

Handläggare:
Sara Feinberg
Telefon: 08-508 29 097
Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269

Till
Koncernstyrelsen

Uppföljning av ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007-2010

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Anmälan avseende ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007-2010 godkänns.

Irene Svenonius
VD

Bakgrund

Hösten 2006 beslutade kommunfullmäktige att alla hyresgäster i stadens allmännyttiga bostadsbolag (Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem) skulle få möjlighet att köpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. Under perioden 2007-2010 tackade total 354 bostadsrättsföreningar ja till ett konkret köperbudande, vilket motsvarar drygt 20 000 lägenheter.

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.

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.

Stockholms stads utrednings- och statistik kontor AB (numera Sweco) har under perioden 2007-2011 haft i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att följa ombildningar som skett under

2007-2010 och de ombildningar som skedde 1999-2004, vilka avhandlas gemensamt nedan.

Arbete har bedrivits i ett antal delprojekt; *Bostadsbestånd och befolkningssammansättning – ombildningen ur ett ”statistiskt perspektiv”*, *Ombildningarna ur ett längre perspektiv – uppföljning av utvärdering av fastigheter som ombildades 1999-2004*, *Enkätundersökningar vid den aktuella bostadsrättsombildningen 2007-2010 – ombildningen ur de boendes och styrelseperspektiv* samt *Fastighetsvärderingar*. För att utvärdera delprojektet *Fastighetsvärderingar* har Sweco samarbetat med PWC.

Ärendet

Direktiven

De kommunala bostadsbolagens försäljningar har skett under specifika förutsättningar, vilka framgår av de direktiv avseende ombildning till bostadsrätter som koncernstyrelsen beslutade om 2006-12-11, vilka reviderades 2008-10-08 samt 2011-01-26. Direktiven återfinns som bilagor i rapporten.

Geografisk indelning

I samband med intresseanmälningarna har en indelning av staden i *innerstad*, *närförort* och *ytterförort* gjorts. Sweco har använt indelningen i rapporten. 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. Vilka områden och stadsdelar som ingår i indelningen återfinns i inledningen i rapporten.

Uppföljningen olika delprojekten

Swecos arbete med att följa ombildningsprocessen har under åren bedrivits i ett antal delprojekt som beskrivs nedan. Rapporten följer inte delprojektens upplägg utan har en annan disposition, vilken beskriver och sammanfattar delprojekten genom avsnitten Kartläggning av ombildningarna, Bostadsbestånd och befolkning, Vilka som ombildar, De boendes erfarenheter och attityder, Ordförandes erfarenheter och attityder, Bostadskarriärer samt Investeringar. De sammanfattande slutsatserna från avsnitten beskrivs nedan, i samband med respektive delprojekt. Rapporten i sin helhet återfinns som *bilaga*.

- *Bostadsbestånd och befolkningssammansättning – ombildningen ur ett ”statistiskt perspektiv”*

I detta delprojekt har Sweco arbetat med att beskriva i vilka geografiska områden allmännyttiga bostäder finns, var intresseanmälningar för ombildningar inkommit under den aktuella perioden 2007-2010 och var dessa resulterat i ombildning.

För att försöka klargöra varför ombildningar sker i vissa områden, men inte i andra, har Sweco analyserat områden/fastigheter utifrån olika parametrar så som befolkningssammansättning (ålder, kön, familj, mm) och socioekonomiska förhållanden (inkomster, andel med utländsk bakgrund, mm). Med s.k. logistisk regression har Sweco analyserat vilken eller vilka variabler som kan visa sig ha samband och störst betydelse för att en ombildning ska äga rum.

År 2006 ägde de kommunala bostadsbolagen 1 748 fastigheter, exklusive fastigheter som domineras av kategoribostäder. I september 2010 hade det inkommit intresseanmälningar i 866 fastigheter. Av dessa hade boende i 420 fastigheter tackat ja till ombildning, och i 186 fastigheter hade de boende avböjt ombildning. I övriga

260 fastigheter var ombildningsprocessen oavslutad vid mättidpunkten för undersökningen eller så hade de nekats köperbjudnade, främst pga av kulturmärkta fastigheter i Stadsholmens bestånd.

Resultat från delprojektet

- Under perioden 2007-2010 intresseanmälades nästan hälften av allmännyttans bestånd. Ungefär hälften av de intresseanmälda fastigheterna ombildades också under perioden. I innerstaden intresseanmälades ca 75 procent av allmännyttans fastigheter i innerstaden, ca 60 procent av fastigheterna i närförort och ca 30 procent av fastigheterna ytterförort.
- Under perioden 1999-2004 genomfördes ca 80 procent av allmännyttans ombildningar i innerstaden, ca 15 procent i närförort och resterande 5 procent i ytterförort.
- Under perioden 2007-2010 genomfördes ca 40 procent av allmännyttans ombildningar i innerstaden, ca 30 procent i närförort och resterande 30 procent i ytterförort. Sett till antalet lägenheter är fördelningen en annan. Av de drygt 22 000 lägenheter som ombildades under mandatperioden så finns ca 38 procent i innerstaden, ca 25 procent i närförort och ca 37 procent i ytterförort.
- En bidragande faktor till att andelen ombildningar i innerstaden under perioden 2007-2010 är lägre än föregående period är att ombildningar i innerstaden stoppades hösten 2008 av den politiska majoriteten samt att information om ombildningar riktats till ytterstaden, vilket höjt de boendes kunskap i frågan.
- Betydligt större andel ombildningar genomfördes alltså i närförort och ytterförort under åren 2007-2010 än 1999-2004.
- Befolkningssammansättningen i de fastigheter som ombildades skiljde sig redan år 1998 från sammansättningen i de fastigheter som inte ombildades. Boende i de ombildade fastigheterna var en socioekonomiskt starkare grupp. Skillnaderna totalt sett i staden är delvis en innerstadseffekt, då de ombildade fastigheterna framförallt finns i innerstaden där befolkningen generellt sett har en högre socioekonomisk status. Men även om man ser till områdena innerstad, närförort och ytterförort separat så är det skillnad mellan de boende i de olika fastighetskategorierna¹.
- Av de personer som bodde i fastigheterna 1998, innan ombildningarna, är det ca 30 procent som bor kvar idag. Omflyttningen åren efter ombildningen har inte varit större än i övriga fastighetskategorier.
- Idag skiljer sig inte befolkningens socioekonomiska struktur i de ombildade fastigheterna märkbart från befolkningen i övriga bostadsrättsfastigheter.
- Även de fastigheter som inte ombildats 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.

¹ Fastighetskategorier: Ombildad allmännytta, Icke ombildad allmännytta, Övriga ombildade hyresrätter, Övriga icke ombildade hyresrätter, Övriga bostadsrätter samt Samliga flerbostadshus

- Medan andelen utrikes födda ökat generellt i befolkningen har den inte ökat i de ombildade fastigheterna mellan åren 1998 och 2009. I ombildade fastigheter i ytterförort har andelen ökat något, från 21 till 24 procent under motsvarande år.
- 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 i intresset för utbildning. 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 resurserna som krävs samt att utbildningsprocessen underlättas av att hyresgästerna har en högre utbildningsnivå.
- När ombildade fastigheter jämförs med övriga allmännyttan finns en tendens till att nyare fastigheter har en högre sannolikhet att bli föremål för utbildning. Mindre fastigheter har också en något högre sannolikhet att bli ombildade. Generellt är hyrorna högre i de fastigheter som ombildas, i jämförelse med övriga allmännyttan. Hyror är dock starkt knutet till både geografi och värdeår, varför det inte kan ses som en ytterligare generell förklaring. Taxeringsvärdet i ett område har ett tydligt samband med om en fastighet blir intresseanmäld eller ej, samt ombildad eller inte. Taxeringsvärdet är starkt knutet till var fastigheterna är belägna geografiskt samt i vilket skick fastigheterna är. Sannolikheten att en fastighet ombildas ökar med det genomsnittliga taxeringsvärdet i området. Sammantaget är det framförallt befolkningens socioekonomiska förutsättningar och områdets attraktivitet som förklarar om en fastighet intresseanmäls eller ej, samt om den ombildas eller inte.
- 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 kan vara satsningarna som genomförts i ytterförort för att informera om utbildningar. En annan delförklaring kan vara att det finns en viss attitydskillnad mellan utlands- och svenskfödda när det gäller utbildning.
- Det finns en tydlig tendens att det bostadsbestånd som ombildas tidigt under utbildningsprocessen har andra egenskaper än det bestånd som ombildas senare. Bostadsbeståndet som ombildas tidigt har högre hyror per kvadratmeter och mer socioekonomiskt stark befolkning.

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

I detta delprojekt, som haft fokus på uppföljning av de drygt 300 fastigheter som ombildades 1994-2004, har Sweco undersökt bostadsrättsföreningarnas styrelseordförandes erfarenheter och syn på utvecklingen i föreningarna och fastigheterna efter utbildningen.

Sweco har även studerat vilka större satsningar (t ex ombyggnad, fasadrenovering, stambyte, gårdsupprustning) som gjort i de ombildade fastigheterna. Nivån på investeringarna i de ombildade fastigheterna har jämförts med motsvarande investeringar för allmännyttiga fastigheter. Fastigheterna har valts så att de ska spegla den geografiska spridningen av utbildade fastigheter under perioden. Var och en av dessa har sedan parats ihop med en liknande fastighet i allmännyttan som inte utbildades. 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.

Vidare har detta delprojekt inbegripit uppföljning av befolkningssammansättningen i de ombildade fastigheterna. Med hjälp av s.k. boendeprofiler beskrivs hur befolkningen i fastigheterna förändrats ur ett demografiskt och socioekonomiskt perspektiv (ålder, födelseland, flyttningar, utbildning, inkomst, mm) under perioden 1999-2004.

En ytterligare del har varit att undersöka om ombildningen medfört större möjligheter för de boende till bostadskarriär. En utmaning med att undersöka "bostadskarriär" är att egenskaper i boendet värderas olika för olika personer, utifrån preferenser och behov i olika skeden av livet. Karriär betyder i princip avancemang och en utveckling i positiv riktning. Men vad som anses vara en positiv riktning i boendet är inte självklart det samma. Sweco har för klarhetens skull undersökt de två faktorer som de har data för; läge och boendeform, vilka definierats som två typer av "bostadskarriär"; att flytta närmare innerstaden respektive att flytta till en bostad som binder kapital.

Två undersökningar har genomförts avseende arbetet i de nybildade bostadsrättsföreningarna. Den första undersökningen 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 undersökningarna redovisas nedan.

Resultat från delprojektet

- 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.
- Vid ombildningen har de allra flesta av ordförandena inte haft någon tidigare erfarenhet av fastighetsskötsel och liknande frågor. I en majoritet av föreningarna (56 procent) har dock åtminstone någon i styrelsen gått någon kurs eller utbildning inför uppdraget.

- 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.
- Det finns en områdeseffekt i svaren gällande ”intresset för bostadsfrågorna” och ”viljan att delta i styrelsearbetet”. Intresset är som lägst i ytterförort och högst i närförort. Intresset är också något lägre i föreningar som ombildade under förra perioden. Möjligen är intresset för bostadsfrågorna som störst när man nyligen gått igenom en ombildningsprocess.
- 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.
- De allra flesta av föreningarna (närmare 80 procent) bedömer att de investerat mer i fastighetsförbättringar än om fastigheten blivit kvar i allmännyttans ägo. De vanligaste förekommande åtgärderna är uppvärmnings-/ventilationsåtgärder, renovering/förbättring av gård och planteringar.
- 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.
- När det gäller flyttmönster så är det i de allra flesta fall större sannolikhet att de som flyttat från de ombildade fastigheterna flyttar till centrala områden och till bostäder som binder kapital, än de som flyttar från allmännyttan. Detta gäller även om man jämför personer som flyttar från samma område och för övrigt har samma ekonomiska och personliga förhållanden. Resultatet visar att de som flyttar från ombildade fastigheter har större möjlighet än de som flyttar från allmännyttan att flytta till centrala lägen och till bostäder de i någon mening äger, vilket kan anses vara starka indikatorer på en bostadskarriär.
- 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. För den typ av bostad man flyttar till har familjetypen störst betydelse, 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 i samband med flytt är ålder, kön, utländsk bakgrund och inkomst. Dessa faktorer 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.
- 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.
- Gällande investeringar i ombildade fastigheter är variationen stor i hur mycket de olika bostadsrättsföreningarna investerat. 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. Den genomsnittliga investeringsnivån ligger dock 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.
- 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. Som komplement till urvalet har register över ombyggnader analyserat, där man kan konstatera i 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. Av dessa har 295 tillkommit i innerstaden.
- Bland föreningarna i urvalet har också investeringar i fjärrvärme och bergvärme varit betydligt vanligare i de ombildade fastigheterna än i allmännyttans fastigheter. Att bygga balkonger är en annan åtgärd 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.

- Den parvisa jämförelsen mellan ombildade fastigheter och allmännyttan kan inte visa vem som investerat mest, men påvisar skillnader i investeringssätt. Allmännyttan investerar mer vid ett och samma tillfälle i sina fastigheter och bostadsrättsföreningarna sprider ut sina investeringar över tid.

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

I detta delprojekt har Sweco vid en tidpunkt undersökt hur olika kategorier av boende upplevt ombildningsprocessen och dess effekter. I intresseanmälda fastigheter har de boendes inställning till ombildningen samt de boendes upplevda nivå av trivsel, tillfredsställelse med fastighetsskötseln/service, grannkontakt mm före ombildningen kartlagts. Ett par år senare har samma personer kontaktats för en eftermätning. För att få ett bredare referensmaterial har även ett slumpmässigt urval av hyresgäster i stadens hela allmännyttiga bestånd undersökts, även denna grupp vid två tillfällen med ett par års mellanrum. I undersökning ingick även frågor om hur man röstat vid köpstämman.

I detta delprojekt har även enkätundersökning genomförts av styrelseordförandena i de bostadsrättsföreningarnas som ombildats under 2007-2010, i likhet med den enkät som skickats ut till de som ombildade 1999-2004.

Resultat från delprojektet

- 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 ombildningen av allmännyttan.
- Andelen negativt inställda är något större än andelen positivt inställda i båda grupperna.
- 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.
- Betydligt större skillnad är det när det gäller intresset för ombildning i den egna fastigheten; 59 procent av de boende är intresserade av en ombildning av den egna fastigheten. Motsvarande siffra för boende i allmännyttan är 44 procent.
- De argument som väger tyngst för en ombildning är dels att ombildningen 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 ombildning är att; ”Det känns tryggt och säkert att bo hos en väletablerad och seriös hyresvärd” tillsammans med att; ”Man behöver inte låna pengar och skuldsätta sig”, de två alternativ som flest svarat.
- Utlandsfödda är mer positivt inställda till ombildningen av allmännyttan än svenskfödda och i högre grad benägna att rösta ja till en ombildning.

- Grupper som i högre utsträckning än andra röstat för en ombildning är personer med hög inkomst, unga, män och utlandsfödda. I gruppen som är yngre än 35 år har exempelvis 79 procent röstat för en ombildning, mot 54 procent i gruppen äldre än 65 år. Utbildningsnivå eller område faller inte ut som signifikanta variabler när man ställer olika variabler mot varandra, som kan antas haft effekt för hur man röstat.
- Röstbeteendet vid köpstämman speglar delvis, men inte helt och hållet, vilka som sedan köpte sin bostad. Av de som röstade för en ombildning köpte nästan samtliga sin bostad, men av de som röstade mot en ombildning köpte ändå närmare 40 procent sin bostad. I den modell som använts är ålder och inkomst de enda faktorer som har ett signifikant samband med benägenheten att köpa sin bostad. Yngre personer och de med högre inkomst är grupper som i högre grad än andra tenderar att köpa sin bostad.
- 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 utbildning har ett positivt samband – ju högre desto större andel som röstat ja. Medan ålder har ett negativt samband – ju högre ålder desto mindre andel som röstat ja.
- 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 är andelen utlandsfödda som köpt sina lägenheter något mindre än för svenskfödda.
- När det gäller den generella boendetrivseln kan man konstatera att de flesta svars personer trivs med sin lägenhet, sitt bostadsområde och fastigheten de bor i. De boende i intresseanmälda fastigheter trivdes något bättre än boende i allmännyttan redan i förmätningen. 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 ombildningen. Av de generella trivselfrågorna är förändringen störst när det gäller trivseln med hyresvärden/bostadsrättsföreningen. Bland de kvarboende hyresgästerna uppgav 88 procent att de trivdes mycket eller ganska bra med denna aspekt i föremätningen, mot 55 procent i eftermätningen. Bland de som köpt bostadsrätt är motsvarande siffror 73 procent i föremätningen och 82 procent i eftermätningen. Liknande förändringar syns inte alls bland de boende i ej ombildade 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. Gruppen ej ombildade har haft störst hyresökning, med de kvarboende hyresgästerna i ombildade fastigheter har haft en relativt låg hyresökning.

- Detta mönster, att man på förhand var något mindre nöjd 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. ”Mindre nöjd” 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.
- Utflyttningen från fastigheter som ombildades har varit något högre än 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 velat ha en större bostad, på andra plats anges ”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.
- Det finns inga tydliga skillnader mellan personer som flyttade innan eller efter det att fastigheten ombildades till bostadsrätt. De stora skillnaderna i skälen till varför man flyttat hittar man istället när man ser till svarspersonernas ålder. Unga har 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.
- 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 en och samma person kan ha angett att flera skäl låg bakom flytten föreligger ett visst överlapp. Totalt sett har 17 procent av de flyttande svarat något eller båda av ovanstående skäl. Men på en direkt fråga om

ombildningen hade avgörande betydelse för valet att flytta svarar dock nästan 40 procent ja. 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.

- Delprojekt Fastighetsvärderingar

I detta delprojekt har Sweco i samarbete med PWC utvärderat fastighetsvärderingarna vid de ombildningar som skedde 2007-2010. Under perioden tackade totalt 354 bostadsrättsföreningar ja till ett konkret köperbudande. Den totala köpesumman för dessa överlåtelser uppgick till ca 32,2 miljarder kronor. Totalt har fyra oberoende värderingsföretag genomfört värderingarna.

PWC:s utvärdering baseras på en fördjupad analys av ett stickprov av värderingar av 23 ombildade fastigheter, vilka jämförts med ombildningar där fastigheter sålts av en privat fastighetsägare. Objekten hos privata fastighetsägare har valts för att likna de fastigheter som stadens bostadsbolag sålt, med avseende på läge, ålder, taxeringsvärde per m², lokalandel och överlåtelsetid.

Vidare har PWC genomfört intervjuer med ett antal ombildningskonsulter.

Som komplement till PWC undersökning har Sweco genomfört en statistisk analys av samtliga försäljningar mellan 2007-2010 för att undersöka om några systematiska skillnader kan påvisas mellan köpeskillningarna vid stadens försäljningar och privata ombildningar.

De kommunala bostadsbolagens försäljningar sker under specifika förutsättningar, vilka framgår av de direktiv avseende ombildning till bostadsrätter som koncernstyrelsen beslutade om 2006-12-11, vilka reviderades 2008-10-08 samt 2011-01-26. Direktiven avseende värderingar från 2006 sammanfattas nedan.

- 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 förvärf har i normalfallet möjlighet att under tre månader, med möjlighet till förlängning till sex månader, säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal, inkluderande ett pris.

Resultat från delprojektet

- PWC sammanfattande bedömning är att värderingarna är i enlighet med stadens direktiv samt att 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, till exempel hyresgästernas socioekonomiska förhållanden.
- PWC bedömer att den normalisering som gjorts i värderingsantagandena är rimliga 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, vilket inte skiljer sig från vad som är vanligt vid andra värderingssammanhang.
- I samtliga värderingar har auktoriserade fastighetsvärderare deltagit, vilket gör att värderingarna genomförts av personer som har vana av att hantera dessa situationer. 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.
- PWC bedömer att dessa justeringar är rimligt hanterade med hänsyn till slutsatserna från ortsprisanalyserna.

Utöver att granska värderingarna har PWC jämfört värderingarna med 23 liknade objekt som bostadsrättsföreningar förvärvat av privata ägare.

- 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 överlåtelsetidpunkten är lång vid stadens försäljningar. I urvalet är tiden 6-21 månader, med ett genomsnitt om 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.

Sweco har genomfört en statistisk analys av köpeskillingarna vid *samtliga* ombildningar som genomförts under perioden 2007-2010. Huvudsyftet har varit att undersöka om det funnits några systematiska skillnader i köpeskillingarna vid ombildningarna av stadens fastigheter jämfört med de ombildningar som skett på den privata marknaden under samma period. Totalt sett omfattar analysmaterialet 506 försäljningar, varav 327 från de kommunala bostadsbolagen och 179 från privata fastighetsägare.

- Den statistiska analysen som Sweco genomfört visar att genomsnittet av köpeskillingar per kvadratmeter, under perioden 2007-2010, varit 1 850 kronor lägre per kvm vid ombildningarna av allmännyttans fastigheter jämfört med privata ombildningar. Men när hänsyn tas till fastighetsegenskaper och befolkningens socioekonomiska förutsättningar går det dock inte att säkerställa någon skillnad i köpeskilling vid ombildning av privata hyresrätter jämfört med allmännyttan. Skillnaden på totalnivå förklaras i hög grad av det är en mer socioekonomisk stark befolkning som bor i de privata hyresrätter som ombildats.
- Om man bortser från fastighetsegenskap och befolkningens socioekonomiska förutsättningar är det främst i ytterförort som de privata hyresrätterna ombildats till ett i genomsnitt högre pris per kvm. Även i innerstaden har privata hyresrätter ombildats till något högre priser per kvm, jämfört med allmännyttan.
- I närförort har allmännyttans fastigheter ombildats till något högre priser, jämfört med de privata ombildningarna.
- Köpeskillingen vid ombildningar i allmännyttan samvarierar i hög grad med fastigheternas taxeringsvärde. Detta beror bland annat på att värderingarna som gjorts av allmännyttans fastigheter har baserats på så kallade ortspriser, vilket även taxeringsvärdena gör. I allmännyttans fall är värdering och köpeskillning det samma.

Koncernledningens synpunkter

Bostadsrättsomvandlingen under åren 1999-2004 samt 2006-2010 är några av de största projekten vad avser ekonomiskt värde som genomförts i koncernen – och en av de mer omdebatterade lokalpolitiska frågorna i Stockholm.

Bostadsrättsomvandlingen 1999-2004 utvärderades av dåvarande Utrednings- och statistikkontoret i Stockholm och rapporten Utvärdering av de kommunala bostadsbolagens försäljningar till bostadsrättsföreningar åren 1999 – 2004 anmäldes i koncernstyrelsen 2005. Då som nu var uppföljningen omfattande och väl genomarbetad samt ett viktigt verktyg i de kommande arbetsprocesserna – oavsett ståndpunkt i sakfrågan.

Rapporten pekar på många olika områden där ombildningar haft effekt för de boende, såväl kvarboende hyresgäster som nyblivna bostadsrättsägare:

- Ombildningarna har skett till marknadsmässiga priser
- Intresset är som störst i områden där andelen allmännytta är låg
- Ombildningar är vanligast i attraktiva lägen
- Fastigheternas skick är av betydelse vid ombildning
- Ekonomiska argument väger tungt vid ombildning

- Ökat inflytande över boendet lockar vid utbildning
- Attityden till utbildningar generellt har litet samband med inställningen till utbildning av den egna fastigheten
- Utbildningen har lett till ökad trivsel och nöjdhet hos bostadsrättsägarna
- Investeringsmönstren skiljer sig mellan allmännyttan och de nya bostadsrättsföreningarna
- Utbildningarna har underlättat boendekarriärer och påverkat befolkningsstrukturen

Större delen av de slutsatser som kan dras från rapporten bekräftar tidigare kända antaganden, förstärker vedertagna faktum och påvisar att utbildningar är stora och komplexa processer som påverkar såväl den enskilda individen som samhället i stort.

Analysen från PWC visar att bostadsbolagen i de granskade fallen i huvudsak sålt till priser som är jämförbara med genomsnittliga köpeskillningar vid privata överlåtelser. De statistiska analyserna från Sweco visar att köpeskillningarna varit något lägre vid utbildningarna av allmännyttans fastigheter, jämfört med privata utbildningar, men när hänsyn tas till fastighetsegenskaper och befolkningens socioekonomiska förutsättningar så går det inte att säkerställa någon skillnad. Skillnaden på totalnivå förklaras i hög grad av det är en mer socioekonomisk stark befolkning som bor i de privata hyresrätter som utbildats.

Arbetet med utbildningar kommer framledes att fortsätta säkra processerna vid utbildning, arbeta med information för att bland annat säkerställa att de boende ska kunna fatta sina egna välgrundade beslut - oavsett om man är för eller emot en utbildning - och fortsätta att nära följa utbildningarna i staden.

Bilaga

Utbildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007-2010, USK/Sweco Eurofutures