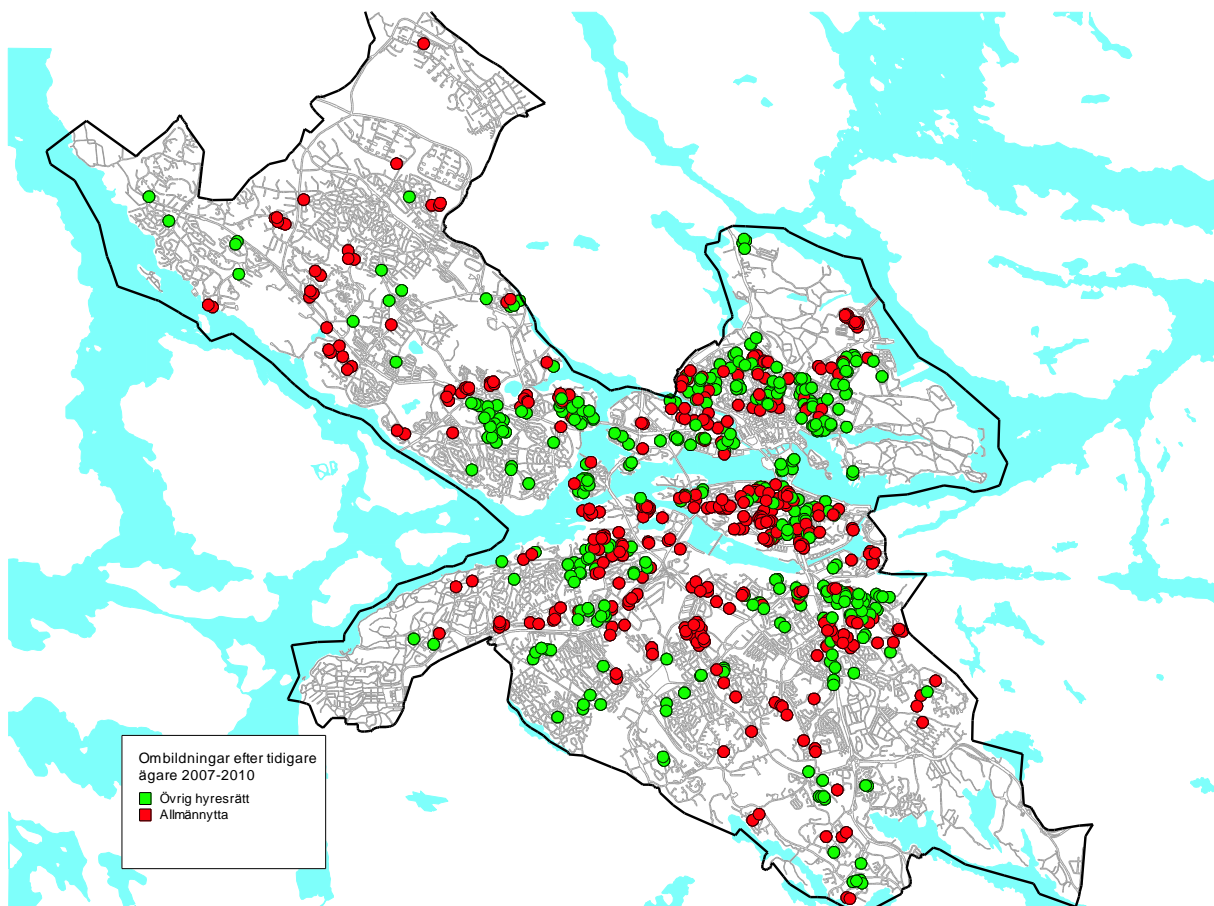


### Ombildningarna 2007-2010 hade större geografisk spridning

I Figur 4 visas ombildningarnas spridning i staden under perioden 2007-2010. Varje prick motsvarar en flerbostadshusfastighet. Under denna period genomfördes en större andel av ombildningarna i Närförort och Ytterförort jämfört med tidigare ombildningsperiod, 25 procent av de ombildade lägenheterna finns i Närförort och 37 procent i Ytterförort.

Bidragandet till att ombildningarna i Innerstaden utgjorde en mindre andel av det totala antalet ombildningar denna period är att intresseanmälningar avseende fastigheter i Innerstaden stoppades hösten 2008.

**Figur 4 Ombildade flerbostadshus till bostadsrätt år 2007-2010 efter tidigare ägare (källa: Sweco/USK, Newsec, Lantmäteriet)**



Sett som andel av det befintliga beståndet ombildades 42 procent av allmännyttans lägenheter i Innerstaden, 38 procent av allmännyttans lägenheter i Närförort och 12 procent i av allmännyttans lägenheter i Ytterförort. Totalt ombildades 22 procent av allmännyttans hyresrätter under åren 2007-2010.

Samtidigt ombildades i Innerstaden 8 procent av de privata hyresrätterna, i Närförort 12 procent och i Ytterförort 8 procent av det privata hyresrättsbeståndet. Totalt ombildades 9 procent av de privata hyresrätterna under perioden 2007-2010.

Hur bostadsbeståndets sammansättning av upplåtelseformer påverkats av ombildningarna redovisas i kapitlet "Bostadsbestånd och befolkning". Vilka faktorer som förklarar vilka fastigheter som blir ombildade studeras i kapitlet "Vilka ombildar?".

## GRANSKNING AV ETT URVAL FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Under perioden 2007-2010 tackade totalt 354 bostadsrättsföreningar ja till ett konkret erbjudande om köp. Den totala köpesumman för dessa överlåtelse uppgick till ca 32,2 miljarder kronor.<sup>1</sup> Sweco/USK har i samarbete med PWC utvärderat prissättningen vid de ombildningar som skedde under perioden.

PWCs utvärdering baseras på intervjuer med ett antal ombildningskonsulter samt en fördjupad analys av ett urval värderingar av de kommunala bolagens fastigheter. Där dessa också jämförs med liknande ombildningar där fastigheterna sålts av en privat fastighetsvärd. Objekten hos privata fastighetsägare har valts för att likna de fastigheter som stadens bostadsbolag sålt, med avseende på läge, ålder, taxeringsvärde per m<sup>2</sup>, lokalandel och överlåtelsestid

Som komplement har Sweco/USK genomfört en statistisk analys av samtliga försäljningar 2007-2010, för att undersöka om några systematiska skillnader kan påvisas mellan köpeskillningarna vid stadens försäljningar och privata ombildningar. Sweco/USKs resultat redovisas i nästa avsnitt.

### De kommunala bostadsbolagens försäljningar sker under specifika förutsättningar

Av direktiven avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen framgår att:

- Försäljningar till bostadsrättsföreningar skall ske med affärsmässighet.
- Den värderingsmodell som skall användas är en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning.
- Den likställer de kommunala bolagens agerande med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden.
- Det finns i huvudsak ett aktuellt ortsprismaterial för försäljningar till bostadsrättsföreningar från privata fastighetsägare. I de fall där det saknas ortsprismaterial för exklusiv försäljning till bostadsrättsförening under ombildning skall värderingen istället göras som om fastigheten såldes som förvaltningsobjekt.
- Värderingarna skall utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och skall därför inte innehålla något osäkerhetsintervall.
- I värderingen skall även särskilda faktorer såsom till exempel fastighetens tekniska standard, behov av nya gemensamhetsanläggningar, tekniska system, fastighetsdelningar beaktas.
- De föreningar som erbjuds förvärv har i normalfallet tre månader, med möjlighet till förlängning till sex månader, möjlighet att säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal, inkluderande ett pris.

### De skilda förutsättningarna kan förväntas leda till skillnad i prisnivå

PWC konstaterar att privata försäljningar till bostadsrättsföreningar innehåller ett betydande förhandlingsmoment vilket vid stadens försäljningar ersatts av prissättning via värdering. Förutom att de privata ägarna har en valmöjlighet om ett erbjudande till ombildning kan de också välja att avstå ett erbjudande från föreningen.

De privata ägarna har också möjlighet att avbryta försäljningsprocessen om villkoren inte matchar säljarens prisförväntningar. Valmöjligheten rörande försäljningsobjekt, och flexibel

---

<sup>1</sup> Tjänsteutlåtande till koncernstyrelsen Stockholms Stadshus AB januari 2011 (Dnr 10/3.4.1/67)

förhandlingsprocess torde leda till att högre priser uppnås för de fastigheter som blir föremål för överlåtelser, jämfört med det breda erbjudande som ålagts de kommunala bostadsbolagen.

### **Betalningsvilja och pris varierar**

Utifrån intervjuerna med ombildningskonsulterna identifierar PWC några faktorer som påverkar hyresgästernas betalningsvilja vid en ombildning, indirekt det slutliga priset vid en privat försäljning. Vid ombildning av de kommunala bolagens fastigheter påverkar dessa faktorer endast indirekt priset via den jämförelse som görs med tidigare försäljningar i det aktuella området.

#### *Boendekostnadsförändring*

Förändringen i boendekostnad är av stor betydelse för de boende vid en ombildning. Jämförelsevis stor ökning accepteras i attraktiva lägen. I mer perifera lägen är det vanligt att lägre boendekostnader krävs för att tillräcklig anslutningsgrad ska uppnås för ombildning.

#### *Skillnad mellan bostadsrättens värde och insats*

Skillnaden mellan bostadsrättens värde och insats vid ombildning är av stor betydelse för hyresgästerna. När skillnaden mellan bostadsrättens marknadsvärde och de boendes insats vid förvärv av en fastighet är högre än ca 50 procent av insatsen är förutsättningarna för ombildning betydligt bättre än vid ett lägre värdeskapande. Det är särskilt viktigt med ett ”tryggt” övervärde när boendekostnaden ökar jämfört med hyran före ombildningen.

#### *Socioekonomiska förhållanden*

En högre andel resursstarka hushåll leder till bättre förutsättningar att uppnå tillräcklig anslutningsgrad. Vidare kan detta påverka den privata fastighetsägarens erbjudande till hyresgästerna till att begära ett högre pris.

#### *Överlåtelse av fastigheter i bolagsform*

En stor andel privata försäljningar sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar andelar av ett fastighetsbolag innehållande endast fastigheten. Detta innebär ofta betydande positiva skatteeffekter för säljaren jämfört med direktförsäljning av fastigheten, vilket skulle kunna vara prisdämpande. Latent skatt har ingen prispåverkan för bostadsrättsföreningen då de köper för att långsiktigt äga fastigheten.

### **Ortsprismaterialets omfattning och aktualitet har stor betydelse**

Precisionen i värderingarna är beroende av ortsprismaterialets omfattning och aktualitet. De privata försäljningarna blir efter föreningarnas förvärv del av ortsprismaterialet för kommande värderingar, varvid en marknadsutveckling beaktas. Det tar dock viss tid innan denna information blir allmänt tillgänglig. Förutom att priset bestämdes en tid före förvärvsdagen kan det ta upp till 3 månader innan lagfart söks. Eftersom det är önskvärt med stöd i genomförda köp finns det risk att information från köp som ännu inte är offentliga eller från pågående förhandlingar inte kan beaktas vid värdering.

### **De granskade värderingarna följer vedertagen metodik och praxis**

PWC har granskat 23 fastighetsvärderingar, med värderingstidpunkt mellan september 2007 och december 2009. Totalt fyra värderingsföretag har genomfört värderingarna. PWCs sammanfattande bedömning är att värderingarna är i enlighet med stadens direktiv. Värderingarna är genomförda med vedertagen metodik och praxis som tillämpas av stora värderingsföretag.

Värderingarna är baserade på bedömningar om normala förhållanden vid ombildning på den aktuella delmarknaden. Vissa specifika förhållanden i objekten beaktas således inte, exempelvis hyresgästernas socioekonomiska förhållanden. PWC bedömer att den

normalisering som gjorts i värderingsantagandena är rimlig med hänsyn tagen till vilka undersökningar som är skäligen att göra vid en värdering.

Kvaliteten på ortsprismaterialet har varierat och har i vissa fall varit begränsad både avseende jämförbarhet med värderingsobjekten och aktualitet. Värderarna har i varierande omfattning kommenterat utvecklingen på marknaden tiden närmast före värderingstidpunkten. Detta skiljer inte från vad som är vanligt vid andra värderingssammanhang. I samtliga värderingar har auktoriserade fastighetsvärderare deltagit vilket gör att värderingarna genomförts av personer som är vana att hantera denna situation.

Justeringar har i vissa fall gjorts för att göra värderingsobjekten till självständiga enheter, exempelvis nya undercentraler, tvättstugor etc. Omfattningen av denna typ av justeringar är vanligtvis begränsade. Vi bedömer att dessa justeringar är rimligt hanterade med hänsyn till slutsatserna från ortsprisanalyserna.

### **Stadens bolag har i huvudsak sålt fastigheterna till marknadsmässiga priser**

Utöver att granska värderingarna har PWC jämfört dessa med 23 liknade objekt bostadsrättsföreningar förvärvat av privata ägare. Objekten har valts för att likna de fastigheter som stadens bostadsbolag sålt, med avseende på läge, ålder, taxeringsvärde per m<sup>2</sup>, lokalandel och överlåtelseid.

PWCs analys visar att stadens bostadsbolag i de granskade fallen i huvudsak sålt till priser som är jämförbara med köpeskillingar vid privata överlåtelser. I de fall indikationer finns på lägre priser vid stadens försäljningar är skillnaden oftast inte större än vad som är normal osäkerhet vid bedömningen av en fastighets marknadsvärde.

Analysen försvåras av att det inte finns information om när köpeskillingarna fastställdes vid försäljningen från de privata fastighetsägarna. Tiden mellan tidpunkten för värderingen och överlåtelseidpunkten är mycket lång vid stadens försäljningar. I urvalet är tiden 6-21 månader, i genomsnitt 13 månader.

Det finns påverkande faktorer, kopplade till hyresgästernas socioekonomiska förhållanden som kan ha påverkat köpeskillingarna vid de privata överlåtelserna. Sådana faktorer tas normalt inte i beaktande i ett värderingsuppdrag.

PWC bedömer att den normalisering som gjorts i värderingsantagandena är rimlig med hänsyn till vilka undersökningar som är skäligen att göra vid en värdering.

## KÖPE SKILLINGEN VID OMBILDNINGARNA – EN STATISTISK ANALYS

I detta avsnitt redovisas resultaten av en statistisk analys av köpeskillningarna vid samtliga ombildningar som genomförts under perioden 2007-2010. Huvudfrågeställningen är om det föreligger några systematiska skillnader i köpeskillningen vid ombildningarna av stadens fastigheter jämfört med de ombildningar som skett på den privata marknaden under samma period.

### Metod

Föreliggande statistiska analys avser ombildningar som gjorts av hyresrätter till bostadsrättsföreningar under perioden 2007-2010.

Datamaterialet avseende förvärv och taxering är hämtade från Lantmäteriets Fastighetstaxeringsregister. Dessa uppgifter har delvis kompletteras med uppgifter från Newsec vad gäller värderingstidpunkten för de allmännyttiga försäljningarna. Uppgifterna om antalet lägenheter och rumsenheter per fastighet kommer från Sweco/USK.

Fastigheter som av någon orsak sålts till priser som understiger taxeringsvärdet ( $K/T < 1$ ) har exkluderats ur analysen, liksom fastigheter som omfattar småhus samt försäljningar som endast omfattar en del av en fastighet. Däremot ingår försäljningar som omfattar flera fastigheter.

Totalt sett omfattar analysmaterialet 506 försäljningar, varav 327 från de kommunala bostadsbolagen och 179 från privata fastighetsägare. Dessa försäljningar omfattar totalt 566 fastigheter, varav 381 tidigare ägdes av allmännyttan och 185 som tidigare ägdes av privata fastighetsägare.

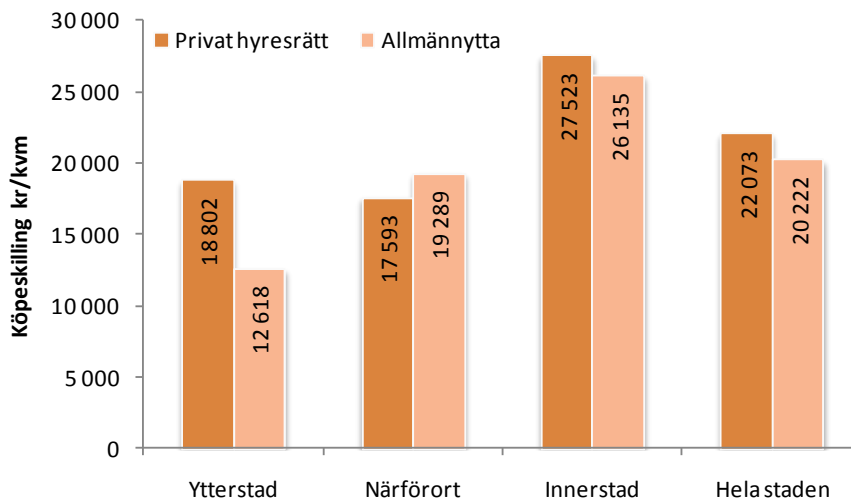
### Vid en första anblick är genomsnittspriset högre vid de privata ombildningarna

Ser vi till genomsnittspriset vid samtliga ombildningar kan vi konstatera att detta varit 1 850 kronor lägre per kvadratmeter vid stadens jämfört med de privata fastighetsägarnas försäljningar. Denna skillnad kan dock förklaras av fastigheternas och de boendes egenskaper, vilket kommer att visas senare. Genomsnittspriserna visas i Figur 5 uppdelat på Innerstaden, Närförort och Ytterförort. Antalet försäljningar i områdena visas i Tabell 2 tillsammans med genomsnittspriser.

Det är främst i Ytterförort som de privata hyresrätterna ombildats till ett i genomsnitt högre pris per kvadratmeter. Även i Innerstaden, där kvadratmeterpriserna är som högst, har privata hyresrätter ombildats för något högre priser per kvadratmeter jämfört med allmännyttan. I Närförort har tvärt om allmännyttans fastigheter ombildats för något högre priser.



**Figur 5 Köpeskilling per kvadratmeter vid försäljningar från allmännyttan och privata hyresrätter uppdelat på Ytterförort, Närförort och Innerstad (Källa: Lantmäteriet, Sweco/USK)**



Frågan är om dessa skillnader på totalnivå kan förklaras av eventuella skillnader mellan de ombildade fastigheterna med avseende på exempelvis storlek, värdeår och taxeringsvärden? För att kunna svara på denna frågeställning har regressionsmodeller anpassats för att hitta de bakomliggande faktorer som samvarierar med köpeskillingen. Resultatet av denna analys kommer att beskrivas härnäst.

**Tabell 2 Ombildningar i stadens olika delområden uppdelat på försäljningar av allmännyttiga och privata hyresrätter (Källa: Lantmäteriet, Sweco/USK)**

	Privata hyresrätter		Allmännyttiga hyresrätter		Samtliga	
	Antal ombildningar	Köpeskilling kr/kvm	Antal ombildningar	Köpeskilling kr/kvm	Antal ombildningar	Köpeskilling kr/kvm
Ytterförort	39	18 802	100	12 618	139	14 353
Närförort	64	17 593	85	19 289	149	18 561
Innerstad	76	27 523	142	26 135	218	26 619
<b>Hela staden</b>	<b>179</b>	<b>22 073</b>	<b>327</b>	<b>20 222</b>	<b>506</b>	<b>20 877</b>

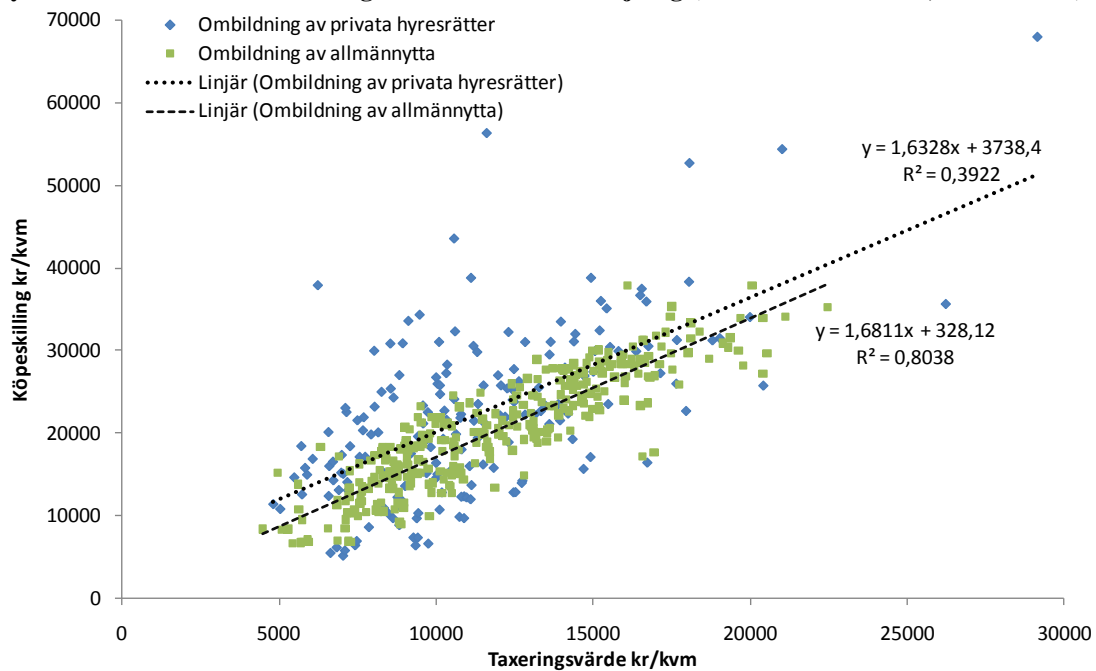
### Taxeringsvärdet har starkt samband med priset vid stadens försäljningar

I Figur 6 visas hur köpeskillingen vid ombildningarna samvarierar med taxeringsvärdet för fastigheterna under försäljningsåret. I figuren illustreras privata försäljningar med blå punkter och försäljningar av allmännyttans fastigheter med gröna punkter.

Två intressanta slutsatser kan dras utifrån figuren. För det första samvarierar köpeskillingen vid ombildningar från allmännyttan i betydligt högre grad med taxeringsvärdena jämfört med ombildningar från privata fastighetsägare. Taxeringsvärdena förklarar ungefär 80 procent av köpeskillingen vid allmännyttans ombildningar, medan det förklarar knappt 40 procent vid de övriga ombildningarna.

Att köpeskillingen samvarierar med taxeringsvärdet är väntat, i synnerhet för allmännyttans fastigheter. Värderingarna som gjorts av dessa fastigheter baseras på så kallade ortspriser, vilket ju även taxeringsvärdena gör, och i allmännyttans fall är värdering och köpeskilling det samma.

**Figur 6 Köpeskilling per kvadratmeter vid försäljningar från allmännyttan och övriga hyresrätter i relation till taxeringsvärdet året vid försäljning (Källa: Lantmäteriet, Sweco/USK)**



Den andra intressanta slutsatsen är att allmännyttans fastigheter generellt sett säljs billigare jämfört med de privata fastigheterna sett till fastigheternas taxeringsvärde. Detta syns i figuren ovan genom att den anpassade regressionslinjen för allmännyttans försäljningar ligger under den anpassade regressionslinjen för de övriga ombildningarna.

Vid allmännyttans ombildningar överstiger köpeskillingen taxeringsvärdet med i genomsnitt 70 procent. De privata fastighetsägarna har sålt sina fastigheter till priser som i genomsnitt motsvarar dubbla taxeringsvärdet per kvadratmeter.

Frågan är emellertid om skillnaden mellan köpeskillingarna vid de kommunala bolagens och de privata värdarnas försäljningar kvarstår när hänsyn tas till andra faktorer som område, förvärvstyp, genomsnittlig lägenhetsstorlek, försäljningsdatum med mera.

För att besvara denna fråga har en multipel linjär regression genomförts med olika bakomliggande faktorer som kan tänkas samvariera med köpeskillingen. I ett första steg skapas två separata modeller, en för ombildningar från allmännyttan och en för övriga ombildningar.

Därefter skattas en gemensam modell för att undersöka om det kvarstår någon skillnad i köpeskilling mellan de två typerna av ombildning när hänsyn tas till olika fastighets- och områdesegenskaper.

Priset beror givetvis av en mängd olika faktorer. Vilka som kan tas med i en statistisk modell begränsas av vilken information som finns att tillgå i register. Regressionsmodellen ger oss en möjlighet att se hur flera olika faktorer samvarierar med köpeskillingen samt om dessa faktorer påverkan är statistiskt säkerställda. Vilka variabler som testats i modellen redovisas i bilaga.

### **Priset vid stadens försäljningar kan till stor del förklaras statistiskt**

I Tabell 3 visas resultatet av en regressionsmodell där beroende variabeln är köpeskillingen per kvadratmeter vid allmännyttans ombildningar. Den beroende variabeln är det som avses förklaras av modellen av en eller flera förklarande variabler. Syftet med regressionsmodellen är att se vilka variabler som förklarar köpeskillingen samtidigt som påverkan från de andra

variablerna hålls konstanta – alltså hur en variabel påverkar köpeskillingen givet att allt annat är lika. De variabler som visat sig ha ett statistiskt samband med köpeskillingen har inkluderats i modellen. Variablernas påverkan på prissättningen presenteras i fallande ordning i tabellen. Samtliga variabler som visas i tabellen har ett samband med köpeskillingen som är statistiskt säkerställt.

**Tabell 3 Linjär regression. Beroende variabel är köpeskillingen per kvadratmeter vid ombildningar från allmännyttan till bostadsrättsföreningar**

Variabler	Koefficient	Standardfel	p-värde
- Intercept	-47318	15186	0,002
1 Fastighetens taxeringsvärde/kvm ombildningsåret (kr)	1,101	0,079	<0,0001
2 Område (Innerstad/Närförort)	3091,031	418,105	<0,0001
3 Kvm tomtmark på varje kvm bostads- och lokalyta	9281,999	1649,136	<0,0001
4 Kvm bostads- och lokalyta	-0,159	0,035	<0,0001
5 Genomsnittliga taxeringsvärden i stadsdelen (tkr)	482,142	110,207	<0,0001
6 Förvärvstyp (tomträtt)	-765,177	281,358	0,007
7 Värdeår	19,379	7,724	0,013

Modellens totala förklaringsgrad är 87,89 procent.

325 genomförda ombildningar till bostadsrätt från allmännytta ingår i modellskatningen. 2 försäljningar har exkluderats på grund av att något variabelvärde saknas.

Det är fastighetens taxeringsvärde försäljningsåret som har störst förklaringsgrad i modellen. Därefter kommer lägesvariabeln som anger om fastigheten finns i Innerstaden/Närförort eller i Ytterförort.

Allt annat lika ökar priset med 1 101 kronor när taxeringsvärdet ökar med 1 000 kronor. Är den sålda fastigheten dessutom belägen i Innerstaden eller Närförort så är priset drygt 3 000 kronor högre per kvadratmeter jämfört med om fastigheten hade legat i Ytterförort.

Därefter i ordningen kommer antalet kvadratmeter tomtmark i förhållande till antalet kvadratmeter bostads- och lokalyta. Där en större sådan kvot innebär ett högre pris.

Fastighetens totala antal kvadratmeter bostads- och lokalyta påverkar kvadratmeterpriset negativt. Större fastigheter är således billigare per kvadratmeter än små.

Även det genomsnittliga taxeringsvärdet i stadsdelen (132 stycken) är av betydelse.

Modellen ger också att fastigheter som upplåts med tomträtt kostar i genomsnitt 800 kronor mindre per kvadratmeter än fastigheter som säljs inklusive marken.

Slutligen har även värdeåret betydelse. Om en fastighets värdeår skulle öka med 10 år så innebär det att köpeskillingen ökar med 200 kronor per kvadratmeter, allt annat lika.

Modellen har i sin helhet, med samtliga sju förklaringsvariabler, en förklaringsgrad på 88 procent. Det är alltså 12 procent av köpeskillingen som inte kan förklaras av modellen. Dessa 12 procent kan vara slumpvariation eller bero på att modellen inte lyckas fånga upp samtliga variabler som är av betydelse för köpeskillingen, till exempel olika egenskaper som berör fastigheternas skick (utöver värdeår).

### **Köpeskillingarna vid privata ombildningar har stor spridning**

Som visades i Figur 6 var det större spridning i köpeskillingarna vid ombildningarna av privata hyresrätter jämfört med vid ombildningar av allmännyttiga hyresrätter. Detta medför att det är svårare att anpassa en regressionsmodell med bra förklaringsgrad. Köpeskillingarna vid privata ombildningar tycks således påverkas av flera olika faktorer som inte går att fånga i en statistisk modell.

I tabellen nedan visas i fallande ordning de tre variabler som visats sig ha ett statistiskt säkerhetsställt samband med köpeskillingen vid de privata försäljningarna till bostadsrättsföreningar: Taxeringsvärdet året vid försäljning, genomsnittligt antalet rumsenheter per lägenhet och förvärvstypen (tomträtt eller ägande).

**Tabell 4 Linjär regression. Beroende variabel är köpeskillingen per kvadratmeter vid ombildningar från privata fastighetsägare till bostadsrättsföreningar**

Variabler	Koefficient	Standardfel	p-värde
- Intercept	-305,56142	3195,32603	0,924
1 Fastighetens taxeringsvärde/kvm ombildningsåret (kr)	1,425	0,158	<0,0001
2 Genomsnittligt antal rumsenheter per lägenhet	2601,242	789,149	0,001
3 Förvärvstyp (tomträtt)	-3756,939	1242,379	0,003

Modellens totala förklaringsgrad är 47,29 procent.

174 genomförda ombildningar till bostadsrätt från privat hyresrätt ingår i modellen. 5 försäljningar har exkluderats på grund av att något variabelvärde saknas.

Fastigheternas taxeringsvärde är även i denna modell den variabel som har klart störst påverkan på köpeskillingen vid de privata ombildningarna.

Näst störst påverkan på försäljningspriset har det genomsnittliga antalet rumsenheter per lägenhet. Ju större lägenheter i fastigheten, desto högre köpeskillning.

Förvärvstypen har också betydelse för köpeskillingen. Om försäljningen avser en fastighets som upplåts med tomträtt så innebär det generellt sett ett lägre pris på nästan 3 800 kronor per kvadratmeter.

Totalt sett har modellen som presenteras i Tabell 4 en förklaringsgrad på 47 procent. Detta är betydligt lägre än i modellen för de allmännyttiga försäljningarna. Hela 53 procent av variationen i köpeskillning vid försäljningarna kan således inte förklaras av modellen.

### **Om befolkningens egenskaper inkluderas i modellen ökar förklaringsgraden**

Det är naturligt att priserna varierar mer vid privata försäljningar än vid allmännyttiga försäljningar, med tanke på att processerna ser olika ut. Vid de privata försäljningarna finns utrymme för förhandling. Den privata fastighetsägaren kan avstå att sälja och kan också anpassa sitt erbjudande efter hur köpstarka hyresgästerna i den aktuella fastigheten är. Det är därför inte orimligt att det även finns andra faktorer, och inte bara fastighetens egenskaper, som påverkar den slutgiltiga köpeskillingen.

När även befolkningens egenskaper inkluderas i modellen för de privata ombildningarna ökar förklaringsgraden till något över 50 procent. Den befolkningsvariabel som har starkast samvariation med försäljningarna av privata hyresrätter är den disponibla inkomsten i stadsdelen. När den disponibla inkomsten inkluderas i modellen så blir även andelen tomtmark per kvadratmeter bostads- och lokalyta signifikant med ungefär samma påverkan på priset som vid de allmännyttiga försäljningarna. Trots detta så kvarstår emellertid 50 procent av försäljningspriset oförklarat.

De resterande 50 procenten som modellen inte kan förklara avseende de privata försäljningarna kan således ha att göra med de skilda förutsättningar som förelegat vid varje enskild försäljning. Det kan också handla om egenskaper hos fastigheterna som modellen inte fångar, exempelvis deras skick.

### **Om den tidigare ägaren var privat eller kommunal förklarar inte prisskillnaden**

För att undersöka om den tidigare ägaren antingen var privat eller kommunal förklarar skillnaden i genomsnittlig prisenivå som konstateras ovan har en gemensam modell för de två olika typerna av ombildningar skattats, där den tidigare ägartypen speglas av en variabel.

Slutsatsen av en sådan modell blir, vilket visas nedan, att den tidigare ägaren inte förklarar skillnad i köpeskillning.

Ovan konstateras att kvadratmeterpriset vid de privata försäljningarna samvarierar med befolkningens socioekonomiska standard. Sådana variabler inkluderats därför även i denna modellskattning. Den resulterande modellen redovisas i Tabell 5 nedan.

Den socioekonomiska levnadsnivån speglas i modellen av den disponibla medelinkomsten i stadsdelen år 2006 och andelen med eftergymnasial utbildningsnivå i stadsdelen. Även andra variabler har testats i modellen men det är dessa två som faller ut som signifikanta.

**Tabell 5 Linjär regression. Beroende variabel är köpeskillingen per kvadratmeter vid försäljningar av både privata och allmännyttiga hyresrätter till bostadsrättsföreningar**

Variabler	Koefficient	Standardfel	p-värde
- Intercept	12275	10739	0,254
1 Fastighetens taxeringsvärde/kvm ombildningsåret	1,342	0,080	<0,0001
2 Andel med eftergymnasial utbildningsnivå i stadsdelen	126,273	32,040	<0,0001
3 Kvm tomtmark på varje kvm bostads- och lokalyta	11916,000	2327,695	<0,0001
4 Förvärvstyp (tomträtt)	-1698,622	450,312	0,000
5 Familjers genomsnittliga disponibla inkomst i stadsdelen	0,009	0,002	0,000
6 Köpdatum	-1,711	0,587	0,004
7 Kvadratmeter fastighetsmark	-0,148	0,053	0,006
8 Genomsnittligt antal kvm per lägenhet	663,751	287,936	0,022

Modellens totala förklaringsgrad är 66,68 procent.

499 genomförda ombildningar till bostadsrätt från privat hyresrätt och från allmännytta ingår i modellen. 7 försäljningar har exkluderats på grund av att något variabelvärde saknas.

När de socioekonomiska variablerna inkluderas i modellen blir den tidigare ägaren, om det är allmännyttan eller en privat fastighetsägare som säljer, icke-signifikant. Förklaringsgraden i modellen ökar dessutom något från 65,4 procent (för en modell utan socioekonomiska variabler) till 66,7 procent.

Om andelen med eftergymnasial utbildningsnivå i befolkningen 20-74 år ökar med 10 procent ger modellen en ökning av köpeskillingen om närmare 1 300 kronor per kvadratmeter. Om den disponibla medelinkomsten för familjer i åldrarna 20 år och uppåt skulle öka med 100 000 kronor innebär det en ökning av köpeskillingen med 900 kronor per kvadratmeter, allt annat lika.

Detta beror troligtvis på att de privata värdarna haft möjligheten att förhandla upp priset i fastigheter där de boende haft en starkare köpkraft. Via ortsprismodellen påverkas indirekt även priserna vid allmännyttans ombildningar av dessa faktorer i de berörda stadsdelarna.

Att tidpunkten för försäljningen har en negativ effekt på köpeskillingen skulle kunna förklaras av att fastigheterna som ombildas senare under perioden är av en annan karaktär än de som ombildats tidigt, till exempel kan fastigheterna som ombildas senare vara av sämre skick än de som ombildats tidigt.

Att fastigheter som ombildas senare är av annan karaktär indikeras i andra delstudier. Dels konstateras i kapitlet ”Vilka ombildas?” att boende i fastigheter som ombildas senare har en något svagare socioekonomisk levnadsnivå jämfört med boende i de fastigheter som ombildats tidigt. Vidare finns indikationer på att fastigheter som ombildats senare varit av sämre skick, se kapitlet ”Investeringar”.

Hur stor tomtmarken är har ett negativt samband med köpeskillingen. Ökar tomtmarken med 1 000 kvadratmeter så innebär detta en minskning av köpeskillingen med 172 kronor per

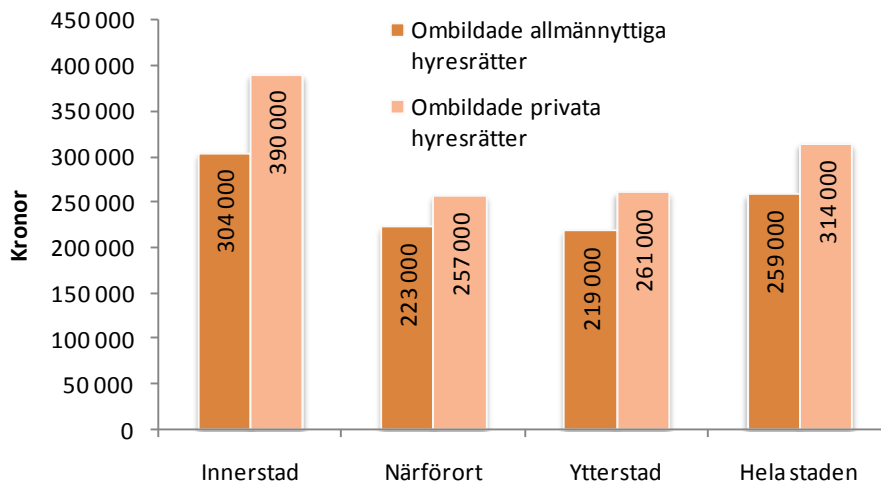
kvadratmeter, allt annat lika. Förklaringen till detta kan vara att taxeringsvärdet för marken (som är inkluderad i fastighetens taxeringsvärde) inte har samma starka samvariation med köpeskillingen som taxeringsvärdet för byggnaden. Om marken är stor så innebär detta ett högre taxeringsvärde, men kanske inte alltid ett så mycket högre pris.

Det kan också vara så att tomtmarkens storlek fångar någon annan områdesegenskap eller bebyggelsekaraktär som påverkar fastighetens attraktivitet. Större fastigheter är huvudsakligen belägna i mindre attraktiva områden.

### Hyresgästerna i de utbildade privata fastigheterna är socioekonomiskt starkare

Att de boende i utbildade privata hyresrätter i genomsnitt har högre disponibla inkomster visas i figuren nedan. Oavsett om fastigheterna låg i Innerstad, Närförort eller Ytterförort så hade befolkningen i de utbildade privata fastigheterna högre disponibla inkomster i kvarter där privata hyresrätter utbildats jämfört med kvarter där allmännyttiga hyresrätter utbildats.

**Figur 7 Den disponibla medelinkomsten för familjer år 2006 i utbildade allmännyttiga och privata hyresrätter uppdelat på Innerstad, Närförort och Ytterförort, kvartersdata (Källa: SCB, Lantmäteriet, Sweco/USK)**



Att de boendes köpkraft är av betydelse för om en fastighet blir utbildad eller inte visas i kapitlet "Vilka utbildar?". Denna analys visar även på att de boendes köpkraft är av betydelse för köpeskillingen, framför allt när privata hyresrätter utbildas.

Att de boende har högre disponibla inkomster och högre utbildningsnivåer i utbildade privata hyresrätter har medfört att de privata ägarna sålt fastigheter till högre priser jämfört med de kommunala bostadsbolagen.

### **3. Bostadsbestånd och befolkning**

## SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

Stockholms stads bostadsbestånd har under 2000-talet genomgått en strukturförändring sett till sammansättningen av lägenheter av olika upplåtelseform. Både till följd av ombildningar och till följd av att bostadsrätterna har dominerat nyproduktionen av bostäder.

År 1998 utgjorde bostadsrätter 30 procent av det totala flerbostadshusbeståndet. År 2010 hade bostadsrättsbeståndet fördubblats jämfört med 1998, till att motsvara drygt 50 procent av det totala flerbostadsbeståndet. Under samma period minskade det allmännyttiga beståndet med en tredjedel, från att ha varit lika stort som bostadsrättsbeståndet år 1998 till att år 2010 motsvara mindre än 20 procent av det totala beståndet.

Allmännyttans andel varierar mellan olika delar av staden. I Innerstaden där andelen är som lägst har samtidigt intresset för ombildning varit som störst, med följden att andelen minskade från 16 till 6 procent mellan åren 1998 och 2010. I Närförort minskade allmännyttans andel från 25 till 15 procent under samma period. I Ytterförort ägde de kommunala bostadsbolagen över hälften av flerbostadsbeståndet år 1998. År 2010 hade denna andel minskat till under 40 procent.

Samtidigt som allmännyttans andel minskat i stadens delområden så har bostadsrätterna ökat. I Innerstaden ökade bostadsrätterna från 37 procent av beståndet år 1998 till 64 procent år 2010. Bostadsrätternas antal har under perioden 1998-2010 nästan fördubblats i både Närförort och Ytterförort. År 2010 motsvarade bostadsrätterna nästan 60 procent av beståndet i Närförort och drygt en tredjedel av beståndet i Ytterförort.

Befolkningens socioekonomiska egenskaper skiljer sig åt mellan stadens områden och hänger samman med bostadsbeståndets karaktär. I Innerstaden har befolkningen generellt sett högre utbildningsnivå, högre inkomster, fler i förvärsarbetande ålder och färre har ekonomiskt bistånd. Samtidigt är det fler bostadsrätter och lägre andel allmännytta i Innerstaden. Det är även i områden med en socioekonomiskt stark befolkning som ombildningarna varit som mest frekventa.

För att belysa de långsiktiga effekterna av ombildningarna på befolkningsstrukturen i de berörda fastigheterna har de boende i de fastigheter som ombildades 1999-2004 studerats och jämförts med boende i andra grupper av fastigheter (ombildade respektive inte ombildade) med avseende på ett antal socioekonomiska variabler.

Av de personer som bodde i de ombildade fastigheterna år 1998, innan ombildningarna, är det ca 30 procent som bor kvar idag. Omflyttningen åren efter ombildningen har inte varit större än i övriga fastighetsgrupper. Men den omflyttning som skett har inneburit att de boende i fastigheterna hade en annan socioekonomisk struktur idag än den som rådde år 1998.

Befolkningssammansättningen i de fastigheter som ombildades skiljde sig redan år 1998 från sammansättningen i de fastigheter som inte ombildades. Andelen arbetssökande var lägre, andelen med eftergymnasial utbildning och andelen förvärsarbetande var högre. Andelen familjer med hög köpkraft respektive hög inkomst var högre, och andelen som någon gång under året erhållit ekonomiskt bistånd var lägre.

Skillnaderna på totalnivå i staden beror delvis på att de ombildade fastigheterna framför allt finns i Innerstaden, där befolkningen generellt är socioekonomiskt starkare. Men även när vi ser till områdena Innerstad, Närförort och Ytterförort separat är det skillnad mellan de boende i de olika fastighetsgrupperna.

De boende i de sedermera ombildade fastigheterna var redan 1998 mer lik en bostadsrättsbefolkning, och idag skiljer sig befolkningens socioekonomiska struktur i de ombildade fastigheterna inte märkbart från befolkningen i övriga bostadsrättsfastigheter.



## BOSTADSBESTÅND OCH BEFOLKNING

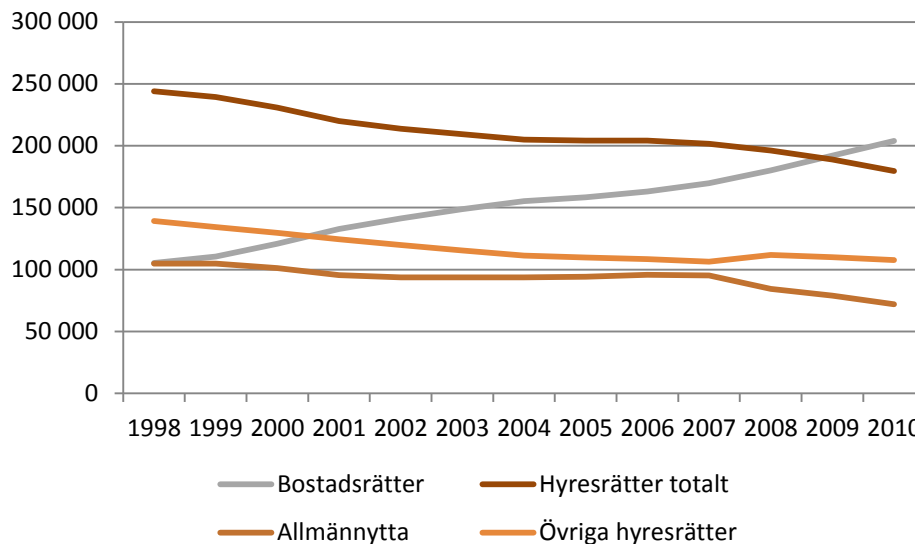
I denna del beskrivs hur bostadsbeståndet i Stockholms stad förändrats under 2000-talet. Vi intresserar oss särskilt för tre år: 1998 då ombildning av allmännyttans fastigheter för första gången möjliggjordes, 2006 då ombildning åter igen blev möjligt samt år 2010.

För att ge en bakgrund till hur bostadsbeståndet och befolkningens egenskaper varierar i olika delar av staden redovisar vi också bostadsbeståndets karaktär och den socioekonomiska situationen i stadens olika delområden år 2006.

### Under 2000-talet har antalet bostadsrätter fördubblats

Under 2000-talet fördubblades antalet bostadsrätter i staden, från drygt 100 000 lägenheter år 1998 till drygt 200 000 lägenheter år 2010. Deras andel av beståndet gick från 30 procent till drygt hälften. Både de kommunala bolagens och övriga hyresvärdars bestånd minskade med ungefär en tredjedel. År 2010 ägde allmännyttan strax under 20 procent och övriga hyresvärdar strax under 30 procent av lägenheterna i staden.

**Figur 8 Lägenheter i flerbostadshus per upplåtelseform (exklusive kategoribostäder) i Stockholms stad år 1998-2010 (källa: Sweco/USK)**

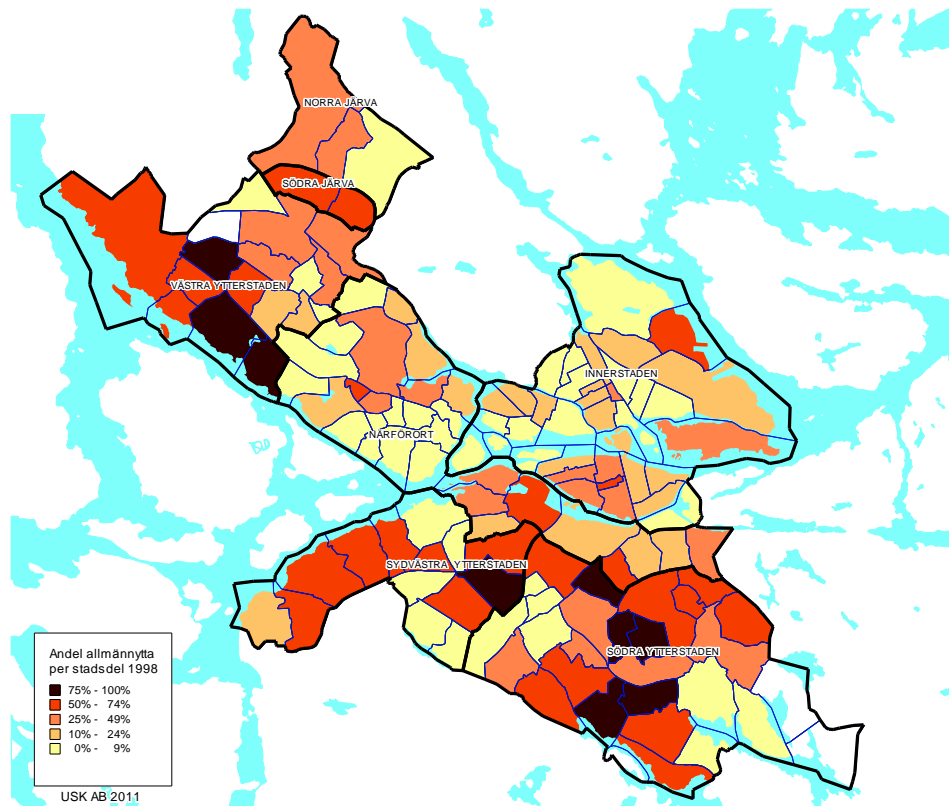


### Allmännyttan ägde majoriteten av lägenheterna i Ytterförort år 1998

I kartan i Figur 9 nedan visas andelen allmännyttigt ägda lägenheter per stadsdel år 1998. I kartan kan vi se att andelen allmännytta var jämförelsevis låg i Innerstaden, totalt sett 16 procent. I stadsdelen Hjorthagen-Värtahamnen hade allmännyttan den högsta andelen av flerbostadsbeståndet i Innerstaden, 60 procent. Samma år stod bostadsrätterna för 37 procent av flerbostadshuslägenheterna.

I Närförort var andelen allmännytta 25 procent, medan bostadsrätterna motsvarade 31 procent av flerbostadshusbeståndet. I exempelvis Liljeholmen var däremot andelen allmännytta 73 procent.

I Ytterförort ägdes mer än hälften av flerbostadshusbeståndet av de kommunala bostadsbolagen detta år. Bostadsrätternas andel var 19 procent. I flera stadsdelar ägde allmännyttan hela bostadsbeståndet medan stadsdelar som Hägersten och Hägerstensåsen endast omfattade några få procent allmännytta (dock en relativt hög andel övriga hyresrätter).

**Figur 9 Allmännyttans andel av det totala flerbostadshusbeståndet år 1998 per stadsdel**

### Under 1998-2004 skedde ombildningar framför allt i Innerstaden

Under perioden 1999-2004 var det främst i Innerstaden som ombildningar av allmännyttans hyresrätter skedde. De största förändringarna i bostadsbeståndets sammansättning skedde i stadsdelarna Södra Johannes och Lilla Essingen. Där ombildades både allmännyttan och de övriga hyresrätterna i hög grad, vilket medförde att bostadsrätternas andel ökade med nästan 40 procentenheter till att omfatta över hälften av bostadsbeståndet. I Södra Hammarbyhamnen ökade till skillnad från i andra områden andelen allmännytta, till följd av nyproduktion.

År 2006 när ombildning återigen blev möjligt ägde allmännyttan strax över 10 procent av flerbostadshusbeståndet i Innerstaden medan bostadsrätterna omfattade 57 procent. Se hur det förhöll sig stadsdelsvis i Figur 10.

I Närförort i sin helhet skedde inga större förändringar av flerbostadshusbeståndet sett till allmännyttans andel av beståndet under perioden under åren 1999-2004. Däremot minskade de övriga hyresrätterna till följd av ombildningar. År 1998 utgjorde de 44 procent av beståndet. År 2006 var andelen 31 procent. Allmännyttans andel minskade med 2 procentenheter till att år 2006 motsvara 23 procent. Samtidigt ökade andelen bostadsrätter i Närförort från 31 procent år 1998 till 46 procent år 2006.

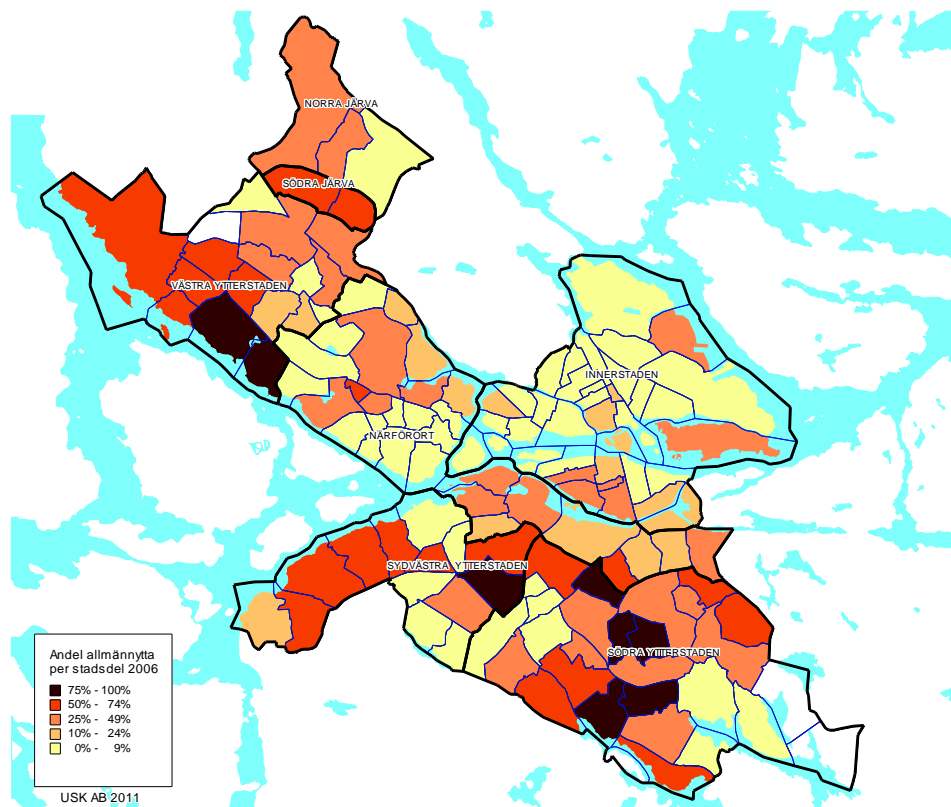
I Liljeholmen minskade emellertid allmännyttans andel på grund av framförallt nyproduktion av bostadsrätter, men även delvis på grund av ombildning. År 2006 motsvarade allmännyttans andel i området 36 procent från att tidigare ha omfattat 73 procent.

I Ytterförort var antalet ombildningar mycket begränsat under perioden 1999-2004, vilket innebär att inga större förändringar skedde avseende upplåtelseformernas fördelning. Trots att förändringarna inte varit stora i jämförelse med Innerstad och Närförort så har vissa förändringar ändå skett.

Allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet minskade med 2,5 procentenheter från år 1998 till att omfatta knappt hälften av flerbostadsbeståndet år 2006. De övriga hyresrätterna minskade med 4 procentenheter till att omfatta en fjärdedel av bostadsbeståndet. Detta innebär alltså att bostadsrätternas andel ökade med mer än 6 procentenheter under åren 1998-2006 och omfattade därmed ungefär lika många lägenheter som de övriga hyresrätterna år 2006, mer än 30 000 lägenheter.

I Fruängen skedde den största förändringen. Till följd av ombildning av privata hyresrätter, ökade andelen bostadsrätter med 40 procentenheter till att motsvara nästan 70 procent av bostadsbeståndet år 2006.

**Figur 10 Allmännyttans andel av det totala flerbostadshusbeståndet år 2006 per stadsdel**



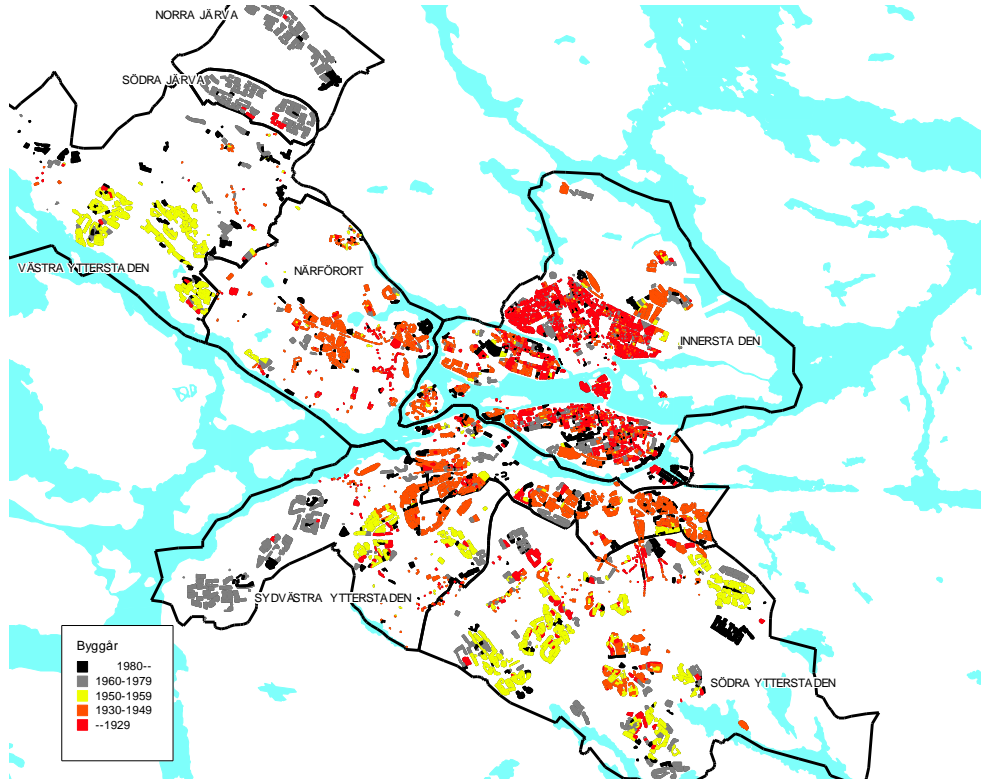
### Allmännyttans fastigheter byggdes främst under 1950- till 1970-talet

I senare delar av rapporten analyseras ombildningarna utifrån egenskaper hos fastigheterna i sig men även områdesegenskaper och egenskaper hos befolkningen. Här beskrivs därför förhållandena år 2006.

Fastigheternas byggår varierar tydligt med stadens geografi. Ibland talas det om ”stadens årsringar”. I Figur 11 visas fastigheternas byggår på karta. Lägenheterna i Innerstaden är till 67 procent byggda före år 1940. I Närförort skedde den största utbyggnaden under 1940-talet. 47 procent av lägenheterna i Närförort är byggda under detta decennium. I Ytterförort byggdes lägenheterna främst under 1950-talet, 35 procent, men också i relativt stor omfattning under 1960- och 1970-talen, över 15 procent vardera.

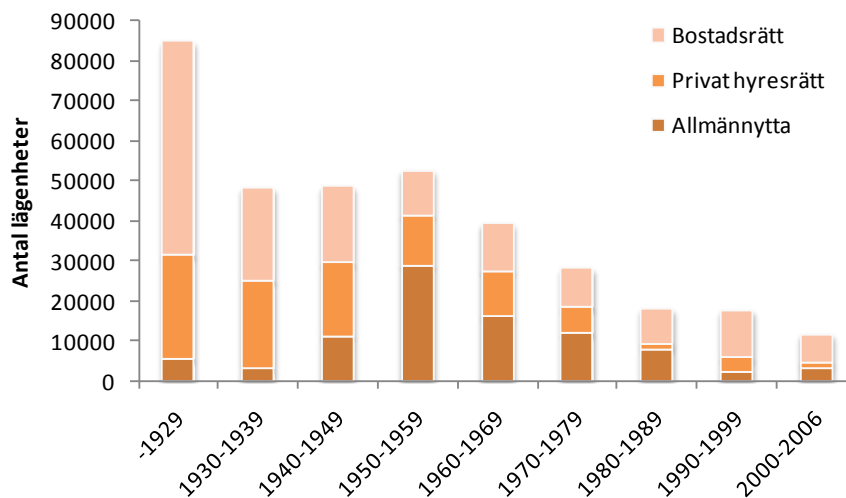
Den flerbostadshusbebyggelse som tillkommit under 1980-, 1990- och 2000-talet har främst varit av kompletterande karaktär. Det är i de flesta fall inte helt nya områden som byggts. Några undantag är Skarpnäcksfältet (i Södra Ytterförort), Minneberg (i Närförort) och Hammarby Sjöstad (i Innerstaden).

**Figur 11 Flerbostadshusfastigheter efter byggår 2006**



Lägenhetsbeståndet som byggdes före 1950 domineras av bostadsrätter och övriga hyresrätter. Allmännyttans fastigheter utgör en relativt stor andel av de fastigheter som byggdes under 1950- till 1970-talet. De senaste två decenniernas fastigheter domineras av bostadsrätter.

**Figur 12 Antal lägenheter per upplåtelseform och byggår 2006 (källa: Sweco/USK)**



### Allmännyttans fastigheter är större än andra fastigheter

Genomsnittsfastigheten i Stockholms stad hade år 2006, 36 lägenheter. Minst är de i Närförort, med i snitt 27 lägenheter per fastighet. Något större är de i Innerstaden, 31 lägenheter per fastighet. I Västra, Södra och Sydvästra Ytterförort består genomsnittsfastigheten av omkring 50 lägenheter. I Södra och Norra Järva är snittantalet mer än 100.

Allmännyttans fastigheter är i genomsnitt större än de övriga hyresrätts- och bostadsrättsfastigheterna, 60 lägenheter/fastighet jämfört med 28 respektive 34. Skillnaden gäller i alla studerade områden, utom på Södra och Norra Järva där de övriga hyresrätterna i snitt är något större än allmännyttans fastigheter.

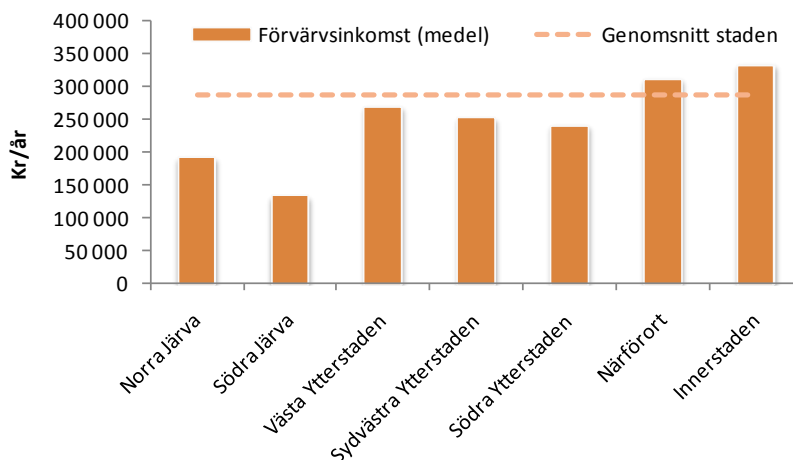
Genomsnittslägenheten i Stockholms stad har 3,1 rumsenheter. Till rumsenheter räknas rum men också kök. En lägenhet med 2 rum och kök består alltså av 3 rumsenheter, medan en lägenhet med ett rum och kokvrå består av en rumsenhet. De genomsnittligt största lägenheterna, 3,8 rumsenheter per lägenhet, finns i Södra Järva. Innerstaden har de i genomsnitt minsta lägenheterna, 2,9 rumsenheter per lägenhet. I genomsnitt är det de övriga hyresrättslägenheterna som är minst, 2,9 rumsenheter per lägenhet jämfört med 3,2 för såväl allmännyttans lägenheter som bostadsrättslägenheterna. I alla studerade områden är bostadsrättslägenheterna i snitt något större än såväl de övriga som de allmännyttiga lägenheterna.

### Befolkningens socioekonomiska bakgrund samvarierar med bostadsbeståndet

För att illustrera skillnaderna i socioekonomisk levnadsnivå mellan olika delar av staden har vi valt två mått: genomsnittlig förvärvsinkomst och huruvida man erhållit ekonomiskt bistånd.

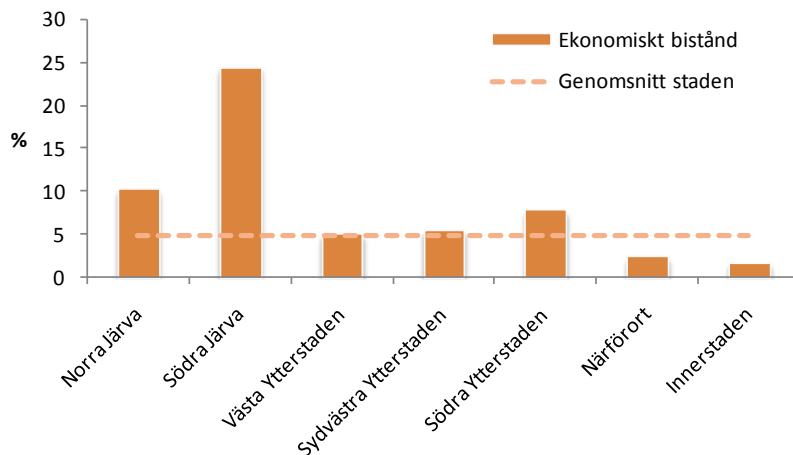
I Figur 13 visas den genomsnittliga sammanräknade förvärvsinkomsten för både inkomst av tjänst och näringsverksamhet år 2006. Skattepliktiga transfereringar som pension och sjukpenning ingår också, däremot ingår inte inkomst av kapital. Det är tydligt att inkomsterna är som högst i Innerstaden, följt av Närförort och lägst i Ytterförort. I Ytterförort är inkomsterna lägst i Södra Järva. Den genomsnittliga inkomsten är mer än dubbelt så hög i Innerstaden jämfört med i området Södra Järva. Samtidigt var andelen bostadsrätter nästan fyra gånger större i Innerstaden än i Södra Järva år 2006, 57 jämfört med 15 procent.

**Figur 13 Genomsnittlig sammanräknad förvärvsinkomst för personer 20- år per område år 2006 (källa: SCB)**



Det ekonomiska biståndet varierar kraftigt mellan stadens områden. I Figur 14 visas andelen av befolkningen som någon gång under år 2006 erhållit ekonomiskt bistånd. I Södra Järva var det en fjärdedel, vilket är betydligt högre andel än i övriga områden. Södra Järva har samtidigt högst andel allmännyttiga lägenheter och lägst andel bostadsrätter av samtliga studerade områden. I Innerstaden och i Närförort hade 2 procent av befolkningen haft bistånd under året.

**Figur 14 Andel av befolkningen 18- år som någon gång under året erhållit ekonomiskt bistånd år 2006 (källa: Stadsledningskontoret, Sweco/USK)**



Den socioekonomiska standarden skiljer sig åt mellan stadens områden och samvarierar med bostadsbeståndets karaktär. I Innerstaden har befolkningen högre utbildningsnivåer, högre inkomster, fler i förvärvsarbetsålder, färre arbetslösa och färre har ekonomiskt bistånd. Samtidigt är det fler bostadsrätter och lägre andel allmännytta i Innerstaden. Befolkningens socioekonomi har även visat sig vara av betydelse för om fastigheter blir intresseanmälda för ombildning, se kapitlet ”Vilka ombildar?”. Ombildningarna har således varit som mest frekventa i områden med en stark socioekonomisk befolkning.

### De kommunala bostadsbolagen ägde 6 procent av innerstadsbeståndet år 2010

Under perioden 2007-2010 ombildades betydligt fler lägenheter från allmännyttan än under åren 1999-2004, 20 600 jämfört med 12 400. Detta medför att skillnaderna mellan Figur 15 och Figur 10 är betydligt större än när man jämför Figur 10 med Figur 9.

År 2010 hade allmännyttans andel av innerstadsbeståndet minskat från 10 till 6 procent år 2006. Bostadsrätterna omfattade 64 procent av flerbostadsbeståndet i Innerstaden år 2010 och de övriga hyresrätterna 30 procent.

I stadsdelen Södra station ombildades samtliga allmännyttiga fastigheter under perioden, med följderna att andelen bostadsrätter ökade från 53 procent år 2006 till 86 procent år 2010.

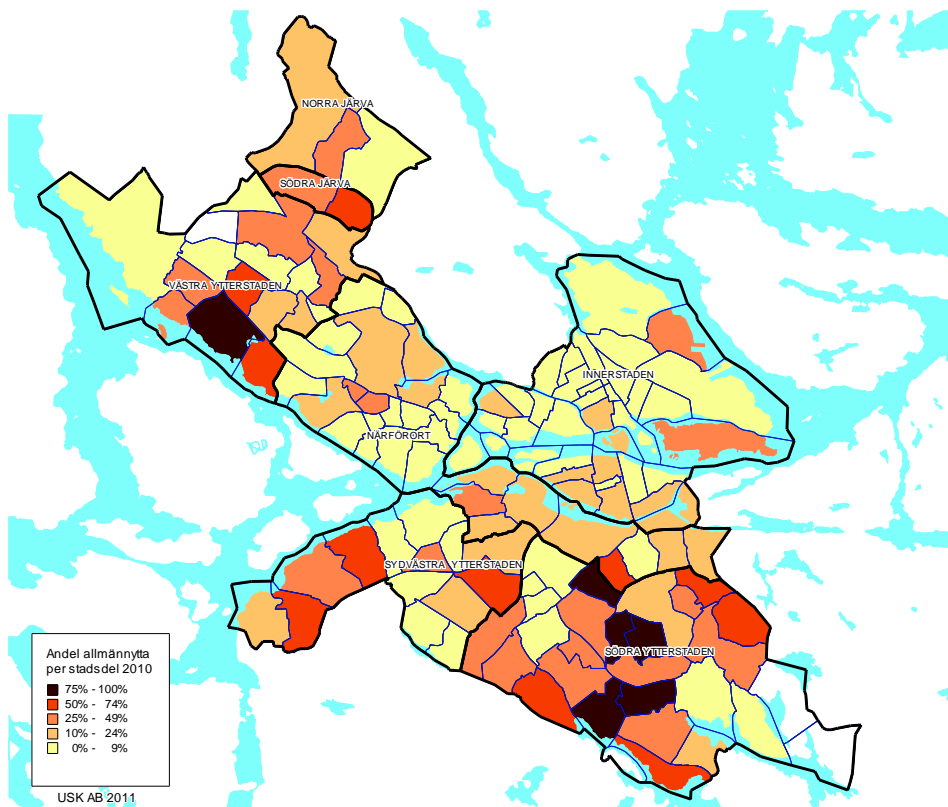
I Närförort minskade allmännyttans andel från 23 procent år 2006 till 15 procent år 2010. Bostadsrätterna utgjorde 58 procent av flerbostadsbeståndet i Närförort år 2010, vilket innebär en ökning med 12 procentenheter jämfört med år 2006. I stadsdelen Gröndal minskade det allmännyttiga beståndet med 23 procentenheter, från 41 procent av flerbostadsbeståndet år 2006 till 18 procent år 2010.

I Ytterförort minskade allmännyttans andel från att ha utgjort ungefär hälften av beståndet år 2006 till 38 procent år 2010. Till skillnad från i Innerstaden och i Närförort ökade andelen övriga hyresrätter något i Ytterförort, från 25 till 27 procent, trots att ombildningar skett även

av detta bestånd. Detta förklaras av de försäljningar som gjordes från allmännyttan till privata hyresvärdar år 2008.

Bostadsrätternas andel ökade från en fjärdedel av flerbostadsbeståndet år 2006 till 35 procent år 2010. I Mälärhöjden ombildades samtliga allmännyttiga fastigheter under perioden. I Östberga ombildades också nästan alla allmännyttans lägenheter under perioden. År 2010 ägdes drygt 90 procent av flerbostadsbeståndet i Östberga av bostadsrättsföreningar och i Mälärhöjden var motsvarande andel 78 procent.

**Figur 15 Allmännyttans andel av det totala flerbostadshusbeståndet år 2010 per stadsdel**



## BEFOLKNINGSSTRUKTURER 1998-2009

I detta avsnitt görs en djupare analys av de långsiktiga effekterna av ombildningarna på befolkningsstrukturen i de berörda fastigheterna. Därför studeras de boende i de fastigheter som ombildades år 1999-2004. Dessa år ombildades sammanlagt nära 42 000 lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Av dessa var det drygt 12 000 som tidigare tillhörde de kommunala bolagen.

För att renodla analysen begränsar vi oss till flerbostadshusfastigheter. I dessa 344 allmännyttiga fastigheter bodde drygt 23 000 personer år 1998. De boende i de allmännyttiga fastigheterna som förblev i allmännyttans ägo var ungefär sex gånger så många, 133 000 personer.

Genom att jämföra utvecklingen i fastigheterna med befolkningen i andra grupper av fastigheter, framför allt fastigheter som inte ombildats, får analysen ett bredare perspektiv.

### Metod

Analysen baseras på data från SCB och deras tabellprodukt ”Boendeprofiler”, med vissa specialanpassningar. I huvudsak används åren 1998, 2004 samt 2008/2009<sup>2</sup> som tidsreferenser.

#### *Fastighetsgrupper*

Det övriga flerbostadshusbeståndet har delats in i ett antal grupper. Vi intresserar oss dels för allmännyttiga fastigheter som inte ombildats, varken under perioden 1999-2004 eller åren därefter. Totalt handlar det om närmare 1 300 fastigheter. Andra relevanta jämförelsegrupper är andra fastigheter som ombildades under perioden 1999-2004, totalt 311 stycken, och den grupp fastigheter som förblivit i övriga fastighetsägares ägo drygt 3 700 stycken.

Till sist studerar vi även befolkningsstrukturen i bostadsrättsfastigheter som haft denna upplåtelseform sedan innan år 1998. De fastigheter som inte inkluderas i analysen är således sådana som ombildats efter år 2004, samt fastigheter som byggts efter år 1998. De olika fastighetsgrupperna redovisas i tabellen nedan till område och antal.

**Tabell 6 Antal fastigheter inkluderade i analysen, fördelat på fastighetsgrupp**

Fastighetsgrupp	Innerstaden	Närförort	Ytterförort	Totalt
Ombildad allmännytta (1999-2004)	267	51	26	344
Icke ombildad allmännytta	391	218	673	1 282
Övriga ombildade hyresrätter (1999-2004)	184	82	45	311
Övriga icke ombildade hyresrätter	2 083	916	717	3716
Övriga bostadsrätter	2 475	831	477	3783
Samtliga flerbostadshus	5 748	2 340	2 153	1 0241

<sup>2</sup> För ett antal tabeller var vid rapportens färdigställande 2009 års data ännu inte framtaget av SCB. För dessa variabler används istället 2008 som sista tidsreferens i studien.

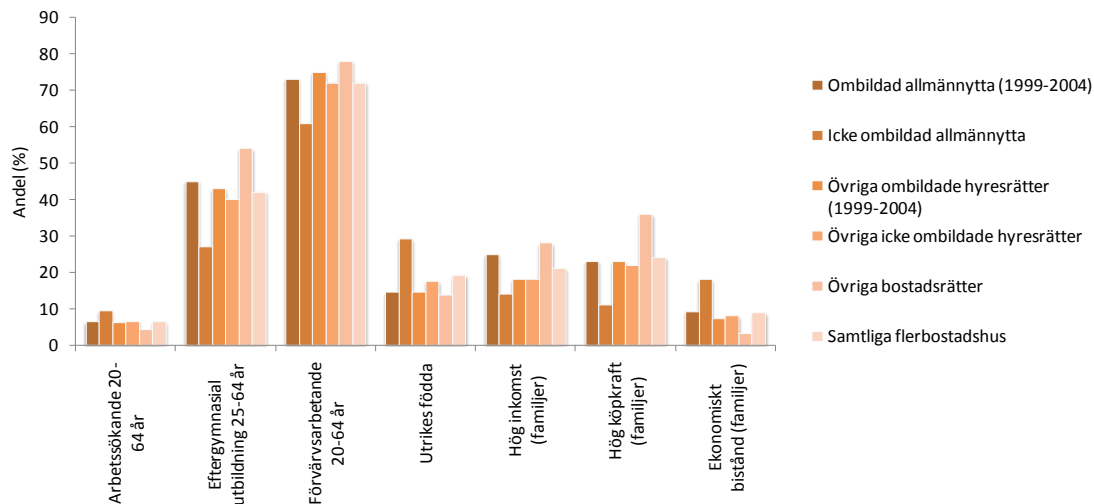


## Befolkningsstrukturen i de fastigheter som ombildades skiljde sig från strukturen i fastigheter som inte ombildades

I figurerna nedan redovisas situationen år 1998. Andelen av de boende i de olika fastighetsgrupperna som var arbetsökande, hade eftergymnasial utbildning, var förvärvsarbetande samt utrikes födda. I figuren redovisas också hur stor andel av de boende familjerna som hade hög inkomst, hög köpkraft samt som någon gång under året erhöll ekonomiskt bistånd.

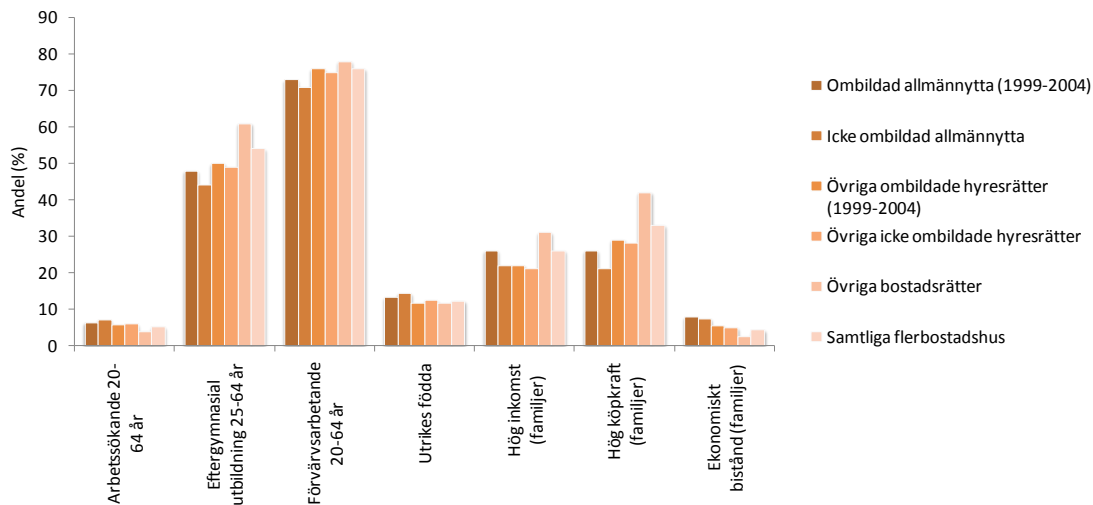
Generellt kan vi notera att befolkningen i de fastigheter som ombildades från allmännyttan under perioden 1999-2004 hade en annorlunda struktur än befolkningen i de fastigheter som inte ombildades. Andelen arbetsökande var lägre, andelen med eftergymnasial utbildning och andelen förvärvsarbetande var högre. Andelen familjer med hög köpkraft respektive hög inkomst var högre, och andelen som någon gång under året erhållit ekonomiskt bistånd var lägre.

**Figur 16 Befolkningsstruktur per fastighetsgrupp, hela staden år 1998 (källa: SCB)**



### Skillnaderna är till viss del en innerstadseffekt

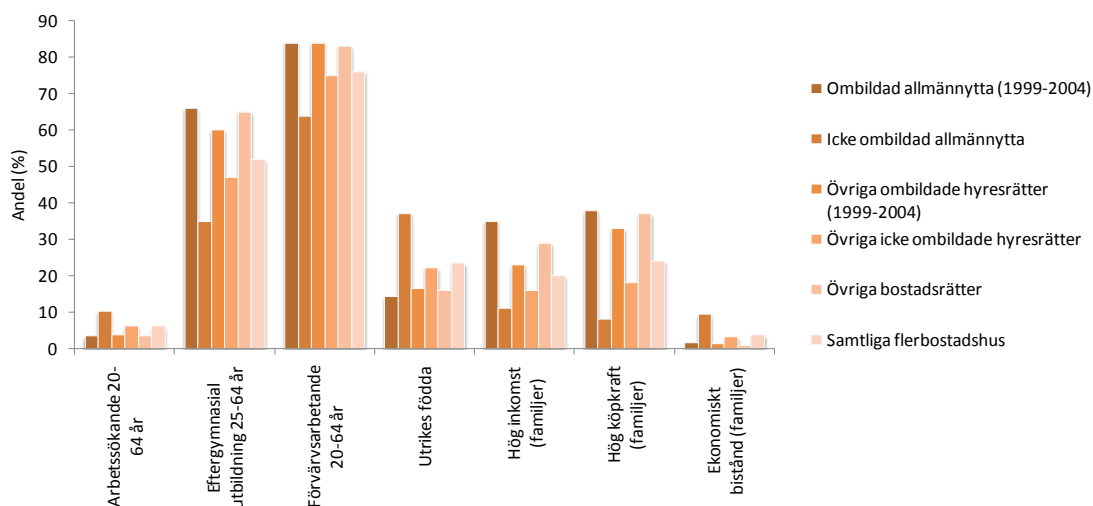
Till viss del speglar dessa skillnader att huvuddelen av de ombildade fastigheterna återfinns i Innerstaden, där befolkningen generellt sett har en högre socioekonomisk levnadsnivå, medan majoriteten av de fastigheter som inte ombildades finns i Ytterförort. Studerar vi emellertid innerstadsfastigheterna separat, se Figur 17, inser vi att skillnaderna kvarstår, men att de inte är lika markanta. Undantaget är andelen familjer som erhållit ekonomiskt bistånd under året, som var något högre i de fastigheter som kom att ombildas än i övriga fastighetsgrupper i Innerstaden.

**Figur 17 18 Befolkningsstruktur per fastighetsgrupp, inre staden år 1998 (källa: SCB)**

### De ombildade fastigheterna har idag en bostadsrättsbefolkning

Av de personer som bodde i de ombildade fastigheterna år 1998 var det ca 30 procent som bodde kvar år 2009. Omflyttningen åren däremellan var inte större än i övriga fastighetsgrupper. Men den omflyttning som skett har inneburit att de boende i fastigheterna hade en annan socioekonomisk struktur år 2009 än den som rådde år 1998.

I följande figur redovisas situationen år 2009. Jämför vi med Figur 16 kan vi se att relativt stora förändringar skett i de ombildade fastigheterna under de elva år som passerat. Befolkningsammansättning har nu stora likheter med övriga bostadsrätter, både de som tillkommit genom ombildning från privata hyresrätter och de som länge haft en och samma upplåtelseform.

**Figur 19 Befolkningsstruktur per fastighetsgrupp, hela staden år 2009 (källa: SCB)**

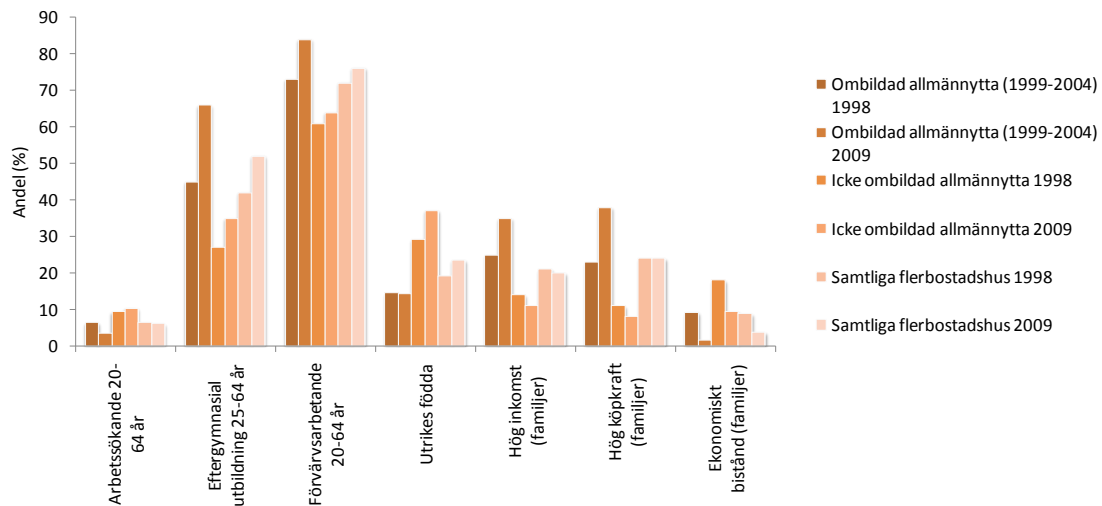
### Även befolkningsstrukturen i de icke utbildade fastigheterna har förändrats

Även i de fastigheter som inte utbildades har befolkningen ändrats till sin struktur över åren. Vissa förändringar hänger samman med generella förändringar i befolkningen som en ökande andel med eftergymnasial utbildning och förvärvsarbetande. Både i de utbildade och i de icke utbildade fastigheterna. Förändringarna är emellertid större i de utbildade fastigheterna.

Medan andelen utrikes födda ökat rent generellt i befolkningen har den inte ökat i de utbildade fastigheterna. Andelen låg mellan åren 1998 och 2009 kvar på den relativt låga nivån 14 procent. Endast i den delmängd utbildade fastigheter som återfinns i Ytterförort har andelen ökat något, från 21 till 24 procent.

Måtten inkomst och köpkraft är konstruerade så att en fjärdedel av befolkningen varje år tillhör gruppen med ”hög” köpkraft respektive inkomst. Detta förklarar varför andelen ligger kvar på ca 25 procent när vi ser till boende i samtliga flerbostadshus i staden. Vi kan emellertid konstatera att medan andelarna ökat i de utbildade fastigheterna har de minskat i de fastigheter som förblivit i allmännyttans ägo.

**Figur 20** Befolkningsstruktur i fastigheter som utbildats respektive inte utbildats från allmännyttan samt samtliga flerbostadshus, hela staden år 1998 och 2009 (källa: SCB)



Den bakomliggande statistiken redovisas mer utförligt i bilaga.



## **4. Vilka ombildar?**

## SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

I detta kapitel analyseras vad som kännetecknar det bostadsbestånd som ombildas samt befolkningens egenskaper i de områden som visat högt eller lågt intresse för ombildning. Även de boendes egenskaper i det ombildade och intresseanmälda beståndet analyseras.

Analysen baseras på intresseanmälningar som inkommit under perioden 2006 till och med september 2009.

År 2006 ägde de kommunala bostadsbolagen 1 748 fastigheter, exklusive sådana som domineras av kategoribostäder. I september år 2010 hade 866 av dessa intresseanmälts för ombildning. Avseende 420 av dessa hade de boende också tackat ja till ombildning. Avseende 186 fastigheter hade de boende avböjt ombildning genom att tacka nej eller inte svara på det slutliga erbjudandet i tid. För de övriga intresseanmälningarna (260 fastigheter) var ombildningsprocessen oavslutad vid mättidpunkten eller så hade de nekats ombildning. Det senare gäller främst kulturmärkta fastigheter och då huvudsakligen Stadsholmens bestånd i Innerstaden.

När intresseanmälda fastigheter jämförs med fastigheter som inte intresseanmälts är det stadsdelens socioekonomiska levnadsnivå, mätt i familjernas genomsnittliga disponibla inkomster och invånarnas utbildningsnivå, som främst visat sig avgöra intresset för ombildning. Att de intresseanmälda fastigheterna är fler i stadsdelar med socioekonomiskt starkare befolkning kan delvis bero på att de boende i högre grad har de ekonomiska resurser som krävs. En annan förklaring kan vara att ombildningsprocessen underlättas av att hyresgästerna har en högre utbildningsnivå.

När ombildade fastigheter jämförs med övriga allmännyttan finns en tendens att nyare fastigheter är mer attraktiva för ombildning. Detta kan möjligtvis förklaras av att det mest attraktiva äldre beståndet redan blivit ombildat under den första ombildningsperioden i början av 2000-talet. Innerstadens fastigheter är mer populära än fastigheter i Närförort och Ytterförort. Områdenas taxeringsvärden är dock av större betydelse än huruvida fastigheterna är ligger i Innerstaden, Närförort eller Ytterförort. Taxeringsvärdet är i sig ett mått på attraktivitet.

När man endast analyserar fastigheterna där de boende fått ett konkret erbjudande om förvärv finns en tendens att större fastigheter har lägre sannolikhet att i slutänden bli ombildade. Fastighetsstorleken har emellertid relativt liten betydelse i sammanhanget.

Det är framförallt befolkningens egenskaper som avgör om en fastighet ombildas eller inte, liksom om fastigheten intresseanmäls eller inte. De boende i ombildade fastigheter har högre inkomster, är i högre utsträckning förvärvsarbetande samt har högre utbildningsnivå. Det finns en tendens att fastigheter belägna i områden med hög andel utlandsfödda har högre sannolikhet att ombildas då hänsyn tas till övriga egenskaper i befolkningen. En möjlig förklaring till detta skulle kunna vara de riktade satsningar som genomförts i Ytterförort för att informera om möjligheten att ombilda. En annan delförklaring är troligtvis att det finns en viss attitydskillnad mellan utlands- och svenskfödda när det gäller ombildning. Detta framkommer i kapitlet De boendes erfarenheter och attityder.

Det finns även en tydlig tendens att det bostadsbestånd som ombildas tidigt under ombildningsprocessen har andra egenskaper än det bestånd som ombildas senare. Bostadsbeståndet som ombildas tidigt har högre hyror per kvadratmeter och en mer socioekonomiskt stark befolkning. Att vissa fastigheter ombildas tidigare än andra kan dels vara en fråga om finansiering, då det visat sig att boende i fastigheter ombildat tidigt under perioden har högre inkomster samt högre andel sysselsatta. En annan förklaring är att vissa bostadsbestånd är mer attraktiva än andra.

## VILKA OMBILDAR?

I denna studie analyseras vad som kännetecknar det bostadsbestånd som ombildas samt befolkningens egenskaper i de områden som visat högt eller lågt intresse för ombildning. Även de boendes egenskaper i det ombildade och intresseanmälda beståndet analyseras.

Analysen har genomförts i två steg. År 2009 studerades de intresseanmälda fastigheterna. År 2010 gjordes en uppföljning av vad som blivit ombildat. Här presenteras resultaten från de två studierna.

### Metod

I ett första steg studerades vad som karaktäriserar de fastigheter som intresseanmäls för ombildning samt vad som kännetecknar befolkningen i de områden där andelen intresseanmälda fastigheter varit hög respektive låg.

Sedan har de intresseanmälda fastigheterna följts upp för att se vad som karakteriserar de fastigheter som slutligen ombildats, jämfört med fastigheter som intresseanmäldes men där de boende sedan avböjt ombildning. De ombildade fastigheterna har även jämförts med hela den övriga allmännyttan.

Analysen av de intresseanmälda fastigheterna avser inkomna intresseanmälningar till och med september 2009, totalt 693 stycken. Dessa intresseanmälningar avser totalt 844 fastigheter.

När analysen inleddes av de ombildade fastigheterna ett år senare, i september 2010, hade 866 fastigheter i staden intresseanmäls. Avseende 420 fastigheter hade de boende tackat ja till ombildning. Avseende 186 intresseanmälda fastigheter hade de boende avböjt ombildning antingen aktivt genom att tacka nej till det konkreta köperbudandet eller passivt genom att erbjudandetiden löpt ut. I de 260 övriga intresseanmälda fastigheterna var processen antingen inte avslutad vid mättdpunkten, eller så hade de boende nekats ombildning. Det senare gäller i huvudsak fastigheter med kulturstatus i Innerstaden.

För att analysera intresseanmälda och ombildade fastigheter utifrån olika faktorer har bland annat *logistisk regression* använts. Denna metod används ofta när beroende variabeln endast kan anta två alternativa värden, exempelvis "ombildad" och "inte ombildad". Analysmetoden används för att studera hur mycket olika bakgrundsfaktorer påverkar sannolikheten för att en händelse ska inträffa. Även *linjär regression* har använts för att analysera andelen intresseanmälda fastigheter i stadsdelarna utifrån egenskaper i befolkningens sammansättning.

### Ombildningsprocessen

För de boende är det första steget i ombildningsprocessen att bilda och registrera en bostadsrättsförening hos Bolagsverket. För registrering krävs minst tre hyresgäster/lägenheter och minst tre personer i föreningens styrelse. Därefter kan bostadsrättsföreningen lämna en skriftlig intresseanmälan till den aktuella hyresvärden.

För att hyresvärden ska göra en värdering och ta fram ett konkret erbjudande måste i Innerstaden två tredjedelar av de boende i den aktuella fastigheten vara intresserade av köp, i Ytterförort krävs 40 procent.

### Nästan hälften av allmännyttans bestånd har intresseanmäls

Stockholms stad indelas i 132 stadsdelar. År 2006 ägde de kommunala bostadsbolagen fastigheter i 105 av dessa. I totalt 100 av stadsdelarna fanns det i september 2010 fastigheter som intresseanmäls för ombildning. I 86 av dessa fanns fastigheter där de boende också tackat ja till ombildning.

Totalt avsåg intresseanmälningarna 866 av 1 748 fastigheter, det vill säga ungefär 50 procent. Intresseanmälningarna omfattade 44 800 av totalt 97 000 lägenheter i allmännyttan (exklusive kategoribostäder). I september 2010 hade 420 av fastigheterna ombildats, i den mening att bostadsrättsföreningen tackat ja till det konkreta erbjudandet, vilket motsvarar en fjärdedel av allmännyttans totala bostadsbestånd.

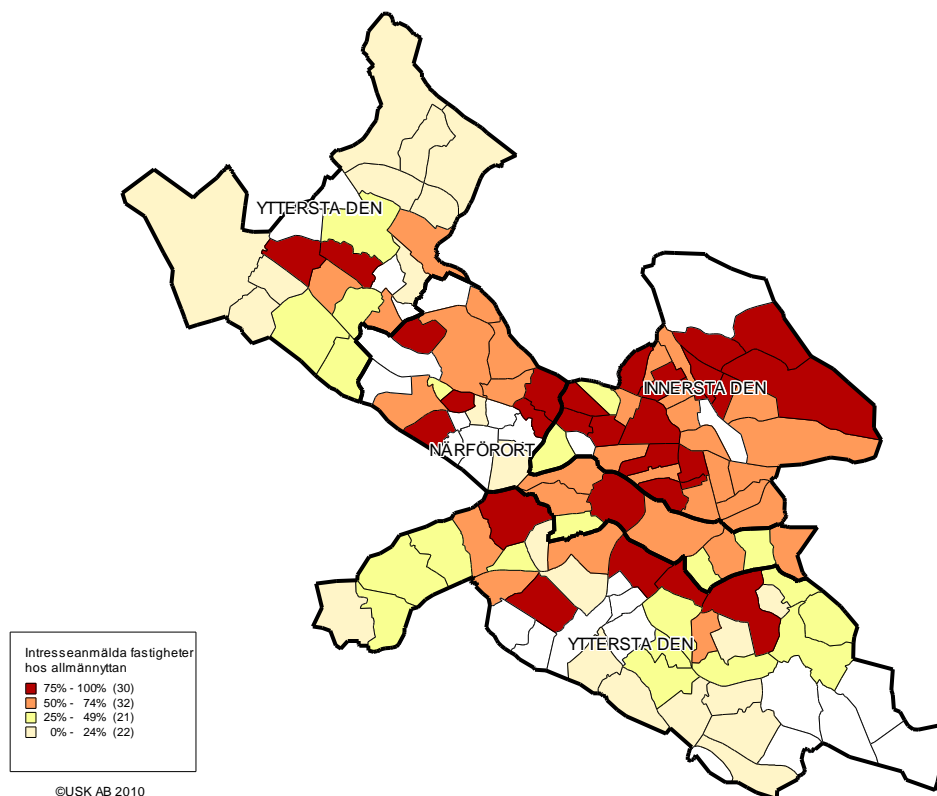
I Innerstaden hade 414 fastigheter intresseanmäls i september 2010 och av dessa hade 181 också ombildats. I Närförort hade 194 fastigheter intresseanmäls varav 108 ombildats. I Ytterförort hade 258 fastigheter intresseanmäls varav 131 ombildats.

### Intresset för ombildning är störst i områden med låg andel allmännytta

I kartan nedan visas andelen intresseanmälda fastigheter per stadsdel fram till september 2009. De fyra färgerna i kartan avser intervall om 25 procentenheter. De ljusaste områdena (bortsett från de vita) avser 0-24 procent intresseanmälda fastigheter. Områdena med mörkast färg avser områden med 75-100 procent intresseanmälda fastigheter.

De icke färgade områdena på kartan är områden där det inte fanns några allmännyttiga fastigheter. Det kan konstateras att det framförallt är i områden med redan låg andel allmännyttiga bostäder som intresset varit som störst att ombilda till bostadsrätt (jämför med Figur 10).

Figur 21 Andel intresseanmälda fastigheter per stadsdel i Stockholms stad september 2009 (Källa: Newsec, Sweco/USK)

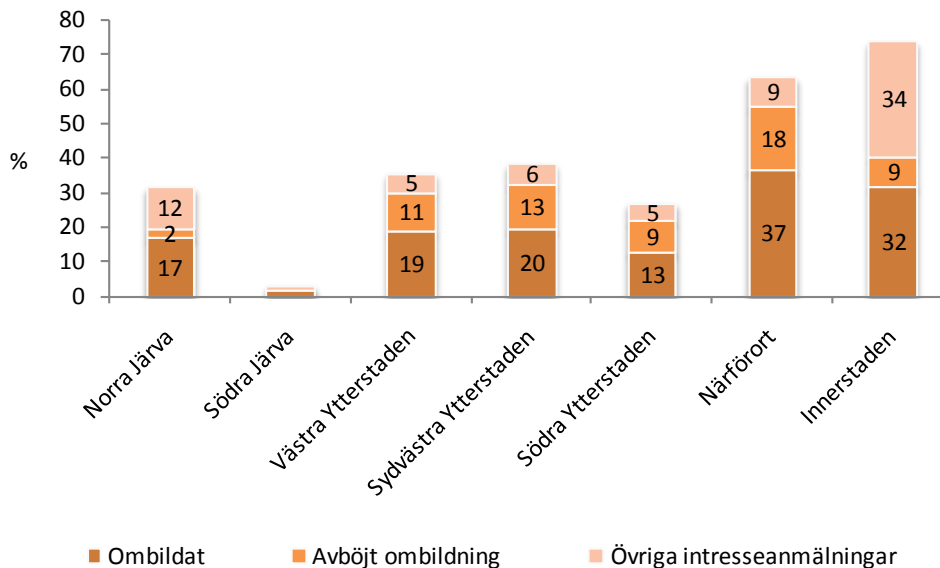




I Figur 22 nedan visas andelen fastigheter som intresseanmäls per område fram till september 2010. De intresseanmälda fastigheterna är uppdelade efter om de ombildats, om de boende avböjt ombildning samt övriga intresseanmälningar. De övriga intresseanmälningarna omfattar dels intresseanmälningar där ombildningsprocessen inte är avslutad och de som nekats ombildning.

Intresset för ombildning har varit som störst i Innerstaden, där drygt 70 procent av fastigheterna intresseanmäls. Det är däremot en större andel av allmännyttans fastigheter som ombildats i Närförort, 37 procent jämfört med 32 procent. En delförklaring till detta är att den politiska majoriteten i Stockholms stad i oktober år 2008 beslutade att stoppa nya intresseanmälningar i Innerstaden, Årsta och Liljeholmen. Den huvudsakliga förklaringen är däremot att Stadsholmens fastigheter inte varit aktuella för ombildning, endast i några enstaka fall har de boende i Stadsholmen fått möjlighet att köpa fastigheterna.

Figur 22 Andel intresseanmälda fastigheter per område september 2010 (Källa: Newsec, Sweco/USK)



Att intresset för ombildning är som störst i Innerstaden hänger samman med högre taxeringsvärden i denna del av staden. Taxeringsvärdet är i sig ett mått på attraktivitet. Det är emellertid framförallt befolkningens egenskaper som avgör om en fastighet intresseanmäls och om den ombildas eller inte.

### Nyare fastigheter är mer populära

I analysen av de intresseanmälda och ombildade fastigheterna har faktorer i bostadsbeståndet studerats: värdeår, byggnadsår, genomsnittlig lägenhetsstorlek, hustyp, fastighetsstorlek samt hyresnivåerna. Värdeåret är den fastighetsspecifika variabel som visats sig ha starkast samband med intresset för ombildning.

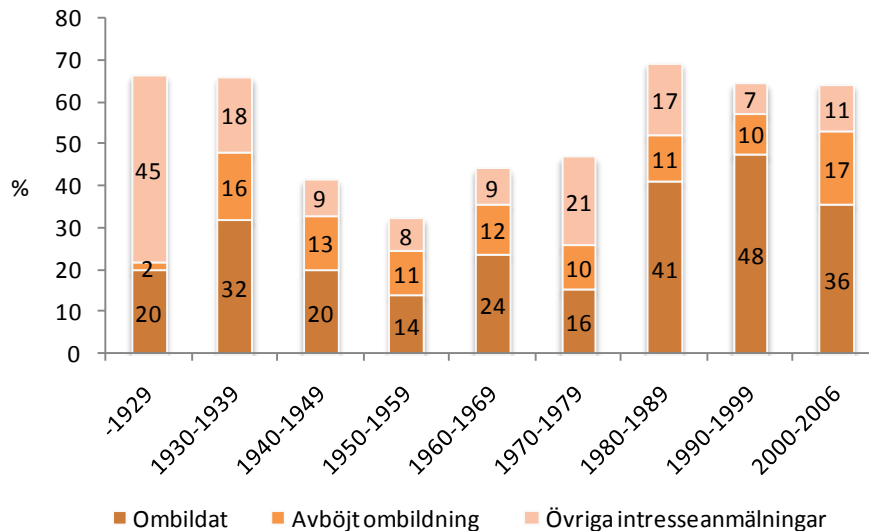
Fastigheter med värdeår till och med 1939 intresseanmäls i hög grad, likaså fastigheter med värdeår som är 1980 och senare. Fastigheter med värdeår mellan 1950 och 1959 har intresseanmäls i lägst grad. Sambandet med värdeår förklaras delvis av fastigheternas geografiska läge. Bland annat är fastigheter i Innerstaden byggda tidigare jämfört med övriga staden. När hänsyn tas till var fastigheterna är placerade i staden finns en klar tendens att nyare fastigheter är mer sannolika att bli intresseanmälda och ombildade.

Detta kan bero på att nya fastigheter är mer populära, men även för att de nya fastigheterna inte var aktuella för ombildning under första ombildningsperioden i början på 2000-talet. Det äldre bestånd som blev kvar är antagligen inte lika eftertraktade som de fastigheter som

ombildades, bortsett från Stadsholmens fastigheter som endast i ett fåtal fall blivit godkända för ombildning. En annan förklaring kan möjligtvis vara att de boende i allmännyttans nyare fastigheter är av annan karaktär jämfört med de boende i allmännyttans äldre bestånd.

I diagrammet nedan visas intresseanmälningar för olika värdeår. Att det är jämförelsevis liten andel av intresseanmälningarna som resulterat i ombildningar i det allra äldsta beståndet beror på att Stadsholmens fastigheter oftast inte varit aktuella för ombildning.

Figur 23 Andel intresseanmälda fastigheter efter värdeår september 2010 (Källa: Newsec, Sweco/USK)



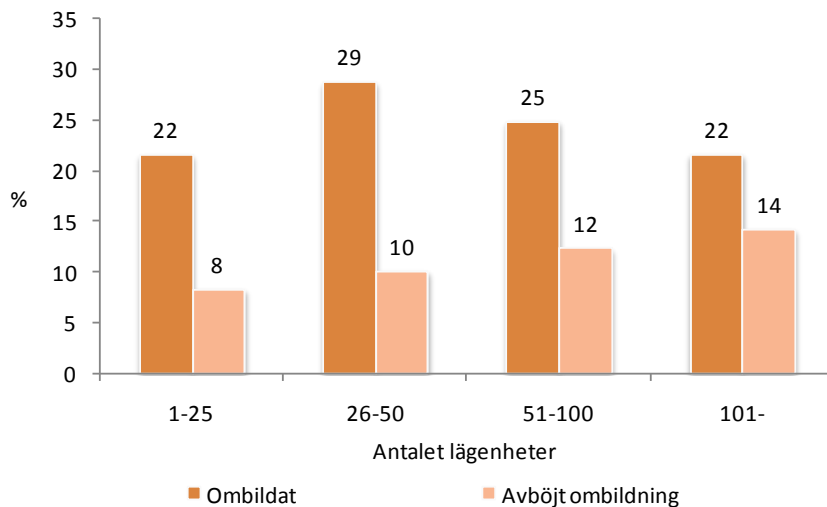
### Boende i större fastigheter tackar oftare nej till ombildning

Lägenhetsstorleken i fastigheterna har inte visat sig ha något statistiskt signifikant samband med vare sig sannolikheten att en fastighet intresseanmäls eller att den ombildas. Fastighetsstorleken har däremot visat sig ha betydelse för om en fastighet blir ombildad eller inte, givet att de boende gjort en intresseanmälan och fått ett erbjudande om förvärv.

Fastigheternas storlek är starkt knutet till var i staden de är belägna. När hänsyn tas till stadens geografi och värdeår så går det att uttyda ett visst positivt samband vad gäller ombildning och fastighetsstorlek. Detta samband är dock svagt och tillför ingen ytterligare förklaring till varför en fastighet blir ombildad.

När ombildade fastigheter jämförs med fastigheter där de boende avböjt ombildning så blir relationen den motsatta vad gäller fastighetsstorleken. I Figur 24 går det att uttyda ett positivt samband vad gäller fastighetsstorlek och andelen intresseanmälda fastigheter där de boende sedermera avböjt ombildning. Ju större fastigheter desto större sannolikhet att ombildningen inte genomförs. Det verkar således finnas en tendens att det är svårare att slutföra ombildningen när fastigheterna är stora och således omfattar många grannar som ska komma överens. Detta gäller även då hänsyn tas till fastigheternas geografi och värdeår.

**Figur 24 Ombildade fastigheter samt fastigheter där de boende avböjt ombildning fram till september 2010 efter fastigheternas storlek räknat i antalet lägenheter, procent (Källa: Newsec, Sweco/USK)**



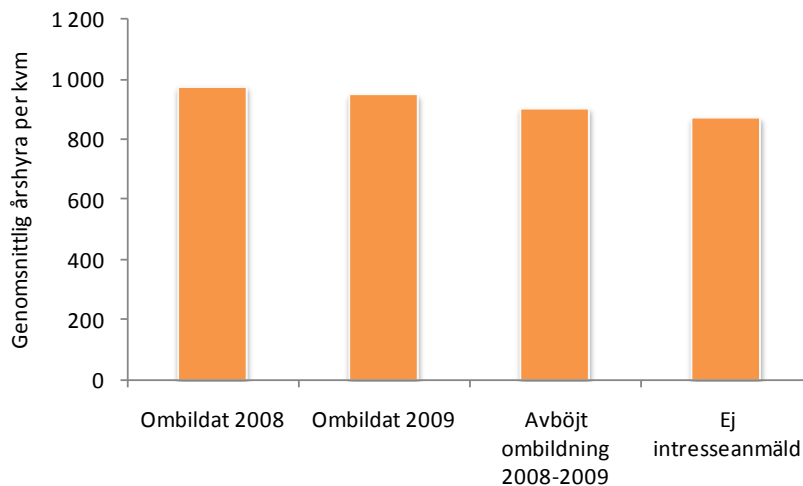
### Lägenheter med hög hyra ombildas i högre grad

I Figur 25 nedan visas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i fastigheter som ombildades 2008, i fastigheter som ombildades 2009, fastigheter där bostadsrättsföreningen avböjt ombildning samt i fastigheter som inte intresseanmälts.

Generellt är hyrorna högre i de fastigheter som ombildas i jämförelse med övriga allmännyttan. En annan intressant skillnad är att fastigheter som ombildades år 2008 hade högre hyresnivåer än de fastigheter som ombildades år 2009. Det verkar således också finnas en tendens att fastigheter med höga hyresnivåer ombildas tidigt under perioden medan boende i fastigheter med lägre hyror inte är lika ivriga att få ombilda.

Trots att det går att uttyda ett tydligt samband mellan den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter och om en fastighet blir ombildad eller inte så tillför inte hyran någon ytterligare förklaring till varför en fastighet blir ombildad. Detta beror på att hyran är starkt knutet till både geografi och värdeår. När hänsyn även sedan tas till taxeringsvärdena i närområdet så tappar hyresnivåerna än mer i förklaringsgrad.

**Figur 25 Fastigheternas genomsnittliga årshyra per kvadratmeter år 2006 uppdelat på ombildade fastigheter år 2008 och 2009, avböjt ombildning 2008-2009 samt ej intresseanmäld allmännytta (Källa: Allmännyttans bostadsbolag, Newsec, Sweco/USK)**

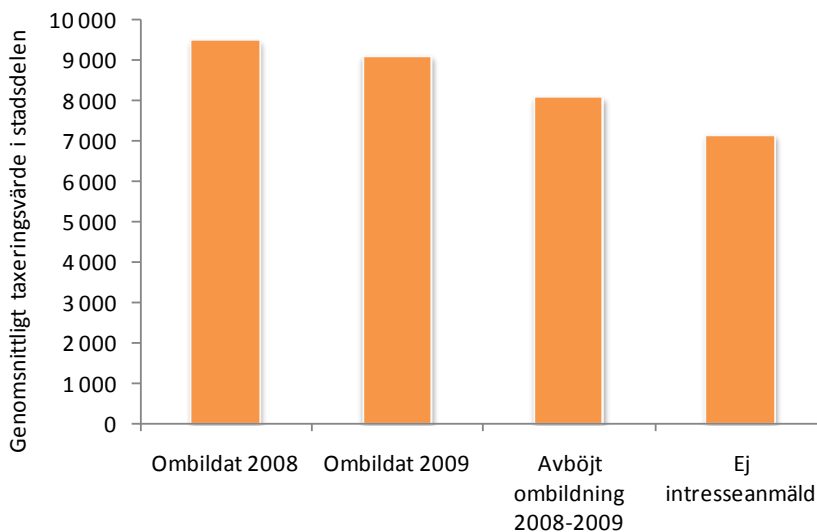


### Fastigheter ombildas oftare i områden med höga taxeringsvärden

Taxeringsvärdet kan ses som ett sammanfattande mått på hur attraktiv en fastighet är. Väger vi samman taxeringsvärdena i en stadsdel får vi ett mått på attraktiviteten i området. Taxeringsvärdet är starkt knutet till var fastigheterna är belägna geografiskt samt i vilket skick fastigheterna är. En fastighets taxeringsvärde fastställs av Skatteverket och ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet för jämförbara fastigheter i området.

I Figur 26 har varje fastighet tilldelats det genomsnittliga taxeringsvärdet (kronor per kvadratmeter) i stadsdelen där fastigheten är belägen. Därefter har ett genomsnittligt taxeringsvärde beräknats för de olika fastigheterna uppdelat på om de är ombildade 2008 och 2009, om de boende avböjt ombildning samt ej intresseanmälda fastigheter. I det sammanräknade genomsnittliga taxeringsvärdet ingår både värdet för tomten och för byggnaden.<sup>3</sup>

**Figur 26 Genomsnittliga taxeringsvärden för både marken och byggnaden i hyreshus med bostäder (typkod 320 och 321) i stadsdelar år 2006 uppdelat på ombildade fastigheter år 2008 och 2009, avböjt ombildning 2008-2009 samt ej intresseanmälda fastigheter (Källa: Newsec, Lantmäteriet, Sweco/USK)**



Det finns ett tydligt samband mellan taxeringsvärdet i området och om en fastighet blir intresseanmäld. Ombildade fastigheter år 2008 återfanns i områden med högre taxeringsvärden än ombildade fastigheter år 2009. I fastigheter där de boende avböjt ombildning var det ännu lägre taxeringsvärden generellt i områdena. Fastigheter som inte intresseanmäls var i huvudsak belägna i stadsdelar med generellt låga taxeringsvärden. Taxeringsvärdet i området har stor betydelse för om en fastighet blir ombildad eller inte.

<sup>3</sup> För jämförbarhetens skull har endast hyreshus som fått taxeringsvärde år 2006 tagits med. Att områdets taxeringsvärde har använts beror på att taxeringsvärden för specifika småhus och flerbostadshus blir svåra att jämföra. Därför har taxeringsvärdena för endast hyreshus i stadsdelen använts för att beskriva områdets attraktivitet.

En fastighet omfattar oftast flera värderingsenheter som ska taxeras, vilka i sin tur motsvarar olika ytor. Det är taxeringsvärden för hyreshus med bostäder (typkod 320 och 321 hos Skatteverket) som ingår i materialet. Vidare har endast värderingsenheter som avser hyreshus med bostäder inkluderats (värderingsenhetstyp 55 och 60 hos Skatteverket, värderingsenheter som i huvudsak avser lokaler exkluderas därmed).

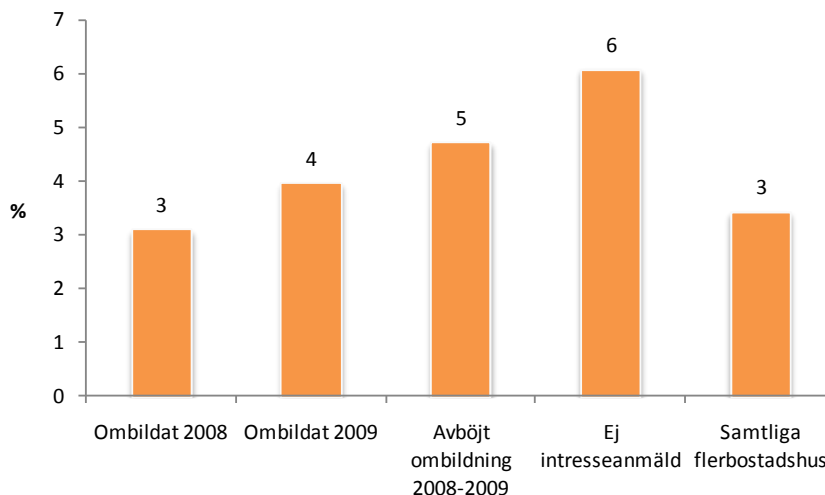
### Arbetslösheten är låg hos de boende i ombildade fastigheter...

I fastigheter där de boende intresseanmält men senare avböjt utbildning var arbetslösheten högre jämfört med boende i utbildade fastigheter, men lägre jämfört med fastigheter som inte intresseanmälts överhuvudtaget. Detta kan vi se i Figur 27.

I de fastigheter som utbildades år 2008 var 3 procent av de boende i åldern 18-64 år arbetslösa. I de fastigheter som inte blivit intresseanmälda var andelen öppet arbetslösa dubbelt så stor. Befolkningen i de utbildade fastigheterna är i detta avseende mer lik samtliga flerbostadshus.

Arbetslösheten i det område fastigheten är belägen har dessutom stor betydelse för om fastigheten blir utbildad eller inte.

**Figur 27 Andelen öppet arbetslösa bland de boende år 2006 i åldrarna 18-64 år uppdelat på utbildade fastigheter år 2008 och 2009, avböjt utbildning 2008-2009 samt ej intresseanmälda fastigheter, procent (Källa: Newsec, SCB, Sweco/USK)**

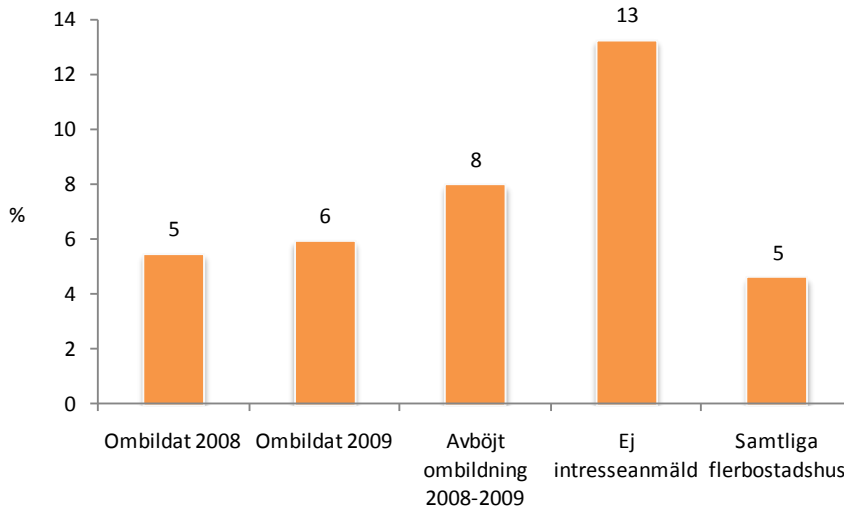


### ... liksom andelen med ekonomiskt bistånd

Det finns en tydlig samvariation mellan ekonomiskt bistånd och graden av intresse för utbildning. Andelen familjer som haft ekonomiskt bistånd under år 2006 var betydligt högre i den icke intresseanmälda allmännyttan än i de utbildade fastigheterna. 13 procent av familjerna hade ekonomiskt bistånd år 2006 i de fastigheter som inte intresseanmälts medan motsvarande andel för de utbildade fastigheterna låg på 5-6 procent.

Andel personer med ekonomiskt bistånd i stadsdelen samvarierar dessutom i hög grad med om en fastighet blir utbildad eller inte. Lägre andel med ekonomiskt i bistånd i området medför en högre sannolikhet för utbildning.

**Figur 28 Andelen familjer med ekonomiskt bistånd bland de boende år 2006 i åldrarna 20 år och uppåt uppdelat på ombildade fastigheter år 2008 och 2009, avböjt ombildning 2008-2009 samt ej intresseanmäld allmännytta, procent (Källa: Newsec, SCB, Sweco/USK)**



### Framför allt befolkningens egenskaper förklarar om en fastighet ombildas

För att avgöra vilka faktorer som påverkar om en fastighet ombildas eller inte, och i så fall hur mycket, har en logistisk regressionsmodell använts i analysen. Den fullständiga modellen redovisas i Tabell 7.

Modellen påvisar ingen signifikant skillnad i sannolikhet för ombildning beroende på om fastigheten ligger i Innerstaden, Närförort eller Ytterförort, när hänsyn tas till andra egenskaper i området och hos befolkningen. Modellen visar däremot att ju nyare en fastighet är desto större är sannolikheten för ombildning.

**Tabell 7 Sannolikheten att en fastighet blir ombildad. Logistisk regression med både bostadsbeståndets och områdets egenskaper – Slutlig modell**

Förklarande variabel	Estimat	Signifikansnivå	Oddsquot
Intercept	-39,273	<0,001	–
Värdeår	0,018	<0,001	1,019
Stadsholmen	-1,891	<0,001	0,023
Taxeringsvärde	0,138	<0,001	1,148
Ekonomiskt bistånd	-0,175	<0,001	0,840
Arbetslöshet	-0,227	0,048	0,797
Utlandsfödda	0,044	0,001	1,045

Även taxeringsvärdena i området har stor betydelse för om en fastighet blir ombildad eller inte. Fastigheter belägna i stadsdelar med hög andel arbetslösa samt hög andel i befolkningen med ekonomiskt bistånd har lägre sannolikhet att ombildas.

Fastigheter belägna i stadsdelar med hög andel utlandsfödda har större sannolikhet att ombildas då hänsyn tas till andra faktorer som arbetslöshet och biståndstagande. En möjlig förklaring till detta är de riktade informationssatsningarna som genomförts i Ytterförort. Den kan också bero på en attitydskillnad till ombildning mellan utlandsfödda och svenskfödda. Att det verkar föreligga en sådan konstateras i kapitlet De boendes erfarenheter och attityder.

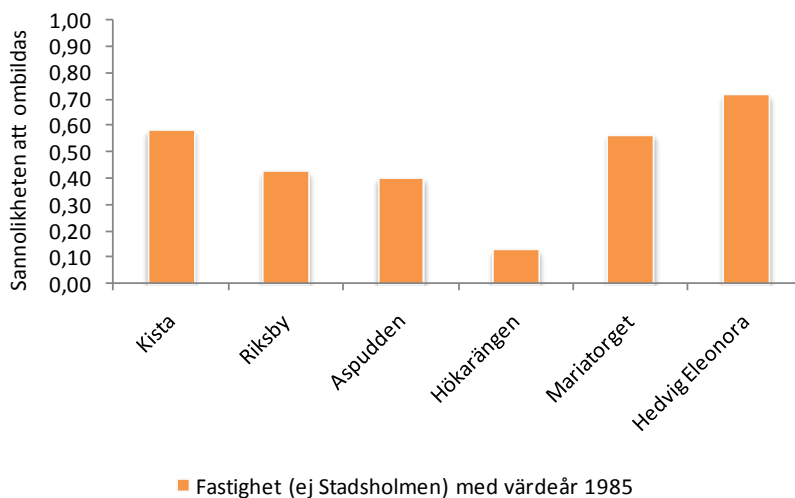
För att illustrera modellen har sannolikheten för att en fiktiv fastighet ombildas beräknats. Skillnaden mellan de olika fallen är i vilken stadsdel fastigheten antas ligga. I Figur 29 redovisas resultatet. Vi gör antagandet att fastigheten har värdeår 1985 och att den inte ägs av Stadsholmen. Som exempelområden har vi valt två i Innerstaden (Mariatorget och Hedvig Eleonora), två i Närförort (Aspudden och Riksby) samt två i Ytterförort (Kista och Hökarängen), och applicerat respektive stadsdels egenskaper i modellen. I Tabell 8 redovisas stadsdelarnas värden för de variabler som i modellen visat sig förklara sannolikheten för att en fastighet ombildas.

Den beräknade sannolikheten för ombildning av vår typfastighet är lägst i Hökarängen. Högst är sannolikheten i stadsdelen Hedvig Eleonora. Den beräknade sannolikheten för ombildning är 13 procent i Hökarängen och 58 procent i Kista. Detta beror på att arbetslösheten är betydligt större i Hökarängen liksom andelen med ekonomiskt bistånd.

Om värdeåret hade varit 1995 istället för 1985 hade sannolikheten varit 5 procent större för ombildning i respektive område.

Det är således i huvudsak befolkningens egenskaper och områdets attraktivitet som förklarar om en fastighet ombildas eller inte. Sannolikheten att en fastighet ombildas ökar med det genomsnittliga taxeringsvärdet i området och med befolkningens socioekonomiska förutsättningar.

**Figur 29** Exempel på en logistiska regressionsmodell baserad på befolkningens egenskaper enligt Tabell 8. Sannolikheten att ombildas givet var fastigheten är belägen i staden



**Tabell 8** Taxeringsvärden och befolkningssammansättning år 2006 i några stadsdelar (Källa: SCB, Sweco/USK)

	Ytterförort		Närförort		Innerstad	
	Kista	Hökarängen	Riksby	Aspudden	Mariatorget	Hedvig Eleonora
Taxeringsvärde för hyreshus, tkr/kvm	4,1	5,8	7,5	7,1	11,3	12,8
Ekonomiskt bistånd (18- år), %	3,2	8,9	2,9	3,0	2,1	0,6
Arbetslöshet (18-64 år), %	3,0	6,0	2,9	2,8	2,7	2,0
Förvärvsarbetande (16- år), %	58,6	64,9	79,4	75,5	76,3	73,5
Utlandsfödda, %	42,5	24,6	15,8	14,8	12,9	13,2





## **5. De boendes erfarenheter och attityder**

## SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

I detta kapitel redovisas resultaten från en enkätstudie riktad till boende i fastigheter som år 2007 var intresseanmälda för utbildning. Studien är designad som en för- och eftermätning, med panelansats, vilket innebär att samma personer som deltog i förmätningen år 2007 också deltar i eftermätningen som genomförts under hösten 2010. Detta gör det möjligt att jämföra hur bedömningen av boendet förändrats beroende på hur det gick med utbildningsprocessen i de fastigheter där svarspersonerna bodde. Det gör det också möjligt att se om det på förhand fanns skillnader mellan de intresseanmälda fastigheter som kom att utbildas och de som inte utbildades. Vidare kan en jämförelse göras mellan vilka personer som köpte bostadsrätt och vilka som blev kvarboende hyresgäster. Boende i allmännyttan ingår också som referensgrupp i undersökningen.

Undersökningen visar att det inte finns någon större skillnad mellan boende i intresseanmälda fastigheter och boende i allmännyttan när det gäller den generella inställningen till utbildningen av allmännyttan. Andelen negativt inställda är något större än andelen positivt inställda i båda grupperna. Betydligt större är skillnaden när det gäller intresset för en utbildning av den egna fastigheten. 59 procent av de boende i de intresseanmälda fastigheterna är intresserade av en utbildning av den egna fastigheten. Motsvarande siffra för boende i allmännyttan är 44 procent.

De argument som väger tyngst för en utbildning är dels att utbildningen kan bli en god ekonomisk affär, men också att man får ett större ansvar och en större möjlighet att påverka den egna bostaden och fastigheten. Av argumenten mot en utbildning är ”Det känns tryggt och säkert att bo hos en väletablerad och seriös hyresvärd” tillsammans med ”Man behöver inte låna pengar och skuldsätta sig” de två alternativ som flest svarat.

Svaren från enkätundersökningarna gör det möjligt att analysera hur svarspersonerna röstat vid köpstämman. Grupper som i högre utsträckning än andra röstat för en utbildning är: personer med hög inkomst, unga, män och utlandsfödda. I gruppen som är yngre än 35 år har exempelvis 79 procent röstat för en utbildning mot 54 procent i gruppen äldre än 65 år.

Röstbeteendet vid köpstämman speglar delvis, men inte helt och hållet, vilka som sedan köpte bostadsrätt. Av de som röstade för en utbildning köpte nästan samtliga bostadsrätt, men av de som röstade mot en utbildning köpte ändå närmare 40 procent bostadsrätt. I den modell som använts är ålder och inkomst de enda faktorer som har ett signifikant samband med benägenheten att köpa bostadsrätt. Yngre personer och de med högre inkomst är grupper som i högre grad än andra tenderar att köpa sin bostad.

I analysen av hur upplevelsen av boendet har förändrats mellan för- och eftermätning har svarspersonerna delats in i olika grupper beroende på vad som hänt med dem och deras fastighet. Grupperna är: flyttade, boende i ej utbildade fastigheter och boende i utbildade fastigheter. Den sista gruppen delas in i kvarboende hyresgäster och bostadsrättsinnehavare. De kvarboende hyresgästerna utgör ungefär en femtedel av denna grupp. Som referens har också en jämförelse gjorts med boende i allmännyttan.

När det gäller den generella boendetrivselsen kan man konstatera att de flesta svarspersoner trivs med sin lägenhet, sitt bostadsområde och fastigheten de bor i. Bostadsrättsinnehavarna gör en mer positiv bedömning i eftermätningen än i förmätningen. För de kvarboende hyresgästerna går förändringen åt andra hållet och de är mer missnöjda efter utbildningen. Av de generella trivselsfrågorna är förändringen störst när det gäller trivselsen med hyresvärd/bostadsrättsföreningen. Bland de kvarboende hyresgästerna uppgav 88 procent att de trivdes mycket eller ganska bra med denna aspekt i förmätningen mot 55 procent i eftermätningen. Bland de som köpt bostadsrätt är motsvarande siffror 73 procent i förmätningen och 82 procent i eftermätningen. Liknande förändringar syns inte alls bland de boende i ej utbildade fastigheter eller bland boende i allmännyttan.

Förändringen i bedömningen följer för de flesta frågor detta mönster – de som köpt bostadsrätt är mer nöjda efter ombildningen medan de kvarboende hyresgästerna är mer missnöjda. Detta gäller också bedömningen av boendekostnaderna. Av de som köpt bostadsrätt har andelen som är nöjda med boendekostnaderna ökat, från 53 procent i förmätningen till 78 procent i eftermätningen. En jämförelse av hur boendekostnaderna förändrats i de olika grupperna visar också att de som köpt bostadsrätt fått en sänkt boendekostnad, medan övriga grupper haft ökade nominella kostnader. Boendekostnaderna har ökat mer bland de boende i fastigheter där ombildningsprocessen avbröts än för de kvarboende hyresgästerna. I de fastigheter som ombildades var man på förhand också något mer missnöjd med boendekostnaderna än i fastigheter som inte ombildades.

Detta mönster, att man på förhand var mer missnöjd i fastigheter som kom att ombildas, syns också i svaren på i princip samtliga frågor som rör fastighetsunderhåll och service till de boende. Det gäller exempelvis på frågan om hur snabbt och bra fel åtgärdas efter anmälan. 70 procent av de boende i ombildade fastigheter gjorde i förmätningen en positiv bedömning, vilket ska jämföras med 79 procent av de boende i ej ombildade fastigheter. Missnöje med den tidigare värden är alltså möjligen en delförklaring till varför vissa intresseanmälda fastigheter ombildades och andra inte.

Grannkontakterna har ökat i de ombildade fastigheterna. Detta gäller både när man ser till hur många som känner grannarna till förnamn och yrke och till andelen som umgås privat med sina grannar. Möjligen är det genom föreningsarbetet man lärt känna varandra – andelen som deltar i gemensamma aktiviteter bland de boende i huset har ökat kraftigt bland bostadsrättsinnehavare. Kontakterna mellan grannarna verkar dock inte vara någon förklaring till varför vissa fastigheter ombildas och andra inte. I förmätningen syns ingen skillnad i hur mycket grannarna umgås i de ombildade och de ej ombildade fastigheterna.

## DE BOENDES ERFARENHETER OCH ATTITYDER

I syfte att följa upp de boendes upplevelse av ombildningen och hur den påverkat dem har ett flertal enkätundersökningar genomförts. I enkäterna har de boendes bedömning av trivsel, tillfredsställelsen med fastighetsskötseln/service, grannkontakt med mera samt deras kunskaper och intresse då det gäller att ombilda till bostadsrätt undersökts.

I detta kapitel redovisas resultaten från två enkätstudier, varav den ena är riktad till boende i fastigheter som år 2007 var intresseanmälda för ombildning. För att vidga perspektivet och få ett bredare referensmaterial har också en undersökning i två omgångar genomförts bland ett urval av boende i stadens hela allmännyttiga bostadsbestånd år 2007 respektive hösten 2010. Frekvenstabeller över enkätresultaten redovisas i bilaga.

### Metod

Denna studie är designad som en för- och eftermätning, med panelansats, vilket innebär att samma personer som deltog i förmätningen år 2007 också deltar i eftermätningen som genomförts under hösten 2010. Detta gör det möjligt att jämföra hur bedömningen av boendet förändrats beroende på om fastigheten ombildats eller ej. I och med eftermätningen kartläggs de ursprungliga undersökningsslagarnas eventuella flyttningar, nya boendeförhållanden och tillfredsställelse med boendet och kan för olika kategorier jämföras med den tidigare mätningen.

I undersökningen bland de boende i allmännyttan drogs både 2007 och 2010 urval om totalt 1800 personer, varav 600 personer från Innerstad, Närförort respektive Ytterförort. Svaren är i efterhand viktade för att ge en korrekt bild av allmännyttan som helhet. Svarefrekvensen 2007 var 74 procent och 2010 61 procent.

I undersökningen bland boende i intresseanmälda fastigheter drogs 2007 ett urval om 6 000 personer. För att få fram populationen till undersökningens första omgång sorterades alla fastigheter fram som i september 2007 hade en bostadsrättsförening och gjort en godkänd intresseanmälan för bostadsrättsombildning, men ännu ej fått en färdig värdering av fastigheten (totalt knappt 400 fastigheter med 21 624 lägenheter). Urvalet stratifierades så att 2 000 lägenhetsinnehavare slumpades fram för de tre delområdena Innerstad, Närförort och Ytterförort vardera. Svarefrekvensen i denna första omgång blev 72 procent.

I den uppföljande undersökningsslagningen utgjordes urvalet av de personer som svarat i omgång ett. Dessa har delats in i fyra olika grupper beroende på vad som hänt med dem och den fastighet som de bodde i 2007. Gruppernas olika storlek och svarefrekvens framgår nedan av Tabell 9.

**Tabell 9 Urvalsstorlek och svarefrekvens 2010.**

Grupp	Nettourval	Svarefrekvens (%)
Ombildade	976	80
Ej ombildade	1 022	72
Flyttade	533	61
Samtliga	2 531	71

Gruppen ”Ombildade” utgörs av boende i de fastigheter som ombildats till bostadsrättsföreningar. Fastigheterna ska ha ombildats senast under augusti 2009. Detta för att de boende ska ha haft tid att uppleva förändringen efter ombildningen. Med ombildad avses att föreningen tillträtt som ägare av fastigheten. I undersökningen grupperas dessa personer beroende på om de är bostadsrättsinnehavare eller kvarboende hyresgäster. Gruppen ”Ej ombildade” utgörs av boende i fastigheter där ombildningsprocessen avslutats utan att en ombildning genomförts. Den stora majoriteten av processerna (drygt 85 procent) avbröts på

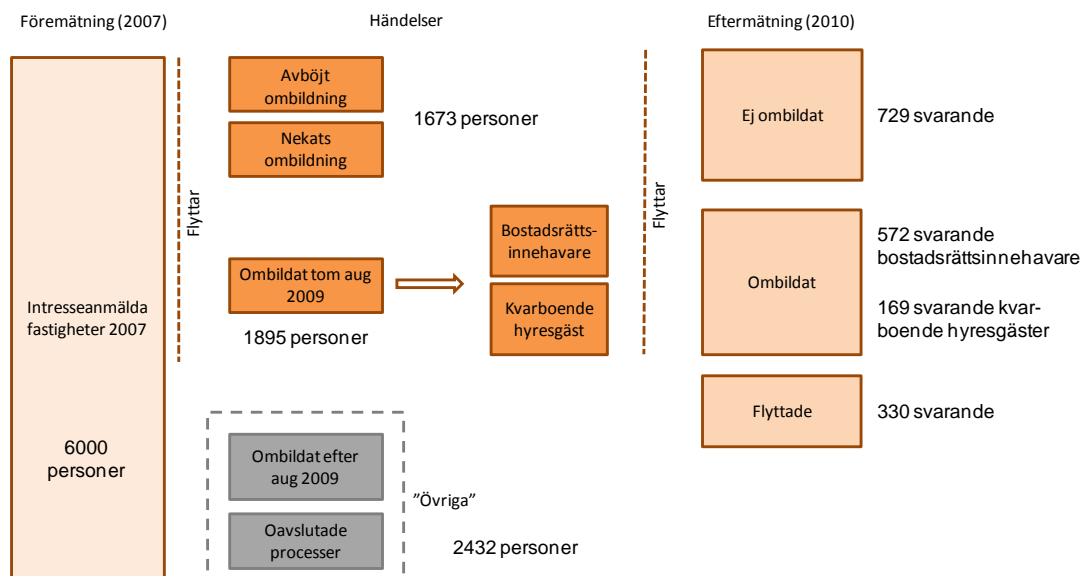
grund av att de boende avböjt erbjudandet om ombildning. I drygt tio procent av fallen har de dock nekats att ombilda. Detta gäller framförallt boende i Stadsholmens fastigheter. I de figurer där de olika svarsgrupperna jämförs har boende som av staden nekats att ombilda exkluderats ur gruppen ej ombildade, vilket också gäller för tabellbilagan. Detta för att gruppen ska renodlas.

Den tredje gruppen, ”Flyttade”, utgörs av personer som flyttat från den bostad som de bodde i hösten 2007. De kan ha flyttat antingen före eller efter en eventuell ombildning.

Den sista gruppen utgörs av boende i fastigheter som ombildats efter augusti 2009 samt föreningar som fortfarande hade en pågående process när undersökningsomgång två gick i fält. För att de övriga grupperna ska renodlas har denna grupp uteslutits ur den andra undersökningsomgången.

Undersökningens upplägg illustreras nedan i Figur 30.

**Figur 30 Illustration av undersökningsupplägget.**



En stor fördel med att undersökningen är genomförd som en paneldatastudie är att samma personer deltar i båda undersökningsomgångarna. Det gör att en mängd faktorer som annars hade varit svårt att kontrollera för, konstanthålls. Detta betyder i sin tur att uppmätta förändringar i exempelvis bedömningen av boendet lättare går att knyta till den förändrade upplåtelseformen.

Eftersom undersökningen är en urvalsundersökning omges resultaten av statistiska felmarginaler. Som störst är dessa vid nivåskattningar kring 50 procent. Beroende på undersökningsgrupp varierar de mellan drygt 5 procentenheter för gruppen flyttade till drygt 2 procentenheter när analysen avser samtliga svarande.

## OMBILDNINGSPROCESSEN

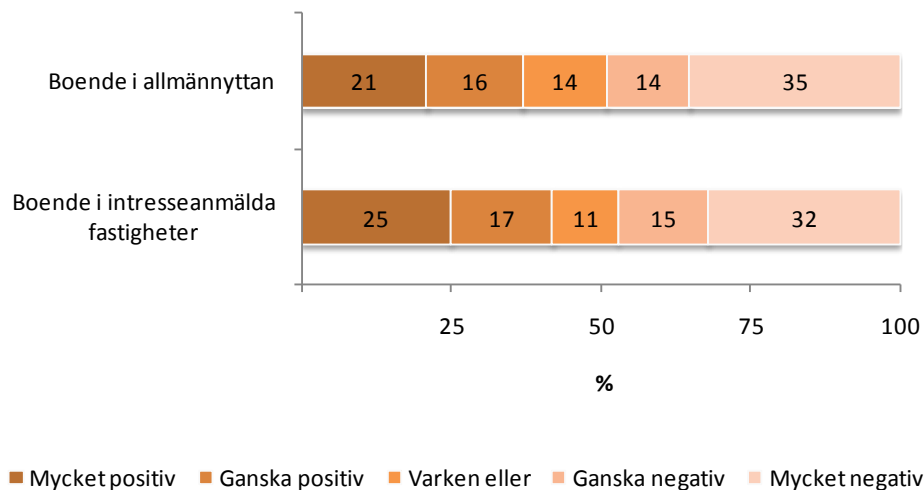
Kapitlet är uppdelat i tre huvudrubriker: Ombildningsprocessen, Boendeupplevelsen samt Svarepersoner som flyttat. I detta första avsnitt beskrivs attityder och argument för och mot en ombildning samt beteende vid köpstämman och vilka som slutligen köpte bostadsrätt.

Det är viktigt att påpeka att det också i de allmännyttiga fastigheterna i många fall pågått eller pågår en ombildningsprocess. Närmare hälften av de boende i allmännyttan uppger att en ombildningsprocess har pågått eller pågår i den fastighet som de bor i.

### Ekonomi samt inflytande och kontroll väger tyngst för en ombildning

I enkäterna har frågan om man är positivt eller negativt inställd till att allmännyttiga fastigheter ombildas till bostadsrätter ställts, se Figur 31. Andelen svarepersoner som är negativt inställda till ombildningen något större än andelen som är positivt inställda. Attityden i intresseanmälda fastigheter är något mer positiv än i allmännyttan som helhet.

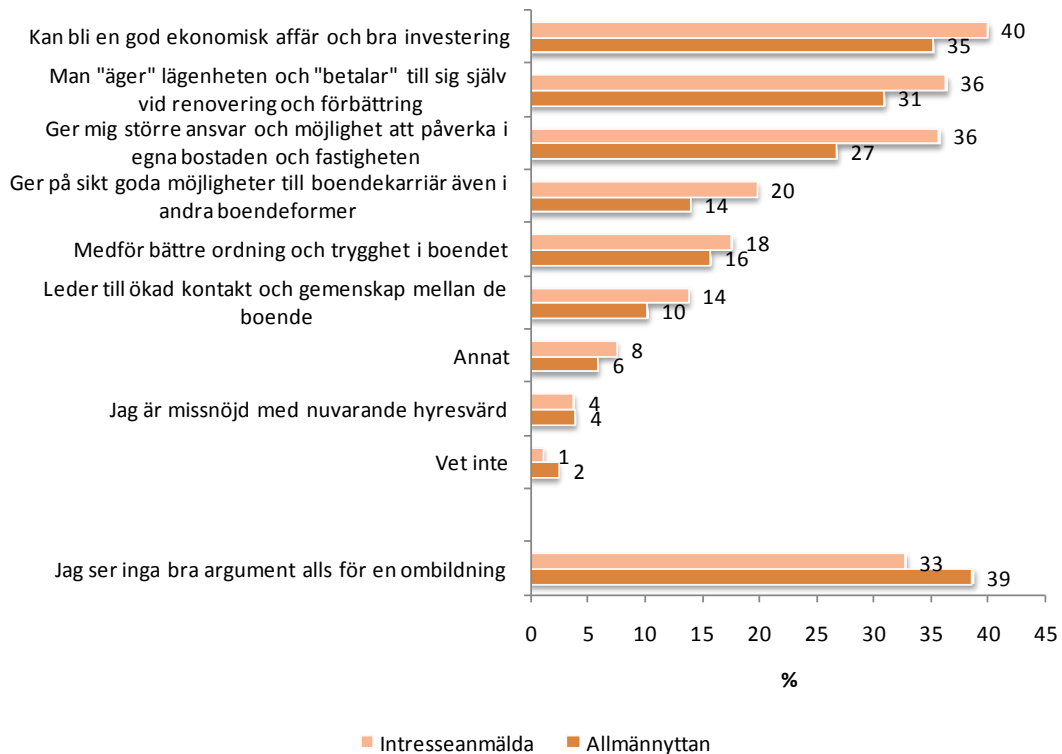
**Figur 31** Vilken är din allmänna inställning till att allmännyttiga bostäder på detta sätt säljs och ombildas till bostadsrätter? (2007)



Inställningen till ombildningarna har ett mycket tydligt samband med flera bakgrundsvariabler. Personer med hög inkomst, högutbildade och unga är betydligt mer positiva än övriga grupper till ombildningarna. Däremot ser attityden i princip likadan ut i Innerstad, Närförort och Ytterförort.

Den generella attityden till ombildningarna är alltså ganska likvärdig mellan boende i intresseanmälda fastigheter och i allmännyttan. Däremot är andelen som är intresserade av en ombildning i den egna fastigheten betydligt större bland boende i intresseanmälda fastigheter. 59 procent av dem svarar "ja, absolut" eller "ja kanske" på frågan om huruvida de skulle vara intresserade av att lägenheterna i den egna fastigheten ombildades till bostadsrätter. Motsvarande siffra för allmännyttan är 44 procent.

I enkäten ställs frågan om vilka argument de boende upplever som tyngsta skälen för och emot en ombildning. I Figur 32 nedan framgår argumenten för en ombildning och hur stor andel som svarat respektive argument. Ekonomiska argument samt inflytande och kontroll väger tyngst för en ombildning. Som framgår av figuren väger samtliga argument tyngre för de boende i intresseanmälda fastigheter än boende i allmännyttan. Men skillnaderna är relativt små och rangordningen i det närmaste identisk.

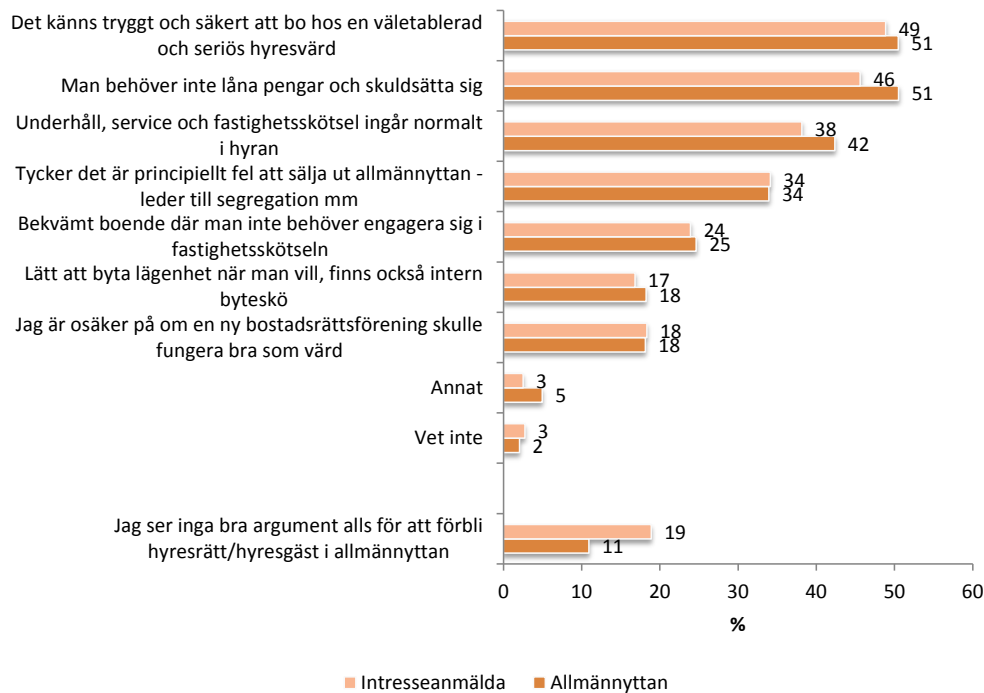
**Figur 32 Vilket/vilka av följande argument anser du för din del väger tyngst för en ombildning till bostadsrätt? (2007)**

I princip samtliga argument väger tyngre för personer med hög än för personer med låg inkomst.<sup>4</sup> Störst är skillnaden när det gäller ”Ger mig större ansvar och möjligheter att påverka i den egna bostaden och fastigheten”. I intresseanmälda fastigheter svarar 47 procent i gruppen med hög inkomst att detta är ett tungt argument för ombildning mot 19 procent i gruppen med låg inkomst. Också när det gäller övriga argument som rör ekonomi och bostadskarriär är skillnaden mellan 10 och 20 procentenheter.

När det gäller ekonomiska argument och möjligheten till bostadskarriär finns det också en tydlig ålderseffekt i hur argumenten värderas. Jämfört med äldre personer har unga i betydligt högre grad svarat att argumenten är viktiga. Bland boende i intresseanmälda fastigheter har exempelvis 21 procent av de över 65 år svarat argumentet ”Kan bli en god ekonomisk affär och bra investering”. I gruppen yngre än 35 år är motsvarande siffra 68 procent.

Av argumenten mot en ombildning är ”Det känns tryggt och säkert att bo hos en väletablerad och seriös hyresvärd” tillsammans med ”Man behöver inte låna pengar och skuldsätta sig” de två alternativ som flest svarat. Återigen är skillnaderna mellan boende i allmännyttan och intresseanmälda fastigheter små. Men boende i allmännyttan värderar samtliga argument mot en ombildning som starkare än boende i intresseanmälda fastigheter.

<sup>4</sup> Med låg inkomst avses en personlig årsinkomst på 0 - 149 000 kr, medel 150 000-300 000 kr och hög motsvarar minst 300 000 kr.

**Figur 33 Vilket/vilka av följande argument anser du för din del väger tyngst för att förbli hyresgäst/hyresrätt i allmännyttan? (2007)**

Svarspersonernas inkomst har betydelse när det gäller många av argumenten mot en ombildning. Det gäller det vanligaste argumentet, att det känns tryggt och säkert att bo hos en etablerad värd, som tenderar att i högre grad svaras av personer med lägre inkomst. Detsamma gäller argumentet ”Man inte behöver låna pengar och skuldsätta sig”.

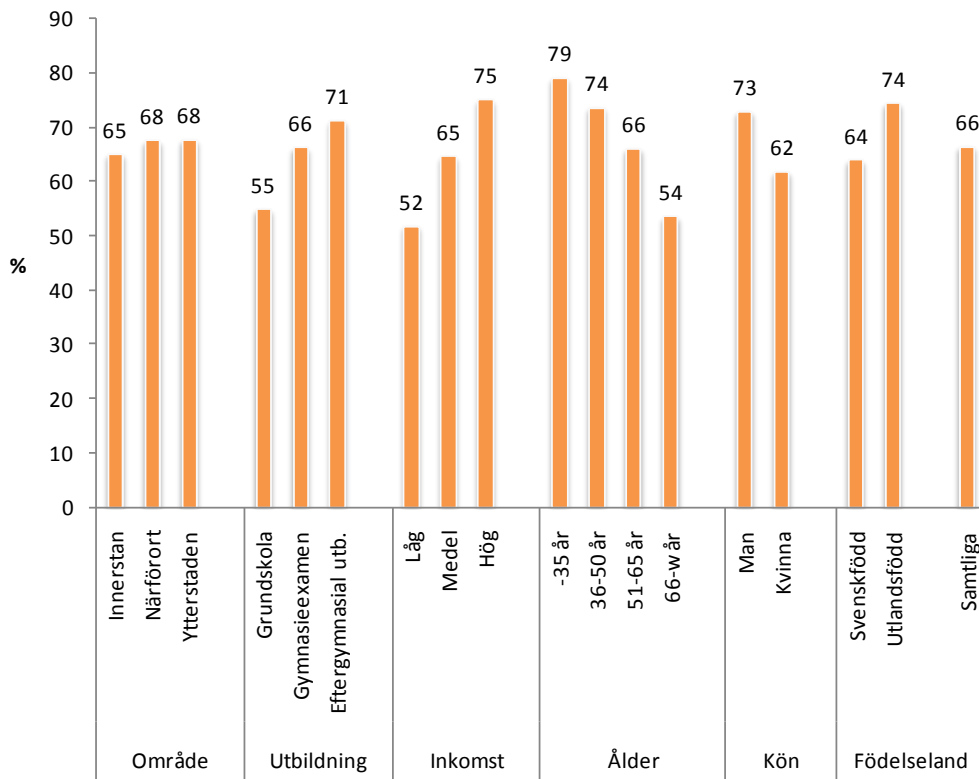
### Ålder och inkomst viktiga faktorer för att förklara röstnings- och köpbeteende

De svarspersoner som bor kvar i sina bostäder har fått svara på frågan om hur de röstade vid köpstämman. Svaren redovisas i Figur 34 nedan. Två tredjedelar av de svarande röstade för en ombildning, 26 procent röstade nej och 7 procent avstod från att rösta. I gruppen där ombildningen genomfördes röstade 74 procent ja och i gruppen där ombildningen inte genomfördes är motsvarande andel 57 procent. I Figur 34 redovisas hur stor andel som röstat ja till ombildning utifrån ett antal bakgrundsvariabler.

Det är ungefär lika stora andelar som röstat för en ombildning i Innerstad, Närförort och Ytterförort, men i övriga indelningar varierar röstbeteendet. Både inkomst och utbildningsnivå har ett positivt samband – ju högre utbildning och ju högre inkomst desto större andel som röstat ja. Ålder har tvärtom ett negativt samband – ju äldre svarspersonen är desto lägre är sannolikheten att personen röstat ja.



Figur 34 Andel som röstat ja till utbildning i olika grupper



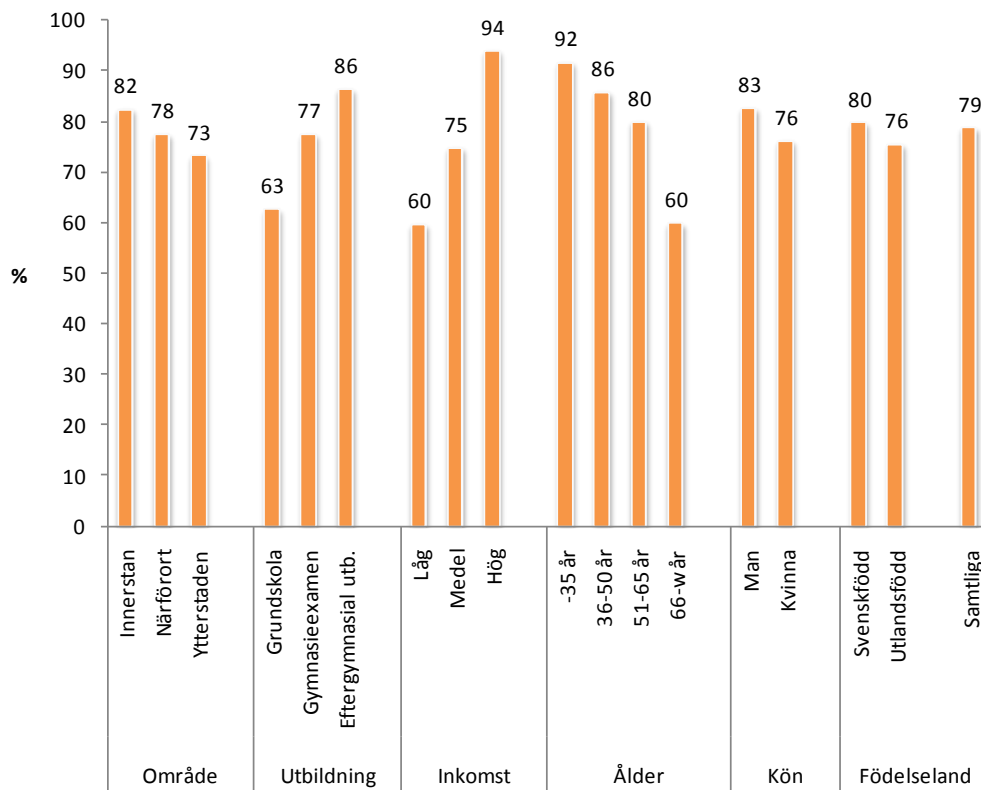
Eftersom exempelvis ålder, utbildning och inkomst har starka samband med varandra skulle en variabels samband med röstbeteende kunna ligga bakom också de andra variabelernas samband med röstbeteendet. För att kunna uttala sig om de enskilda variabelernas effekt under kontroll för de andra variabelerna måste man använda sig av en samlad modell.

Görs detta visar sig inkomst, ålder, födelseland och kön ha signifikanta samband med röstbeteendet. Personer med hög inkomst, unga, män och utlandsfödda är grupper som med större sannolikhet än andra röstar ja till en utbildning. Däremot visar sig varken utbildningsnivå eller område ha signifikanta samband med sannolikheten att rösta för en utbildning när man kontrollerar för de övriga variabelerna. Att utbildningsnivån inte har en statistisk säkerställd effekt i den samlade modellen, trots ett tydligt samband i den bivariata analysen, beror på att utbildningsnivå är tydligt kopplat till både ålder och inkomst.

Bland boende i utbildade fastigheter har drygt 20 procent svarat att de bor kvar som hyresgäster i de nybildade bostadsrättsföreningarna. Om svarspersonerna röstade för eller mot en utbildning speglar till stor del, men inte helt och hållet, vilka som köpte bostadsrätt och vilka som kom att bo kvar som hyresgäster. Därför blir nästa steg i analysen att se vilka som faktiskt köpte bostadsrätt bland boende i utbildade fastigheter.

Då analysen av hur man röstat vid köpstämman respektive vilka som köpt sin bostad inte bygger på exakt samma individer kan andelarna inte jämföras rakt av. Däremot kan man jämföra hur olika grupper röstat och agerat när det gäller att köpa bostadsrätt. Mönstret som framträder skiljer sig något från när man jämför med röstbeteendet. Hög utbildning, hög inkomst, samt låg ålder är förknippat med en högre benägenhet att köpa bostadsrätt. Två samband förändras dock. För det första har en lägre andel boende i Ytterförort köpt sina lägenheter, jämfört med boende i Innerstad och Närförort. För det andra finns det inte någon signifikant skillnad mellan svenskfödda och utlandsfödda när det gäller andelen som köpt sina lägenheter.

Figur 35 Andelen av boende i utbildade fastigheter som köpt bostadsrätt.



Analyserar man sambanden i en samlad modell visar sig endast inkomst och ålder ha signifikanta samband för benägenheten att köpa sin bostad. Kön och födelseland, som hade ett signifikant samband med röstbeteende, har inte något signifikant samband med benägenheten att köpa bostadsrätt.

Ska man tolka resultaten verkar det alltså först och främst som att ålder och inkomst påverkar både röstbeteende och köpbeteende. Inkomst har en direkt koppling till möjligheterna att finansiera ett köp av en bostadsrätt. Men också ett indirekt samband, då personer med hög inkomst har en mer positiv syn på utbildningen till bostadsrätt generellt. Att unga är mer benägna att rösta för en utbildning och att köpa sin bostad kan ha flera förklaringar. Det kan delvis vara en ekonomisk fråga, äldre kan ha svårare att få lån trots samma inkomst. Men det är också en fråga om attityd – unga är betydligt mer positiva till utbildningen än äldre och värderar samtliga argument för en utbildning högre än äldre.

Utlandsfödda har i genomsnitt en mer positiv inställning till utbildningen av allmännyttan än svenskfödda och är i högre grad benägna att rösta ja till en utbildning. Därför kan man fråga sig varför de inte är överrepresenterade också när det gäller benägenheten att köpa bostadsrätt. Möjligen är det en fråga om ekonomiska resurser. Utlandsfödda svarspersoner tenderar att ha en lägre inkomst. Men även om det förekommer skillnader mellan dessa grupper är det värt att betona att den trots allt är liten vad gäller köpbeteende.

## BOENDEUPPLEVELSEN

Ett centralt syfte med undersökningen har varit att ta reda på hur de boende trivs med sitt boende och om, och i så fall hur, boendetrivseln påverkats av ombildningarna. Till grund för analysen ligger ett relativt stort antal frågor som ställts om olika aspekter av boendet i både för- och eftermätningen. Frågorna har behållit form och formulering mellan de båda undersökningsomgångarna. Motsvarande frågor har också ställts till de boende i allmännyttan 2007 och 2010.

För att det omfattande materialet ska bli överskådligt har för varje fråga ett medelvärde beräknats. När detta räknats ut har svaret ”mycket dåligt” getts värde -2, ”ganska dåligt” värde -1, ”varken eller” värde 0, ”ganska bra” värde 1 och ”mycket bra” värde 2. Medelvärdena redovisas för de olika grupperna i Figur 36 samt i Figur 39.

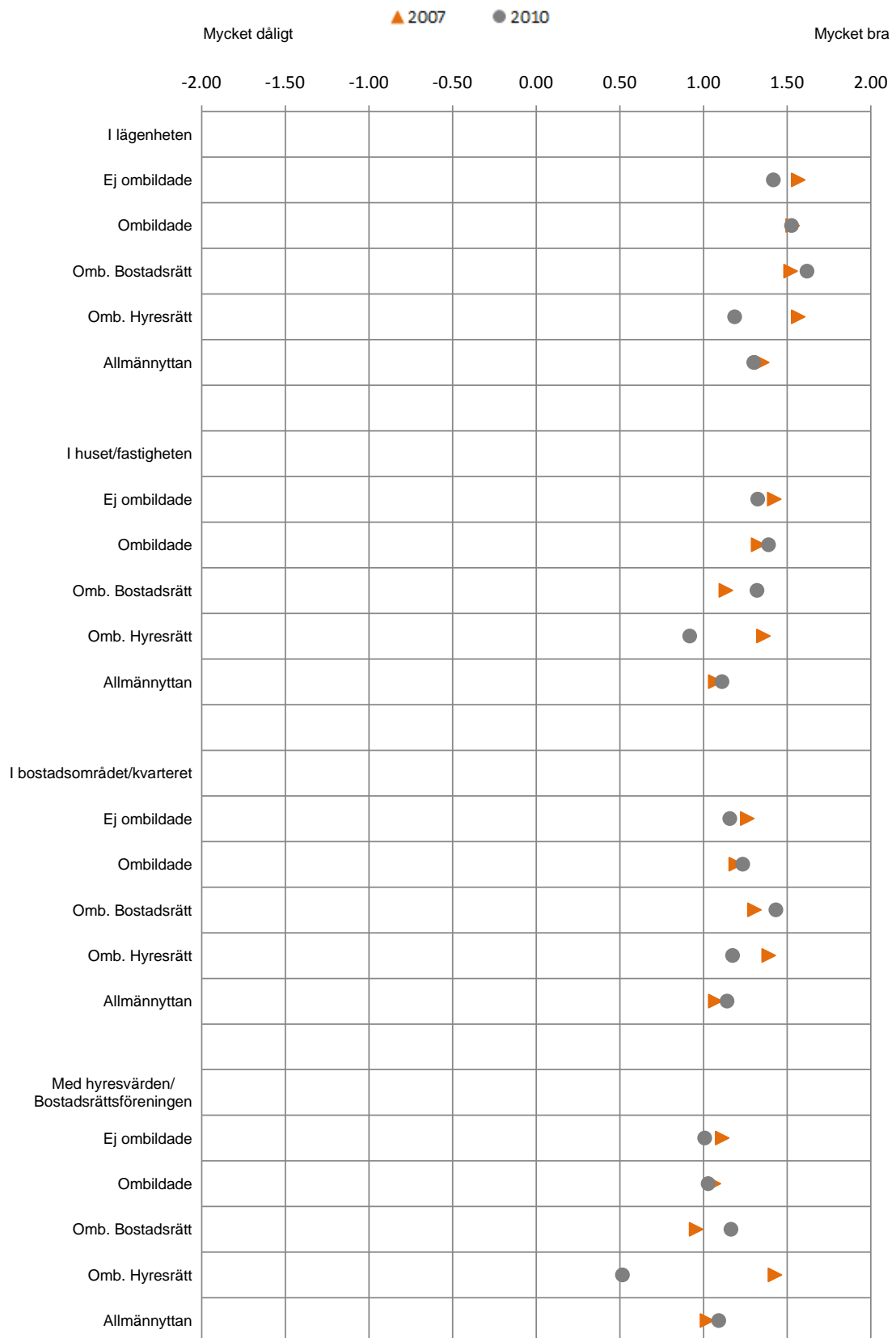
### De flesta trivs bra med sitt boende

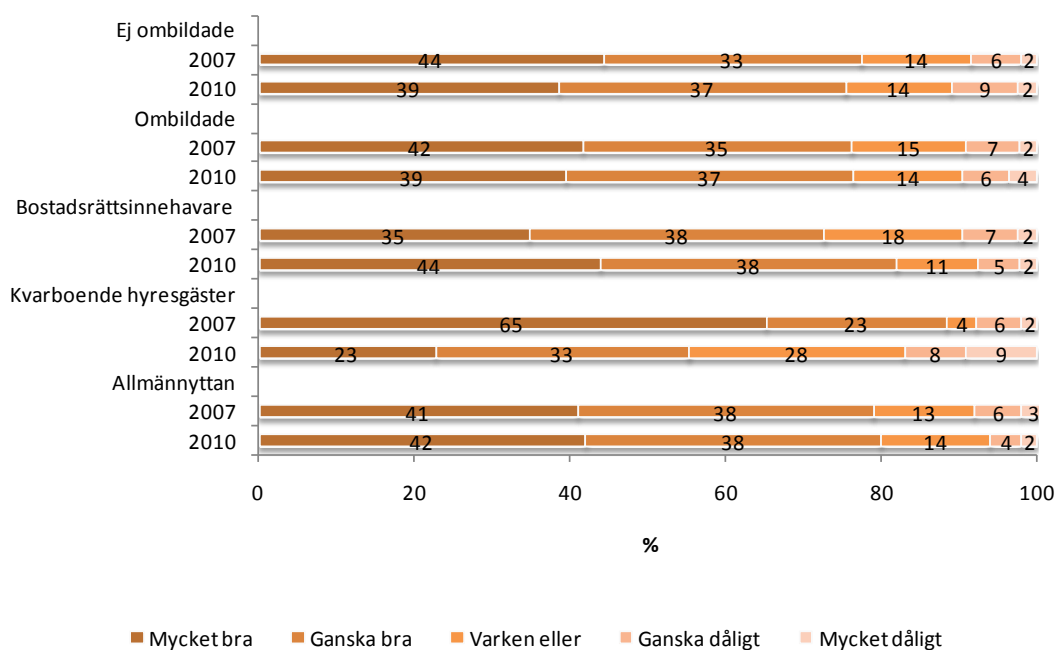
Under rubriken Trivsel i enkäterna har relativt breda och sammanfattande frågor ställts för att fånga upp de boendes bedömning av lägenheten, fastigheten, bostadsområdet och fastighetsägaren/hyresvärden. Man kan börja med att konstatera att de allra flesta svarspersoner trivs bra med sin lägenhet, bostadsområdet och fastigheten de bor i. När det exempelvis gäller bedömningen av lägenheten uppger över 90 procent att de trivs mycket eller ganska bra. Enda undantaget är kvarboende hyresgäster i ombildade fastigheter där andelen år 2010 sjunkit till 83 procent.

I Figur 36 på nästa sida visas medelvärden för resultaten i för- och eftermätningen för de frågor i enkäten som rör boendetrivsel. Av figuren framgår att boende i intresseanmälda fastigheter trivdes bättre än boende i allmännyttan redan i förmätningen. Vidare framgår att resultaten är väldigt stabila för boende i allmännyttan och boende i fastigheter där ingen ombildning skedde.

I ombildade fastigheter har det emellertid skett relativt stora förändringar i bedömningen av de olika aspekterna. Framförallt gäller detta de kvarboende hyresgästerna som gör en klart mer negativ bedömning i efterhand av samtliga aspekter, förutom när det gäller bostadsområdet. Gruppen som köpt bostadsrätt tenderar tvärtom att göra en mer positiv bedömning i efterhand, även om förändringen är mindre. De båda grupperna gjorde på förhand relativt lika bedömningar av de olika aspekterna, utom när det gällde bedömningen av hyresvärden. De som kom att köpa sina bostadsrätter gjorde en klart mer negativ bedömning av värden än de kvarboende hyresgästerna. I Figur 37, på sida 67, framgår att andelen kvarboende hyresgäster som gör en positiv bedömning av hyresvärden minskat från 88 till 55 procent. För de som köpt bostadsrätt har andelen i stället stigit från 73 till 82 procent.

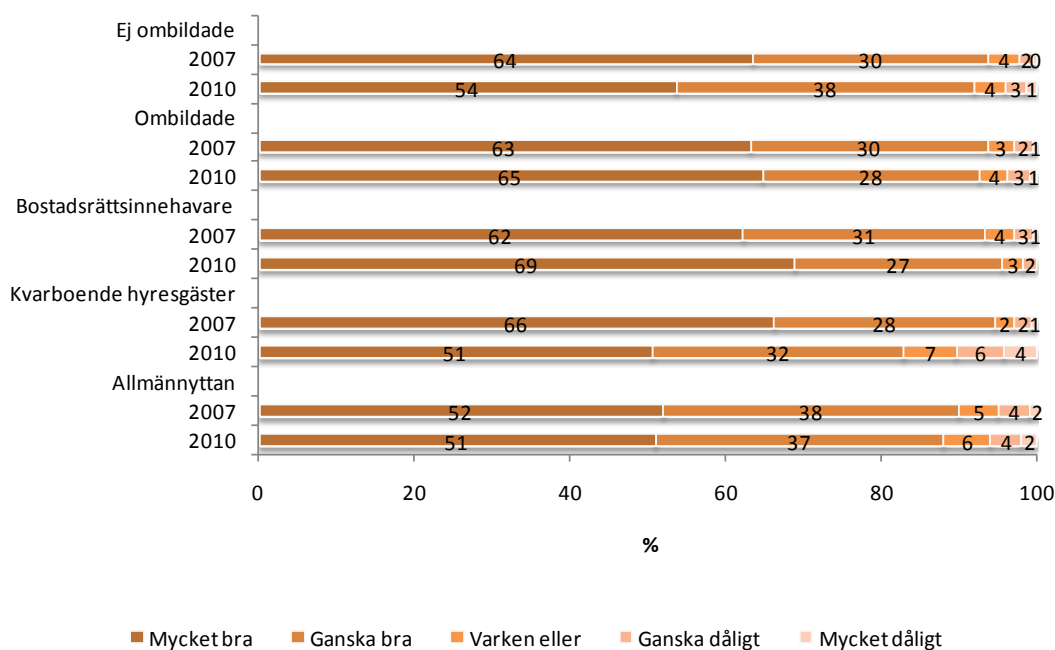
Figur 36 Hur har du under det senaste året trivts med... (medelvärden)



**Figur 37 Hur har du under det senaste året trivts med din hyresvärd/bostadsrättsförening?**

När det gäller de övriga frågorna har, som redan konstaterats, förändringarna varit mindre. Som man kan se i Figur 38 nedan har bedömningen av den egna lägenheten varit mer konstant för de flesta grupper. Dessutom gör de på det stora hela likvärdiga bedömningar.

Den förändring som trots allt skett rör de kvarboende hyresgästerna, där andelen missnöjda ökat från tre till tio procent. Trots att andelen alltså ökar något är det värt att poängtera att de allra flesta av dem fortfarande trivs bra med sin bostad.

**Figur 38 Hur har du under det senaste året trivts i din lägenhet?**

### **Kvarboende hyresgäster mer missnöjda med servicen efter utbildningen**

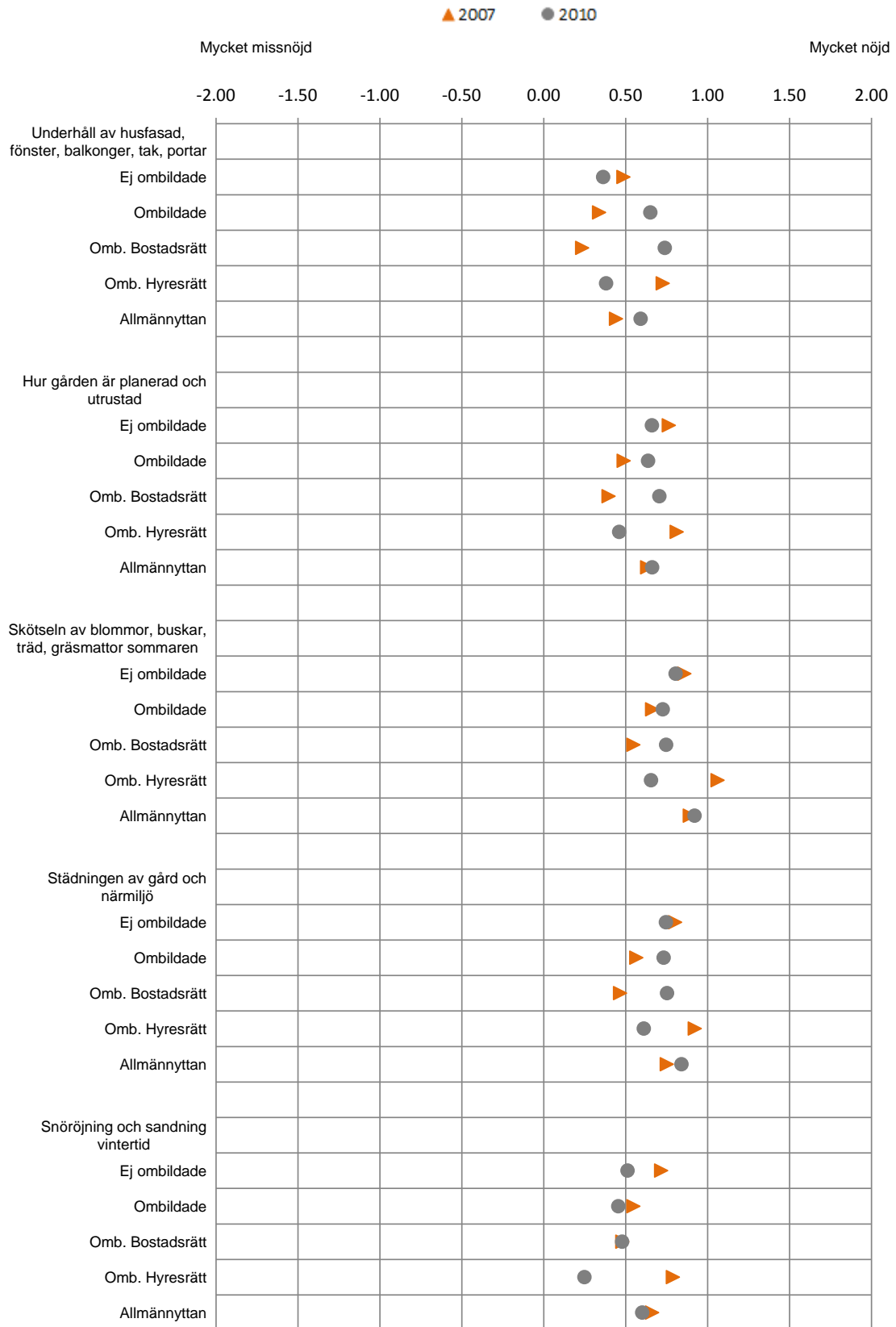
Två relativt omfattande batterier med frågor har ställts kring upplevelsen av fastighetsskötseln och servicen till de boende i fastigheten. Den generella bilden över hur bedömningen förändrats liknar den som gäller boendetrivseln.

I Figur 39 redovisas medelvärden för samtliga frågor, per grupp, som rör service och fastighetsskötsel i för- och eftermätningen. Som framgår av figuren gör boende i allmännyttan och i ej utbildade fastigheter liknande bedömningar av samtliga aspekter som rör både fastighetsunderhållet och skötseln av gården i både för- och eftermätningen. I utbildade fastigheter gjorde man dock en något mer negativ bedömning av dessa aspekter, framförallt för att de som sedan kom att köpa sin bostadsrätt var mer negativa i sin bedömning i förmätningen. Mest positiva i förmätningen var de kvarboende hyresgästerna.

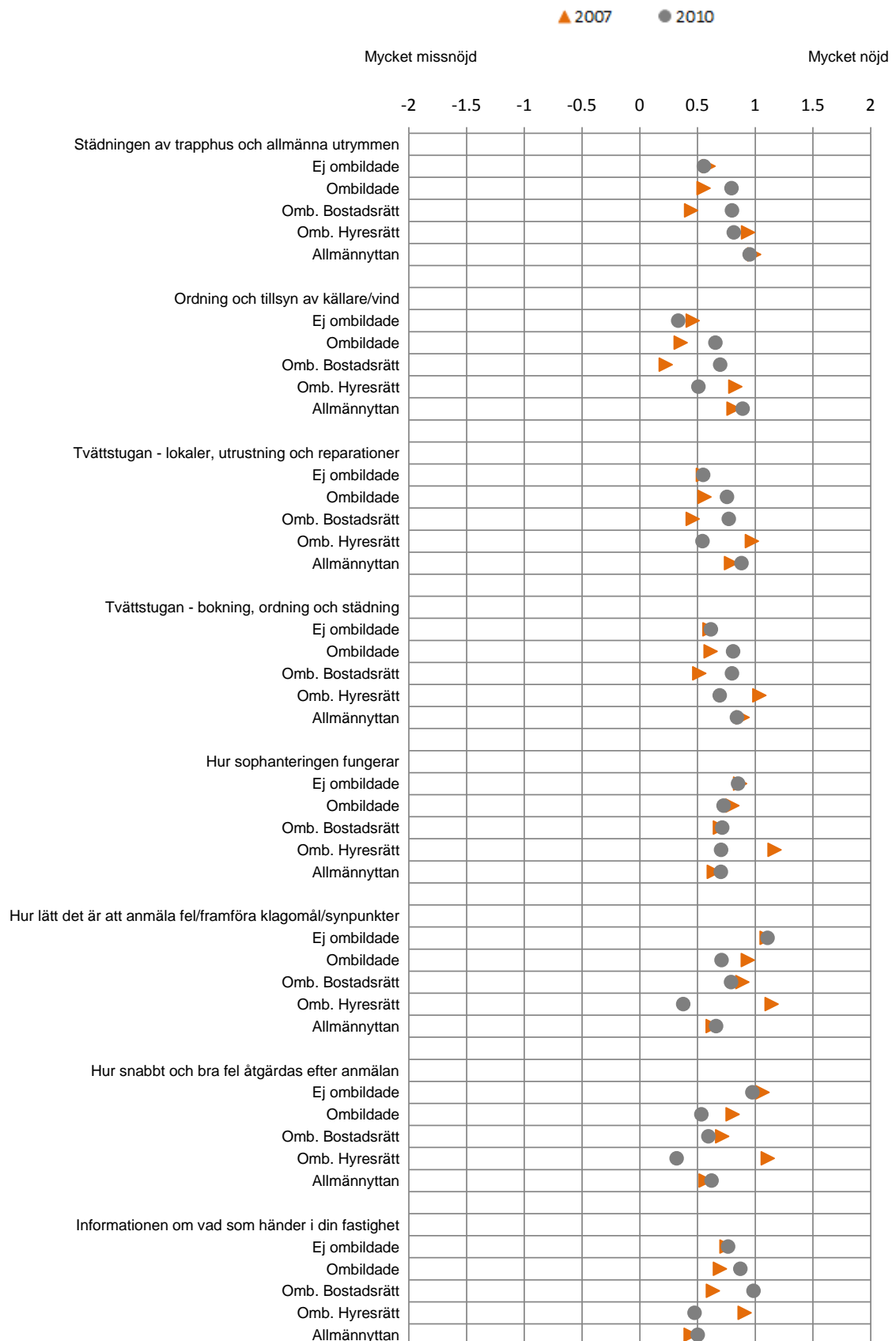
De kvarboende hyresgästerna gör en klart mer negativ bedömning av samtliga aspekter som rör fastighetsunderhållet i eftermätningen. Även när det gäller servicen till de boende har andelen negativa ökat i denna grupp. Den negativa utvecklingen rör här framförallt aspekter som kräver kontakt med föreningen, exempelvis att framföra klagomål eller hur snabbt och bra fel åtgärdas efter anmälan.

De som köpt bostadsrätt gör tvärtom en mer positiv bedömning i eftermätningen av de flesta aspekter som rör skötsel och service. Men också denna grupp är mer negativ i eftermätningen när det rör hur snabbt fel åtgärdas och hur lätt det är att framföra klagomål, även om förändringen är liten.

**Figur 39 Hur nöjd/missnöjd är du med fastighetsunderhållet och skötseln av gården när det gäller... (medelvärden)**



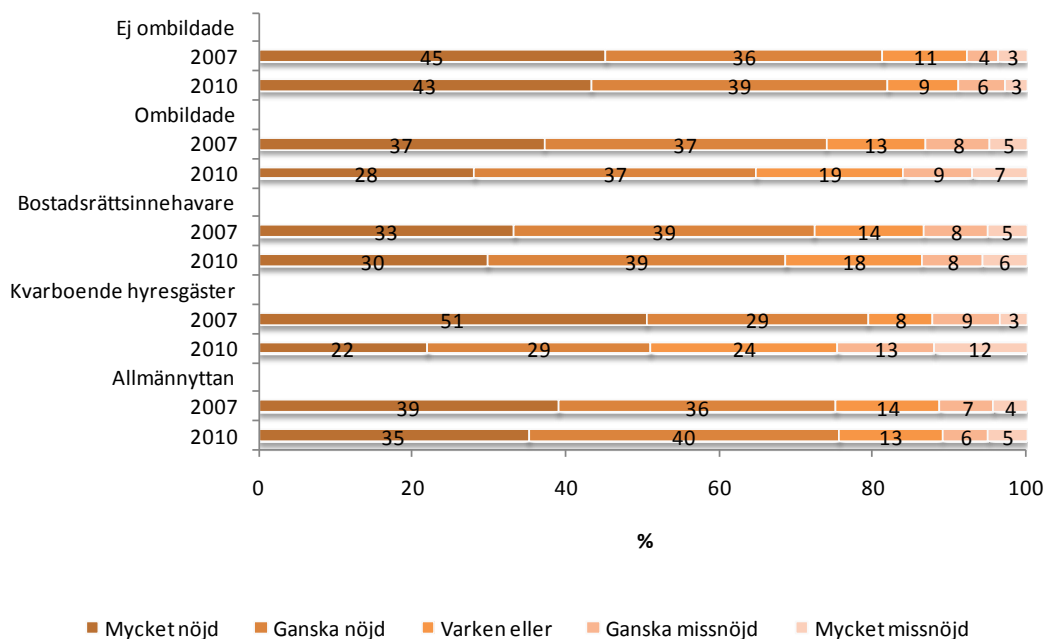
Figur 39 fortsättning.





I Figur 40 nedan framgår vilken bedömning de olika grupperna gjort på frågan om hur lätt det är att anmäla fel och framföra klagomål. Som framgår av figuren har andelen kvarboende hyresgäster som gör en positiv bedömning minskat med närmare 30 procentenheter. Även för de som köpt sin bostadsrätt finns en tendens att man bedömer denna aspekt mer negativt i eftermätningen – även om andelen nöjda totalt sett bara minskar något har andelen mycket nöjda minskat med närmare tio procentenheter. Möjligen beror detta på att det faktiskt skett en förskjutning av den boendes ansvar över den egna lägenheten. För de som köpt bostadsrätt har det egna ansvaret ökat efter ombildningen.

**Figur 40 Hur nöjd/missnöjd är du med fastighetsskötseln/servicen ifråga om hur lätt det är att anmäla fel och framföra klagomål/synpunkter?**



Man ska dock komma ihåg att även efter ombildningen är andelen kvarboende hyresgäster som uppger att de är missnöjda med möjligheterna att framföra synpunkter en minoritet på cirka 25 procent. En majoritet av dem är trots allt nöjda.

De boende i allmännyttan är, vid sidan av ej ombildade, den grupp som är mest nöjda med denna aspekt. I både för- och eftermätningen svarar 75 procent att de är nöjda med möjligheten att anmäla fel och framföra klagomål/synpunkter.

### Grannkontakterna har ökat i intresseanmälda fastigheter

För att fånga de sociala kontakterna mellan grannarna har tre frågor ställts kring olika nivåer av sociala kontakter. Frågorna rör huruvida man känner igen och hälsar på sina grannar, om man känner till deras förnamn och yrke samt om man umgås med dem privat.

Nästan samtliga svarande känner igen och hälsar på åtminstone någon granne. En majoritet känner igen och hälsar på flera grannar. Andelen som umgås privat med sina grannar är betydligt lägre. En knapp tredjedel svarar att de umgås privat med någon granne, och bara några enstaka procent säger att de umgås privat med flera grannar.

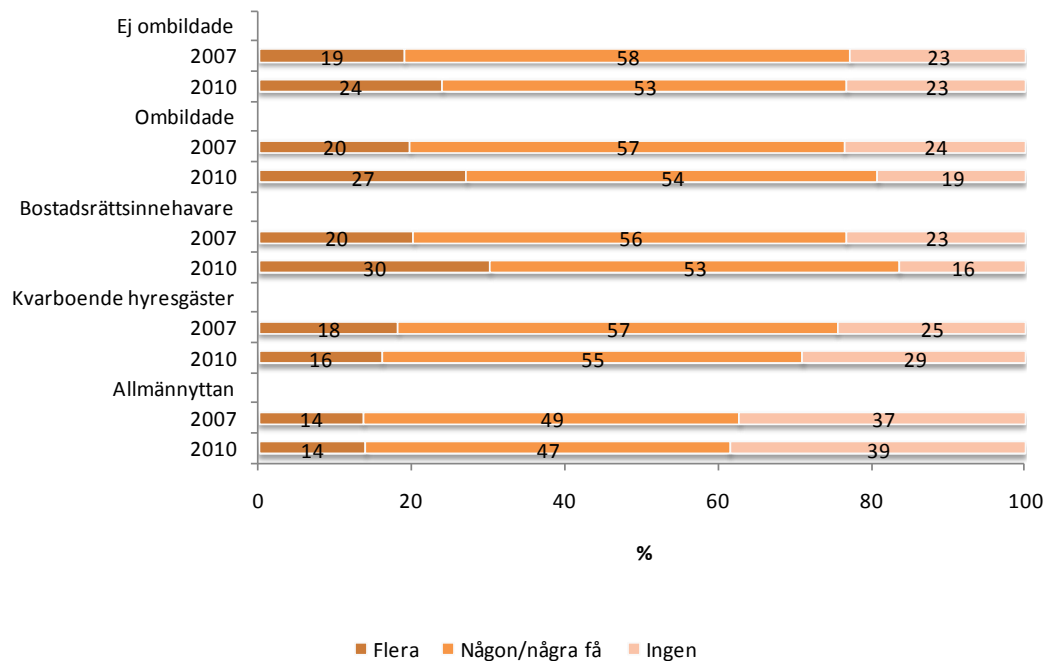
Materialet tyder inte på att de sociala kontakterna mellan grannarna skulle förklara varför vissa intresseanmälda fastigheter ombildas och andra inte. Skillnaderna mellan de intresseanmälda fastigheterna som ombildades och de som inte ombildades är minimala för

samtliga tre frågor kring umgänge med grannar. Däremot är grannkontakterna tätare i de intresseanmälda fastigheterna än i allmännyttan som helhet.

Det finns en tendens att utbildningen har lett till ökade grannkontakter, i alla fall för de som köpt bostadsrätt, men inte för de som idag är hyresgäster i bostadsrättsföreningen. Andelen som umgås privat med åtminstone någon av sina grannar har ökat från 26 till 36 procent bland de som köpt bostadsrätt. För de ej utbildade har andelen också ökat något, från 27 till 33 procent.

Också på frågan om man känner sina grannar till förnamn och yrke har andelen som svarar ja ökat något i gruppen som köpte bostadsrätt. Som framgår av Figur 41 nedan har andelen stigit med sju procentenheter. Bland de kvarboende hyresgästerna har andelen istället minskat något, men skillnaden är inte statistiskt signifikant.

**Figur 41 I vilken utsträckning har du kontakt med dina grannar i huset: känner till förnamn och yrke?**



Kontakterna mellan grannarna har alltså ökat i de intresseanmälda fastigheterna. Detta gäller både de utbildade fastigheterna och de ej utbildade fastigheterna. Att grannkontakterna ökat också i fastigheter där utbildningsprocessen avbrutits kan bero på att en utbildningsprocess i sig innebär mycket kontakt mellan de boende i en fastighet, oavsett om fastigheten sedan utbildas eller ej.

### Deltagande och engagemang har ökat i utbildade fastigheter

Som tidigare konstaterats var ökade påverkansmöjligheter ett av de tyngsta argumenten för utbildning. När det gäller denna aspekt är det intressant att jämföra de boendes med bostadsrättsstyrelsens perspektiv.

I kapitlet ”Ordförandens erfarenheter och attityder” framgår att dessa är positiva till det mesta kring de nybildade föreningarna. Men är det någonting de är missnöjda med så är det de boendes engagemang i föreningen. I enkäterna till de boende har ett antal frågor ställts som rör deras engagemang i boendet. Frågorna rör dels det aktiva deltagande exempelvis genom att gå på möten eller delta i gemensamma aktiviteter, och dels ansvarskänslan för fastighet och bostad.

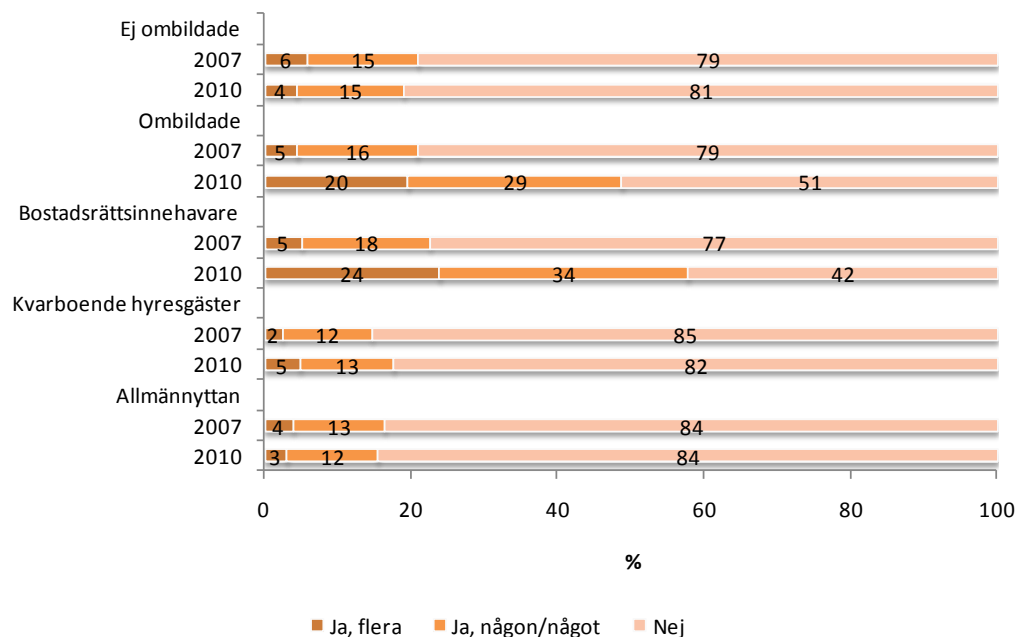
När det gäller det aktiva deltagandet har detta mätts genom tre frågor. Dessa rör deltagande i gemensamma aktiviteter, deltagande i boendemöten, samt om man har haft något förtroendeuppdrag i fastigheten där man bor.

Den generella tendensen är att det aktiva deltagandet bland boende i ombildade och ej ombildade fastigheter var ungefär lika stort på förhand. De som senare köpte bostadsrätt var redan på förhand mer deltagande än de som inte gjorde det. Detta gäller för alla tre frågor kring aktivt deltagande. Det aktiva deltagandet har också varit högre i intresseanmälda fastigheter än i allmännyttan som helhet.

Som framgår av Figur 42 nedan har det aktiva deltagandet i de ombildade fastigheterna ökat kraftigt bland de som köpt sin bostadsrätt. Andelen som deltagit i gemensamma aktiviteter har ökat från 23 till 58 procent. Denna grupp har ökat sitt engagemang också när det gäller de båda andra frågorna om boendemöten och förtroendeuppdrag.

Tendensen bland boende i ej ombildade fastigheter är istället att det aktiva deltagande är något lägre i eftermätningen än i förmätningen. Framförallt gäller detta andelen som deltagit i boendemöten som minskat från drygt 55 procent till drygt 40 procent. Dessa förändringar är knappast förvånande utan förklaras sannolikt till stor del av de aktiviteter som pågick under utbildningsprocessen samt hur arbetet är organiserat i fastigheten efter utbildningen.

**Figur 42 Har du under de senaste 12 månaderna gjort något av följande: Deltagit i gemensam aktivitet för boende i huset/fastigheten (städning, fest, loppis m.m. )?**



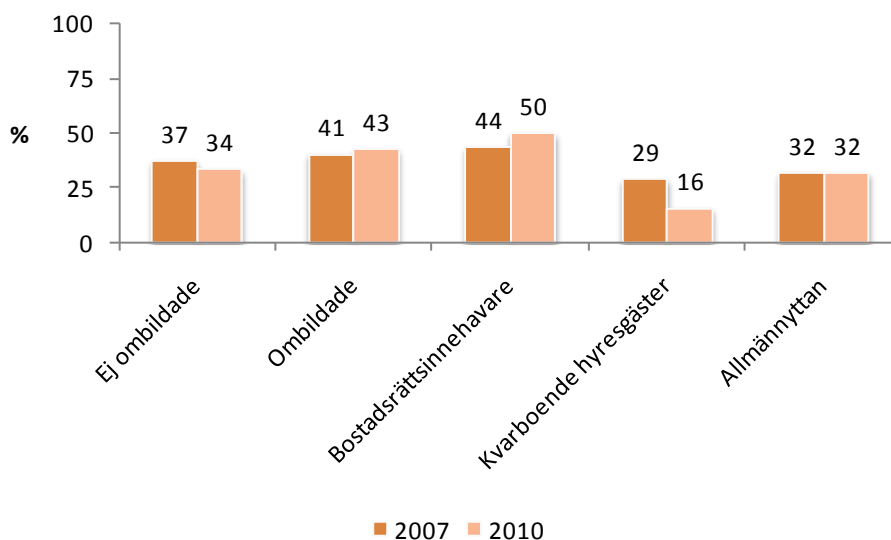
När det gäller frågorna som rör svarspersonernas ansvarskänslor för den egna bostaden och fastigheten har dessa attityder mätts i fyra påståendefrågor där svarspersonerna fått ta ställning till påståendena; ”Jag känner stort ansvar för att hålla min lägenhet i gott skick”, ”Jag känner stort ansvar för att bidra till att förhindra skadegörelse och hålla snyggt i fastigheten”, ”Jag vill helst bo utan att behöva engagera mig för mycket i bostadsfrågorna” samt ”Jag är intresserad av att aktivt delta i diskussioner och beslut om fastighetens drift, skötsel och ekonomi”.

I princip samtliga svarspersoner uppger att de känner ett ansvar för att hålla den egna lägenheten i gott skick. Nästan lika stor andel säger att de känner ett ansvar för att förhindra skadegörelse i fastigheten och hålla den ren och snygg. När det gäller dessa aspekter har det

inte skett några förändringar efter ombildningen och eftersom så stora andelar instämmer i påståendena finns det inga egentliga skillnader mellan de olika grupperna.

När det gäller de sista två påståendena, som rör viljan att mer aktivt engagera sig i föreningsarbetet, ser man dock tydliga skillnader mellan de olika grupperna och att en förändring skett mellan för- och eftermätningen. Andelen som vill delta i diskussioner och beslut som rör fastighetens drift, skötsel och ekonomi var, som framgår av Figur 43, ungefär 40 procent i förmätningen både bland boende i fastigheter som kom att ombildas och fastigheter som inte ombildades. Det fanns redan 2007 en klar skillnad mellan de boende som kom att köpa sin bostadsrätt och de som inte gjorde det – av de som köpte bostadsrätt ville 15 procentenheter fler aktivt ta del i föreningens skötsel. Skillnaden har ökat sedan ombildningen – av de kvarboende hyresgästerna vill färre engagera sig i fastighetens drift efter ombildningen, bland de som köpte bostadsrätt har andelen ökat. Idag är skillnaden 34 procentenheter. Bland boende i allmännyttan var intresset lägre än i intresseanmälda fastigheter redan på förhand.

**Figur 43 Hur väl stämmer följande påstående för din del? Jag är intresserad av att aktivt delta i diskussioner och beslut om fastighetens drift, skötsel och ekonomi. Andel som svarar att påståendet stämmer helt eller ganska bra.**



Samma mönster faller ut för påståendet ”Jag vill helst bo utan att behöva engagera mig för mycket i boendefrågorna”. Av de kvarboende hyresgästerna var redan på förhand 70 procent benägna att instämma i påståendet, en andel som ökat ytterligare sedan ombildningen. Bland de som köpte bostadsrätt var andelen betydligt lägre i både för- och eftermätningen.

Det finns ett samband mellan viljan att engagera sig och svarspersonens ålder. Viljan att engagera sig är som högst bland personer i åldersgruppen 40-50 år. Det aktiva deltagandet, sett till andelen som har förtroendeuppdrag, går på möten och deltar i gemensamma aktiviteter är dock som högst i gruppen 50-60 år, alltså lite senare i livet. I de ännu äldre åldersgrupperna minskar intresset relativt snabbt och i de högsta åldersklasserna är intresset för att engagera sig litet. Att personer som är intresserade av att engagera sig i boendet är mer benägna att faktiskt köpa sin bostadsrätt gäller dock för samtliga åldersklasser.

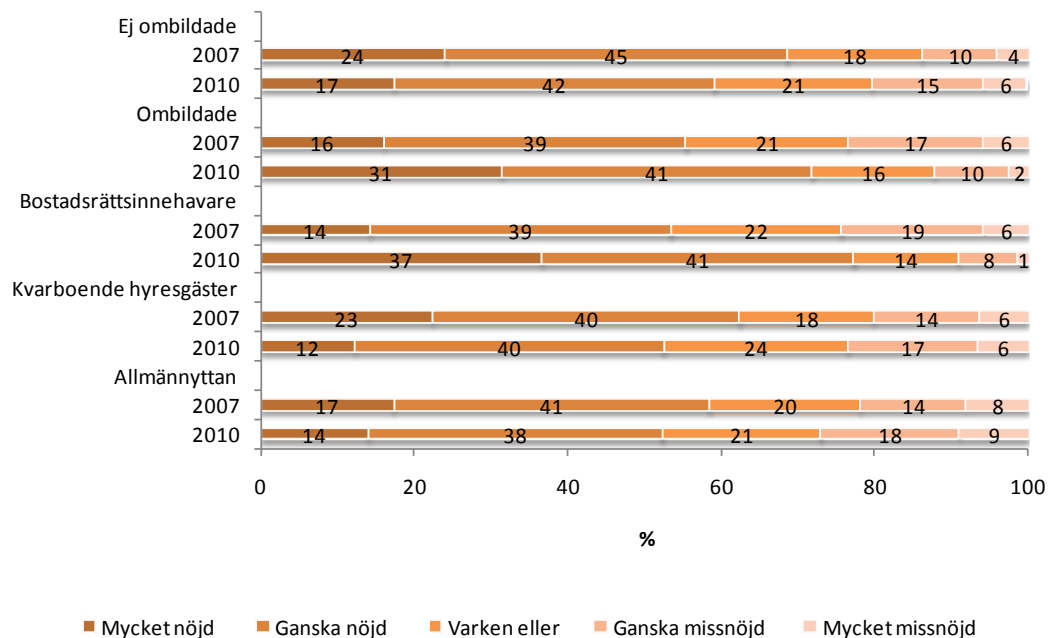
### Boendekostnaden har sjunkit i ombildade fastigheter

I Figur 44 nedan framgår vilken bedömning de boende gjort av boendekostnaderna före och efter ombildningen i de olika grupperna. Som framgår av figuren fanns det år 2007 vissa skillnader mellan de olika grupperna, även om de inte var speciellt stora.

Den grupp som var minst nöjd med boendekostnaden år 2007 var de som sedan kom att köpa sin bostad. Andelen som var nöjda med sin boendekostnad var drygt tio procent lägre i fastigheter som kom att ombildas jämfört med de som inte ombildades.

Den enda grupp som gör en mer positiv bedömning i eftermätningen är de som köpt sin bostad. Andelen nöjda har ökat relativt kraftigt från drygt 50 till närmare 80 procent. I samtliga övriga grupper är man något mer missnöjd med boendekostnaden i efterhand, även om förändringen inte är särskilt stor.

Figur 44 Hur nöjd/missnöjd är du med din hyra/boendekostnad per månad?



Hur bedömningen av boendekostnaden förändrats stämmer relativt väl överens med hur hyresnivåerna förändrats. I Tabell 10 framgår den genomsnittliga boendekostnaden bland de boende i de olika grupperna vid respektive mätning. De som köpt sin bostad har haft en klart bättre kostnadsutveckling än övriga grupper. Som framgår av tabellen har kostnaden för boendet till och med sjunkit i denna grupp. Av de övriga grupperna har ej ombildade haft störst hyresökning, medan de kvarboende hyresgästerna i ombildade fastigheter har haft en relativt låg hyresökning.

Tabell 10 Genomsnittlig boendekostnad och förändring av denna per grupp.

Grupp	År 2007	År 2010	Förändring (%)
Ej ombildade	5 408	5 970	10,4
Ombildade, samtliga	5 898	5 815	-1,4
Bostadsrättsinnehavare	6 042	5 838	-3,4
Kvarboende hyresgäster	5 389	5 736	6,4

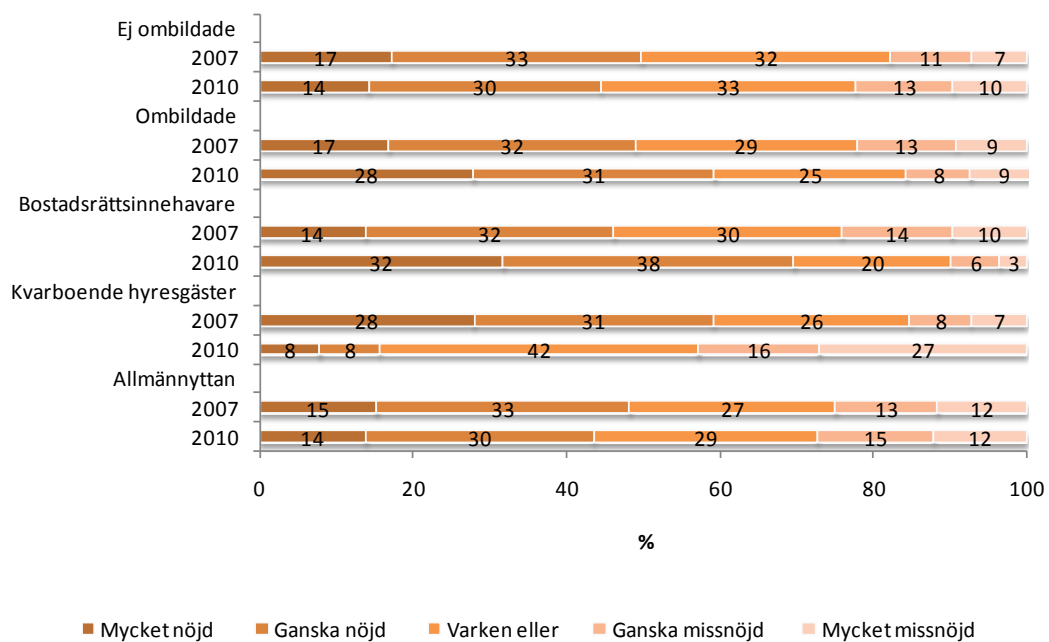
Kostnadsutvecklingen för de boende i bostadsrätt ser olika ut om man jämför Innerstad, Närförort och Ytterförort. I Innerstaden har boendekostnaden i princip varit oförändrad, i Närförort har den minskat något men i Ytterförort har den minskat med drygt tio procent. Denna geografiska skillnad ses inte alls för övriga grupper när det gäller utvecklingen av boendekostnaderna. Svarepersonerna i Ytterförort som köpt bostadsrätt består bara av cirka 100 personer så resultaten ska tolkas med viss försiktighet. Men det är intressant att ett liknande mönster återfinns när ordförandena i nybildade föreningar ska bedöma den egna föreningens ekonomi. Föreningar i Närförort och Ytterförort tenderar att bedöma föreningens ekonomiska situation bättre än föreningar i Innerstaden.

En tolkning är att skillnaden i kostnadsutvecklingen i de olika områdena är ett resultat av att föreningar har betalat olika mycket för att överta fastigheten.

I kapitlet Kartläggning av ombildningarna konstateras att genomsnittspriserna vid ombildningarna 2007-2010 varit 26 100 kr/kvm i Innerstaden, 19 300 kr/kvm i Närförort och 12 000 kr/kvm i Ytterförort. Då detta pris är avgörande för vad de boende sedan betalar för sin bostadsrätt kan man utgå från att kvadratmeterpriset varit betydligt högre i Innerstaden och att boendekostnaden därmed också är högre.

På den sista frågan, hur man bedömer möjligheterna att kunna byta bostad efter behov och önskemål, har det skett relativt stora förändringar i bedömningen bland boende i ombildade fastigheter. Som framgår av figuren nedan upplever betydligt färre av de kvarboende hyresgästerna i ombildade fastigheter att deras möjligheter till att kunna byta bostad är goda. Givet att de inte längre har tillträde till allmännyttans interna bostadskö är detta inte särskilt förvånande. Antagligen är det svårare för dem att byta lägenhet med andra också. Av de som köpt sin bostad har istället en kraftig ökning skett i andelen som gör en positiv bedömning av möjligheterna att kunna byta bostad, från 46 till 70 procent.

**Figur 45 Hur nöjd/missnöjd är du med möjligheterna att kunna byta bostad/boende efter dina behov och önskemål?**



Resultaten i figuren ovan bekräftas i nästa avsnitt som baseras på svaren från de som flyttat från de intresseanmälda fastigheterna. Där analyseras möjligheten att byta bostad, och vilken betydelse ombildningen haft analyseras mer ingående. Analysen i kapitlet pekar på att det

framförallt är personer som köpte bostadsrätt som upplever att ombildningen innebar en fördel för dem när de skulle byta bostad. En stor del av dessa svarar att de genom ombildningen och köpet av sin bostadsrätt fick kapital till köpet av nästa bostad.

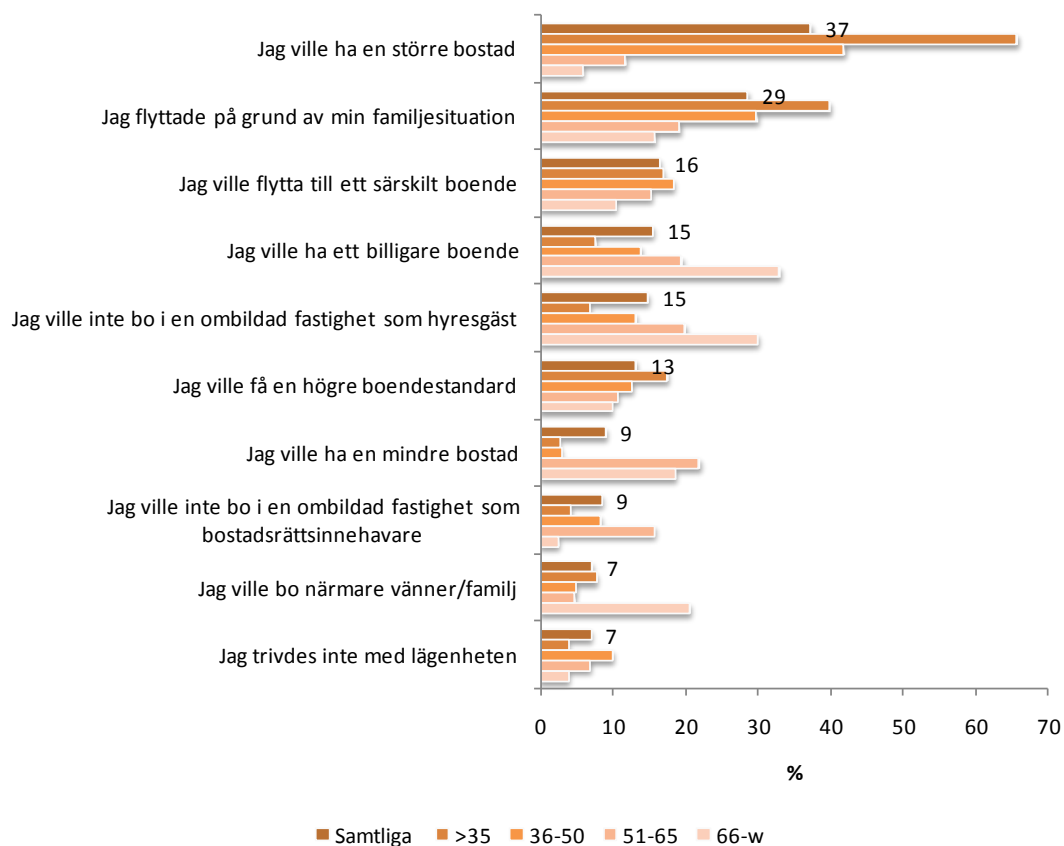
## SVARSPERSONER SOM FLYTTAT

I detta avsnitt redovisas resultaten av de enkätfrågor som endast riktats till de personer som flyttat från de intresseanmälda fastigheter de bodde i år 2007. 319 svarande, eller 20 procent hade 2010 flyttat från den bostad de bodde i år 2007. Utflyttningen har varit något högre i fastigheter som ombildades än i fastigheter som inte ombildades (20 respektive 16 procent). Detta är en ganska låg siffra om man jämför med staden som helhet, där exempelvis 18 procent av befolkningen flyttade någon gång under 2010.

### Det vanligaste flyttskälet är att man vill ha en större bostad

De som flyttat har på en fråga fått välja bland en rad skäl till varför de flyttade. Som framgår av Figur 46 nedan är det vanligaste flyttskälet att man velat ha en större bostad följt av familjesituationen. Det finns vissa skillnader mellan Innerstad, Närförort och Ytterförort – innerstadsbor tenderar att oftare svara att de vill ha ett billigare boende medan boende i Ytterförort att de vill flytta till ett visst område alternativt att de inte trivs i sitt område. Ser man till inkomst vill personer med hög inkomst bo större och personer med låg inkomst bo billigare.

Figur 46 Vilket/vilka av följande påståenden stämmer med dina skäl att flytta?



**Figurkommentar:** I figuren framgår de tio vanligaste flyttskälen. De fyra flyttskäl som inte ingår är: trivdes inte med bostadsområdet, trivdes inte med grannarna, flyttade på grund av jobb/studier samt trivdes inte med min fastighetsägare. Mellan 3 och 6 procent har svarat något av dessa flyttskäl.



Det finns inga tydliga skillnader mellan personer som flyttade innan eller efter det att fastigheten ombildades till bostadsrätt. De stora skillnaderna till varför man flyttat hittar man istället när man ser till svarspersonernas ålder. Som framgår av Figur 46 har personer yngre än 36 år i betydligt högre grad än andra grupper angett familjesituationen samt att de velat ha en större bostad som flyttskäl. Äldre personer tenderar att i högre grad än övriga svara att de vill bo mindre, att de vill bo närmare vänner/familj samt att de vill bo billigare. Dessutom har de äldre i betydligt högre grad än de yngre svarat att de inte vill bo i en bostadsrättsförening, varken som hyresgäster eller som bostadsrättsinnehavare.

Av figuren framgår att andelen som flyttat på grund av ombildningen är relativt liten. 15 procent svarar att de inte vill bo som hyresgäster i en ombildad fastighet och 9 procent att de inte vill bo i bostadsrätt i ombildad fastighet. Eftersom att en och samma person kan ha angett flera skäl bakom flytten föreligger ett visst överlapp. Totalt sett har 17 procent av de som flyttade mellan 2007 och 2010 svarat något eller båda av ovanstående skäl.

På en direkt fråga om ombildningen hade avgörande betydelse för valet att flytta svarar dock nästan 40 procent ja. Skillnaden kan förklaras med att en ombildning kan påverka på fler sätt än de alternativ som listats i Figur 46. Av de som påverkades svarar drygt 60 procent att de flyttade tidigare än de annars gjort, av resterande svarar ungefär 20 procent att de flyttade senare än de annars gjort och ungefär lika många att tidpunkten inte påverkades.

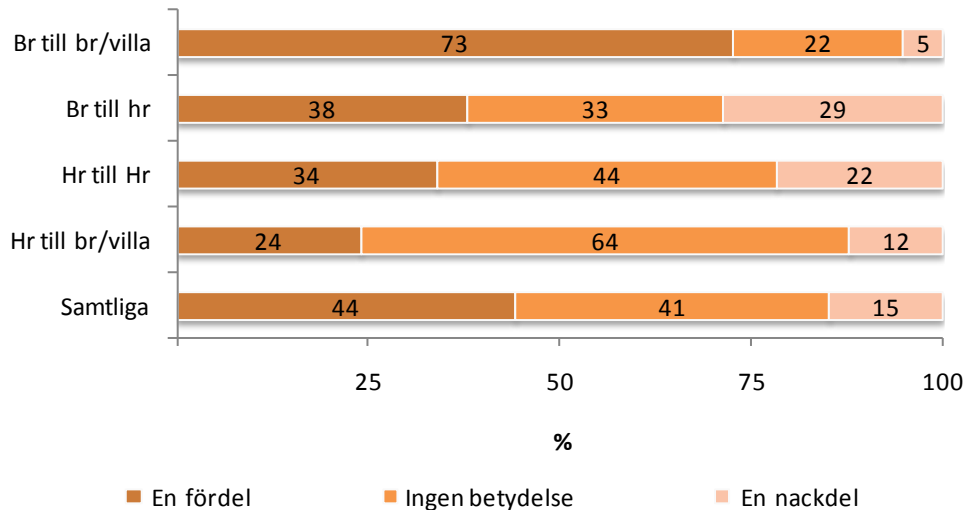
### **Ombildningen en fördel vid flytten – framförallt för de som köpte bostadsrätt**

En ombildning eller en ombildningsprocess kan påverka de boendes möjligheter att flytta på många sätt. Blir fastigheten ombildad kan man, genom att först köpa och sedan sälja sin bostadsrätt, eventuellt få kapital till införskaffandet av en ny bostad. Under ombildningsprocessen kan det också vara lättare att byta hyresrätten med någon annan som i sin tur vill köpa en bostadsrätt.

På frågan om ombildningen/planerna på ombildning inneburit en fördel eller nackdel vid flytten svarar, som framgår av Figur 47 nedan, drygt 40 procent att det inneburit en fördel. Ungefär lika många svarar att det saknade betydelse och 15 procent att det inneburit en nackdel.

I figuren nedan ingår samtliga flyttade personer. Deras svar delas upp på vilken upplåtelseform man bodde i innan flytten, dvs. om man köpt sin lägenhet eller ej, och till vilken typ av bostad man flyttade. Av figuren framgår att det framför allt är bland personer som köpte sin bostad och som flyttat till bostadsrätt eller villa som den största andelen svarat att ombildningen inneburit en fördel, 73 procent.

**Figur 47** Innebar ombildningen/planerna på ombildning i huvudsak en fördel eller en nackdel för dig när du skulle hitta en ny bostad?



I anslutning till frågan om vilken fördel/nackdel ombildningen innebar för möjligheterna att hitta ny bostad fanns också möjligheten att ange i fri text vilken fördel/nackdel ombildningen innebar. Av de drygt 40 procent som svarade att ombildningen innebar en fördel har närmare två tredjedelar skrivit vilken fördel ombildningen innebar. Bland de skrivna svaren kan två större grupperingar göras. Drygt hälften svarar att ombildningen innebar att de kunde göra en vinst som i sin tur underlättade köpet av nästa bostad. Ungefär 15 procent svarar att de kunnat byta sin hyresrätt med någon som ville vara med om ombildningen till bostadsrätt. Endast cirka 40 personer angav en nackdel, vilket gör det svårt att se några mönster bland dessa svar.

Avslutningsvis kan man konstatera att om man köpte bostadsrätt eller inte påverkar vilken upplåtelseform man flyttat till. Bland de som köpte bostadsrätt har 76 procent flyttat till ny bostadsrätt eller villa. Motsvarande siffra för de som inte köpte bostadsrätt är 39 procent.

## **6. Ordförandens erfarenheter och attityder**

## **SAMMANFATTANDE SLUTSATSER**

Bostadsrättsföreningarnas ordförande har en positiv syn på de flesta aspekter som rör föreningens arbete. De bedömer att fastighetsskötsel och service fungerar väl. En klar majoritet (70 procent) bedömer också att fastighetsskötsel och service blivit bättre efter ombildningen.

Närmare 85 procent av föreningarna bedömer att den egna ekonomiska situationen är mycket eller ganska god. En ungefär lika stor andel av föreningarna svarar att möjligheterna att påverka den egna ekonomiska situationen är mycket eller ganska bra. Föreningar i Ytterförort gör en positivare bedömning av föreningens möjligheter att påverka den egna ekonomiska situationen än föreningar i Innerstaden och Närförort.

Även när det gäller bedömningen av boendetrivsel, trygghet och gemenskap mellan de boende svarar de flesta ordförande att situationen är bra och att den blivit bättre sedan ombildningen. Exempelvis bedömer över 80 procent att grannkontakten och gemenskapen mellan de boende är bra, ungefär lika många svarar också att dessa aspekter blivit bättre sedan ombildningen.

De allra flesta ordförande uppfattar sina uppgifter som både meningsfulla och roliga. Många anser samtidigt att arbetet är tids- och arbetskrävande. En åsikt som framgår av svaren på flera frågor är att de uppfattar engagemanget från de boende som ganska svagt och att det i vissa fall är svårt att rekrytera folk till föreningens styrelse.

Undersökningen visar att andelen kvarvarande hyreslägenheter vid ombildningen har ökat över tid. Trenden håller i sig från perioden 1999-2004. Då uppläts i genomsnitt 12 procent av lägenheterna vid ombildningen som hyresrätter. Under perioden 2007 till och med augusti 2009 har andelen ökat med nästan tio procentenheter till 21 procent. Det finns en tydlig områdeseffekt. I Innerstaden motsvarar de kvarvarande hyreslägenheterna 18 procent, i Närförort 20 procent och i Ytterförort 28 procent.

## ORDFÖRANDES ERFARENHETER OCH ATTITYDER

I och med ombildningarna övergår ansvaret för frågor som skötsel och drift från allmännyttan till bostadsrättsföreningarna. De nybildade föreningarna har styrelser som i många fall består av personer som inte haft någon tidigare erfarenhet av denna typ av frågor. I detta kapitel beskrivs vilken syn på föreningsarbetet och fastighetsförvaltningen som en central person i denna grupp har, nämligen styrelsens ordförande.

### Metod

Två undersökningar har genomförts avseende arbetet i de nybildade bostadsrättsföreningarna. Den första undersökningen som genomfördes år 2008 avser de föreningar som ombildade fastigheter under perioden 1999-2004. Den andra undersökningen genomfördes år 2010 och avser föreningar som ombildade från och med 2007 till och med augusti 2009. Resultaten av de två undersökningar har här sammanfogats till ett kapitel.

Båda undersökningarna har genomförts i form av enkätundersökningar riktade till föreningarnas ordförande. I stort sett har enkäterna varit identiska, men vissa frågor har tillkommit i undersökningen 2010. I nästan samtliga fall är det styrelseordföranden som besvarat enkäten, själv eller med andra. I resterande fall (ca 10 procent) är det alltså någon annan, oftast en annan medlem av styrelsen men i några fall den tidigare ordföranden.

Svarsfrekvenserna har vid båda undersökningstillfällena varit goda. Som framgår av Tabell 11 nedan finns en viss skevhet i materialet med avseende på område. Föreningar i Ytterförort har en något högre svarsbenägenhet än övriga föreningar, men då de till antalet är relativt få har detta ingen betydelse för analysen.

**Tabell 11 Svarsfrekvens och urval efter område.**

Område	Urval netto 2008 (antal föreningar)	Urval netto 2010 (antal föreningar)	Svarsfrekvens 2008 (%)	Svarsfrekvens 2010 (%)
Innerstad	248	83	77	72
Närförort	37	46	65	74
Ytterförort	16	37	88	81
Samtliga	301	166	76	75

Eftersom undersökningen är en totalundersökning omgärdas skattningarna inte av någon statistisk osäkerhet i begreppets strikta betydelse. Bortfallet innebär visserligen att hela populationen inte har svarat på enkäten, men då detta bortfall inte är helt slumpmässigt kan statistiska metoder för att uppskatta osäkerhetens storlek inte användas. Bortfallet innebär således att nivåskattningarna ska tolkas med viss försiktighet, även om det inte går att säga exakt hur stor denna osäkerhet är.

På en väsentlig punkt skiljer sig de båda undersökningarna åt. År 2008 när den första undersökningen genomfördes hade föreningarna som ombildades 1999 -2004 verkat under åtminstone fyra år, men de flesta hade verkat i sju eller åtta år. 2010 när den andra undersökningen genomfördes hade föreningarna verkat mellan ett och tre år. Att föreningarna verkat olika länge kan naturligtvis påverka olika frågor på olika sätt och är därför en viktig aspekt av analysen i rapporten.

Resultaten från de båda undersökningarna presenteras nedan. Först något om de ombildade fastigheterna och andelen kvarboende hyresgäster, därefter ordförandens syn på föreningsarbetet, skötseln av fastigheten, den ekonomiska situationen samt boendeupplevelsen i stort. Frekvenstabeller över enkätresultaten redovisas i bilaga.

### Anslutningsgraden har minskat över tid

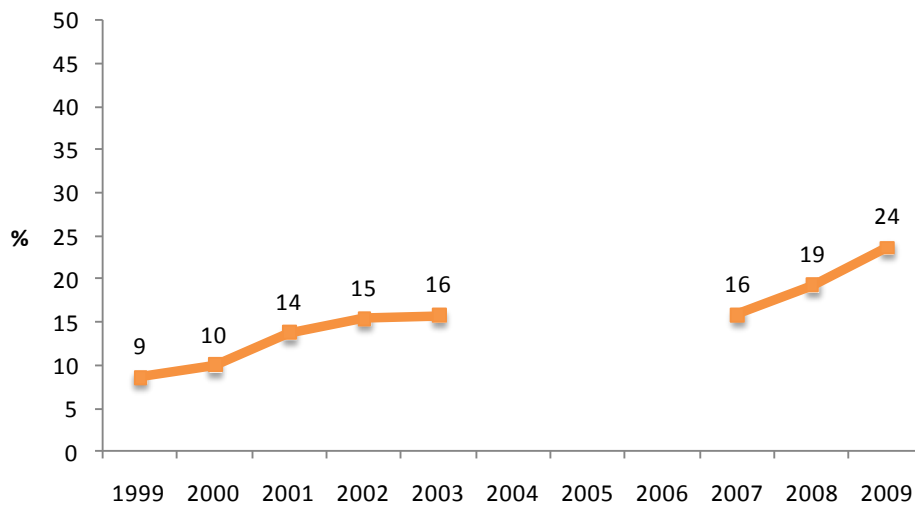
De fastigheter som ingick i rapporten från 2008 och som avser fastigheter ombildade 1999 – 2004 bestod i genomsnitt av 43 lägenheter när ordföranden besvarade enkäten. Motsvarande siffra för föreningarna som svarade på enkäten 2010 (och avser perioden 2007 – 2009) var 63 lägenheter. Det fastigheter som ombildats under den senare perioden har alltså varit större.

Storlek på de ombildade föreningarna skiljer sig åt beroende på var i staden de ligger. De ombildade föreningarna i Innerstaden består i genomsnitt av 42 lägenheter. I Närförort består de av 63 lägenheter och i Ytterförort av 69 lägenheter. Detta följer generella mönster i staden som helhet.

De allra flesta föreningar hade vid ombildningen åtminstone någon kvarboende hyresgäst. Spridningen är stor och i vissa föreningar har så lite som 60 procent av lägenheterna upplåtits som bostadsrätter vid ombildningen. Det finns också i detta avseende ett geografiskt mönster. I Innerstaden har i genomsnitt 86 procent av lägenheterna ombildats, i Närförort 82 procent och i Ytterförort 74 procent.

Det finns en tydlig trend i att de kvarvarande hyreslägenheterna vid ombildningstillfället blivit fler, att med andra ord anslutningsgraden vid ombildningarna minskat över tid. I Figur 48 framgår hur den genomsnittliga andelen kvarvarande hyreslägenheter ökat över tid. Ökningen har skett i såväl Innerstad som Närförort och Ytterförort.

**Figur 48 Andel kvarvarande hyreslägenheter vid ombildningstillfället respektive ombildningsår.**



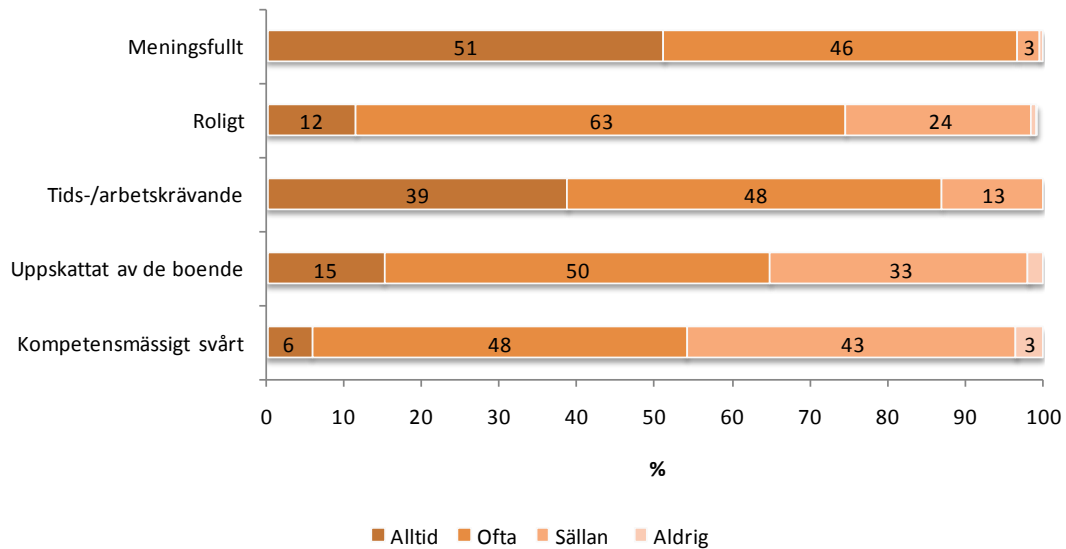
Antalet svar som resultaten bygger på är vissa år lågt, så för de enskilda åren ska resultaten tolkas med försiktighet. Trenden, att de kvarboende hyresgästerna vid ombildningen blir fler, är trots detta tydlig. Man kan tänka sig flera förklaringar till detta. Antagligen har de fastigheter där de boende varit mest angelägna att ombilda gjort detta tidigt och ombildningsprocessen har där också gått snabbare. En annan möjlig förklaring är att det beror på svårigheter med finansieringen, att de boende i fastigheter som ombildats sent har en sådan sammansättning att de har svårare att få lån och köpa loss sin bostadsrätt.

### Styrelsearbetet upplevs som meningsfullt och roligt men tidskrävande

Styrelserna i de nybildade föreningarna övertar ansvaret för fastighetens skötsel och får en rad uppgifter att sköta. Vid ombildningen har de allra flesta av ordförandena inte haft någon tidigare erfarenhet av dessa frågor. I en majoritet av föreningarna (56 procent) har dock åtminstone någon i styrelsen gått någon kurs eller utbildning inför uppdraget.

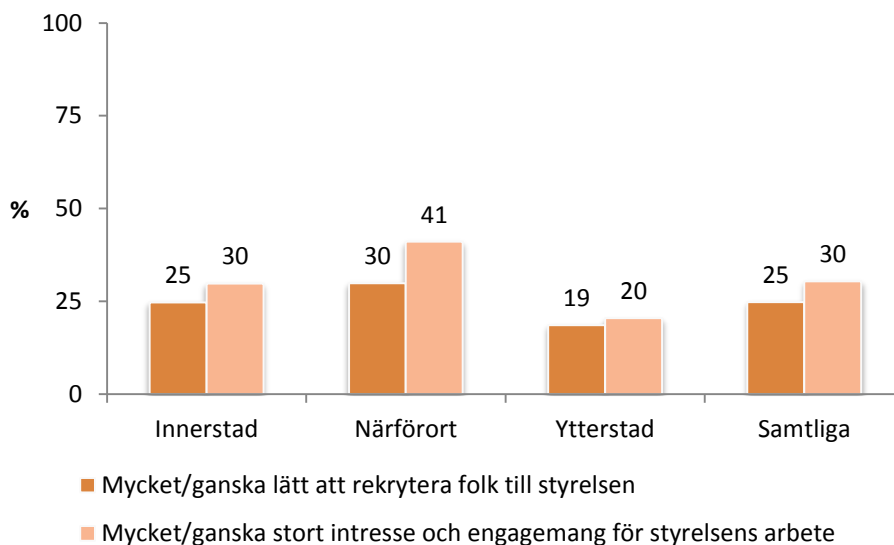
När det gäller styrelsearbetet svarar, som framgår av Figur 49, de flesta att de upplever arbetet som både meningsfullt och roligt, men också att det är tidskrävande och ibland också svårt.

**Figur 49** Upplever du att uppgifterna och arbetet i styrelsen är...



En annan central fråga för styrelsearbetet är de boendes engagemang för boendefrågorna och möjligheterna att rekrytera folk till styrelsearbetet. Som framgår av Figur 50 nedan är det en ganska liten andel som svarar att intresset är stort. Som framgår av figuren finns det en områdeseffekt i svaren på dessa båda frågor. Intresset för bostadsfrågorna och viljan att delta i styrelsearbetet är som lägst i Ytterförort och högst i Närförort.

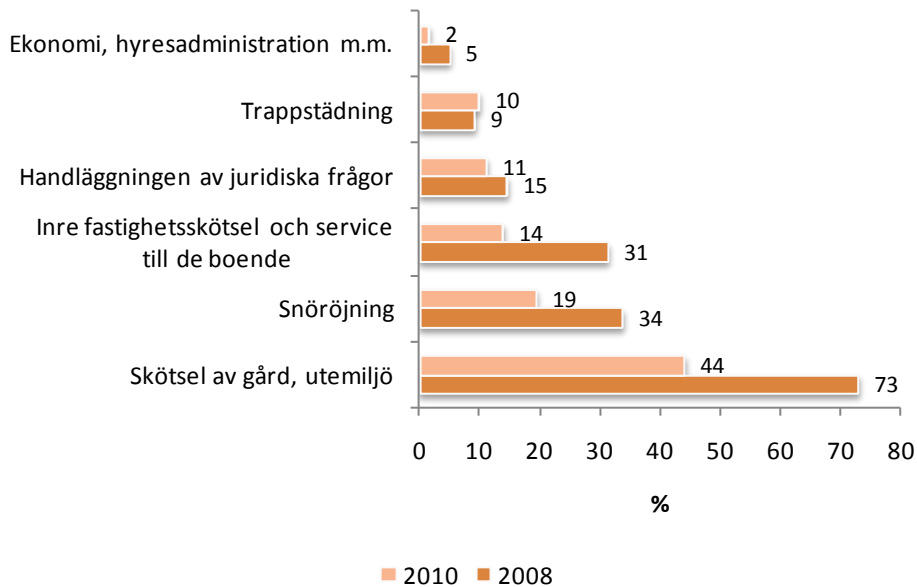
**Figur 50** De boendes intresse och engagemang för föreningsarbetet efter område.



## Föreningarna är nöjda med skötseln av fastigheten

Frågor har ställts om föreningen köper in, eller på egen hand sköter sex olika typer av tjänster som rör skötsel och förvaltning av fastigheten. Som framgår av Figur 51 är skötsel av gård och utemiljö den vanligaste tjänsten att sköta på egen hand. Det finns en skillnad i resultaten mellan de båda undersökningarna. Andelen som svarat ”sköter själva” är genomgående större bland föreningar som ombildade 1999 – 2004 än de som ombildat efter 2007.

**Figur 51 Vad sköter Brf på egen hand och vilka nedanstående tjänster köps in? Andel som uppgett svarsalternativet ”sköter själva”.**

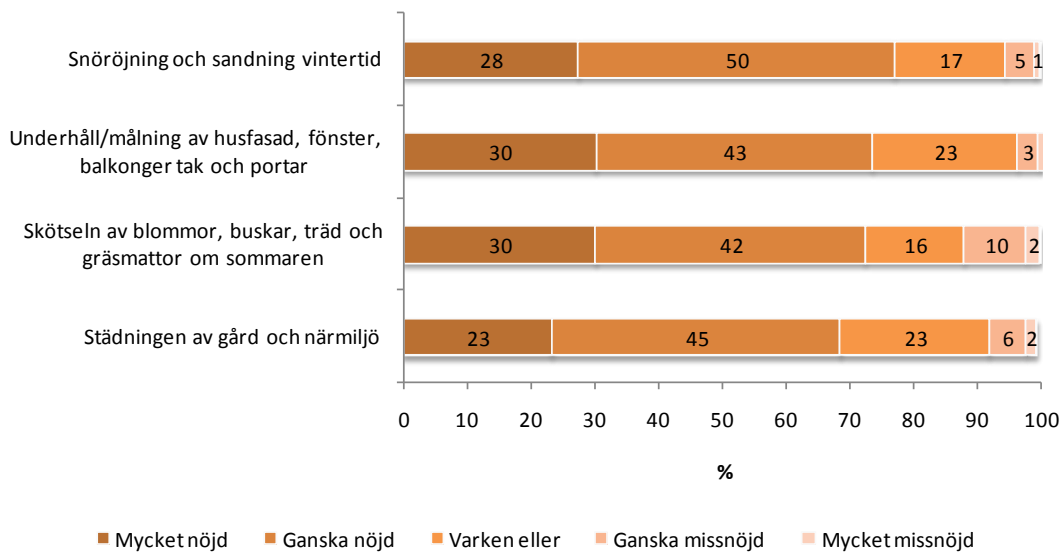


På en följdfråga har föreningarna också fått svara på hur nöjda de är med respektive tjänster. Överlag är föreningarna positiva i sina bedömningar. Även för trappstädningen, som är den tjänst där andelen nöjda är som minst, är mer än 70 procent nöjda. Föreningarna som säger att de utför tjänsterna på egen hand är nöjdare än föreningar som köper in samma tjänster. Detta samband gäller samtliga tjänster.

En rad frågor har ställts rörande olika aspekter av både det inre och det yttre fastighetsunderhållet. Ordförandena har överlag en positiv syn på hur de olika åtagandena sköts. Figur 52 visar bedömningen av det yttre underhållet. Mellan 70 och 80 procent är mycket eller ganska nöjda med dessa aspekter. Även när det gäller servicen till de boende och skötsel, i form av exempelvis sophantering är bedömningarna lika positiva.



**Figur 52 Hur bedömer du fastighetsunderhållet och skötseln av gården när det gäller...**



Den generella uppfattningen är också att dessa aspekter har blivit bättre efter utbildningen. På både frågan om det yttre fastighetsunderhållet och skötseln av gården samt det inre fastighetsunderhållet och servicen till de boende svarar 70 procent av ordförandena att detta blivit bättre sedan utbildningen. Det finns ingen tydlig områdeseffekt i detta avseende, utan föreningar i Innerstad, Närförort och Ytterförort gör liknande bedömningar.

### Föreningarna bedömer att de investerat mer än allmännyttan

De allra flesta av föreningarna (närmare 80 procent) bedömer att de investerat mer i fastighetsförbättringar än om fastigheten blivit kvar i allmännyttans ägo. I Tabell 12 framgår vilken typ av investeringar som det rör sig om. Tabellen avser föreningar ombildade efter 2007.

Tidseffekten gör att det är svårt att jämföra resultaten med förra undersökningsperioden eftersom betydligt längre tid då hann passera mellan utbildning och uppföljning. Men rangordningen av åtgärder är liknande, med uppvärmnings-/ventilationsåtgärder och renovering/förbättring av gård och planteringar som de vanligaste åtgärderna.

Ett visst geografiskt mönster träder fram vad gäller vilka föreningar som gjort olika typer av renoveringar. Åtta av de fjorton åtgärdstyperna är vanligare i Innerstadsfastigheterna än i övriga delar av staden. Framför allt är det balkongåtgärder som är vanligare i Innerstaden samt att bygga om vinds- eller källarutrymmen. Föreningar i Ytterförort ligger i topp när det gäller fem aspekter. Störst skillnad jämfört med övriga områden gäller takrenoveringar och stambyten. Endast en åtgärd är vanligare i Närförort än i övriga områden: att bygga om lokaler till lägenhet. Detta mönster motsvarar alltså delvis hur den geografiska rangordningen ser ut när det gäller föreningarnas egen bild av hur mycket arbeten och renoveringar som gjorts.

De allra flesta (89 procent) svarar att renoveringarna och upprustningarna som helhet fungerat ganska eller mycket bra. Relativt få, 4 procent, svarar att renoveringarna och upprustningarna fungerat dåligt.

**Tabell 12 Omfattande ombyggnader/renoveringar som skett efter ombildningen (%). Avser föreningar ombildade efter 2007.**

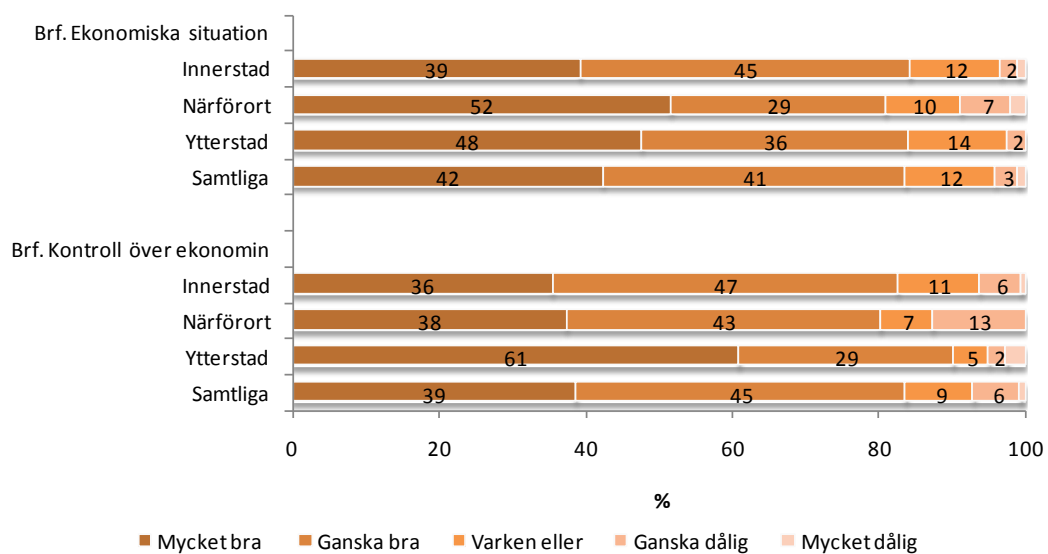
Åtgärd	Samtliga	Innerstad	Närförort	Ytterförort
Uppvärmnings-/ventilationsåtgärder	61	67	48	62
Renovering/förbättring av gård o planteringar	61	57	58	69
Portar och trappuppgångar renovering	40	48	39	28
Byggt om/renoverat tvättstugan	39	41	26	52
Renovering/förbättringar av tak	35	33	19	55
Byggt om/renoverat andra gemensamma lokaler	33	19	39	55
Renovering av fönster/fönsterbågar	27	33	13	31
Balkonger byggt/renoverat	22	30	13	17
Hissar installerat/renoverat	21	24	16	21
Stambyte	19	17	10	34
Byggt om lokaler till lägenheter	18	19	23	14
Byggt om vinds- eller källarutrymmen	18	24	13	14
Fasadrenovering/putsning	18	22	10	21
Bullerskyddsåtgärder	5	9	3	0

### Ekonomi bedöms vara god

Den stora majoriteten av föreningarna uppger att den egna ekonomiska situationen är god. Som framgår av Figur 53 anser närmare 85 procent av föreningarna att föreningens nuvarande ekonomiska situation är mycket eller ganska bra. Ungefär lika stor andel svarar att föreningens kontroll över ekonomin är god.

Föreningar i Ytterförort och Närförort gör en något positivare bedömning av den ekonomiska situationen. Men framförallt är andelen föreningar i Ytterförort som bedömer kontrollen över ekonomin som mycket bra större än i övriga staden.

**Figur 53 Bedömning av nuvarande ekonomi och kontroll över framtida ekonomin.**



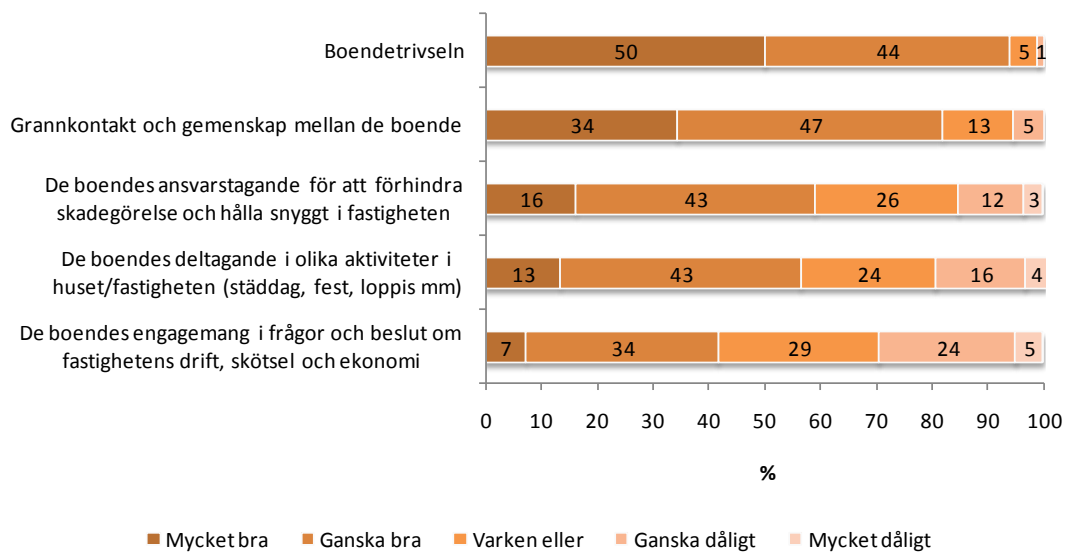
En förening kan förbättra den egna ekonomiska situationen på många olika sätt. I enkäten får föreningarna svara på om de gjort tre olika saker för att förbättra ekonomin: engagerat de boende i skötsel av gård och fastighet, minskat på gemensamma utrymmen eller förändrat sophantering. Knappt 70 procent har åtminstone gjort någon av de tre åtgärderna. Vanligast är att engagera de boende i skötsel av gård och fastighet. Föreningar i Ytterförort har i högre utsträckning genomfört någon eller några av åtgärderna jämfört med föreningar i Innerstaden och Närförort.

### Tryggheten och boendetrivseln upplevs god

Avslutningsvis ställs i enkäten ett antal frågor kring trygghet och trivsel i fastigheten samt hur dessa aspekter har förändrats sedan ombildningen. När det gäller frågorna om trygghet så svarar de allra flesta (80 – 90 procent) att de är mycket eller ganska nöjda med situationen när det gäller skadegörelse och inbrott, störande grannar samt tryggheten i föreningens allmänna utrymmen. Ungefär hälften av ordförandena bedömer att dessa aspekter blivit bättre efter ombildningen.

Även när det gäller frågorna kring boendetrivsel upplever de flesta situationen som positiv. Som framgår av Figur 54 svarar nästan samtliga att boendetrivseln är god. När det gäller frågorna om engagemang är bedömningen inte lika positiv. Framförallt gäller det frågan om de boendes engagemang i frågor om fastighetens drift, skötsel och ekonomi. Nästan en tredjedel av föreningarna svarar att denna aspekt fungerar dåligt eller mycket dåligt.

**Figur 54 Hur bedömer du att följande förhållanden fungerar i fastigheten?**



Ordförandena fått svara på två frågor kring hur situationen förändrats sedan ombildningen när det gäller dessa aspekter. Trots att engagemanget ibland upplevs som bristande svarar över 80 procent att de boendes engagemang och ansvarstagande blivit bättre sedan ombildningen. På frågan huruvida grannkontakterna och trivseln förändrats efter ombildningen svarar ungefär lika många att dessa aspekter blivit bättre efter ombildningen.



## **7. Bostadskarriär**

## SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

Syftet med denna del är att undersöka om ombildning av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätt medfört större möjligheter för de boende att göra bostadskarriär. Då det handlar om långsiktiga effekter av ombildningarna är det flyttare från de fastigheter som ombildades 1999-2004 som studeras.

Analysen baseras på registerstatistik. Personer som flyttat från fastigheter som ombildades från allmännyttan åren 1999-2004 jämförs med personer som flyttat från fastigheter som under åren 1999-2009 hela tiden tillhört allmännyttan.

På grund av svårigheten att fastställa exakt vad som objektivt sett är en bostadskarriär har vi avgränsat uppdraget till att undersöka två typer av karriärsteg: att flytta närmare innerstaden respektive att flytta till en bostadstyp som binder kapital.

Områdena som används i analysen är Innerstaden, Närförort, Ytterförort samt utanför Stockholms stad. Boendetyperna delas in sådana som binder kapital (småhus och bostadsrätter) och övriga (hyresrätter).

Med hjälp av den statistiska metoden logistisk regression analyseras vilka och i vilken grad olika faktorer i statistisk mening påverkar i beslutet om läge och upplåtelseform hos den nya bostaden vid en flytt, för personer som flyttar från ombildade fastigheter respektive personer som flyttar från fastigheter som fortfarande är i allmännyttans ägo.

Eftersom de flesta ombildade fastigheterna ligger i Innerstaden och större delen av allmännyttan ligger i Ytterförort visar sig de redan kända socioekonomiska skillnaderna mellan Stockholms stadsdelar avteckna sig också bland flyttarna. I kapitlen ”Bostadsbestånd och befolkning” och ”Vilka ombildar?” konstateras dessutom att befolkningens socioekonomiska struktur ser olika ut i de fastigheter som ombildats och de som förblivit i allmännyttan, även när man jämför fastigheter i samma områden, vilket är ytterligare en orsak till skillnaderna.

Analysen visar att flyttarna från de ombildade fastigheterna i de allra flesta fall har större sannolikhet att flytta till centrala områden och till bostäder som binder kapital än flyttare från allmännyttan. Detta gäller även om man jämför personer som flyttar från samma område och för övrigt har samma ekonomiska och personliga förhållanden.

Den logistiska regressionen visar också att det område man flyttade från var den faktor som har störst inflytande för val av område att flytta till. Näst viktigast är upplåtelseform, men i den senare analysen förefaller detta bero mycket på frånvaron av småhus i Innerstaden.

Familjetyperna har störst betydelse för den typ av bostad man flyttar till, där gifta och barnfamiljer har betydligt större sannolikhet att flytta till en bostad som binder kapital än ensamstående utan barn. Ekonomiskt bistånd och bostadsbidrag sammanfaller inte oväntat med en minskad sannolikhet att flytta till en bostadsrätt eller ett småhus. För allmännyttan, där de flesta flyttar till en hyresrätt är det också en stor skillnad om personen flyttade ut ur staden, då sannolikheten för att flytta till ett småhus eller en bostadsrätt ökar dramatiskt.

De faktorer som inte gör så stor skillnad är också intressanta. Ålder, kön, utländsk bakgrund och inkomst är faktorer som visserligen för det mesta var signifikanta, men ger relativt liten effekt på sannolikheten att flytta till ett centralt område, eller till en bostad som binder kapital. Med tanke på hur stor betydelse dessa faktorer har i samhället i stort är det intressant hur liten effekt de ger i analysen.

## BOSTADSKARRIÄR

Syftet med denna del är att undersöka om ombildning av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätt medfört större möjligheter för de boende att göra bostadskarriär. Då det handlar om långsiktiga effekter är det de fastigheter som ombildades år 1999-2004 som analysen baseras på. Under dessa år ombildades 12 400 lägenheter i 351 fastigheter ur Stockholms allmännyttiga bostadsbestånd. Tre fjärdedelar av lägenheterna finns i Innerstaden.

### Metod

Det allra första steget i detta arbete var att definiera själva begreppet bostadskarriär.

#### *Begreppet bostadskarriär*

Problemet är kanske inte att definiera ordet i sig, karriär betyder i princip avancemang och en utveckling i positiv riktning. Det som ska undersökas är således om ombildningen har inneburit en positiv utveckling av boendet för de bostadsrättsinnehavare som varit med om en ombildning. Problemet ligger i att avgöra vad som är en positiv utveckling.

När det gäller yrkeskarriär är det vanligt att mäta karriär som lön eller löneökning. Förstorat ansvarsområde eller svårare arbetsuppgifter kan komplettera bilden av en persons yrkesmässiga framsteg. När det gäller boende är de faktorer som avgör om den ena bostaden är att föredra framför den andra mer subjektiva. Kostnad, läge, standard, upplåtelseform, typ av hus, utsikt, närhet till kommunikationer med mera har alla betydelse när vi väljer boende, men olika stor betydelse för olika människor. Dessutom är de svåra att mäta.

En viktig avgränsande faktor för analysen är just vilken information som finns att tillgå om de bostäder individerna flyttat mellan. Endast nyligen har man övergått från folkbokföring på fastighet till folkbokföring på lägenhet. Hur stor lägenhet man flyttat till eller från finns således inte i några register, och följaktligen inte heller någon annan information som är direkt kopplad till lägenheten. Inte ens upplåtelseformen är entydig. Vi antar att om det är en bostadsrättsförening som äger fastigheten så upplåts lägenheterna i densamma med bostadsrätt. Men i ombildade fastigheter vet vi att det är relativt vanligt att lägenheter också kan upplåtas med hyresrätt. I de fastigheter som ombildades 1999-2004 var ungefär en tiondel av de boende hyresgäster hos bostadsrättsföreningen vid ombildningstillfället.

Vi har undersökt de två faktorer vi har data för: läge och boendeform. Vi har valt att koncentrera oss på att se vilka faktorer som påverkar valet av läge och boendeform, och överlåta till läsaren att avgöra vilka som egentligen gör en bostadskarriär, och vilka som inte gör det.

#### *Datamaterial*

För analysen har data köpts in från SCB avseende utflyttning från allmännyttans flerbostadshusfastigheter uppdelade på

- Allmännyttiga bostadsfastigheter som ombildades 1999-2004
- Allmännyttiga bostadsfastigheter som inte ombildades 1999-2009

Datamaterialet avser de 351 fastigheter som ombildades från allmännytta till bostadsrätt 1999-2004 (de flesta åren 2000-2001) samt ca 1 000 fastigheter som inte ombildades.

Vi har använt ett avidentifierat individregister över utflyttare 20- w år från fastigheterna. För de ombildade fastigheterna finns utflyttare från och med det år som fastigheten ombildades fram till och med 2009 och för icke ombildade fastigheter finns utflyttare varje enskilt år 1999-2009.

### Avgränsningar

I analysen av de personer som flyttade har vi gjort följande avgränsningar.

#### Undersökta faktorer

Vi beslutar att undersöka flyttningarna från ombildade fastigheter och allmännyttan med avseende på följande faktorer.

**Tabell 13 Undersökta faktorer**

Variabel	Förklaring
Flyttår	År personen flyttar
Ombildningsår	År fastigheten ombildades
Byggår	År då huset byggdes
Ålder	Flyttarens ålder (20-)
Kön	Kön
Boendetid	Tid personen som flyttar har bott i huset (månader)
Utrikes född	Om personen är född i utlandet
Inkomst	Personens inflationsjusterade inkomst under flyttåret
Ekonomiskt Bistånd	Om personen har ekonomiskt bistånd eller inte
Bostadsbidrag	Om personen har bostadsbidrag bistånd eller inte
Arbetslös	Om personen är arbetslös eller inte
Högutbildad	Om personen har eftergymnasial utbildning eller inte
År efter utbildning	Antal år som passerat mellan utbildning och flytt
Familjetyp	Typ av familj personen bor i
Område till	Område personen flyttar till
Område från	Område den ombildade fastigheten tillhörde
Upplåtelseform	Typ av bostad

#### Övriga avgränsningar

Vi vill undvika att få med barn, som man får anta inte har någon större delaktighet i flyttbeslutet, och ungdomar som flyttar hemifrån. Därför analyseras endast personer som var 20 år eller äldre vid flytten.

Vi vill bara undersöka dem som faktiskt varit med om utbildningsprocessen och köpt sin hyresrätt som bostadsrätt. Vi valde därför att bara analysera dem som vi säkert visste flyttade in i fastigheten före utbildningen och ut ur fastigheten efter den.

Eftersom de som har kort boendetid innan flytten kan tänkas ha andra egenskaper än de som bott längre tid, uteslöts även personer med mindre än två års boendetid innan flytten från analysen.

Vi har tagit bort dem som inte har någon inkomst året de flyttar, eftersom det inte går att analysera dem med den valda metoden.

Totalt omfattar analysen 8 777 flyttare från ombildade fastigheter och 99 165 flyttare från allmännyttan.



### Logistisk regression

Metoden logistisk regression går i korthet ut på att man analyserar vilka faktorer som påverkar sannolikheten att en särskild variabel ska utfalla med ett värde på en ordinalskala<sup>5</sup>, i många fall med endast två värden.

Logistisk regression korrigerar för samvarians. Det vill säga, om ålder och inkomst samvarierar så att man har högre inkomst ju äldre man är, så kommer modellen först ta in den faktor som beräknas ha det starkaste sambandet. Därefter beräknas hur mycket mer information man vinner på att ta med ytterligare en faktor. Om sambandet mellan ålder och inkomst är starkt, vet man ju redan vad en person tjänar mycket genom att titta på dennes ålder. Man vinner då ingen information på att ta med inkomst, och modellen kommer endast att inkludera faktorn ålder (om den har starkast samband med en variabel man vill förklara).

Modellen vi har valt arbetar med oddsen för att något ska ske eller inte ske. Odds definieras här som:

$$\text{Odds} = \frac{\text{Sannolikhet att händelse inträffar}}{\text{Sannolikhet att händelse inte inträffar}}$$

Den logistiska regressionsanalysen beräknar hur mycket varje faktor påverkar oddset. Detta anges som en kvot. Det vill säga om oddset för en person att flytta till hyresrätt är 0,25 och till exempel långvarig sjukskrivning ger en inverkan på 300 procent så kommer oddset att flytta till hyresrätt för samma person öka till 0,75. Märk väl att det inte är det samma som att sannolikheten för händelsen tredubblas.

### Flyttare från ombildade fastigheter flyttar oftare från Innerstaden

För att få en större förståelse för resultatet i de senare analyserna börjar vi med en beskrivning av de drygt 100 000 flyttarna i det studerade materialet.

De allra flesta ombildningarna under den undersökta perioden ägde rum i Innerstaden, samtidigt som den största delen av allmännyttan återfinns i Ytterförort. Detta förhållande är tydligt även bland flyttarna. Den absolut största delen av flyttarna från de ombildade fastigheterna flyttar från Innerstaden, medan den största delen av flyttarna från allmännyttan flyttar från Ytterförort.

En stor del av flyttarna flyttar inom det område de först bodde i, det gäller 45 procent av flyttarna från ombildade fastigheter och 56 procent av flyttarna från allmännyttan. Därför rör sig flyttarna från allmännyttan och flyttarna från ombildade fastigheter delvis över olika geografiska områden som sannolikt hänger samman med andra flyttval, som upplåtelseform, och lägenhetsstorlek, men också med personliga förhållanden som familjesituation och ekonomisk situation.

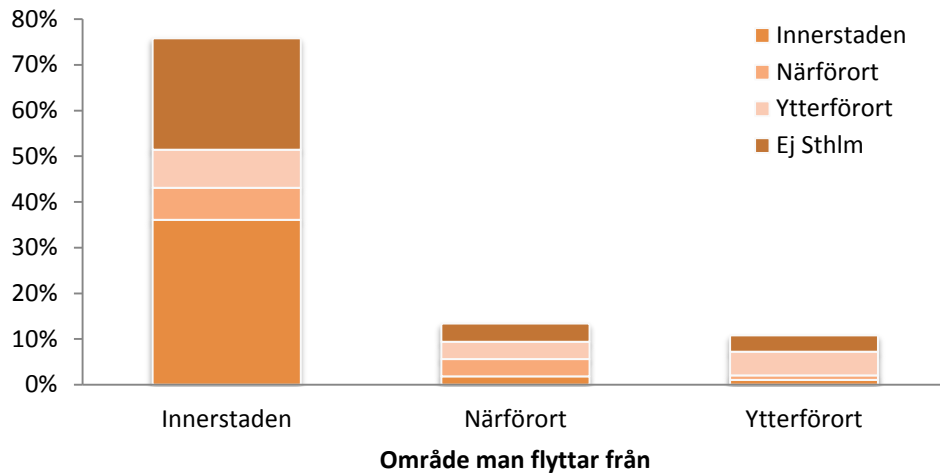
Från de ombildade fastigheterna flyttar 39 procent till Innerstaden och 17 procent till Ytterförort. Från allmännyttan flyttar 15 procent till Innerstaden och 49 procent till

---

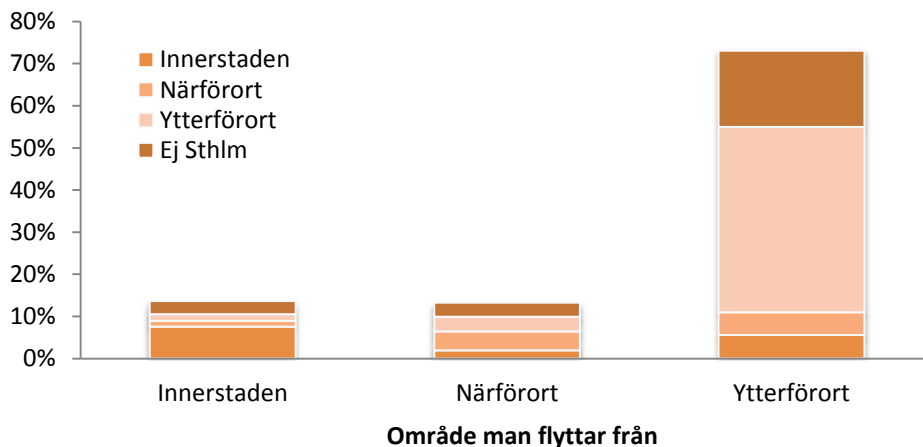
<sup>5</sup> Ordinalskala innebär en skala med olika värden som kan rangordnas, men där man inte kan ange något avstånd mellan värdena. I detta fall är Innerstaden, Närförort, Ytterförort och Övriga Sverige en ordinalskala, eftersom man kan rangordna områdena efter dess närhet till stadskärnan, men inte avgöra de inbördes avstånden mellan de olika värdena.

Ytterförort. I diagrammen nedan kan man se hur flyttarna fördelas beroende på om de flyttar från ombildade fastigheter eller allmännyttan.

**Figur 55 Flyttare från ombildade fastigheter, område man flyttar till**



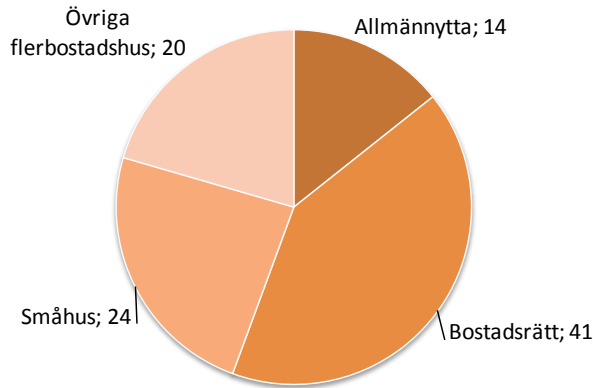
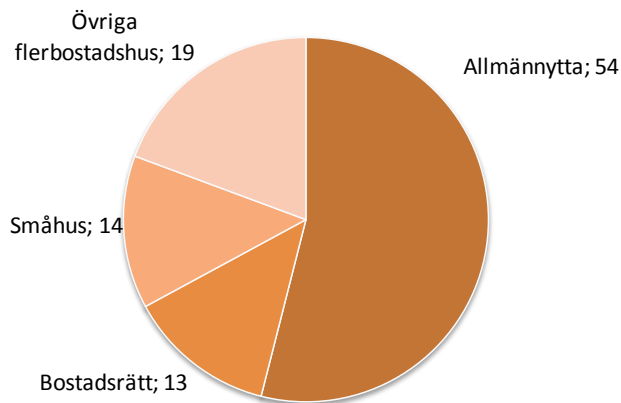
**Figur 56 Flyttare från allmännyttan, område man flyttar till**



### Majoriteten som flyttar från ombildade fastigheter flyttar till bostadsrätt eller villa

En annan faktor som uppvisar helt olika mönster för flyttarna är den upplåtelseform man flyttar till, vilket inte är överraskande med tanke på att de som flyttar från ombildade fastigheter och allmännyttan flyttar från olika upplåtelseformer.

Från de ombildade fastigheterna flyttar 65 procent till bostadsrätt eller småhus, medan det från allmännyttan är 27 procent som flyttar till dessa upplåtelseformer. Från allmännyttan flyttar 54 procent inom allmännyttan, medan det är 14 procent av flyttarna från ombildade fastigheter som flyttar till allmännyttan.

**Figur 57 Flyttare från ombildade fastigheter, nya bostadens typ****Figur 58 Flyttare från allmännyttan, nya bostadens typ**

### Socioekonomiskt sett skiljer sig de som flyttar från ombildade fastigheter från flyttare från allmännyttan

I kapitlen ”Vilka ombildar?” och ”Bostadsbestånd och befolkning” konstateras att det föreligger socioekonomiska skillnader mellan boende i de fastigheter som ombildas jämfört med dem som inte ombildas. Dessa skillnader avspeglas även när vi studerar flyttarna från dessa fastigheter.

FN och många svenska myndigheter använder ett mått på länders utvecklingsnivå som kallas Human Development Index, HDI. Indexet är en sammanvägning av olika faktorer som förväntad livslängd, utbildningsnivå och bruttonationalinkomst. Mycket högt HDI har de flesta västeuropeiska länderna, USA och Australien. Högt HDI har till exempel många Syd- och Mellanamerikanska länder och Ryssland. Medel HDI har till exempel Kina och Indien, och lågt HDI har de allra fattigaste utvecklingsländerna, nästan alla i Afrika.

Av flyttarna från de ombildade fastigheterna är 85 procent födda i Sverige. För flyttarna från allmännyttan är andelen 64 procent. 3 procent av flyttarna från de ombildade fastigheterna är födda i länder med medel eller lågt HDI. Motsvarande andel av flyttarna från allmännyttan är fyrdubbla 12 procent.

När det gäller familjetyp är skillnaden mellan flyttarna från ombildade fastigheter och flyttarna från allmännyttan inte så stora. Från båda upplåtelseformerna tillhör 31 procent av flyttarna barnfamiljer, men fler är ensamstående bland flyttarna från allmännyttan.

Flyttarna från de ombildade fastigheterna har generellt sett högre utbildning än flyttarna från allmännyttan. 43 procent av flyttarna från de ombildade fastigheterna har eftergymnasial utbildning och 12 procent har förgymnasial utbildning. För flyttarna från allmännyttan är motsvarande siffror 30 procent respektive 20 procent.

Både bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd är vanligare bland flyttarna från allmännyttan än bland flyttarna från ombildade fastigheter. Bland flyttarna från allmännyttan är det 13 procent som fått bostadsbidrag och 12 procent som fått ekonomiskt bistånd under flyttåret. Bland flyttarna från de ombildade fastigheterna är motsvarande siffror 5 procent respektive 4 procent.

Den sammanräknade förvärvsinkomsten året då man flyttar har korrigerats till 2009 års penningvärde enligt SCB:s konsumentprisindex. De som flyttar från de ombildade fastigheterna har i genomsnitt 263 000 kr i årsinkomst, medan de som flyttar från allmännyttan i genomsnitt har 204 500 kr i årsinkomst.

### **Skillnaderna i flyttmönster kan bero på att det är två olika grupper som studeras**

Flyttarna från ombildade fastigheter och allmännyttan har alltså generellt sett olika förhållanden vad det gäller familjesituation och socioekonomisk levnadsnivå. Därför är det svårt att göra sig en uppfattning om skillnaderna i flyttmönster beror på flyttarnas olika förutsättningar eller om de beror på den upplåtelseform man flyttar från. Man frågar sig också vilka faktorer som är avgörande för vart man väljer att flytta, och om dessa faktorer är desamma för flyttare från ombildade bostäder och flyttare från allmännyttan. För att utreda detta har vi analyserat materialet med en metoden logistisk regression.

Först analyserar vi vilka faktorer som påverkar vilket område man flyttar till (Innerstaden, Närförort, Ytterförort eller utanför Stockholms stad) och sedan vad som påverkar vilken boendetyper man väljer för den nya bostaden (kapitalbindande eller hyresrätt).

För att illustrera resultaten introducerar vi också tre typpersoner, som utifrån sina personliga egenskaper har olika sannolikhet att göra de olika typerna av flytt, beroende på om de bor i en ombildad fastighet eller i allmännyttan.

### **Varifrån man flyttar och till vilken typ av bostad har störst betydelse för vart man flyttar**

I detta avsnitt presenteras resultaten den stegvisa logistiska regressionen för att avgöra vilka faktorer som har betydelse för det område man flyttar till; Innerstaden, Närförort, Ytterförort eller utanför Stockholms stad.

#### *Faktorer med starka samband med att flytta centralt*

I tabellen nedan redovisas vilka faktorer som i analysen visade sig ha de starkaste sambanden med sannolikheten för flyttarna från ombildade fastigheter respektive från allmännyttan att flytta till ett centralt område. Tabellen visar faktorerna i den ordning analysen funnit de mest otvetydiga sambanden till det område personerna flyttar till.

Tabell 14 Faktorer med starka samband att flytta centralt

	Ombildade fastigheter	Allmännyttan
1	Område från	Område från
2	Bostadstyp efter flytt	Bostadstyp efter flytt
3	Familjetyp	Inkomst
4	Högutbildad	Boendetid
5	År efter utbildning	Högutbildad
6	Inkomst	Familjetyp
7	Arbetslös	Flyttår
8	Boendetid	Arbetslös
9	Flyttår	Kön
10	-	Utrikes född

Vi ser att de både vilka faktorer som finns med och deras inbördes ordning är förhållandevis lika. Trots de stora skillnader som vi sett i den deskriptiva delen mellan flyttare från ombildade fastigheter och från allmännyttan, så är det samma faktorer som påverkar flyttarna i valet av område att flytta till. Faktum är att samtliga faktorer som visar ett signifikant samband med området flyttare från ombildade fastigheter flyttar till, även är signifikanta för flyttarna från allmännyttan, utom antal år efter utbildning som förstås inte finns för allmännyttan.

Både för flyttarna från ombildade fastigheter och från allmännyttan är det området man flyttar från tillsammans med bostadstyp som är de faktorer som säkrast bestämmer vilket område man flyttar till. Även inkomst, familjetyp, inkomstnivå, boendetid, arbetslöshet och flyttår har säkra samband med området man flyttar till.

#### *Allt annat lika*

Vi såg i den deskriptiva analysen att det är stora skillnader mellan flyttarna från ombildade fastigheter och allmännyttan i fråga om ovanstående faktorer. Hur stor del av skillnaderna i flyttmönster mellan ombildade fastigheter och allmännyttan kan förklaras med strukturella skillnader mellan flyttarna? Hur stor är sannolikheten för en given person att flytta till ett centralt eller mindre centralt område? Genom den logistiska regressionen kan vi besvara dessa frågor.

För en given person kan vi beräkna ett odds för att flytta till Innerstaden, Närförort, Ytterförort eller utanför Stockholm, och genom det kan vi räkna ut en sannolikhet för personen att flytta till området. Vi kan även se hur sannolikheten påverkas av förändringar i de olika faktorerna. För detta ändamål introducerar vi tre typpersoner, Samir, Natalie och Lena. Deras egenskaper presenteras i tabellen nedan.

Typpersonernas syfte är att ge exempel dels på skillnader i flyttmönster mellan flyttarna från ombildade fastigheter och allmännyttan som inte kan förklaras med flyttarnas bakgrund eller varifrån de flyttar. Dels ser vi vilken inverkan olika faktorer har på olika människor när det gäller vilket område de väljer att flytta till. Det är omöjligt att visa upp den stora variation som ryms i datamaterialet med över 25 000 människor, vi har försökt att visa en liten del av variationen i form av tre personer.

Tabell 15 Typpersoner

Egenskaper	Samir	Natalie	Lena
Kön	Man	Kvinna	Kvinna
Civilstånd	Ensamstående utan barn	Ensamstående med barn	Gift med barn
Ålder	32	25	45
Utbildningsnivå	Eftergymnasial	Förgymnasial	Gymnasial
Bostadstyp man flyttar till	Bostadsrätt	Hysesrätt	Bostadsrätt
Inkomst	400 000	170 000	250 000
Boendetid	5 år	2 år	15 år
År efter ombildning	3 år	1 år	5 år
Flyttår	2004	2001	2009
Utrikes född	Ja	Nej	Nej
Flyttar från	Innerstaden	Ytterförort	Närförort
Övrigt	Varken arbetslös, bostadsbidrag eller ekonomiskt bistånd	Bostadsbidrag	Varken arbetslös, bostadsbidrag eller ekonomiskt bistånd

Följande tabell visar sannolikheten för de olika typerna att flytta till Innerstaden beroende på om de flyttar från en ombildad fastighet eller från allmännyttan. Tabellen visar att det finns skillnader i flyttmönster mellan de ombildade fastigheterna och allmännyttan som inte kan förklaras med de olika generella ekonomiska och sociala förhållandena, eftersom vi i detta fall undersöker sannolikheten att flytta till Innerstaden för en specifik person som är densamma för de två bostadstyperna.

För Samir och Lena är sannolikheten att flytta till en kapitalbindande bostad ungefär dubbelt så stor om de flyttar från en ombildad fastighet. För Natalie innebär skillnaden nästan en fyrdubbling av sannolikheten.

Tabell 16 Typpersonernas sannolikhet att flytta till Innerstaden

Typperson	Flyttar från en ombildad fastighet	Flyttar från allmännyttan
Samir	50 %	26 %
Natalie	42 %	11 %
Lena	22 %	8 %

Högst sannolikhet att flytta till Innerstaden har Samir, oavsett om han flyttar från en ombildad fastighet eller från allmännyttan. Han är ensamstående, högutbildad, och framför allt bor han redan i Innerstaden. Natalie har större sannolikhet att flytta till Innerstaden än Lena, trots att hon bor i Ytterförort och Lena bor i Närförort. Detta beror mest på att hon är ensamstående, och att hon flyttar till en bostad som inte kräver att kapital binds. Dessa faktorer uppväger effekten av hennes sämre ekonomi och korta boendetid.

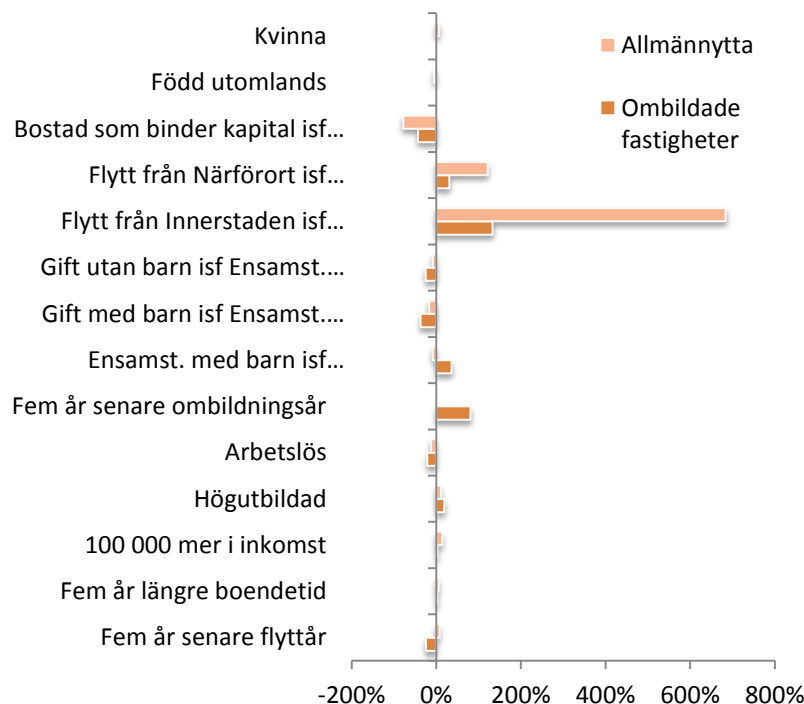
### Faktorernas inverkan

Hur mycket de olika faktorerna påverkar oddset att flytta till ett centralt område illustreras i Figur 59 nedan.<sup>6</sup> Staplarna visar faktorernas individuella påverkan på oddset. En stapel åt höger visar hur mycket en förändring av faktorn ökar oddset. Om oddset ökar, ökar också sannolikheten, och om en faktor påverkar oddset mer än en annan, påverkar den även sannolikheten mer än den andra faktorn.

Sannolikheten påverkas alltså i samma riktning och samma storleksordning som oddset, men för att räkna ut den exakta förändringen av sannolikheten beroende på förändring i en faktor, måste vi veta värdet på samtliga faktorer, vi har därför valt att titta på förändringen av oddset.

”Isf” utläses ”i stället för”. Diagrammet visar där hur mycket oddset påverkas om personen tillhör den ena gruppen i stället för den andra.

**Figur 59 Faktorernas påverkan på flytt till centralt beläget område**



Vi ser att det område man flyttar från och den bostadstyp man flyttar till är de absolut mest avgörande faktorerna, i synnerhet för flyttare från allmännyttan. Att flytta från Innerstaden ökar oddset att flytta till ett centralt område 1,3 gånger för dem som flyttar från ombildade bostäder men nästan 7 gånger om man flyttar från allmännyttan. Det är alltså betydligt mindre skillnader mellan ombildade fastigheter och allmännyttan i Innerstaden när det gäller flyttarnas sannolikhet att flytta till Innerstaden, än vad det är mellan ombildade fastigheter och allmännyttan i Ytterförort.

<sup>6</sup> Beroende på vad man definierar som "centralt område" använder man sig av olika konstanter i beräkningen av oddset. Den inverkan som en viss faktor har på oddset är dock alltid densamma oavsett om man med "centralt område" avser Innerstaden, Innerstaden och Närförorter tillsammans, eller hela Stockholms kommun.

Även bostadstypen man flyttar till har stor betydelse, man har större sannolikhet att flytta till ett centralt område om man flyttar till hyresrätt, vilket i den senare analysen visar sig ha att göra med att småhusen (som binder kapital) till största delen ligger i Ytterförort och utanför Stockholm.

Inkomsten har relativt liten betydelse för området man flyttar till, 100 000 kronor mer i årsinkomst ökar bara oddset att flytta till ett centralt område med 3 procent respektive 14 procent vilket är väldigt intressant med tanke på både att bostadspriserna är betydligt högre i mer centrala lägen, och att även inkomstskillnaderna är stora mellan olika områden i Stockholm.

Vi ser också att inkomsterna spelar mindre roll för flyttarna i ombildade fastigheter medan familjetypen spelar större roll än i allmännyttan.

#### *Slutsatser av analysen för det område man flyttar till*

För de flesta personer är sannolikheten större att flytta till ett centralt område om man bor i en ombildad fastighet jämfört med om man bor i allmännyttan.

Det område man flyttar från är det område som man mest sannolikt flyttar till. Detta gäller både dem som flyttar från ombildade fastigheter och allmännyttan, men sambandet är starkare för allmännyttan. För en person som flyttar från Ytterförort är sannolikheten att flytta till Innerstaden betydligt lägre om personen flyttar från allmännyttan än från en ombildad fastighet, medan om personen bodde i Innerstaden redan innan flytten är skillnaden mindre mellan ombildade fastigheter och allmännyttan vad det gäller sannolikheten att flytta till Innerstaden.

Anser man det vara mer attraktivt att bo i ett centralt område, har flyttarna från ombildade fastigheter större möjligheter att göra bostadskarriär än flyttarna från allmännyttan.

Att flytta till en bostad som binder kapital minskar sannolikheten att flytten går till ett centralt område, sannolikt för att det är vanligare med småhus i Ytterförort och utanför Stockholm. Att vara högutbildad och ha en hög inkomst ökar sannolikheten att flytta till ett centralt område i både ombildade fastigheter och allmännyttan, men ökningen är relativt liten.

Arbetslöshet minskar sannolikheten att flytta till ett centralt område, men även denna minskning är relativt liten både för flyttare från ombildade fastigheter och från allmännyttan.

#### **Familjetyp, inkomst och vilket område man flyttar till har störst påverkan på vilken bostadstyp man flyttar till**

I detta avsnitt redovisas resultaten av den stegvisa logistiska regressionen över vilka faktorer som har betydelse för vilken typ av bostad man flyttar till, en hyresrätt eller en bostad som binder kapital, alltså bostadsrätt eller småhus.

#### *Faktorer med starka samband mellan den typ av bostad man flyttar till*

Följande faktorer visade sig ha starkast samband med den bostadstyp man flyttar till för flyttarna från ombildade fastigheter respektive från allmännyttan.

Återigen visar sig samtliga faktorer som uppvisat ett signifikant samband med den typ av bostad man flyttar till för flyttarna från ombildade fastigheter ha det även för dem som flyttar från allmännyttan, utom utbildningsår och tid efter utbildning som inte finns för allmännyttan. De tre variabler som uppvisar starkast samband både ombildade fastigheter och allmännyttan är familjetyp, inkomst och det område man flyttar till för.



**Tabell 17 Faktorer med starka samband mellan den typ av bostad man flyttar till**

	Ombildade fastigheter	Allmännytta
1	Familjetyp	Område till
2	Inkomst	Inkomst
3	Område till	Familjetyp
4	Ekonomiskt Bistånd	Bostadsbidrag
5	Högutbildad	Ekonomiskt Bistånd
6	Bostadsbidrag	Ålder
7	Boendetid	Högutbildad
8	Ombildningsår	Utrikes född
9	Kön	Flyttår
10	Utrikes född	Arbetslös
11	År efter ombildning	Boendetid
12	-	Kön

*Allt annat lika*

Vi använder åter våra typpersoner för att se om det kvarstår skillnader mellan flyttarna från ombildade fastigheter och allmännyttan som inte kan förklaras med skillnader i personliga och ekonomiska förhållanden bland flyttarna. Hur skiljer sig sannolikheten att flytta till en bostadstyp som kräver bundet kapital mellan ombildade fastigheter och allmännyttan för en och samma person?

På samma sätt vilket område man flyttar till beräknar vi sannolikheten för de tre typpersonerna att flytta till en bostad som kräver att kapital binds. Se Tabell 15 ovan för typpersonernas egenskaper.

Även i detta fall ser vi stora skillnader i flyttmönster mellan identiska personer, beroende på om de flyttar från ombildade fastigheter eller från allmännyttan. Se tabellen nedan.

Sannolikheten att flytta till en kapitalbindande bostad är betydligt större om de flyttar från en ombildad fastighet. För Lena och Samir mer än fördubblas sannolikheten och för Natalie innebär skillnaden en femdubbling av sannolikheten.

**Tabell 18 Sannolikhet för typpersonerna att flytta till en bostad som binder kapital**

Typperson	Flyttar från en ombildad fastighet	Flyttar från allmännyttan
Samir	57 %	24 %
Natalie	54 %	10 %
Lena	76 %	34 %

Denna gång är det Lena som har högst sannolikhet att flytta till en bostad som binder kapital. Den främsta orsaken till detta är att hon är gift och har barn, och att hon har bott en lång tid i sin bostad, vilket har betydelse om hon flyttar från en ombildad fastighet. Samir har en marginellt högre sannolikhet än Natalie att flytta till en bostad som binder kapital om de flyttar från en ombildad fastighet. Flyttar de däremot från allmännyttan har Samir mer än dubbelt så hög sannolikhet som Natalie.

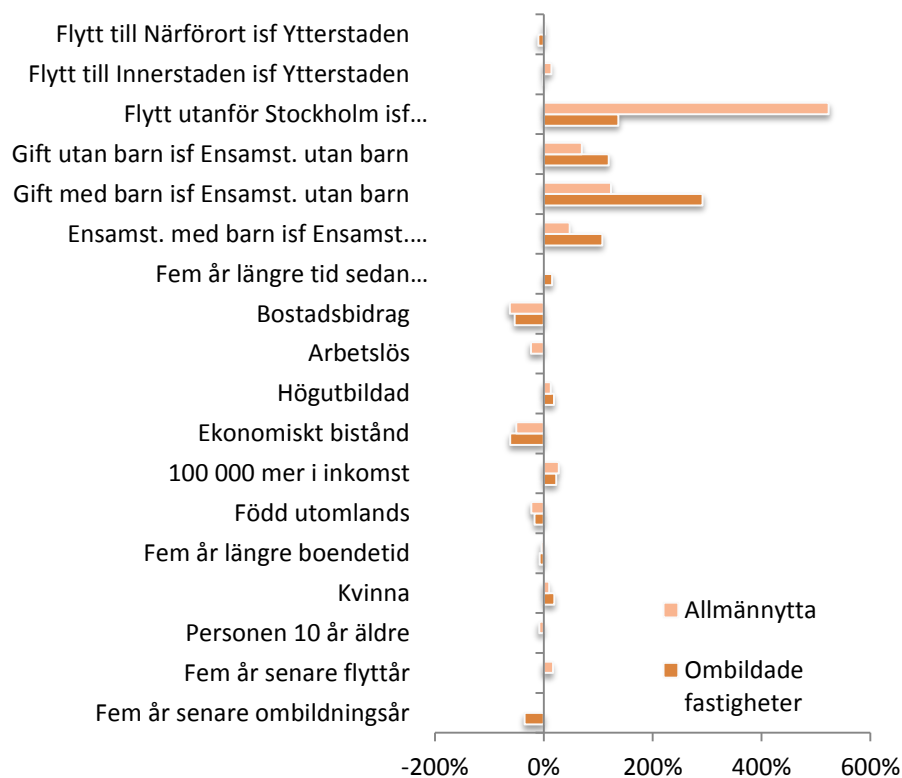
### Faktorernas inverkan

Vi illustrerar de olika faktorernas inverkan på oddset att flytta till en bostad som binder kapital i följande diagram.

För flyttare från allmännyttan, som illustreras med brandgula staplar, ser man att den mest dramatiska höjningen i sannolikheten att flytta till en bostad som binder kapital sker om personen väljer att flytta utanför Stockholm i stället för till Ytterförort (men faktum är att även en flytt till Innerstaden ökar sannolikheten att flytta till bostadsrätt en aning). Även att vara gift eller att ha barn ökar sannolikheten att flytta till bostadsrätt eller småhus, jämfört med att vara ensamstående utan barn. Detta gäller både flyttare från ombildade fastigheter och från allmännyttan.

Inte heller här förefaller inkomsten att vara någon avgörande faktor. 100 000 kronor mer i årsinkomst ökar bara sannolikheten en aning, inte alls att jämföra med de dramatiska ökningarna av sannolikheten som sker om man gifter sig och/eller skaffar barn eller flyttar utanför Stockholm.

**Figur 60 Faktorernas påverkan på oddset att flytta till en bostad som binder kapital (småhus/bostadsrätt). Positivt värde ökar oddset och sannolikheten, negativt värde minskar oddset och sannolikheten.**



### Slutsatser av analysen för den typ av bostad man flyttar till

För de flesta personer är sannolikheten att flytta till en bostad som kräver att kapital binds, det vill säga, en bostadsrätt eller ett småhus, större om man bor i en ombildad fastighet jämfört med om man bor i en allmännyttan. Anser man det vara mer attraktivt att bo i en bostad man i någon mening äger, har flyttarna från ombildade fastigheter haft större möjligheter att göra bostadskarriär än flyttarna från allmännyttan.

Utanför Stockholm är det vanligare med småhus och därför ökar sannolikheten att flytta till en bostad som kräver kapital om man flyttar utanför Stockholm. För flyttare från allmännyttan är detta den faktor som ger absolut störst utslag på sannolikheten att flytta till en

bostadsrätt eller ett småhus. För flyttare från ombildade bostäder, som i långt större utsträckning flyttar till bostäder som binder kapital är det i stället familjetypen som ger de största effekterna, i synnerhet har gifta med barn betydligt större sannolikhet att flytta till en bostadsrätt eller ett småhus jämfört med en ensamstående person utan barn. Detta förhållande gäller förstås även i allmännyttan, men skillnaden mellan familjetyperna är inte riktigt lika stor.

Att ha bostadsbidrag eller ekonomiskt bistånd sänker sannolikheten att flytta till en bostad som binder kapital, liksom att vara arbetslös eller född utomlands. För de två senare faktorerna är effekten dock mindre. Att vara högutbildad eller ha hög inkomst höjer sannolikheten att flytta till en bostad som binder kapital i ungefär samma utsträckning som arbetslöshet eller utländsk bakgrund sänker den. Dessa faktorer har i sammanhanget ganska liten effekt, vilket i sig är intressant.

Vilket område man flyttar till och från om vi ser på de områden som ligger inom Stockholm har nästan ingen betydelse alls för sannolikheten att flytta till en bostad som binder kapital. Detta är också en intressant iakttagelse. Detta indikerar ju att den betydelse som bostadstypen har för det område man flyttar till i den första analysen helt beror på att småhusen är vanligare utanför Stockholm. Detta leder till att bostäder som binder kapital i den analysen gör det mindre sannolikt att flytta till ett centralt område.

### **Ombildningen har inneburit större möjligheter till bostadskarriär**

Frågeställningen för denna analys har varit huruvida ombildningen har lett till en större möjlighet till bostadskarriär för dem som varit med om ombildning jämfört med personer i samma område som bor i allmännyttan.

Som vi konstaterar i inledningen är det inte trivalt att definiera vad som är en bostadskarriär. Karriär i sig betyder i princip avancemang eller utveckling i positiv riktning. Men vad som anses vara en positiv riktning i boendet är inte självklart det samma. Egenskaper i boendet värderas olika för olika personer, utifrån preferenser och behov i olika skeden av livet.

Här har vi för enkelhetens skull tittat på två typer av ”bostadskarriär” – att flytta närmare Innerstaden respektive att flytta till en bostad som binder kapital.

Analysen visar att för de flesta personer är sannolikheten att flytta till en bostad som kräver att kapital binds, det vill säga, en bostadsrätt eller ett småhus, större om man bor i en ombildad fastighet jämfört med om man bor i allmännyttan. Anser man det är mer attraktivt att bo i en bostad man i någon mening äger, har flyttarna från ombildade fastigheter haft större möjligheter att göra bostadskarriär än flyttarna från allmännyttan.

Ser vi till exempel till våra tre typpersoner är sannolikheten 2-5 gånger större att göra denna typ av flytt om personen flyttar från en ombildad lägenhet jämfört med en flytt från allmännyttan.

Liknande slutsatser drar vi när det gäller att flytta till en bostad som binder kapital. För våra typpersoner är skillnaden i sannolikhet 2-4 gånger om man jämför att flytta från en ombildad fastighet jämfört med att flytta från allmännyttan.



## **8. Investeringar**

## SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

I detta kapitel jämförs 40 av de fastigheter som ombildades år 1999-2004 med 40 liknande fastigheter som inte ombildades. Via en enkät har bostadsrättsföreningarna fått svara på frågor om vilka större investerings-/underhållsåtgärder som genomförts i fastigheten.

Variationen i hur mycket de olika bostadsrättsföreningarna investerat i de ombildade fastigheterna är stor. Vissa mönster framträder emellertid i materialet. Några typer av åtgärder tenderar föreningarna att göra tidigt. Framförallt rör detta de mest kostsamma åtgärderna som exempelvis stambyte. Men den genomsnittliga investeringsnivån ligger över tid på en relativt jämn nivå. Det är en uppfattning som delas av föreningarna själva, där lika många säger att de investerat mer efterhand som att de investerade mer i början.

Man kan vidare konstatera att föreningarna och allmännyttan har olika sätt att investera på. Allmännyttan tenderar att göra flera åtgärder samtidigt i en fastighet medan föreningarna sprider ut sina åtgärder över tid. Allmännyttans investeringar är starkare knutet till fastigheternas ålder och de fastigheter som man investerat mest i under den studerade perioden är byggda på slutet av 1930-talet och under 1940-talet.

Det finns dessutom åtgärder som är mer vanliga att bostadsrättsföreningarna genomför än allmännyttan. Ett exempel på en sådan åtgärd är ombyggnad av vind till lägenhet, något som i princip inte förekommer i allmännyttiga fastigheter. Även ombyggnad av lokaler till lägenheter är betydligt vanligare i ombildade fastigheter. Ser man till samtliga 351 ombildade fastigheter under perioden 1999 – 2004 har totalt 317 lägenheter, alltså knappt en lägenhet per fastighet tillkommit genom ombyggnad av lokaler eller vind.

Bland föreningarna i urvalet har också investeringar i fjärrvärme och bergvärme varit betydligt vanligare i de ombildade fastigheterna än i allmännyttans fastigheter. Även om balkongbygge inte ses som en investering i denna rapport (då åtgärden oftast bekostas direkt av den boende) är åtgärden värd att lyfta fram då det är något som ofta görs i nybildade föreningar. Nästan två av tre föreningar som saknade balkong vid ombildningen har byggt balkonger. Detta görs inte alls i samma utsträckning i allmännyttan.

Trots att fastigheterna är utvalda för att vara likvärdiga tyder en parvis jämförelse, när det gäller stambyten, på att fastigheterna som ombildades under perioden 1999 – 2004 var i bättre skick än de allmännyttiga tvillingfastigheterna som inte ombildades. Denna observation stämmer också väl överens med att de föreningar som ombildades tidigt bedömer fastighetens skick vid ombildningen som bättre än de föreningar som ombildades sent. I de fastigheter som ombildades tidigt har investeringarna mätt i kronor också legat på en betydligt lägre nivå.

## INVESTERINGAR

Under perioden 1999 – 2004 ombildades 344 av allmännyttans flerbostadsfastigheter. Sammanlagt omfattade dessa fastigheter ca 12 000 lägenheter. För de boende innebär ombildningen inte bara ett större ansvar för den egna lägenheten. Genom sitt medlemskap i bostadsrättsföreningen blir han eller hon också delansvarig för fastighetens skick och skötsel. Hur föreningen sköter fastigheten påverkar inte bara boendeeupplevelsen utan har också en direkt ekonomisk betydelse för den boende. Både boendekostnaden och bostadsrättens marknadsvärde påverkas av fastighetens skick.

När en bostadsrättsförening övertar en fastighet sker det flera förändringar som kan påverka vilka investeringar som görs i fastigheten. Det gäller hur beslut om investeringar fattas, vilka drivkrafter som ligger bakom besluten och vilken kapacitet som finns att driva igenom besluten. Det finns alltså anledning att tro att en ombildning påverkar investeringsmönstret.

När nu ett decennium passerat sedan de första ombildningarna genomfördes är det möjligt att i ett längre perspektiv följa upp föreningarna med avseende på vilka större åtgärder och investeringar man genomfört. Vilka åtgärder har gjorts? Vad har det kostat? Hur ser det ut när man jämför med de fastigheter som inte ombildades?

### Metod

Undersökningen avser att studera de investeringsåtgärder som genomförts under tioårsperioden 2000 – 2009 i allmännyttan och ombildade fastigheter. Analysen baseras på ett nettourval om 59 fastigheter som ombildades från allmännyttan under perioden 1999-2004. Dessa har valts så att de ska spegla den geografiska spridningen av ombildade fastigheter under perioden. Var och en av dessa har sedan parats ihop med en liknande fastighet i allmännyttan som inte ombildades. Matchningen har gjorts utifrån tidigare/nuvarande ägarbolag (Familjebostäder, Stockholmshem eller Svenska Bostäder), fastighetsstorlek (antalet lägenheter), byggår och område. Syftet är att fastigheterna ska ha varit så lika som möjligt i termer av underhållsbehov i utgångsläget.

Information om de allmännyttiga fastigheterna har tillhandahållits av respektive bolag. Från bostadsrättsföreningarna har materialet samlats in via en enkätundersökning som genomfördes under våren 2011 och som i första hand riktades till föreningarnas ordförande. Svarefrekvensen blev god, 73 procent, och svaren speglar väl den geografiska spridningen i fastigheterna som ombildades 1999 – 2004.

När det gäller de allmännyttiga fastigheterna föreligger inget bortfall. Men av de 59 fastigheterna som ingår i nettourvalet har tre bedömts vara olämpliga att ha med i analysen<sup>7</sup>. Det betyder att i när där analysen enbart avser de allmännyttiga fastigheterna har 56 fastigheter legat till grund för denna. I den del av analysen där tvillingfastigheterna jämförs med varandra utgörs underlaget av de 40 fastigheter där underlag funnits både från allmännyttan och från bostadsrättsföreningarna.

I enkäten ställdes framförallt frågor kring vilka större investerings-/underhållsarbeten som genomförts i fastigheten sedan ombildningen. Följdfrågor ställdes kring när eventuella åtgärder genomförts och om vad de kostat. Ett uppenbart problem med att samla in materialet på detta sätt är att det gått lång tid sedan vissa investeringar gjordes och att det därför kan vara svårt att svara på frågorna. Det finns en viss tendens att föreningarna haft svårare att lämna uppgifter om åtgärder som genomfördes långt bak i tiden. På grund av denna

---

<sup>7</sup> Av de tre fastigheterna har en ombildats till hotellhem, en saknar registeruppgifter och en har ett pågående ärende i hyresnämnden för totalombyggnad.

problematik har föreningarna därför delats in i två grupper, beroende på vilken kvalitet de lämnade kostnadsuppgifterna har. Gruppen med hög kvalitet omfattar 23 föreningar, och det är denna grupp som ligger till grund för analyser av kostnadsutveckling och beräkning av föreningarnas genomsnittliga investeringsnivåer.

Vissa åtgärder av löpande underhållskaraktär har rensats bort. Vidare har balkonger exkluderats ur analysen, då dessa bekostas av den boende själv. Även andra investeringar som normalt bekostas av lägenhetsinnehavaren i en bostadsrättsförening har exkluderats ur allmännyttans investeringar, för att jämförelsen ska bli relevant. Eftersom fastigheterna i undersökningen inte är ett slumpmässigt urval går det inte att med statistiska metoder generalisera resultaten till samtliga ombildade fastigheter. Men då urvalet är gjort för att spegla de fastigheter som ombildades under perioden 1999-2004 torde det fånga situationen i dessa fastigheter på ett rättvisande sätt.

Vad som räknas som en investering eller underhåll och hur stor del av en investeringskostnad som räknas som en investering skiljer sig åt beroende på vilket av de kommunala bostadsbolagen som lämnat informationen och vilken åtgärd som avses. Från föreningarnas sida har syftet dessutom varit att fånga även större renoveringsarbeten som alltså inte klassas som investering av bolagen. En jämförelse i kronor och ören går därför inte att göra mellan föreningarna och bolagen.

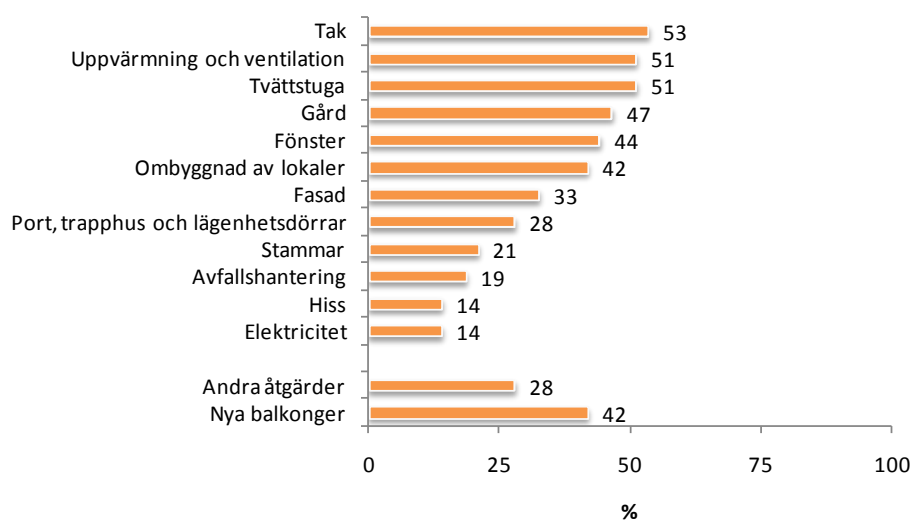
## INVESTERINGSMÖNSTER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA

Sammanlagt har föreningarna rapporterat 232 större åtgärder under perioden 2000 – 2009, vilket motsvarar 5,5 åtgärder per fastighet. Variationen är dock stor och vissa föreningar har bara uppgett en eller två åtgärder medan andra har angett drygt tio stycken.

### Drygt hälften har åtgärdat tak, uppvärmning och ventilation samt tvättstuga

I enkäten fick föreningarna rapportera in åtgärderna enligt kategorier som framgår av figuren nedan. Vad som också framgår av denna är att drygt hälften av föreningarna gjort större underhållsåtgärder som rör tak, uppvärmning och ventilation samt tvättstuga, vilka alltså är de vanligaste åtgärderna.

**Figur 61 Vilka större investerings-/underhållsåtgärder har genomförts sedan ombildningen? (Andel av föreningarna som genomfört en viss typ av åtgärd).**





### Balkongbygge är en mycket vanlig åtgärd

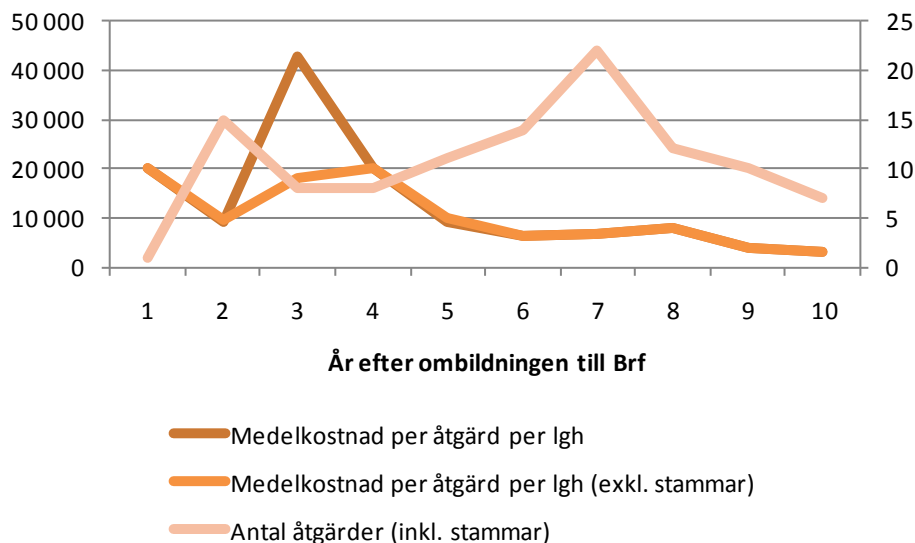
Eftersom balkonger i allmänhet bekostas av de boende behandlas denna åtgärd inte som en investering i analysen. Men åtgärden är ändå intressant att lyfta upp eftersom, som framgår längst ner i Figur 61, över 40 procent av föreningarna byggt nya balkonger. Ser man till enbart de föreningar som saknade balkonger vid ombildningen har närmare två tredjedelar byggt balkonger. Detta är alltså en mycket vanlig åtgärd i de nybildade föreningarna.

### Omfattande arbeten görs tidigt

Det finns vissa mönster som framträder när man ser till tidpunkten för en åtgärd. Framförallt gäller detta åtgärder som gäller elektricitet och stammar. Ofta går dessa åtgärder hand i hand, när exempelvis rörstammarna byts gör också elarbeten. Detta är åtgärder som bostadsrättsföreningarna tenderar att göra tidigt efter en ombildning.

Ett annat sätt att studera de genomförda åtgärderna över tid är att se till deras kostnader. I Figur 62 nedan framgår den genomsnittliga kostnaden per investering och lägenhet efter hur många år efter ombildningen den genomförts. I undersökningen har kostnaderna korrigerats för prisutvecklingen och räknats om till 2000 års priser<sup>8</sup>. Kurvan har en tydlig topp det tredje året efter ombildningen, något som till stor del förklaras av att man bytt stammar i ett antal fastigheter. När dessa åtgärder rensats bort är kurvan något jämnare, men trots detta sluttar den nedåt. De åtgärder som genomförs tidigt efter en ombildning tenderar alltså att vara mer kostsamma.

**Figur 62 Genomsnittlig kostnad per investering och år efter ombildning<sup>9</sup>.**



Vad som också framgår i figuren är att antalet åtgärder totalt sett har varierat över tid. Två tydliga toppar syns: den första år två, alltså strax efter ombildningen och den andra år sju. Den första toppen pekar på att de bostadsrättsföreningarna inte bara genomför relativt kostsamma investeringar när de är nybildade, de genomför också fler åtgärder. Den andra toppen är lite svårare att förklara. De flesta föreningar ombildades 2000 eller 2001 vilket innebär att toppen inträffat år 2007. Man kan tänka sig att de ekonomiska reformer som genomfördes efter riksdagsvalet (t.ex. förändringen av fastighetsskatten) förklarar toppen.

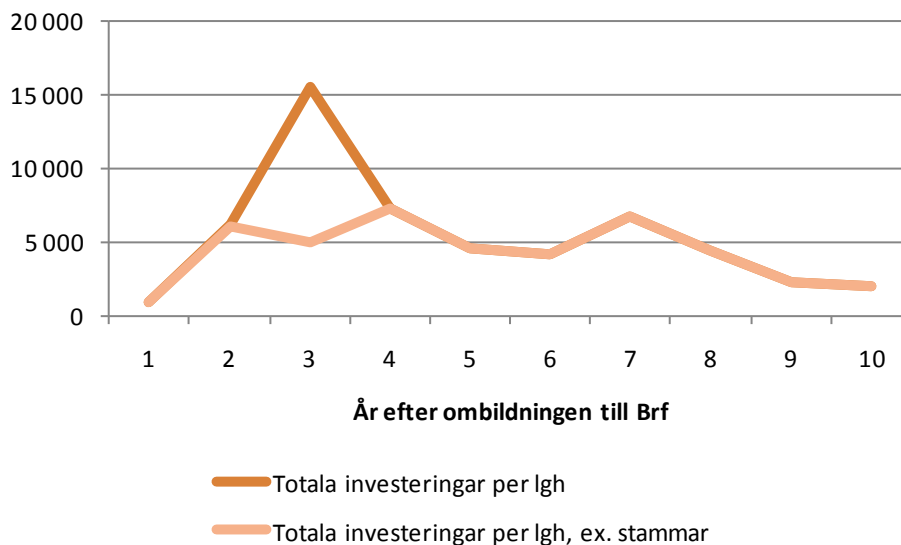
<sup>8</sup> Källa: SCB.

<sup>9</sup> Analysen baseras på de 22 föreningar som kunnat lämna kostnadsuppgifter av hög kvalitet.

Men möjligen rör det sig helt enkelt om en minneseffekt, att det är lättare att minnas åtgärder som ligger närmare i tiden.

Ser man till de totala investeringarna som bostadsrättsföreningarna gjort så ser mönstren liknande ut. Det är som högst de första åren, framförallt som en följd av att några föreningars investeringar i stambyten driver upp medelvärdena. Rensar man för detta, se Figur 63 nedan, ligger investeringsnivån på en relativt konstant nivå. Mellan år ett och åtta, som kanske är de mest relevanta åren att analysera (eftersom samtliga föreningar verkat så länge), ligger den genomsnittliga investeringsnivån på mellan 4 000 och 7 000 kronor per lägenhet och år.

**Figur 63 Totala investeringar per lägenhet och år efter ombildning.**



Totalt sett har dessa föreningar i genomsnitt investerat 54 140 kr per lägenhet under tioårsperioden. Då genomsnittsfastigheten i undersökningen består av 32 lägenheter motsvarar detta alltså drygt 1,7 miljoner kronor i 2000 års prisnivå.

Att investeringsnivån totalt sett verkar ha legat på en relativt konstant nivå stämmer också med föreningarnas egna bedömningar. På frågan om det finns någon trend i utvecklingen är andelen som säger att investeringarna ökat i princip lika stor som andelen som säger att investeringarna minskat över tid.

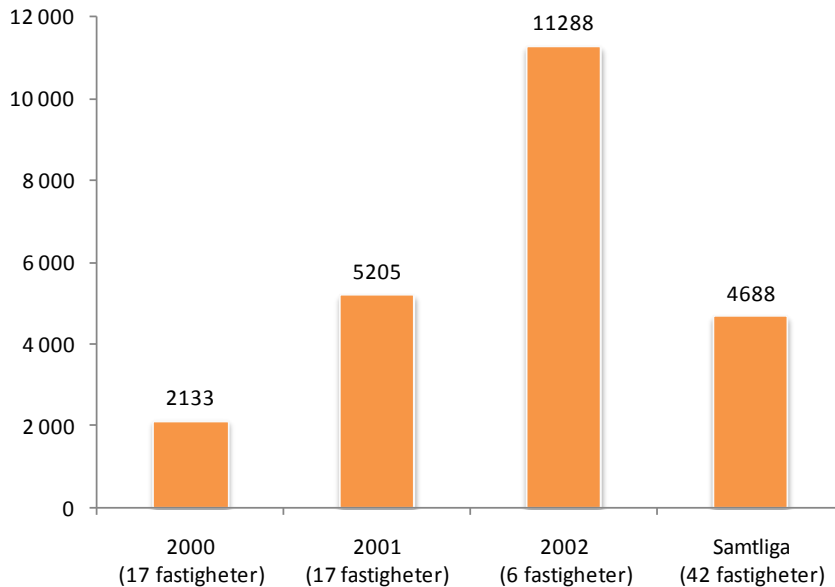
### Skicket var bättre på de fastigheter som ombildades tidigt

Fastighetens skick vid tillträdet har en stor betydelse för hur mycket föreningarna investerat i fastigheten. Jämför man de föreningar som bedömde fastighetens skick som mycket eller ganska bra vid ombildningen med de övriga framträder en tydlig skillnad. De förra har i genomsnitt investerat 2 977 kronor per år och lägenhet, de senare 6 734 kronor per år och lägenhet, vilket alltså är mer än dubbelt så mycket per lägenhet. Under den tioårsperiod som föreningarna verkat betyder detta för en fastighet på 32 lägenheter en skillnad på 1,2 miljoner i 2000 års priser.

Överlag bedömer de flesta av föreningarna att fastigheten de ombildade var i gott skick när ombildningen genomfördes. Närmare 70 procent att fastigheten var i mycket eller ganska bra skick när den ombildades. Det finns en tendens att föreningar som ombildade tidigt bedömer att fastighetens skick var bättre jämfört med föreningar som ombildade senare. Av de som ombildade år 2000 svarar 71 procent att fastighets skick var mycket eller ganska bra. Av de som ombildade 2001 och 2002 är motsvarande andelar 59 respektive 33 procent.

Denna skillnad syns också när man jämför hur mycket föreningarna investerat beroende på vilket år fastigheten ombildades. Som framgår av Figur 64 nedan har fastigheter som ombildades år 2002 investerat mer än fem gånger så mycket per år och lägenhet, jämfört med fastigheter som ombildades år 2000.

**Figur 64 Genomsnittliga investeringar per år och lägenhet efter ombildningsår.**



En möjlig förklaring till varför fastigheter som ombildades tidigt har genomfört mindre investeringar skulle kunna vara att det varit enklare för föreningarna att ombilda dessa eftersom de boende bedömt fastighetens skick som gott.

## DE KOMMUNALA BOSTADSBOLAGEN

Av de 56 allmännyttiga fastigheter som ligger till grund för analysen ägdes samtliga av något av de kommunala bostadsbolagen under perioden 2000 – 2007, men sedan dess har ett antal ombildats. År 2009 hade 25 av dem ombildats och ytterligare 10 var intresseanmälda. Totalt sett är det tio fastigheter i urvalet som inte har intresseanmälts för ombildning under perioden 2007 – 2009.

### De kommunala bostadsbolagen gör ofta flera investeringsåtgärder samtidigt i en fastighet

Ombildningsprocessen påverkar allmännyttans investeringar. Självfallet görs inga investeringar efter det att bostadsrättsföreningarna tillträtt, men också en intresseanmälan innebär att investeringarna stoppas i det närmaste helt och hållet. Under åren 2007 – 2009, då det återigen var möjligt att ombilda allmännyttiga fastigheter, gjordes bara en enda investering i de intresseanmälda fastigheterna i urvalet.

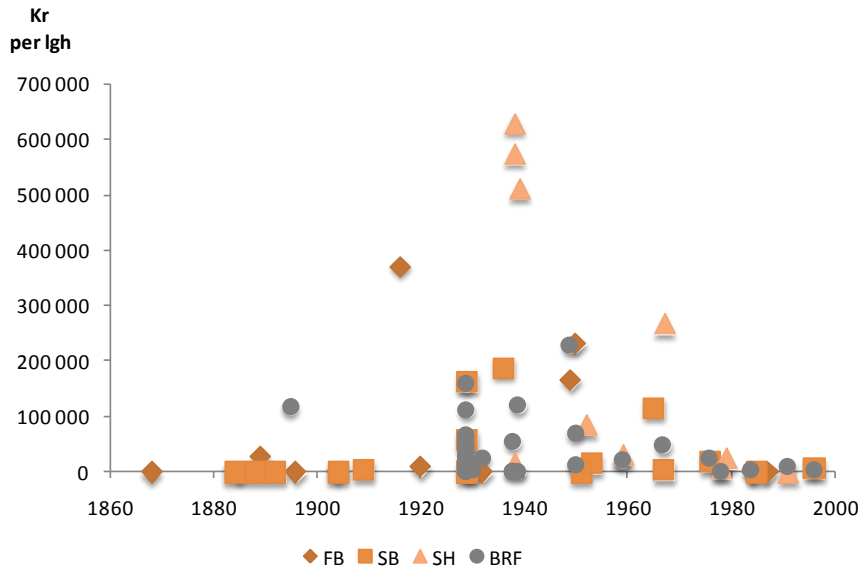
En tydlig skillnad i hur man investerar i de kommunala bostadsbolagen och i bostadsrättsföreningarna är att allmännyttan tenderar att göra flera åtgärder samtidigt och totalrenovera en fastighet. Av den totala investeringssumman per fastighet har allmännyttan i genomsnitt investerat 93 procent under ett och samma år.

### Investeringarna är starkt knutna till fastighetens byggnadsår

Investeringarna i de kommunala bostadsbolagens fastigheter har en stark koppling till fastighetens byggnadsår. Som framgår i Figur 65 nedan är det framförallt i fastigheter byggda under senare delen av 1930-talet och 1940-talet som man genomfört större investeringar

under undersökningsperioden 2000 - 2009. I genomsnitt har investeringarna i fastigheter byggda mellan 1935 – 1950 varit mer än tio gånger så stora som i övriga fastigheter.

**Figur 65** Investeringsnivåer i allmännyttan och bostadsrättsföreningar efter bolag och byggår<sup>10</sup>.



Av figuren ovan framgår också att det föreligger relativt stora skillnader i hur mycket bolagen investerat i fastigheterna under undersökningsperioden. Stockholmshems investeringar ligger klart över övriga bolag, något som förklaras av att de flesta fastigheter i urvalet som byggdes under slutet av 30-talet och 40-talet är deras.

Även om det finns en viss tendens att även bostadsrättsföreningarna investerat mer i fastigheter byggda under perioden 1935-1950 är detta mönster är inte alls lika tydligt. Bostadsrättsföreningarna har investerat 1,5 gånger mer i fastigheter byggda under perioden, jämfört med övriga fastigheter. Vilket ska jämföras med de kommunala bostadsbolagen som alltså investerat mer än tio gånger mer.

<sup>10</sup> Två fastigheter är exkluderade ur figuren då de bedömts vara extremfall. Det rör sig om två kulturfastigheter som totalrenoverats. Att så många fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar har byggåret 1929 beror på att byggår i dessa fall inte är känt, men att fastigheten byggdes senast detta år.

## JÄMFÖRELSE MELLAN TVILLINGPAR

Ett av syftena med rapporten är att jämföra investeringar i fastigheter som ombildats med deras tvillingfastighet som inte ombildats. Detta har gjorts på två sätt. Först jämförs fastigheterna utifrån tre kategorier av åtgärder; stambyte, ombyggnad av lokaler till lägenheter samt energi- och värmesystem. Därefter följer en jämförelse av de totala investeringsnivåerna.

### **Stambyten är mindre vanligt i de ombildade fastigheterna**

Stambyten är en av de mer kostsamma åtgärderna som görs i en fastighet och därför centralt om man vill jämföra bostadsrättsföreningarna och de allmännyttiga bolagen.

Totalt sett har fem bostadsrättsföreningar genomfört fullständiga stambyten. Motsvarande siffra för fastigheterna som ägs av de allmännyttiga bolagen är tio stambyten. För att jämföra hur ofta stambyten genomförs måste man dock kontrollera för under hur lång tid föreningarna varit ombildade och hur länge allmännyttans fastigheter varit i deras ägo (innan de eventuellt blivit ombildade). Görs detta visar det att allmännyttan i genomsnitt stambytt sina fastigheter vart 45 år under undersökningsperioden. Motsvarande siffra för bostadsrättsföreningarna är en gång på 79 år.

Ovanstående skulle alltså kunna tyda på att allmännyttan investerar oftare i stambyten än bostadsrättsföreningarna. Men eftersom stambyten är någonting som genomförs sällan blir analysen känslig för vilka fastigheter som ingår i urvalet. Av de tio allmännyttiga fastigheter som stambytt under undersökningsperioden har tre tvillingfastigheter också genomfört stambyten under undersökningsperioden. De övriga sju har samtliga stambytt under 1980 – och 1990 – talen och har således inte haft behov av stambyte. Detta tyder på att de ombildade fastigheterna varit i bättre skick och ofta renoverats relativt nyligen innan ombildningen. Framförallt gäller detta då allmännyttan ofta genomför andra åtgärder samtidigt som man genomför stambyten.

Trots att fastigheterna valts ut för att vara så likvärdiga som möjligt, verkar det alltså ha varit en skillnad i skick mellan tvillingfastigheterna. Detta tyder på att skicket har en betydelse för vilka fastigheter som ombildas – det är mer sannolikt att en fastighet i bättre skick ombildas än en i sämre skick. Detta ligger också i linje med resultatet att fastigheter som ombildades tidigt under perioden 1999 – 2004 bedömts vara i bättre skick och haft mindre renoveringsbehov.

### **Ombyggnad av lokaler eller vind till lägenheter är mer vanligt i de ombildade fastigheterna**

Som redan visats i rapporten är en vanlig åtgärd att man i de ombildade fastigheterna ökar antalet lägenheter genom ombyggnation av vind eller lokaler. Totalt har 15 eller 35 procent av de svarande föreningarna byggt om lokaler eller vind till lägenheter. Sammanlagt har ombyggnaderna inneburit ett tillskott på närmare 50 lägenheter, vilket i genomsnitt motsvarar ungefär en lägenhet per fastighet.

Bland de 56 allmännyttiga fastigheterna har nya lägenheter tillkommit i fem, motsvarande nio procent. I de flesta fall rör det sig om små tillskott om en eller ett par lägenheter, men i ett fall har ombyggnaden inneburit ett tillskott på 147 lägenheter. Det rör sig om fastigheten Tjället 8. I fastigheten utgjordes bostadsbeståndet tidigare av så kallade dubblettlägenheter där de boende delade på kök och badrum. Dessa har byggts om till vanliga enrumslägenheter. Räkningar bort denna fastighet har 14 lägenheter tillkommit i de allmännyttiga fastigheterna.

Som komplement har vi gått utanför urvalet, till det register över ombyggnader som Sweco/USK för stadens räkning. Vi kan konstatera att ser vi till samtliga 351 fastigheter som ombildades under perioden 1999 – 2004 så har det i dessa fastigheter skett ett totalt

tillskott på 317 lägenheter under perioden 1999 – 2010. Totalt motsvarar detta ungefär en lägenhet per fastighet, vilket alltså är jämförbart med tvillingfastigheterna i urvalet.

Tillskottet av bostäder genom ombyggnad av vind till lägenhet är ungefär lika stor som tillskottet från ombyggnad av lokal till lägenhet. Detta är en stor skillnad när man jämför med allmännyttan där vindar endast i undantagsfall byggs om till lägenheter. Detta hänger delvis ihop med förutsättningarna – ombyggnad av vind till lägenhet kräver givetvis att det finns en vind. Allmännyttan har en mindre andel av sitt bestånd i Innerstaden, där fastigheterna oftare har vind. Generellt sett är det betydligt vanligare att fastigheter i Innerstaden bygger om lokaler/vind till lägenheter. Av det totala tillskottet på 317 lägenheter har 295 tillkommit i Innerstaden.

### **Investeringar i fjärr- och bergvärme är vanligare i de ombildade fastigheterna**

Att investera i nya energi- och värmesystem är ett sätt att minska driftskostnaderna för en fastighet. I materialet finns möjlighet att jämföra hur bolagen och föreningarna investerat i styr-/reglersystem, undercentraler samt fjärr- och bergvärme. Av de kommunala bostadsbolagen har Svenska Bostäder och Familjebostäder redovisat åtgärder som rör fjärrvärme, undercentraler och kontrollsystem av energisystem. Det medför att 32 tvillingpar går att jämföra.

I de allmännyttiga fastigheterna har sju åtgärder genomförts i sex fastigheter. I fastigheterna som ägs av bostadsrättsföreningarna har elva åtgärder genomförts i totalt tio fastigheter. Hur många respektive åtgärder som genomförts framgår av Tabell 19 nedan.

**Tabell 19 Antal åtgärder efter typ och fastighetsägare.**

	Styr/reglersystem energi/värme	Undercentral	Fjärrvärme	Bergvärme
Allmännyttan	3	3	1	0
Brf	4	2	4	1

Föreningarna och allmännyttan har gjort ungefär lika många investeringar när det gäller undercentraler och styr/reglersystem. Men när det gäller åtgärder som rör fjärrvärme och bergvärme verkar det finnas en skillnad i hur man investerat. Dessa åtgärder har genomförts i fem av bostadsrättsföreningarnas fastigheter, att jämföra med en av allmännyttans fastigheter.

I denna fråga finns inte i ett enda fall en överensstämmelse mellan tvillingparen i hur man investerat. Eftersom tvillingarna är matchade efter ägarbolag, byggår, fastighetsstorlek och område verkar det alltså vara något annat som avgör huruvida denna typ av åtgärder genomförs eller inte.

### **De totala investeringsnivåerna stämmer relativt väl mellan tvillingparen**

Som redan nämnts är det svårt att jämföra kostnader mellan bolagen och föreningarna. Dels har man olika definitioner av vad som är en investering, dessutom finns en variation i hur stor del av en kostnad som räknas som en investering eller underhåll.

Det betyder att det inte går att göra en jämförelse rakt av i kronor och ören. Men genom att dela in fastigheterna utifrån om det investerats mycket eller lite i dem kan man ändå göra en översiktlig jämförelse. I Figur 66 nedan har tvillingparen klassificerats utifrån om investeringsnivån varit hög eller låg. Den gräns som använts för att dela in fastigheterna har varit medianvärdet för bostadsrättsföreningarnas fastigheter. Det betyder att hälften av dem

klassats som fastigheter med en hög investeringsnivå och hälften med en låg investeringsnivå<sup>11</sup>.

**Figur 66 Investeringsnivåer i tvillingfastigheter, antal fastigheter.**

		Investeringsnivå i allmännyttans fastigheter		
		Låg	Hög	Totalt
Investeringsnivå i Brf fastigheter	Låg	10	1	11
	Hög	5	6	11
	Totalt	15	7	22

Investeringsnivån har varit hög i fler av bostadsrättsföreningarnas fastigheter än allmännyttans, elva jämfört med sju. Att fler fastigheter som ägs av föreningar haft höga investeringsnivåer behöver dock inte betyda att de totala investeringarna varit större. Det skulle också kunna förklaras av att allmännyttan genomför investeringar som är stora, men att de genomförs mer sällan.

16 av 22 tvillingpar, eller 72 procent har investerat på ett sådant sätt att de klassificeras lika. I tio fall har investeringsnivån varit låg i båda fastigheterna och i sex fall har investeringsnivån varit hög. Det finns alltså en relativt god överensstämmelse i hur man parvis investerat i fastigheterna. Men sex par klassificeras olika. I fem av dessa fall rör det sig om fastigheter där bostadsrättsföreningarna investerat mer än allmännyttan. Det är svårt att se att dessa fem föreningar skulle ha investerat på något annat sätt än övriga föreningar, men man kan konstatera att fyra av de fem fastigheterna byggdes 1932 eller tidigare. Det betyder att de byggdes tidigare än de fastigheter i vilka allmännyttan investerat som mest i under undersökningsperioden. Allmännyttan har alltså sannolikt redan genomfört sina större åtgärder i dessa fastigheter.

Trots att den parvisa jämförelsen alltså inte kan visa vem som investerat mest, pekar den på skillnader i investeringssätt. Allmännyttan investerar mer vid ett och samma tillfälle i sina fastigheter och bostadsrättsföreningarna sprider ut sina investeringar över tid.

<sup>11</sup> Medianvärdet som använts har varit 22879 kr per år och lägenhet under perioden 2000 - 2009.

