

Rapport 6 2008

Miljardrean

- En granskning av den borgerliga bostadspolitiken



Innehållsförteckning	sida
Förord	3
1. Inledning.....	4
2. Metod	5
3. Resultat.....	7
4. Sammanfattning och slutsats	11
5. Appendix	11

Förord

Stockholm behöver fler hyresrätter, inte färre. I den här rapporten visar vi hur den borgerliga majoriteten trots det rear ut stadens hyresrätter. Vi socialdemokrater tycker att det är fel att sälja. Vi tycker också att utförsäljningen sker på ett i grunden felaktigt sätt.


Vi socialdemokrater är vänner av en god blandning av boendeformer, eftersom det ger en flexibel bostadsmarknad med stor valfrihet. På den borgerliga bostadsmarknaden gäller devisen "Cash is king". Valfriheten gäller bara den som har pengar.

Redan i dag äger allmännyttan endast fem procent av lägenheterna på Kungsholmen och sex procent på Norrmalm respektive Östermalm. Bostadsrätt är i realiteten det enda "valet" för den som vill bo här. Med borgerlighetens utförsäljningspolitik blir det nu ännu svårare att hitta en bostad för alla som av olika skäl vill bo i hyresrätt. Det kan gälla en utsocknes som ska arbeta i staden en kortare tid, en nybakad student som ska skaffa sitt första boende eller vilken stockholmare som helst som inte vill eller kan ta miljonlån av banken.

Samtidigt pågår en omvandlingsvåg av stora mått också bland de privata värdarna. Stockholms stad hade enligt stadens utrednings- och statistikkontor (USK) totalt 50 000 färre hyresrätter år 2007 än år 1990. Minskningen enbart i innerstaden vara 38 000 lägenheter. Samtidigt har antalet bostadsrätter ökat kraftigt. I detta läge borde staden ta på sitt ansvar att säkra tillgången till hyresrätter, snarare än att slumpa ut dem vi har till billighetspriser.

Partipolitik är dock en sak, hur osmart den än må vara. Att göra dåliga affärer är en annan. Borgerligheten i stadshuset är så angelägna om att sälja stadens tillgångar att de knappt bryr sig om vilket pris staden får för sin egendom. När privata värddar förhandlar upp lägenhetspriserna inför en omvandling, ger staden fast pris till alla. Dessutom är majoriteten beredd att sänka priset om det behövs för att få fastigheter sålda, som när en tidigare värderad fastighet i Kista rabatterades med ytterligare sju miljoner kronor av Svenska Bostäders styrelse häromveckan.

Ett sådant förfarande är varken förenligt med kommunallagens skrivningar om god ekonomisk hushållning eller med vanligt sunt förnuft. Men i den här rapporten visar vi också att de borgerliga skiljer mellan folk och folk. Var du bor avgör vilken rabatt du får på din lägenhet. Och i de områden med minst andel allmännytta – ja, där är rabatten märkligt nog också störst.



.....
Carin Jämtin (s)
Oppositionsborgarråd

1. Inledning

”En av de största utmaningarna är att göra Stockholm och Sverige mer integrerade. Alltför många kommer inte till sin rätt i dagens Stockholm. Vårt recept för detta är jobb i stället för bidrag, en skola som sätter kunskapen i centrum och att låta dem som vill ombilda sina kommunala hyresrätter till bostadsrätter. Vi vill ge de kommunala bostadsbolagen i uppdrag att aktivt arbeta med utbildning i ytterstaden”

”Ett Stockholm som jobbar – Valmanifest för moderaterna i Stockholms stadshus”, s 3.

”Vi vill erbjuda stockholmare möjligheten att äga sitt boende. Särskilt viktiga är utbildningar i ytterstaden där de allmännyttiga bolagen alltjämt har en alltför dominerande ställning. Boende i förorten frågar sig med rätta varför de inte ska få äga sin bostad, när andra har fått chansen. Det är oerhört viktigt att även i nya bostadsområden bygga både hyresrätter, bostadsrätter och småhus eller så kallade stadsvillor.

1. Boende i de kommunala bostadsbolagen ska ges möjlighet att ansöka om att friköpa sina lägenheter. Särskilda insatser ska göras för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden.(...)”

”Överenskommelse mellan Moderaterna, Folkpartiet och Kristdemokraterna i Stockholms stadshus avseende samarbetet mandatperioden 2006-2010.”, s 9.

Inför valet 2006 talade de borgerliga i Stockholm sig varma om integration och blandade boendeformer. Hyresrätter i ytterstaden skulle omvandlas till bostadsrätter för att på så vis öka integrationen och skapa en större mångfald.

Två år senare har omvandlingspolitiken nått halvtid. Enligt Stockholms Stadshus AB har totalt 37 500 av allmännyttans 97 000 lägenheter intresseanmälts för utbildning. Ambitionen om att sälja i ytterstaden har dock kommit på skam. I ytterstaden motsvarar intresseanmälningarna bara 30 procent av beståndet, mot 73 procent i innerstaden. Detta trots att endast 40 procent av hyresgästerna krävs för att värdering ska genomföras av fastigheter i ytterstaden, mot den 2/3-majoritet som krävs i innerstaden.

I den här rapporten granskar vi hur de borgerligas tal om vikten av blandade boendeformer och ekonomisk ansvarsfullhet har omsatts i praktisk politik. Vi jämför marknadspriser för bostadsrätter på den öppna marknaden med de priser majoriteten beslutat ska gälla vid omvandlingar av stadens hyresrätter till bostadsrätter. Utifrån detta går det att beräkna den genomsnittliga rabatt man ger i olika områden.

2. Metod

Urval och data

DN Bostads bostadsbarometer, som visar prisutvecklingen på sålda lägenheter i staden, har fungerat som grund för ett klusterurval av åtta församlingar. Dessa är utspridda över hela staden och lägenheter i dessa har olika prisnivåer på den öppna bostadsmarknaden (se tabell 1 nedan). I dessa församlingar har vi studerat fastigheter i allmännyttan som prissatts till och med maj 2008 och jämfört dessa priser med priserna på den öppna bostadsmarknaden i respektive område.. Den första prissättningen i allmännyttan gjordes i maj 2007, majoriteten gjordes under det senaste halvåret. Det är således frågan om en totalundersökning av vissa områden som tillsammans är representativa för staden som helhet.

Tabell 1. I undersökningen ingående församlingar.

Församling	Område
Bromma	Västerort/Närförort
Hässelby	Västerort
Spånga	Västerort
Enskede	Söderort/Närförort
Katarina	Södermalm
Oscar	Östermalm
Matteus	Norrmalm
S:t Göran	Kungsholmen

Fördelen med denna undersökningsdesign jämfört med att studera enstaka fastigheter är att skillnader i till exempel skick mellan fastigheterna kan antas ta ut varandra när ett större antal fastigheter ingår. Vissa har ett bättre skick och får då ett högre pris, medan andra har ett sämre skick och får då ett lägre pris. Medelvärde på pris och rabatt då man jämför priser på öppna bostadsmarknaden med priser vid försäljning av allmännyttan ger en bra bild av hur mycket rabatt som ges på en genomsnittlig fastighet. Detta innebär också att inga subjektiva värderingar av fastigheterna har genomförts av socialdemokraternas kansli. Som grund för rapporten ligger endast kvantitativ dataanalys.

Uppgifterna om fastigheter och priser har hämtats från Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Totalt ingår i undersökningen bud till 70 bostadsrättsföreningar om 73 fastigheter. Detta motsvarar sammanlagt 2 676 lägenheter. I tre fall har fastigheter med mycket stor proportion lokalyta uteslutits, eftersom lokalyta har ett högre värde än bostadsyta och jämförelsen därför blir missvisande. Totalt hade 237 värderingar genomförts fram till den sista maj 2008.

Genomsnittligt kvadratmeterpris på öppna marknaden för respektive församling under perioden 1 november 2007 till och med 30 april 2008 har hämtats från Mäklarstatistik AB. Tidsperioden valdes eftersom större delen av värderingarna av allmännyttans fastigheter är genomförda under denna tidsperiod. Som nämns ovan är vissa av lägenheterna värderade innan denna tidsperiod. Marknadspriserna var då något högre, varför vi i denna undersökning underskattar den rabatt som givits på dessa fastigheter. Under den valda sexmånadersperioden har bostadsrättspriserna legat relativt stilla i staden som helhet.

Databearbetning

För att få fram ett pris per kvadratmeter har varje förenings totalpris dividerats med den totala lägenhetsytan i aktuell fastighet. Priset för varje hyresgäst är i sin tur beroende av hur stor andel av hyresgästerna som köper sina lägenheter och hur stor andel av köpeskillingen som bostadsrättsföreningen betalar. Vår metod att räkna innebär att vi förutsätter att de lägenheter som omvandlas motsvarar 75 procent av lägenhetsytan och att föreningen betalar 25 procent av köpeskillingen. För att en ombildning ska få ske krävs att minst två tredjedelar av hyresgästerna tackar ja, och vanligtvis finansierar föreningen mellan 20 och 35 procent av köpeskillingen.

Vår bedömning av hur det kommer att se ut i en genomsnittlig förening är därför rimlig. I verkligheten kommer priserna att variera något. Priset för varje hyresgäst blir lägre ju fler lägenheter som omvandlas och ju större del som betalas av föreningen. I realiteten kan detta innebära att rabatterade lägenheter inom allmännyttan blir ännu billigare eftersom det blir lättare för föreningen att ta på sig lån om priset är lågt relativt marknadspriset och fler hyresgäster kan bli intresserade om det framstår som en bättre affär att köpa sin lägenhet. Således kan de rabattskillnader som vi beräknar vara underskattade.

Validitet

Undersökningen om rabatterade priser för allmännyttans lägenheter i respektive församling bygger på antagandet att allmännyttans bestånd håller ungefär samma kvalitet som beståndet av bostadsrättsfastigheter. Det finns ingen orsak att tro att det skulle vara annorlunda utifrån ett makroperspektiv. Det finns så väl bostadsrättsfastigheter och allmännyttiga fastigheter i bättre och sämre skick. Det faktum att allmännyttan drivs professionellt och har resursstarka ägare borgar för att fastigheter i vissa fall kan vara i bättre skick än lekmanmässigt förvaltade bostadsrättsfastigheter. Å andra sidan är det rimligt att anta att bostadsrätter i allmänhet har mer påkostad inredning än hyresrätter, något som naturligtvis kan höja marknadspriset något.

Jämförelser mellan rabattens storlek i olika församlingar bygger på att beståndet i respektive församling har samma kvalitet i relation till de försålda bostadsrätterna i mäklarstatistiken. Det är således i denna jämförelse inget problem om till exempel hyresrätterna i så väl innerstaden som ytterstaden håller lägre kvalitet än bostadsrätterna, eftersom rabatten då skulle bli lika stor. Däremot är det ett problem om till exempel de värderade hyresrätterna i innerstaden skulle vara i bättre skick än de sålda bostadsrätterna, medan de värderade hyresrätterna i ytterstaden skulle vara i sämre skick än de sålda bostadsrätterna där. Då skulle en skillnad i rabatt kunna härledas till skillnaden i skick relativt det som rabatten beräknas på, vilket naturligtvis gör den missvisande. Vi har dock ingen anledning att tro att så skulle vara fallet, speciellt med tanke på att bostadsrättsinnehavare har stora incitament att hålla sina lägenheter i skick i så väl innerstaden som ytterstaden.

De utvalda församlingarnas spridning över staden innebär att resultaten i undersökningen med god grund kan generaliseras till att gälla så väl staden som helhet som innerstad respektive ytterstad.

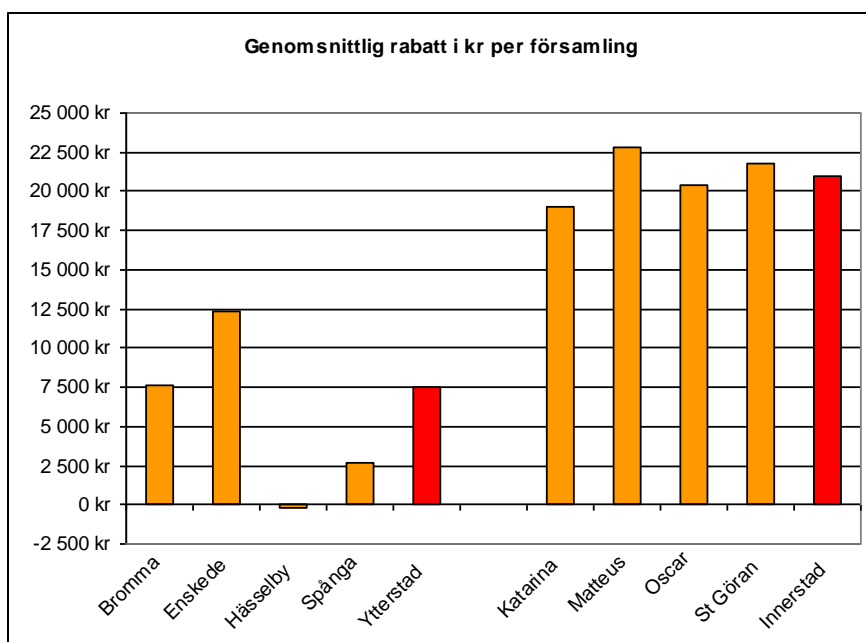
3. Resultat

Nedan följer en redovisning av marknadspriser och omvandlingspriser i respektive församling. Därefter ställs dessa i relation till andelen hyres- och bostadsrätter i församlingarna.

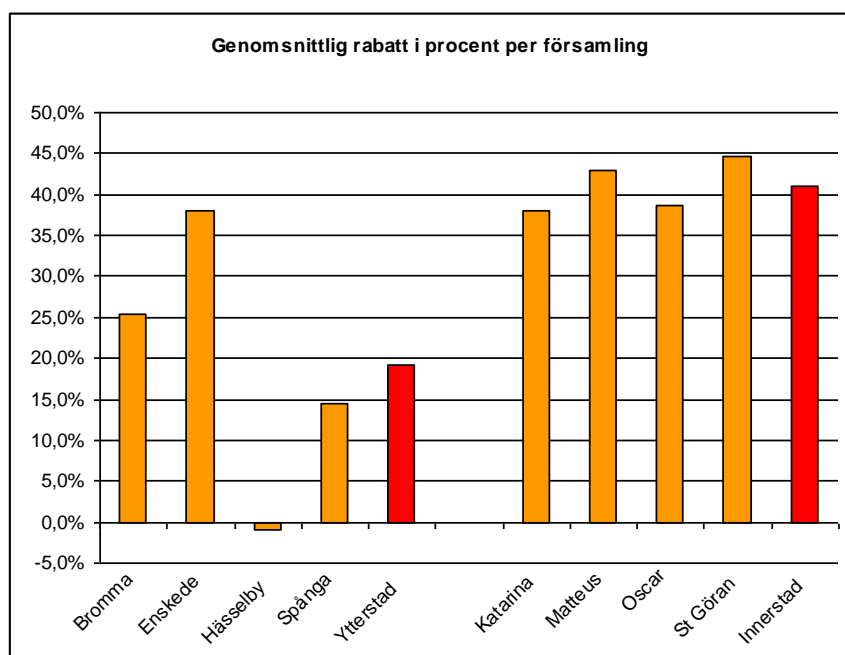
Resultaten visar att ombildningspriserna är rabatterade i jämförelse med marknadspriserna i samtliga församlingar förutom Hässelby (i vilken endast tre relativt nybyggda fastigheter har värderats). Den genomsnittliga rabatten var 14 821 kr/kvm eller 32,4 procent. I innerstaden var rabatten nästan 60 procent större och nästan tre gånger så stor räknad i kronor, om jämförelse görs med församlingarna i ytterstaden. Hässelby är borträknat från medelvärdena eftersom det lilla antalet fastigheter troligen ger en missvisande bild (se tabell 2 och figur 1-2).

Tabell 2. Genomsnittligt marknadspris samt genomsnittligt ombildningspris i respektive församling räknat i kronor per kvadratmeter. Källa: Mäklarstatistik samt Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem.

	Marknadspris	Ombildningspris	Rabatt	dvs
Bromma	30 071 kr	22 422 kr	7 649 kr	25,4%
Enskede	32 468 kr	20 130 kr	12 338 kr	38,0%
Hässelby	18 436 kr	18 625 kr	-189 kr	-1,0%
Spånga	18 650 kr	15 954 kr	2 696 kr	14,5%
Katarina	49 904 kr	30 933 kr	18 971 kr	38,0%
Matteus	52 947 kr	30 172 kr	22 775 kr	43,0%
Oscar	52 751 kr	32 316 kr	20 435 kr	38,7%
St Göran	48 834 kr	27 063 kr	21 771 kr	44,6%
<i>Ytterstad</i>				
<i>exkl</i>				
<i>Hässelby</i>	27 063 kr	19 502 kr	7 561 kr	26,0%
<i>Innerstad</i>	51 109 kr	30 121 kr	20 988 kr	41,1%



Figur 1. Genomsnittlig rabatt i kronor per kvadratmeter redovisat per församling samt för inner/ytterstaden sammanräknat. I genomsnittet för ytterstaden är Hässelby ej inräknat.



Figur 2. Genomsnittlig rabatt i procent per församling samt för inner/ytterstaden sammanräknat. I genomsnittet för ytterstaden är Hässelby ej inräknat.

Rabatten innebär att priset för en typlägenhet på 76 kvadratmeter i Katarina blir 2,4 miljoner kronor mot det gällande marknadspriset på 3,8 miljoner kronor. Motsvarande typlägenhet i Bromma kostar med rabatt 1,7 miljoner kronor mot marknadspriset på 2,3 miljoner kronor.

Nivån på rabatter kan sedan användas för att göra en uppskattning av den förmögenhetsförlust staden gör genom att försälja lägenheter till ett pris som understiger marknadsvärdet. Vår uppskattning är att detta motsvarar sammanlagt cirka 2,7 miljarder kronor för de 73 fastigheter som ingår i undersökningen (se tabell 3 enligt nedan). Om detta mönster går igen i

övriga försäljningar blir den totala förlusten av de 237 hittills värderade föreningarna kring 9 miljarder kronor.

Tabell 3. Värderade priser i allmännyttan och beräknade marknadspriser för dessa, redovisat per församling samt totalt.

	Totalt			
	värderat	Rabatt	Marknadsvärde	Förlust
Bromma	491 mnkr	25,4%	658 mnkr	-167 mnkr
Enskede	656 mnkr	38,0%	1058 mnkr	-402 mnkr
Hässelby	153 mnkr	-1,0%	151 mnkr	2 mnkr
Spånga	138 mnkr	14,5%	161 mnkr	-23 mnkr
Katarina	923 mnkr	38,0%	1488 mnkr	-566 mnkr
Matteus	1033 mnkr	43,0%	1812 mnkr	-780 mnkr
Oscar	654 mnkr	38,7%	1067 mnkr	-413 mnkr
St Görän	443 mnkr	44,6%	798 mnkr	-356 mnkr
<i>Summa</i>	<i>4489 mnkr</i>		<i>7195 mnkr</i>	<i>-2706 mnkr</i>

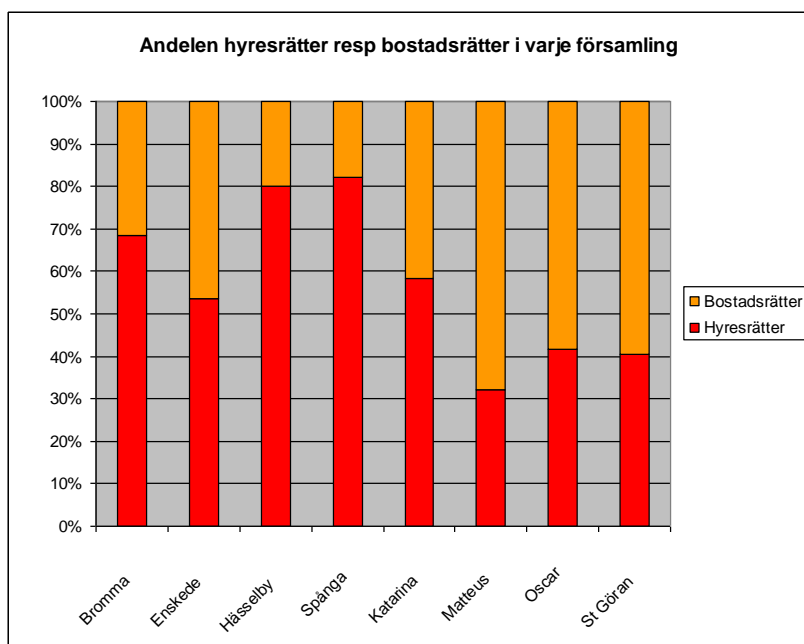
Mot detta kan argumenteras att det är rimligt att priser för hela fastigheter är lägre än priserna för enskilda lägenheter. Den stora fastighetsförvaltaren Wallenstam har dock visat att marknadspriset för hyresfastigheter som ombildas är högre än det marknadspris som en fastighet värderas till av oberoende värderare. I tabell 4 redovisas en genomgång av Wallenstams pressmeddelanden från omvandlingar under det senaste året. Efter förhandlingar har företaget fått ut mellan 10 och 30 procent mer än värderingen för fastigheterna. Genomsnittet är 20 procent. Detta skulle innebära att staden för de undersökta fastigheterna förlorar ett värde på mellan 500 och 1 500 miljoner kronor.

Tabell 4. Av Wallenstam omvandlade fastigheter och framförhandlade prisökningar i relation till ursprunglig värdering.

Datum	Fastighet	Ort	Prisökning
2008-06-16	Göteborg Lunden 13:6	Göteborg	20%
2008-03-03	Stockholm Kroken 9	Stockholm/Södermalm	10%
2007-12-20	Stengodset 22	Stockholm/Norrmalm	30%
2007-11-02	Stockholm Flaggan 9	Stockholm/Södermalm	30%
2007-10-02	Mölnadal Drivbänken 1	Göteborg	16%
2007-10-01	Stockholm Järnlodet 24	Stockholm/Östermalm	17%
2007-08-30	Göteborg Torp 24:5	Göteborg	30%
2007-06-29	Vattuormen 17	Stockholm/Kungsholmen	17%
2007-06-21	Göteborg Källtorp 112:1	Göteborg	14%

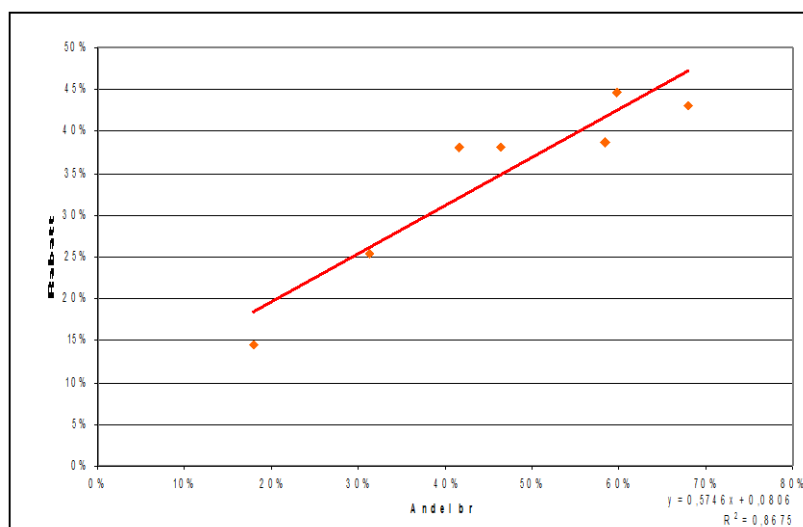
Rabatt i relation till bostadsbestånd i varje församling

Ett sätt att vidare analysera resultaten är utifrån andelen bostads- respektive hyresrätter i lägenhetsbeståndet i varje församling. Figur 3 nedan, visar att det finns betydliga skillnader. I de i undersökningen ingående församlingarna i ytterstaden är enligt USK i genomsnitt 71 procent av bostäderna hyresrätter och 29 procent bostadsrätter. I de undersökta församlingarna i innerstaden var 43 procent av bostäderna hyresrätter och 57 procent bostadsrätter. I statistiken bortses från kategoribostäder, främst servicehus för äldre. Andelen bostadsrätter var således högre och andelen hyresrätter lägre i innerstaden.



Figur 3. Andelen hyresrätter respektive bostadsrätter av bostäder i flerfamiljshus per församling. Källa: Utrednings- och statistikkontoret (USK) Områdesstatistik 2007.

Det fanns en mycket stark och statistiskt signifikant korrelation mellan andelen bostadsrätter och nivån på rabatten ($r=0,93$; $p=0,002$). Ju större andel bostadsrätter som finns i en församling, desto högre är den procentuella rabatten som ges. Hela 87 procent av variation i procentuell rabatt kunde enligt den statistiska modellen förklaras med variation i andel bostadsrätter i ett område. En linjär regressionsmodell visar att när andelen bostadsrätter ökar med tio procentenheter så ökar rabatten med 6 procentenheter (se figur 4).



Figur 4. Procent bostadsrätter av lägenheterna i ett område samt genomsnittlig procentuell rabatt på marknadspriset.

4. Sammanfattning och slutsats

Allmännyttans lägenheter säljs till priser som i många fall ligger kraftigt under gällande marknadsvärde.

- **Den genomsnittliga rabatten för köp av lägenhet i allmännyttan är 32 procent eller 14 800 kr per kvadratmeter.**

I församlingarna i innerstaden är rabatten betydligt större än i församlingarna i ytterstaden.

- **I innerstaden är rabatten 41 procent, i ytterstaden 26 procent.**

Totalt sett innebar dessa rabatter att de 73 fastigheterna i undersökningen såldes till ett pris som ligger sammanlagt cirka 2,7 miljarder kronor under marknadsvärdet. Om samma trend håller i sig kommer staden förlora cirka 9 miljarder kronor på att sälja de fastigheter som i dag är värderade.

- **Den totala rabatten staden skänker i och med de undersökta värderingarna är cirka 2,7 miljarder kronor räknat utifrån marknadspriset på bostadsrätter och cirka 1 miljard kronor räknat utifrån om staden skulle ha förhandlat priserna.**

Vidare finns en signifikant, positiv och mycket stark korrelation mellan andelen bostadsrätter och den procentuella rabatten.

- **Ju fler bostadsrätter det finns i ett område desto högre rabatt ger staden dem som omvandlar allmännytta till fler bostadsrätter.**

Resultaten visar således hur den borgerliga majoriteten i stadshuset slumpar bort stockholmarnas tillgångar till lågpris. Den gällande utförsäljningspolitiken urholkar på så vis de kommunala tillgångarna med flera miljarder kronor årligen. **Detta rimmar illa med skrivningar i kommunallagen, som kräver att kommunen håller sin förmögenhet intakt vid försäljningar (KomL 8:2).**

Dessutom visar resultaten från vår studie att boende behandlas olika beroende av vart de bor. **Ytterstadsbor får betydligt lägre rabatt än innerstadsbor. Detta är inte heller förenligt med Kommunallagens likabehandlingsprincip (KomL 2:2),** som kräver att kommunen ska behandla alla sina medlemmar lika om det inte finns sakliga skäl för annat. Att bo i ett område med få bostadsrätter kan knappast räknas som ett sakligt skäl.

Men inte nog med att det finns juridiska tveksamheter, den förda utförsäljningspolitiken motverkar på detta vis också de syften som de borgerliga uttalade innan valet. **Om majoriteten vill sälja mest i ytterstaden – varför är då de relativa priserna högre där? Om man önskar mer av blandade upplåtelseformer – varför är det då dyrast att köpa sin lägenhet om man bor i ett område med många hyresrätter?**

Det går att sammanfatta majoritetens omvandlingspolitik i två ord: oekonomisk (för staden) och orättvis (för de som inte får tag i en lägenhet eller missgynnas i rabattsystemet).