

# När miljonprogrammet blev ett klipp

Fallen- Victoria Park och Trianon

Linnea Lindemann  
Handledare: Anders L. Hansen  
Institutionen för kulturgeografi  
och ekonomisk geografi

## Innehållsförteckning

1. INLEDNING .....	6
1.1 Syfte och frågeställning .....	7
1.2 Avgränsningar.....	7
2. GENTRIFIERING .....	8
2.1 Genererande mekanismer .....	8
2.3 Gentrifieringens fyra faser.....	9
2.4 Rantegapsteorin .....	9
2.5 Olika former av gentrifiering.....	10
2.6 Gentrifiering som planeringsinstrument .....	11
2.7 Två diskurser inom teorin.....	11
2.7.1 Revanchist city-diskursen.....	12
2.7.2 Emancipatory city-diskursen .....	13
3. METOD OCH MATERIAL .....	15
3.1 Fallstudie .....	15
3.2 Metodval.....	15
3.3 Skriftliga källor.....	16
3.3.1 Urval av skriftliga källor.....	16
3.3.2 Validering av skriftliga dokument .....	16
3.4 Intervjuer .....	17
3.4.1 Urval till intervju .....	17
3.4.2 Tillvägagångssätt- den semistrukturerade intervjun .....	17
3.4.3 Intervjuernas reliabilitet och validitet .....	18
3.5 Intervjuetik.....	18
3.6 Analys av intervjuerna .....	19
3.7 Metoddiskussion .....	19
4. BAKGRUND.....	21
5. STRUKTURER I BOSTADSMARKNADEN SOM HÄMMAR NYPRODUKTION OCH FÖDER INVESTERINGAR I MILJONPROGRAM.....	23
5.1 Inledning.....	23
5.2 Produktionskostnader .....	23
5.3 Hyresregleringen.....	26
5.4 Bruksvärdessystemet .....	26
5.5 Presumtionshyra .....	27
5.6 Hyressättningssystemets påverkan på nyproduktionen .....	27
5.7 Malmöbornas betalningsförmåga .....	29
5.8 Analys- Bostadsmarknaden och gentrifiering.....	30
6. VICTORIA PARK.....	32
6.1 Inledning.....	32
6.2 Victoria Parks arbete i Herrgården .....	33
6.2.1 Det sociala arbetet.....	33
6.2.2 De nya hyresgästerna .....	35
6.2.3 Victoria Parks relation till hyresgästerna.....	36
6.3 Renoveringen av bostäderna.....	36
6.4 Relationen till Malmö Stad.....	37

7. TRIANON .....	38
7.1 Inledning .....	38
7.2 Trianons arbete i Lindängen .....	38
7.3 Trianons arbete i relation till Victoria Park .....	39
7.3 Analys av Victoria Park och Trianon i relation till gentrifieringsteorin .....	40
8. SLUTSATSER .....	42
9. DISKUSSION .....	44
10. PERSPEKTIVERING .....	46
11. SAMMANFATTNING .....	47
12. KÄLLFÖRTECKNING .....	48
13. BILAGOR .....	52
13.1 Intervjufrågor .....	52
13.2 Karta över Malmö med Herrgården och Lindängen utmarkerade .....	53

## Tabeller

Tabell 1. Sammanfattning av gentrifieringsprocessens områdeseffekter .....	12
Tabell 2. Kötid efter månadshyra, 2013 .....	29
Tabell 3. Inkomstnivå för storstäderna och riket, 2013 .....	30
Tabell 4. Demografiska uppgifter för Herrgården, Lindängen och Malmö Stad .....	33
Tabell 5. Standardhöjande renoveringars hyrespåslag .....	37
Tabell 6. Demografiska uppgifter för Herrgården, Lindängen och Malmö Stad .....	38

## Diagram

Diagram 1. Total produktionskostnad, byggkostnad och markkostnad, 1994-2012 .....	24
Diagram 2. Färdigställda lägenheter i nybyggda flerbostadshus och småhus, hela riket, 1990-2013 .....	25

## Bilder

Bild 1. Fastigheter i Herrgården .....	32
Bild 2. Trianons fastighet i Vårsången/Lindängen .....	38

## 1. INLEDNING

Sverige är det land i EU med den snabbaste urbaniseringstakten. Idag bor hälften av Sveriges befolkning i de tre storstadsregionerna. Den stora inflyttningen till storstäderna sätter press på bostadsmarknaden och Malmö är en av de europeiska storstäderna som har den kraftigaste inflyttningstakten (Magnusson 2012).

Nyproduktionen av bostäder har inte följt befolkningsökningen på ett tillfredställande sätt. Det krävs i genomsnitt 2,7 år i Malmös kommunala bostadskö för att få tillgång till ett förstahandskontrakt (Boplats Syd 2013). Den låga byggnadsfrekvensen har bland annat förklarats med att Sverige har EU:s högsta produktionskostnader, befolkningens inkomstutveckling och att incitamenten att bygga hyresrätter avtar till följd av hyresregleringen (Länsstyrelsen Skåne 2013).

Malmös genomsnittliga inkomstnivå är betydligt lägre än Stockholms, men även lägre än Göteborgs och rikets genomsnittliga nivå (SCB 2013:inkomst). Nyproducerade bostäder är kostsamma och får en högre hyresnivå än det äldre beståndet, vilket kan ses som ett betydande hinder för nyproduktion i en stad som Malmö.

Victoria park är ett fastighetsbolag som har profilerat sig genom ett exklusivt livsstilsboende i Limhamn. Men efter finanskrisen 2008 har efterfrågan på den typen av bostäder avtagit betydligt. Victoria park har därefter ändrat affärsstrategi och satsar numera på att förvärva och rusta upp fastigheter i miljonprogramsområden på tillväxtorter. 2012 köpte bolaget 867 lägenheter i Herrgården, som är ett delområde i Malmöstadsdelen Rosengård (Victoria Park 2013). Bolaget bedömer att fastigheterna i Herrgården har stor potential då de är belägna endast 10 minuter med buss från Gustav Adolfs torg. Faktumet att Malmö är en stad med stor attraktionskraft samtidigt som det råder bostadsbrist är ytterligare incitament bakom Victoria Parks köp av fastigheterna.

Bostäderna i Herrgården blev rikskända 2008 då Uppdrag granskning gjorde ett reportage om de eftersatta fastigheterna. Problemen var omfattande med fuktskador, mögel och kackerlackor. Även de sociala utmaningarna i området är stora, med en hög arbetslöshet och ett stort utanförskap. Victoria Parks plan är nu att höja området standard och det sociala kapitalet för att öka lönsamheten i fastigheterna (Victoria Park 2013).

Trianon är ett mindre fastighetsbolag i Malmö som har köpt 400 lägenheter i Vårsången/Lindängen, som ligger i stadsdelen Fosie. Stadsdelen är inte lika centralt belägen som Herrgården (se bilaga 13.2), utan ligger omkring 1 mil utanför centrala Malmö. Även Trianon ser potential i miljonprogramsfastigheter och avser att arbeta för att höja områdets sociala karaktär. De båda bolagens utvecklingsstrategier skiljer sig åt. Trianon har en tydligare ambition att utveckla Vårsången tillsammans med de boende och Victoria Park ser gärna att en ny typ målgrupp söker sig till Herrgården.

## 1.1 Syfte och frågeställning

Uppsatsen ämnar analysera Victoria Parks utvecklingsarbete i Herrgården och jämföra det med fastighetsbolagets Trianons planer och arbete i Lindängen. De båda bolagens köp av miljonprogramsfastigheter ska förklaras i relation till bostadsmarknadens struktur och de regleringar som kan tänkas förhindra nyproduktion av bostäder. Fastighetsbolagens utvecklingsarbete kommer att analyseras i relation till olika gentrifieringsteorier.

1. Vad i bostadsmarknadens struktur är anledningen bakom dagens utveckling, där fastighetsbolag väljer att köpa och rusta upp miljonprogram framför att bygga nya bostäder?
  - 1.1 Hur arbetar Victoria Park i Herrgården för att öka områdets attraktivitet och utveckla områdets sociala karaktär?
  - 1.2 Hur arbetar fastighetsbolaget Trianon med att utveckla miljonprogramsområden jämfört med Victoria Park?

## 1.2 Avgränsningar

Jag har valt en geografisk avgränsning i form av Herrgården och Lindängen i Malmö. Bostadsmarknadens strukturer är dock nationella, vilket resulterar i att framförallt fråga 1 har ett vidare perspektiv.

Rapporten fokuserar på de hinder för nyproduktion av bostäder som Victoria Park och Trianon pekar på. Det finns andra hinder som andra aktörer tar upp, exempelvis Länsstyrelsen, men jag har valt att utgå ifrån de hämmande krafter som de båda bolagen belyser.

## 2. GENTRIFIERING

Gentrifiering handlar i grunden om hur bostadsområden förändras, om hur området används och av vem. Förändringen sker genom standardhöjande renoveringar och genom nybyggnation av bostäder och nya verksamheter. En gentrifieringsprocess kännetecknas av att den nya gruppen människor som flyttar in är starkare socioekonomisk, än dem som tidigare bebodde området (Hedin 2012).

Begreppet gentrifiering myntades av Ruth Glass 1964 efter att centralt belägna arbetarklassområden i London förvandlats till medelklassområden. Den mer bemedlade medelklassen valde bort förorten och trängde undan arbetarklassen från de traditionella områdena. Denna förändringsprocess var stark i England och USA under 1960-70 talet, men anses idag vara världsomspännande (Lees et.al. 2008).

Benämningen gentrifiering härstammar från engelskans ”gentry” och betyder överklass som inte är adlig (Lilja 2011:15). I Sverige blev gentrifieringsprocessen tydlig under saneringsvågen av storstädernas innerstäder under 1970-talet. Till skillnad från andra västeuropeiska och amerikanska städer var städerna själva drivande i processen. Politiker och stadsplanerade arbetade aktivt för att höja standarden i stadskärnorna för att förhindra att de förslummades (ibid:16). Under mitten av 1990-talet och framåt tilltog gentrifieringen i framförallt Stockholm och Göteborg på grund av den omfattande ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter. Prisutvecklingen på bostadsrätter var stark och under slutet av 1990-talet var gentrifieringen av Stockholms innerstad ett faktum, då låginkomstområdena i stort sett hade försvunnit från innerstaden (ibid:18).

En gentrifierad stad anses av många teoretiker, däribland David Harvey, vara ett hot mot demokratin, då möjligheten att fritt och öppet röra sig i det offentliga rummet inskränks. De anser att den moderna staden kännetecknas av en kamp om rätten till staden, både vad gäller det privata och det offentliga rummet. Staden och det offentliga rummet är en fundamental arena för möten mellan människor som underbygger tolerans, jämlikhet, acceptans och delaktighet (ibid:17).

### 2.1 Genererande mekanismer

Det finns två olika perspektiv som förklarar varför gentrifiering uppstår, ett produktionsinriktat och ett konsumtionsinriktat perspektiv. Det produktionsinriktade perspektivet utgår från skillnaden mellan ett områdes reella och dess potentiella värde. En stor skillnad mellan realitet och potentialitet uppfattas som en ekonomisk vinstmöjlighet och faktorn bakom gentrifieringen. Perspektivet benämns räntegapsteorin (Hedin 2010:18). Det konsumtionsinriktade perspektivet belyser framträdandet av en ny klass som har en specifik efterfrågan på ett socialt och kulturellt utbud. Klassen kännetecknas av en särskild smak och preferenser, med karakteristiska förväntningar och livsstilsmonster. De gentrifierade områdena möjliggör ”klassens” livsstilsval och gentrifieringsprocessen delas in i fyra faser för att förklara förloppet (Lilja 2011:28).

## 2.3 Gentrifieringens fyra faser

En tidig modell över gentrifieringsprocessens faser utvecklades under 1970-talet för att förklara processen och förutse framtiden. Modellen speglar Glass definition av klassisk gentrifiering av arbetarklassområden (Clay 1979 in Lees et.al 2008:31).

Den första fasen karaktäriseras av att en mindre riskbenägen grupp människor flyttar in i vakanta bostäder och renoverar fastigheten efter eget behov. Processen startas ofta av konstnärer, arkitekter och artister, de som arbetar med formgivning och design. Uteslutande används privat kapital (ibid.).

Den andra fasen karaktäriseras av att fler människor flyttar in med samma förhållningssätt till staden. Till stor del renoveras bostäder efter det enskilda behovet, men en småskalig spekulation och marknadsföring kring bostäderna utvecklas. Det blir något svårare för människor lik den ursprungliga befolkningen att få tillträde till området, då vakansen minskar. Områdets karaktär förändras och det mediala intresset tilltar (ibid:32).

Den tredje fasen kännetecknas av ett stort medialt och offentligt intresse för grannskapet. Renoveringsarbetet av hela området tilltar och bostadspriserna stiger, vilket leder till en ökad omflyttning. Områdets bostäder ses som en investering av den nyinflyttade medelklassen. Den nya befolkningen ställer krav på investeringar från kommunen gällande ökad service och åtgärder mot kriminalitet genomförs (ibid.).

Under den fjärde fasen är en stor del av områdets fastigheter gentrifierade och medelklassens inflyttning fortsätter, nu präglas inflyttningen av människor som arbetar med ekonomi och administration. Fastigheter som har varit föremål för spekulation släpps på marknaden och det kommersiella utbudet ökar. Små och specialiserade butiker, professionell service och kommersiella aktiviteter växer fram. Prisutvecklingen på både hyres- och bostadsrätter är stark och omflyttningen omfattar nu inte bara hyrestagare utan även bostadsrättsinnehavare (ibid:33).

Modellen är utformad efter den amerikanska bostadsmarknaden och ringar in gentrifieringsprocessen. Sveriges bruksvärdessystem verkar som en hyresreglering i praktiken och är ett starkt besittningsskydd, så modellen är inte utan förbehåll applicerbar på den svenska bostadsmarknaden. Bruksvärdessystemet innebär att en lägenhets hyra fastställs i relation till bostäder med liknande standard och storlek. Detta gäller för bostäder från det äldre beståndet. Nyproducerade bostadslägenheter har däremot i princip marknadshyror. 2006 infördes den så kallade presumtionshyran som innebär att hyresvärden under de första 15 åren får ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Regelverket kring uthyrningen av ägda bostäder i andra hand har även förändrats och hyran ska spegla bostadens kapitalkostnad (Boverket 2014:26)

## 2.4 Rättegaps teorin

Hedin (2010) redogör i sin avhandling *Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte* för rättegaps teorin. Enligt teorin uppkommer gentrifiering till följd av ”kapitalets rörelse in och ut genom den byggda miljön”(Smith 1996 in Hedin 2010:18). I

kapitalistiska länder är mark och bebyggelse en vara som skapar investeringar och disinvesteringar (Smith 1986 in Hedin 2010:18). Under nybyggnation och renovering av fastigheter krävs det stora investeringar från fastighetsägaren sida, som avser att nå fastigheternas ”högsta och bästa” användning. Med andra ord är syftet att den reella avkastningen ska motsvara den potentiella. Investeringar följs av en period då den faktiska och potentiella avkastningen följs åt, om egendomen utnyttjas på bästa sätt. Efter en period minskar fastighetens avkastning till följd av slitage, förändrade boendepreferenser och uppkomsten av ny byggteknik (Smith 1979 in Hedin 2010:18). Om en stad samtidigt har en positiv befolkningstillväxt ökar viljan att förändra markanvändningen för att svara upp mot fastigheternas potential. Mellan den reella och potentiella avkastningen uppstår strukturella förutsättningar för att gentrifiering ska uppstå, ett räntegap bildas. Gentrifiering blir ett medel som används för att sluta gapet och frigöra vinstmöjligheterna genom en ”bättre” markanvändning (Hedin 2010:18).

En fastighets kapitaliserade avkastning minskar i relation till tiden, men den potentiella avkastningen kan samtidigt öka om fastigheten är belägen i ett område med rätt förutsättningar. Fastighetsägare kan dra ner på underhållet för att gapet ska växa och använder då modellen som en strategi för ökad avkastning. Sker detta samtidigt som resursstarka grupper flyttar från området och ekonomiskt svaga grupper flyttar in äger en filtrering rum. Filtrering kan både sägas vara gentrifieringen föregångare och motsats, men processen är inte nödvändigtvis föregångare till gentrifiering (Smith 1979 in Hedin 2010:20).

## 2.5 Olika former av gentrifiering

Idag används termerna rural-, nybyggd- och super-gentrifiering av många teoretiker för att förklara gentrifieringsprocesserna.

Studenter, kommersialisering och turister är faktorer bakom processerna. Antalet studerande har ökat kraftigt, med bostadsbrist på populära studentorter som följd. Situationen leder till en obefintlig vakans och priset på ägt boende drivs upp. Vid kommersialisering av områden säljs ofta fastigheter ut för att avtalsenligt bedriva kommersiell verksamhet. Individualiseringens starka fäste leder många gånger till att mer perifera områden i städer klarar av att bedriva affärsverksamhet inriktad på alternativa livsstilar. Turistorter planeras många gånger efter vad den urbana medelklassen efterfrågar, vilket leder till att utbudet blir mer kostsamt än vad den bofasta befolkningen kan efterfråga (Lees et.al. 2008:132).

Rurala-gentrifiering har studerats i England har en många likheter med den urbana gentrifieringen. Den drivs av medelklassen, som tidigare har levt urbana liv men som söker sig efter familjebildningen till rurala områden. Utvecklingen leder till en ökad efterfrågan på hus och då medelklassen är mer välbärgad drivs priserna upp i samhällen som traditionellt sett har bebotts av arbetarklassen (Phillips 2002 in Lees et.al. 2008:138).

Det råder en diskussion inom gentrifieringsteorin om huruvida nybyggda områden i gamla hamnar och i industriområden är fall av gentrifiering. Omvandlingsprocessen leder inte till att grupper av människor tvingas lämna sina boenden till följd av ökade bostadskostnader, så ur denna synvinkel är processen snarare en motsats till gentrifiering. Majoriteten gentrifieringsteoretiker menar dock att processen bör ses som exempel på gentrifiering. De



menar att projekten skapar en indirekt bortträngning, då låginkomsttagare exkluderas från områdena. Transformationen av hamnar och industriområden driver även upp priserna på intilliggande mindre attraktiva stadsdelar. Den nyinflyttade urbana medelklassen riskerar även att ta över de styrande befattningarna i kommunen och det kan då komma att röra sig om en sociokulturell bortträngning (Smith 1996 in Lees et.al. 2008:144).

Super-gentrifiering är en form av intensifierad gentrifiering som utvecklats till följd av globaliseringen. Termen syftar på en tilltagande gentrifieringsprocess i ett redan gentrifierat område. Inflyttarna utgörs av en globalt förankrad elit med stora ekonomiska tillgångar. Den nya klassens finansiella aktörer återfinns inom transnationella företag eller har framgångsrikt kommersialiserat den finansiella ekonomin. En liknande utveckling börjar även utgöras av människor arbetande med marknadsföring, it och juridiska tjänster (Lees 2003 in Lees et.al. 2008:148). Utvecklingen kan inte förklaras utifrån räntegaps teorin, då området redan är gentrifierat och bebos av övre medelklass.

## 2.6 Gentrifiering som planeringsinstrument

Under det senaste decenniet har gentrifiering utvecklats till ett planeringsinstrument som används av kommunala och statliga aktörer (Hedin 2012:9). Utvecklingen hänger samman med den neoliberala tidsandan, som prioriterar marknadens egna krafter, privatiseringar och avregleringar (Lees et.al 2008:173).

Stadsplaneringen har tidigare verkat som en aktör genom progressiva reformer, men har övergått till att fokusera på stadens i sig och dess möjliga förändring. Gentrifiering ses idag som ett resultat av en god planering, och marknadens krafter anses vara lösningen och inte problemet. Städer ska idag verka som entreprenörer och attrahera investerare, näringslivet, turister och nya medborgare till staden (ibid.).

## 2.7 Två diskurser inom teorin

Inom gentrifieringsteorin finns det två samtida och motstridiga diskurser. Revanchist city-diskursen har ett kritiskt förhållningssätt till teorin och belyser de negativa effekterna av gentrifiering. Emancipatory city-diskursen belyser de positiva effekterna av processen och menar att bortträngning av människor inte är ett resultat av gentrifiering som sådan (Hedin 2012:12).

Hedin (2012) presenterar en tabell över gentrifieringsprocessens positiva och negativa effekter för ett område. De negativa aspekterna har sina rötter i kapitalismens system som förtrycker ekonomiskt svaga grupper i strävan att attrahera kapital till platsen (revanchist city-diskursen). De positiva effekterna tar avstamp i den postindustriella frigörelsen från gamla normer om boendeformer och livsstil (emancipatory city-diskursen) (ibid.).

**Tabell 1. Sammanfattning av gentrifieringsprocessens områdeseffekter**

<b>Positiva effekter</b>	<b>Negativa effekter</b>
Stabilisering av nedgångna områden	Bortträngning genom hyreshöjning/prisstegring
Ökade fastighetsvärden	Sekundära psykologiska skador relaterade till bortträngning
Minskade antal vakanser	Ilkska, upprörda känslor och konflikter inom lokalsamhället
Ökade lokala skatteintäkter	Förlust av prisvärt boende för lägre inkomstklasser
Förbättrade villkor för fortsatt utveckling	Ohållbar och spekulativ prisstegring på fastighetsmarknaden
Ökad social blandning i området	Hemlöshet
Upprustning av fastigheter, både med statliga och privata medel	Större andel av lokala medel till lobbying
	Bortträngning av kommersiell och industriell verksamhet
	Ökade kostnader och förändrade förutsättningar för lokal service
	Ökad efterfråganstryck på omgivande låginkomstområden från de utträngda grupper
	Förlust av social mångfald (från heterogenitet till rikemansghetton)

Källa: Hedin 2012:12

### 2.7.1 Revanchist city-diskursen

Diskursen belyser kampen om rummet där socioekonomiskt svaga grupper är förlorarna. Neil Smith benämns ofta som diskursens huvudman och han argumenterar för att gentrifiering är del av en neoliberal världsordning (Smith 1996 in Lees et.al 2008:195).

”Previously accepted notions of social justice and an explicit concern with injustice, so central to the progressive urban ambitions of the 1960s and 1970s, have been flushed away with the remains of liberalism. In the same period, the narrowest visions derived from Marxism have also proven bankrupt. The new urbanism results from the political and cultural rush to fill this vacuum”(ibid:222).

Diskursen har sitt ursprung i 1990-talets New York som präglades av en fattigdomsbekämpande lagstiftning, men det efterföljande nyliberala skiftet innebar att den politiska diskursen förändrades och hårdare metoder mot stadens utsatta områden proklamerades. Arbetet syftade till att höja stadens attraktivitet och de allra fattigaste ansågs

inte längre ha en plats i staden (Smith 1996 in Hedin 2010:15).

”The poor and working-class are all too easily defined as ”uncivil”, on the wrong side of a heroic dividing line, as savages and communists. The substance and consequence of the frontier imagery is to tame the wild city, to socialize a wholly new and therefore challenging set of processes into safe ideological focus. As such, the frontier ideology justifies monstrous incivility in the heart of the city” ”(Smith 1996 in Lees et.al 2008:225).

New Yorks nyliberala skifte kännetecknades av satsningar på att skapa ett gynnsamt företagsklimat genom omorganiseringar av det lokala styret, privatiseringar av den offentliga sektorn, ökad övervakning i staden, aggressivt urbant entreprenörskap och genom att professionella som drev på den nyliberala utvecklingen ökade sin makt (Smith 1996 in Hedin 2010:15).

### 2.7.2 Emancipatory city-diskursen

Diskursen fokuserar på de positiva effekterna av gentrifiering. När en ny typ människor flyttar in i ett område ökar den kulturella mångfalden och området blir en mötesplats som genererar tolerans (Caulfield 1994 in Hedin 2010:16). Inflyttningen av socioekonomiskt starkare människor genererar även ökade skatteintäkter och service utbudet ökar (Byrne 2003 in Hedin 2010:16). De nyinflyttade är mer integrerade i samhället och medvetna om medborgerliga rättigheter, områdets politiska profil kan därför utvecklas, vilket gynnar alla invånare (Ley 1996 in Lees et.al 2008:196). Diskursen bortser inte från gentrifieringsprocessens bortträngande av människor men menar att det är resultatet av statens misslyckande med att förse resurssvaga människor med bostäder. Gentrifiering i sig anses skapa utveckling i de berörda områdena (Byrne 2003 in Hedin 2010:16).

Diskursen anser att gentrifiering som fenomen har sitt ursprung i 1960-talet, då medelklassen valde bort villaförorten för bohemiska innerstadskvarter. Det aktiva valet öppnade upp för kvinnors frigörelse, då närheten till innerstadens serviceutbud och arbetsmarknad motverkade isoleringen i hemmet. Antirasism och en öppen inställning till homosexuella är ytterligare fenomen diskursen belyser att gentrifieringsprocessen skapar (Ley 1994;Butler 1997 in Hedin 2010:17).

Emancipatory city-diskursens syn på gentrifiering har kommit att bana väg för planeringsstrategier som ser gentrifiering som ett resultat av god planering. Richard Florida (2003) argumenterar i boken *Den kreativa klassens framväxt* för att städer och regioner inte längre kan konkurrera ekonomiskt genom att attrahera företag eller genom större projekt, så som idrottsarenor. Att attrahera *den kreativa klassen* anses istället vara avgörande för en stads framgång. Den kreativa klassen karakteriseras av bland annat av homosexuella, unga vuxna, bohemer, professorer, vetenskapsmän, entreprenörer med flera. Floridas klassdefinition är dock vag och alla människor som använder någon form av kreativitet i sitt yrkesliv kan sägas ingå i klassen. Den kreativa klassen anses vara nyckeln till ekonomisk tillväxt för den samtida staden och regionen (Florida 2003 in Lees et.al. 2008), då kreativitet leder till utveckling av nya produkter och tjänster.

Ett tolerant socialt klimat och ett brett utbud av aktiviteter och upplevelser är nödvändiga

inslag i stadsrummet för att konkurrera om den kreativa klassen. Planeringsstrategier syftar därför många gånger till att skapa de städer och regioner som den kreativa medelklassen efterfrågar. Florida menar själv att strategin som syftar till att tilltala den kreativa klassen leder till en gentrifieringsprocess, som genererar en utmigration av bohemer och kväver kreativitet och olikheter, som den syftar till att skapa. Trots teorins ambivalens bjuds Richard Florida in till städer runt om i USA och världen för att föreläsa om hur städer ska återskapa sin identitet och utveckla sin attraktionskraft (Lees et.al. 2008:165).

### 3. METOD OCH MATERIAL

#### 3.1 Fallstudie

Jag har valt att genomföra denna undersökning i form av en fallstudie. Strategin har möjligheten att visa på en generell utveckling trots att endast en eller ett fåtal enheter studeras. Fallstudien tillåter forskaren att studera fenomen djupgående och holistiskt, vilket är avgörande för att ringa in de processer som styr utveckling (Denscombe 2009).

Genom att undersöka Victoria Parks köp av fastigheterna i Herrgården och Trianons köp av fastigheten i Vårsången/Lindängen, har jag möjlighet att ringa in de processer som styr bostadsmarknadens utveckling, där fastighetsbolag anser det vara mer lönsamt att rusta upp miljonprogram framför att bygga nya fastigheter. Jag ges även möjligheten att ”gå på djupet” när det kommer till utvecklingsplanerna för områdena och kan jämföra bolagens olika strategier med varandra.

Victoria Park har ändrat sin affärsstrategi radikalt, från exklusiva livsstilsboenden till att förvärva miljonprogram på tillväxtorter. Jag har valt Victoria Park som ett av fallen då bolaget är etablerat och börsnoterat, vilket tyder på att det finns en tydlig potential i vissa miljonprogram. Victoria Park kan även tänkas komma att verka som inspiratör för andra bolag. Trianon är ett mindre bolag och satsningen i Vårsången har inte fått lika stor medial uppmärksamhet, området är heller inte lika utsatt som Herrgården. De båda bolagen skiljer sig åt i storlek, resurser och genom planerna för de respektive områdena. Det blir därmed intressant att jämföra de båda fallen med varandra.

#### 3.2 Metodval

Denna uppsats har en kvalitativ ansats och den huvudsakliga mängden data har samlats in genom semi-strukturerade intervjuer och dokument. En kvalitativ metod möjliggör sökandet efter djupgående och detaljerade data från nyckelpersoner (Denscombe 2009). De personer jag har valt att intervjua besitter insikter som omöjligen hade framkommit genom användandet av en kvantitativ metod. Jag ämnar bland annat undersöka inställningen till hyresgästerna och en kvalitativ metod som ger en helhetsbild, samt behåller fenomenen i sin kontext är då bäst lämpad. Ytterligare en fördel är att metoden tar hänsyn till sociala processer, vilket kommer vara nödvändigt för att besvara frågeställningarna.

En mindre mängd data om Herrgårdens och Vårsångens karaktär utgörs av kvantitativ data. Detta blir ett komplement till intervjuerna samt dokumenten och kan ge en vidare bild av situationen. Jag har valt att efterfråga statistik från Malmö Stad om bland annat disponibel inkomst och befolkningstäthet. Det är nödvändigt att förstå områdenas struktur för att kunna sätta in bolagens arbete i ett sammanhang. Kvantitativ data kan med enkelhet jämföras med motsvarande data från andra geografiska områden och det är möjligt att generalisera till andra undersökningsenheter (Denscombe 2009). En mindre mängd kvantitativ data har även används från SCB, som rör bostadsproduktionens utveckling samt förändringar i produktionskostnader.

Jag deltog under min praktik på Öresundsinstitutet i fastighetskonferensen Real Estate Øresund, som arrangeras av Öresundsinstitutet. Konferensen är tänkt att verka som en

mötesplats för fastighetsbranschen i Öresundsregionen och arrangeras årligen. Jag har valt att ta med en liten del av Malmö Stads Stadsdirektörs presentation i denna rapport.

### **3.3 Skriftliga källor**

Uppsatsen syftar bland annat till att visa på kopplingen mellan fastighetsmarknadensstruktur och privata fastighetsföretags affärsstrategier. Denna första frågeställning har framförallt besvarats med empiri från skriftliga källor. Dokumenten i fråga har utgjorts av offentliga handlingar från Länsstyrelsen och Boverket.

#### **3.3.1 Urval av skriftliga källor**

Fallstudiens ramar begränsar undersökningen till Herrgården och Vårsången. Den lokala bostadsmarknaden är dock en del av en nationell struktur, vilket motiverar användandet av dokument som belyser utformningen av rikets bostadsmarknad. Till viss del har dokument används som kopplar bostadsmarknadens utformning till Malmö och storstadsregionernas situation. Framförallt har dokument från Länsstyrelsen Skåne och Boverket används som analyserar hinder för nyproduktion av bostäder och dagens situation på marknaden.

#### **3.3.2 Validering av skriftliga dokument**

Denscombe (2009) menar att statligt publicerade dokument och officiell statistik vid första anblicken kan förefalla vara ett attraktivt val för forskaren. Publikationerna är förknippade med ett resursberikat arbete, hög trovärdighet, objektivitet och sifferbaserad statistik. I vilken mån dokumenten kan leva upp till ovan nämnda kriterier beror emellertid på den data som de är baserade på.

Ett dokument bör aldrig accepteras utan en granskning av dess autenticitet, trovärdighet, representativitet och innebörd. Forskaren besitter ett ansvar att undersöka om dokumentet är äkta och i vilket syfte det skrevs. Det är lika nödvändigt att ta reda på vem som skrev dokumentet, när det skrevs, om innehållet kan betraktas som korrekt och om innebörden är tydlig (Denscombe 2009). Uppsatsens valda dokument har efter ovan nämnda kriterier kontrollerats och jag bedömer dem uppfylla kraven för användning. En av rapporterna från Boverket har en kritisk ingång till hyressättningsystemet, vilket vissa bedömare ser som ett politiskt ställningstagande. Hyresregleringen har stort inflytande över bostadsmarknaden och jag anser det därför viktigt att belysa regleringens påverkan ur en kritisk synvinkel. Boverket är en statlig organisation och rapporterna skrivs av tjänstemän. Det är möjligt att problematisera kring min övervägande användning av rapporter från Boverket när hyresregleringen behandlas. Staten är trots allt en politisk aktör, som ger Boverket forskningsanslag. Det är tjänstemän som utarbetar rapporterna men ingen arbetar värderingsfritt, inte ens tjänstemän.

### 3.4 Intervjuer

En stor del av uppsatsens empiri kommer från kvalitativa intervjuer. Det har varit angeläget att få till stånd intervjuer med de berörda parterna för att utöka empirin om fallen, som är begränsad, framförallt när det gäller uppgifterna kring Trianons arbete i Vårsången.

Metoden har jag även bedömt som relevant då uppsatsen ämnar att bland annat belysa bolagens förhållande och inställning till sina hyresgäster. Jag har även haft möjlighet att fråga fastighetsbolagen om deras åsikter kring bostadsmarknaden och om hur de upplever marknadens regleringar.

#### 3.4.1 Urval till intervju

De människor som ingår i en intervjus urval gör nästan uteslutande detta på grund av deras position, eller för att de anses ha speciella kunskaper och erfarenheter. En undersökning som syftar till att undersöka en speciell situation och gå på djupet väljer nyckelpersoner på fältet (Denscombe 2009).

Fallstudiens ramar begränsar urvalet till respondenter från Victoria Park och Trianon. Det rör sig om ett icke-sannolikhetsurval och respondenterna har valts ut på grund av sin position och inblick i bolagen. Jag har valt att intervjua VD Peter Strand samt fastighetschef Per Ekelund på Victoria Park. De är båda nyckelpersoner inom bolaget och bedöms ha störst kunskap om planerna för Herrgården. Jag har även intervjuat VD Olof Andersson på Trianon.

#### 3.4.2 Tillvägagångssätt- den semistrukturerade intervjun

Jag har genomfört semistrukturerade intervjuer, vilket har motiverats med den ökade flexibiliteten intervjuformen innebär. Respondenten ges möjlighet att utveckla sina resonemang och formen tillåter förändringar i ämnenas ordningsföljd. Intervjuaren ges under en semi-strukturerad intervju möjlighet att ställa följdfrågor för att nå ökad klarhet (Denscombe 2009).

Intervjuerna har genomförts efter en mall med ett antal förberedda teman och frågor. Under intervjuerna har det varit möjligt för respondenterna att hoppa mellan frågor och teman. Jag har i kraft av intervjuare sett till att alla frågor behandlades, men ordningen har under genomförandet varit mindre viktigt. Intervjun har varit strukturerad efter fem olika teman. Vanligtvis ställs inledande frågor om bland annat den intervjuades kunskap och erfarenhet om ämnet, men i fallet med Victoria Park och Trianon ansåg jag inte dessa frågor nödvändiga, då samtliga innehade positionen VD eller fastighetschef. De teman som diskuterades var följande; bostadsmarknadsstruktur, bolagens satsningar i områdena, relationen till de boende, framtidsplaner för områdena, och relationen/bemötandet av Malmö Stad.

Frågorna i den första delen berörde bolagens nya affärsstrategier och satte in dagens utveckling i ett sammanhang, nämligen bostadsmarknadens strukturer. Den andra delens frågor syftade till att utforska det arbete som bedrivs i områdena och frågor ställdes kring olika samarbeten och projekt. Det tredje temats frågor var tänkta att ge kunskap om synen på de boende och på vilket sätt de involverades i förändringsarbetet. Därefter ställdes frågor om

bolagens framtidsplaner för områdena, fokus låg på renoveringsarbete och på vilken målgrupp hyresgäster bolagen ansåg önskvärda. Det sista temat syftade till att få kunskap om bemötandet och reaktioner från Malmö Stad.

Syftet med intervjuguidens ordningsföljd var att avhandla frågor som berörde bolagens affärer i relation till bostadsmarknaden först för att sätta in utvecklingen i ett aktuellt sammanhang. Därefter följde frågor som fokuserade på bolagens arbete i de olika områdena och planer för framtiden.

Intervjuerna har genomförts ansikte mot ansikte på de respektive fastighetskontoren. Jag avsåg att enbart intervjua VD:n för Victoria Park, men vid en förfrågan erbjöd VD Peter Strand att även fastighetschefen kunde delta. Att de båda deltog samtidigt under intervjun skapade mer dynamik i samtalet och de kunde många gånger utveckla resonemang som den andra hade påbörjat.

### 3.4.3 Intervjuernas reliabilitet och validitet

En intervjus reliabilitet speglar dess trovärdighet och forskningsresultatets riktighet. Vid utförande av intervjuer avgörs reliabiliteten till stor del av vilka frågor som ställs, ledande frågor kan förkasta resultatet, även om de ställs oavsiktligt. Under kategoriseringen av intervjupersonernas svar är det viktigt att forskaren motverkar godtycklig subjektivitet (Kvale 1997)

Under förberedelserna av intervjuerna har jag ägnat extra tid åt att kontrollera frågornas uppbyggnad. Frågor som har ansetts ledande har formulerats om och jag har riktat in mig neutrala formuleringar.

Validering kan sägas vara en kvalitetskontroll som genomförs under processens alla stadier. Kvale (1997) nämner bland annat att informationen som uppkommer i en intervju bör kontrolleras, intervjufrågornas relevans ifrågasättas och att tolkningens logik ska undersökas.

Det mediala intresset har varit stort för Victoria Parks och det finns en stor mängd tidningsartiklar och nyhetsinslag att tillgå. Informationen som har uppkommit under den genomförda intervjun har till viss del kunnat jämföras med uppgifter från media. Bolaget skriver även utförligt i årsredovisningen (2013) om arbetet och planerna för Herrgården och genom att kontrasterna källorna mot varandra har jag undersökt materialets validitet. Trianons arbete i Vårsången är inte lika omskrivet, men bland annat Malmö Stad skriver om sitt samarbetet med fastighetsbolaget och en del uppgifter har kunnat kontrolleras genom de dokumenten.

### 3.5 Intervjuetik

Kvale (1997) skriver om de etiska riktlinjer för en intervju, som består i informerat samtycke, konfidentialitet och konsekvenser för de intervjuade. Informanterna har inledningsvis upplysts om intervjuens generella syfte och jag har frågat om tillåtelse att spela in intervjun. Victoria Park lämnade sitt samtycke till inspelning medens Trianons VD inte godkände en ljudupptagning.



Respondenternas identitet ska behandlas konfidentiellt om en sådan överenskommelse finns. Överenskommelse stiftas oftast om ämnet för intervjun är känsligt eller kan komma att skada respondenten. Denna undersöknings respondenter företräder sina respektive fastighetsbolag under intervjun och har med tanke på de teman som behandlats inget behov av att vara anonyma.

Konsekvenserna för intervjupersonen ska tas i beaktning, både vad gäller under själva intervjusituationen och senare effekter för den som deltagit i intervjun. Intervjupersonerna innehar höga befattningar på bolagen och har erfarenhet av liknande situationer och kan därför själva förutse effekten av sina uttalanden.

### 3.6 Analys av intervjuerna

Undersökningens tre intervjuer har tolkats utifrån hermeneutiska principer. Kvale (1997) beskriver principerna för hermeneutisk tolkning och de har används som utgångspunkt för analysen av de transkriberade intervjutexterna.

Den första principen bygger på den hermeneutiska cirkeln och går ut på att forskaren ska växla mellan ett fokus på helheten och delarna. Detta har gjorts genom att jag först har läst igenom hela intervjuerna för att påvisa en allmän mening. Därefter har jag gått tillbaka till vissa teman och speciella meningar och uttryck, dessa delar har sedan kontrasterats mot helheten och tvärtom.

Den hermeneutiska tolkningen syftar till att finna mönster i texten som bildar en sammanhängande enhet. Uttalanden och speciella meningar måste tolkas fram till att de inte längre säger emot varandra, och kan utgöra delar i en helhet. Intervjuns deltolkningar har prövats mot tolkningen av textens helhet.

Analysen av intervjuerna har varit beroende av min kunskap om textens teman. En analys av en kvalitativ forskningsintervju är beroende av att intervjuaren har mycket god kunskap om temat för att nyanser i meningar ska kunna urskiljas. Samtidigt finns det ingen förutsättningslös tolkning av en text. Vi alla är inskolade i en förståelsetradition, men effekten av den kan mildras om forskaren är medveten om sina egna förutsättningar. Jag har under analysen försökt att komma fram till mina förutfattade meningar för att kunna lägga dessa åt sidan, vilket antagligen har varit möjligt till viss del.

Varje tolkning innebär förnyelse och kreativt arbete, textens mening kommer efter en analys att vidgas genom att nya samband i texten belys. Den uppenbara meningen i intervjusituationen vidgas då efter analysen (Kvale 1997).

### 3.7 Metoddiskussion

Forskning baserad på kvalitativa metoder kritiserar ofta för bristande verifierbarhet och representativitet. Kvalitativa metoder producerar icke-standardiserade svar och forskarens egna "jag" påverkar både insamlandet av data och analysen av materialet. Många kvalitativa undersökningar går inte att upprepa för att kontrollera tillförlitligheten. De fokuserar på

särskilda situationer och miljöer, datainsamlingssituationen kan många gånger vara unik (Denscombe 2009).

Trots ovan nämnda brister är kvalitativ metod att föredra vid undersökningar som syftar till att undersöka orsakssamband och processer. En kvantitativ metod fokuserar istället på fenomenets utbredning och representativitet (Denscombe 2009).

Data producerad av en kvantitativ metod ger standardiserade svar som lätt kan jämföras med andra undersökningsenheter. Svaren har dock en begränsad karaktär vilket utesluter metoden vid undersökningar som syftar till att visa på exempelvis åsikter och personliga inställningar (Denscombe 2009). Trots att kvalitativa metoder kritiserats för bristande generaliserbarhet kan resultatet appliceras på situationer med liknande förutsättningar.

Kvale (1997) problematiserar användandet av intervjuer i forskningssammanhang, men menar att riskerna går att övervinna. Samma intervjuguide kan ge olika svar beroende på hur intervjun genomförs och beroende på vem som utför den. Intervjun är ett samspel mellan två parter, intervjuaren och den intervjuade påverkar och reagerar på varandra ömsesidigt. Detta faktum behöver nödvändigtvis inte ses som en felkälla utan kan vara en styrkefaktor för intervjun. Istället för att försöka reducera samspelets inflytande bör forskaren istället belysa de insikter det mellanmänniska samspelet föder (Kvale 1997:39).

#### 4. BAKGRUND

Miljonprogrammet var ett reformprogram som genomfördes av socialdemokraterna mellan åren 1964 och 1975. Programmet syftade till att få bukt på den svenska fattigdomen och trångboddheten genom att bygga en miljon nya bostäder på 10 år. Många av bostäderna var under efterkrigstiden förfallna och erhöll en mycket låg standard (Arnstberg 2000:32).

1942 beräknades det råda bostadsöverskott i Sverige på omkring 40.000 lägenheter. Överskottet hängde samman med andra världskriget och 30-talets depression, det oroliga världsläget fick befolkningen att avvakta sin efterfrågan på bostäder. Efter krigets slut vände trenden och efterfrågan ökade till följd av den rådande högkonjunkturen. Sverige hade under efterkrigstiden Europas högsta nationalinkomst per capita (ibid:33). Den höga efterfrågan ledde till att det tidigare bostadsöverskottet övergick i bostadsbrist. 1946 beräknades 25.000 bostäder saknas och denna siffra steg under efterkrigstiden kontinuerligt till 500.000 bostäder 1969 (ibid:32).

Miljonprogrammet var framförallt ett socialt projekt som avsåg att bygga bostäder till medborgare med begränsade ekonomiska resurser att efterfråga en bostad. De allmännyttiga bostäderna som byggdes utgick ifrån att bostaden var en medborgerlig rättighet och inte en vara på en på en kommersiell marknad. De privata byggherrarna konkurrerades ut genom det kommunala planmonopolet, bygg lån med låga räntor och genom skattefinansierade bidrag till de boende (Arnstberg 2000:38).

Socialdemokraterna ansåg att majoriteten av svenskarna skulle bo i lägenheter, som hyrdes av kommunala fastighetsbolag. Politiken gynnade produktionen av flerbostadshus och missgynnade byggandet av egna hem. Hyresrätten prioriterades i planeringen trots att majoriteten av befolkningen önskade att äga sitt boende. 1942 ägdes 95 procent av lägenheterna i flerbostadshus av enskilda ägare, siffran sjönk till 40 procent 1973 (ibid:55).

Bostadsfrågan blev socialdemokraternas flaggskepp och den höga produktionstakten underhöll högkonjunkturen. Bostadsbyggandet var under miljonprogrammets uppförande en viktig del av samhällsekonomi och projektet skapade arbetstillfällen. Denna konjunkturpolitiska tanke härstammar från krisåren under 1930-talet, som hade kännetecknats av hög arbetslöshet. Det rådande synsättet möjliggjorde ett nära samarbete mellan byggindustrin och bostadspolitik. Byggnadskonsten blev industriell och förenades med det socialdemokratiska mottot ”en bostad åt alla” (ibid:48).

1942 utgjordes Malmös bostadskö av 138 sökanden och 1970 var motsvarande siffra 10.660 (ibid:33) Trots att miljonprogrammet genererade ett stort antal nyproducerade lägenheter blev inte nettotillskottet så stor som det skulle ha kunnat bli, då saneringen av bostadshus i innerstaden var omfattande. Malmös kommunala bostadsbolag (MKB) bildades 1946 och under 1960-talet uppfördes miljonprogramsområdet Rosengård. Området planerades för 7.000 lägenheter och för en befolkning om 25.000 personer (Berggren och Greiff 1992:41).

Det billigaste sättet att skapa bostäder på hade under denna tidsperiod varit att underhålla det befintliga beståndet istället för att producera nya bostäder i så stor omfattning (Arnstberg 2000:44). Missnöjet med miljonprogrammet blev under 1970-talet tydligt runt om i landet genom en hög vakans på bostäderna (ibid:55). De allmännyttiga bostäderna i miljonprogrammet kom att utvecklas till en form av nyslum för lågavlönade, sjuka, utslagna, psykiskt sjuka och för dem med stor försörjningsbörda. Under tidigt 1970-tal var 30 procent

av Rosengård befolkning beroende av socialhjälp (ibid:58). Hyresrättslägenheter hos kommunala fastighetsbolag var och är många gånger det enda alternativet för dessa grupper av människor.

Under slutet av 1990-talet innebar de allmännyttiga bostadsbolagen ekonomiska problem för majoriteten svenska kommuner. I hela landet var 25.000 lägenheter outhyrda under denna tid, merparten av bostäderna var belägna i miljonprogramsområden (ibid:26). Det hade skett en liberalisering av villa- och bostadsrättsmarknaden vilket tillsammans med gynnsamt skattesystem fick medelklassen att investera i egna hem i större utsträckning än tidigare.

Socialdemokraterna fick motta kritik för att ha upphöjt kommunpolitiker till de bäst lämpade bostadsbyggarna och förvaltarna. Moderaternas lösning på problemet blev i många kommuner att sälja ut allmännyttan till privata fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar (ibid:26). Parallellt med denna utveckling ökade andelen med utländsk bakgrund i miljonprogramsområdena. I Malmö satsade kommunen på att fylla ut vakansen med flyktingar och asylsökande, Rosengård och andra miljonprogramsområden kom efter denna strategi att domineras av människor med utländsk bakgrund. Områdena kom därefter att bli synonyma med utanförskap, hög arbetslöshet och svaga skolresultat.

Socialdemokraternas inställning till bostaden som medborgerlig rättighet kom under 1990-talet att förändras efter att det borgerliga blocket vann riksdagsvalet 1991. Grundtanken för den borgerliga politiken var att bostaden är en vara som inte ska särskiljas från andra handelsvaror (Clark och Johnson:2010). En liberalisering av bostadsmarknaden genomfördes men hyresregleringen behölls. Hyresregleringen hade införts under andra världskriget som en tillfällig reglering för att förhindra hyrorna att rusa under högkonjunkturen.

Byggnadssubventionerna avskaffades därefter och bostadsbyggandet avtog betydligt. Det ska nämnas att den rådande lågkonjunkturen även var en bidragande orsak till produktionsnedgången. Den borgerliga regeringen minskade på bostadsbidragens storlek, detta gällde även bostadsbidragen som betalades ut till de mest utsatta hushållen (ibid).

Socialdemokraterna återtog makten igen 1994 och innehade den fram till 2006. Under denna period gjordes få ansträngningar att återställa bostadsmarknadens strukturer, detta trots att kritiken från socialdemokraterna hade varit stark under tiden i opposition. Sveriges inträde i Europeiska Unionen 1995 kan sägas vara en av anledningarna bakom utvecklingen. EU proklamerade en neoliberal ordning med fokus på att reducera underskottet, kontrollera inflationen och uppnå en balanserad budget. I grova drag kan det sägas att bostadssektorn har gått från att ha kostat staten 30 miljarder under sent 1980-tal till att generera en nettoinkomst på 31 miljarder tio år senare (ibid.). Dessa siffror visar på att risken har förflyttats från staten till medborgarna och byggherrarna.

2006 återtog det borgerliga blocket makten och restriktionerna rörande kommunernas utförsäljning av allmännyttan avvecklades. Ägardirektiven för allmännyttan skrevs om och bolagen skulle nu drivas efter affärsmässiga principer (ibid).

I 2008 års budget proposition skrev den borgerliga regeringen om bostadspolitikens mål. De nya målen gick numera i huvudsak ut på att bostadspolitikerna långsiktigt ska möta konsumenternas efterfrågan på boende. Tidigare formuleringar om mål om jämlikhet, socialt ansvar, hög standard, resonliga kostnader och goda levnadsförhållanden är borttagna (Clark och Johnson:2010).

## 5. STRUKTURER I BOSTADSMARKNADEN SOM HÄMMAR NYPRODUKTION OCH FÖDER INVESTERINGAR I MILJONPROGRAM

### 5.1 Inledning

Det har länge pågått en debatt i Sverige rörande bostadsbristen och den låga nyproduktionstakten. Allvarligast är situationen i storstadsregionerna, där flertalet år i bostadsköerna krävs för att tillgå ett förstahandskontrakt. Länsstyrelsen (2014) utgår i sin bedömning av bostadsmarknaden att det råder en stor brist på framförallt hyresrätter, då inte produktionstakten har följt befolkningsutvecklingen. Den kraftiga urbaniseringen i Sverige är en faktor som ytterligare försvårar situationen. Boverket (2013) gör däremot en annan bedömning och menar att bristen inte är så påtaglig som Länsstyrelsen menar. I rapporten *Bostadsbristen och hyressättningsystemet* (2013) konstaterar Boverket att bostadsbeståndet utnyttjas ineffektivt till följd av bruksvärdessystemet, som även hämmar nyproduktion. De hyresreglerade bostäderna i framförallt storstäderna överkonsumeras och blir inte tillgängliga på marknaden trots att hyresgästen får andra behov (Boverket3 2013).

Bostadsbristen hämmar städers ekonomiska och sociala utveckling. Företag och institutioner får svårare för att rekrytera kvalificerad arbetskraft, människor har svårt för att hitta lämpliga bostäder och socioekonomiskt svaga grupper upplever större hinder till följd av att priserna ökar på bostadsmarknaden (Dreber et.al 2014).

Vilka mekanismer på bostadsmarknaden är det då som hämmar nyproduktionen? Och varför väljer Victoria Park och Trianon att köpa fastigheter i miljonprogramsområden framför att bygga nya bostäder, trots en stor efterfråga? Trianons VD uppger att hyresregleringen, de höga produktionskostnaderna för nyproduktion och Malmöbornas svaga inkomstutveckling ligger bakom situationen (Andersson 2014). Victoria Park pekar framförallt på de höga produktionskostnaderna som ett hinder. Att istället köpa prisvärda äldre fastigheter blir ett alternativ (Strand 2014).

Nyproducerade bostäder får en högre hyresnivå och ett högre försäljningspris. Den största efterfrågan på bostäder i Malmö rör hyresrätter med en hyresnivå under 8.000 kronor (Boplats Syd 2013). Detta faktum är ytterligare en orsak bakom dagens utveckling.

### 5.2 Produktionskostnader

Nybyggarkommissionen presenterade i februari 2014 sin utredning *En bostadspolitisk agenda för Sverige- 63 förslag för ökat byggande*. I utredningen läggs stor vikt vid Sveriges byggkostnader som ett hinder för nyproduktion.

Sverige har idag EU:s högsta byggkostnader för bostäder (Dreber et.al 2014). Produktionskostnaderna har fördubblats det senaste decenniet och kostnadsutvecklingen inom byggnadsindustrin är ett hinder för nyproduktion. Produktionskostnaderna stiger till följd av ökade byggkostnader och på grund av stigande markpriser (Boverket2 2010).

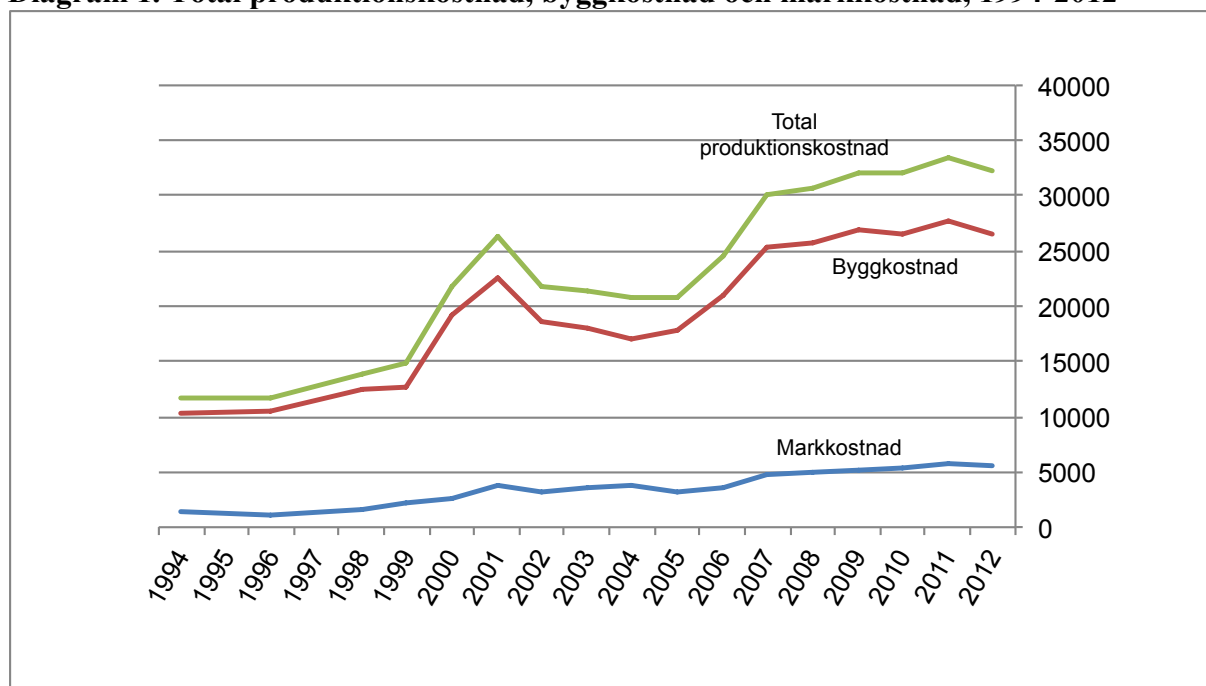
Produktionskostnaderna är högst i Sveriges tre storstadsregioner (Dreber et.al 2014). En av anledningarna bakom kostnadsutvecklingen är den svaga konkurrensen inom byggsektorn, idag utgörs marknaden av ett oligopol. Byggherrarna JM, NCC, PEAB och Skanska står för

75 procent av rikets bostadsbyggande. Sedan 1990-talet har rikets lägenhetsbestånd fördubblats och den totala produktionskostnaden har nästan fyrfördubblats (se diagrammet nedan). Mellan 1998 och 2008 har den totala produktionskostnaden för flerbostadshus ökat från 15.000 kronor per kvm till 31.000 kronor per kvm. Produktionskostnaderna har ökat i samma takt som bostadspriserna och nyproducerade och gamla hus har haft samma prisutveckling. Utvecklingen tyder på att ett utbud är begränsat (Boverket2 2010).

Det svenska plan- och regelsystemet är ett konkurrenshinder som stänger ute internationella aktörer från marknaden. Den svenska byggsektorn arbetsformer har inte heller industrialiserats i tillräcklig omfattning till följd av den bristande konkurrensen (Dreber et.al 2014).

I SCB:s statistik i tabellen nedan redovisas den totala produktionskostnaden som resultatet av byggkostnad och markkostnad. I markkostnaden ingår, förutom kostnaden för markköpet, byggherrens kostnader, exploateringskostnader och kommunala avgifter. Räknas momsen in i markkostnaden utgör markkostnaden 40 procent av den totala produktionskostnaden. Byggkostnaden utgör omkring 60 procent av produktionskostnaden och nästan hälften av kostnaderna är materialkostnader. Lönekostnaderna utgör omkring 30 procent av byggkostnaden och 20 procent av den totala produktionskostnaden. Materialkostnaden utgörs därmed av en betydligt större del av produktionskostnaden än lönekostnaden (Boverket2 2010).

**Diagram 1. Total produktionskostnad, byggkostnad och markkostnad, 1994-2012**



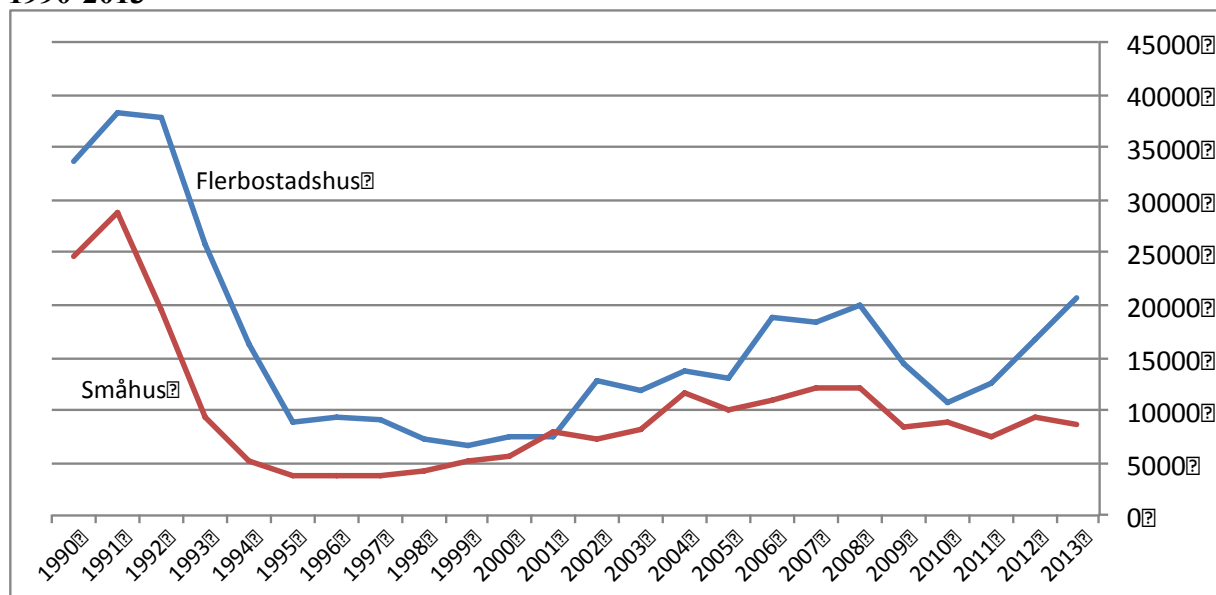
Källa: SCB

Boverket (2010) menar i rapporten *Vad kostar det att bygga bort bostadsbristen?* att markkostnaderna är den viktigaste orsaken bakom de ökande produktionskostnaderna. Under det senaste decenniet har markkostnaden ökat med 250 procent och markkostnadens andel av produktionskostnaden har ökat från 10 till 20 procent. Markägarna tar mer betalt för tomterna och exploateringskostnaderna stiger. Det är byggherrens ansvar att tillhandahålla kommunal

infrastruktur i de fall bostäder byggs i nya områden. Detta är i många fall en stor utgift för byggherrar som ökar på den totala produktionskostnaden (Boverket 2010).

De ökade produktionskostnaderna och den minskade byggnadstakten är ett resultat av 1990-talets ekonomiska kris. Staten valde att avveckla byggnadssubventionerna och nyproduktionen minskade kraftigt (se diagrammet nedan). Mellan 1990 och 1995 minskade produktionen av flerbostadshus med 74 procent och småhusproduktionen med 85 procent. Produktionstakten har därefter inte nått upp till samma nivå igen. Produktionen av både flerbostadshus och småhus ökade under 2000-talet, fram till finanskrisen 2007, som ledde till en nedgång av produktionen. Marknaden har sedan 2010 börjat återhämta sig och nyproduktionen av flerbostadshus har ökat men det samma gäller inte för produktionen av småhus.

**Diagram 2. Färdigställda lägenheter i nybyggda flerbostadshus och småhus, hela riket 1990-2013**



Källa: SCB

I Skåne byggdes under 1991 nästan 9.000 bostäder, men under slutet av årtiondet var den årliga produktionstakten nere på omkring 1.500-2.000 bostäder (Länsstyrelsen 2013). Staten hade tidigare verkat som garant för en låg ränta, vilket upphävdes under krisåren. Stödet till bostadsbyggandet försvann och bostadsbidraget minskades kraftigt. Många mindre byggföretag tvingades i konkurs och konkurrensen har därefter minskat. Staten och kommunerna hade tidigare ett stort ansvar över bostadsförsörjningen, men det är inte längre fallet. Mer av produktionskostnaden ligger idag på byggherrarna i form av byggmomsen och andra skatter (Dreber et.al 2014).

Både Victoria Parks och Trianons VD anser att Sveriges höga produktionskostnader är ett hinder för nyproduktionen av bostäder (Strand och Andersson 2014). Prisdifferensen mellan nyproducerade och det äldre beståndet bostäder är stor, speciellt när det gäller fastigheter belägna i miljonprogramsområden. Victoria Park betalade 3.800 kronor per kvm för fastigheterna i Herrgården, vilket ska jämföras med kostnaden för nyproduktion som ligger runt 30.000 kronor per kvm (Strand 2014). Den tidigare ägaren, den norska finanskoncernen Acta, hade under många år misskött fastigheterna och den låga standarden ledde till att

affären slutade på endast 280 miljoner kronor för de 867 lägenheterna (Strand 2014). Lyckas bolaget höja standarden på samma sätt som Malmös Kommunala Bostadsbolag (MKB) har gjort på sina fastigheter i Rosengård kommer värdet per kvm öka till 7.000-8.000 kronor, som är normalpriset för liknande bostäder i Malmö. En värdeökning på 1.000 kronor per kvadratmeter motsvarar en ökning på 4 kronor per aktie (Härde 2013). Det är alltså möjligt för Victoria Park att fördubbla aktiekursen, om utvecklingsarbetet blir framgångsrikt. För att lyckas öka värdet på fastigheterna krävs både sociala satsningar och ett omfattande renoveringsarbete.

Victoria Park har investerat i fastigheter i Tensta (Stockholm), Ryd och Nygård (Linköping) och i Herrgården (Malmö). Affärsstrategin bygger på att investera i miljonprogramsområden på tillväxtorter med en stor potential till värdetillväxt och därmed långsiktig värdeökning i aktien (ibid.). Bolaget konstaterar i sin årsredovisning (2013) att *”Stor bostadsbrist och begränsad nyproduktion ger Victoria Park förutsättningar att förädla bolagets fastigheter i miljonprogramsområden och med ökade hyresintäkter som följd. En central del i detta arbete är lägestransformering som sker genom investeringar i såväl områdena som fastigheterna. Victoria Park driver en social hållbar förvaltning för att skapa en attraktiv och trygg boendemiljö”* (Victoria Parks årsredovisning 2013).

De höga produktionskostnaderna för nyproducerade bostäder får alltså företag att betänka andra alternativ och att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet blir ett sådant. Den låga nybyggnadstakten i kombination med en utbredd bostadsbrist på många tillväxtorter gör fastigheter i miljonprogram mer attraktiva att investera i. I 2013 års bostadsmarknadsenkät uppgav nästan alla Skånes kommuner (31 stycken) brist på hyresrätter (Länsstyrelsen 2013). Lyckas bolagen öka miljonprogrammets attraktionskraft finns stora vinster att göra.

### 5.3 Hyresregleringen

Den svenska bostadsmarknaden regleras genom bruksvärdessystemet som ger ett starkt besittningsskydd. Det motsatta scenariot är marknadshyror, där utbud och efterfråga speglar prissättningen utan regleringar. I Sverige betraktas inte bostaden som vilken vara som helst och rätten till en bostad finns inskriven både i FN:s konvention om mänskliga rättigheter och i den svenska grundlagen (Boverket1 2014). Likt många andra länder är hyresbostaden den boendeform som ekonomiskt svaga grupper är hänvisade till. Skillnaden mot exempelvis England är att låginkomsttagares boenden inte utgörs av riktade insatser, som ”social housing”. Hyressättningssystemet är istället det medel som tryggar en bostad för alla (Boverket1 2014).

### 5.4 Bruksvärdessystemet

Bruksvärdessystemet avser att efterlikna ett marknadssystem, men är samtidigt en regulator mot oskäligen hyror och ska trygga besittningsrätten. Systemet sätter inte ett absolut tak för hyresnivån men är i praktiken en prisreglering. Detta gäller framförallt för äldre centralt belägna lägenhet på tillväxtorter (Boverket3 2013). En lägenhets hyra ska spegla dess bruksvärde och bostäder med liknande bruksvärde ska således ha en liknande hyresnivå. Bruksvärdet avgörs av bland annat bostadens modernitetsgrad, storlek och planlösning. Även faktorer som husets allmänna läge och den omkringliggande miljön påverkar bruksvärdet



(Boverket1 2014). I Malmö tillämpas Malmömodellen som ger bostadens geografiska läge en tydligare påverkan på hyresnivån. Faktorer som byggnadsår och produktions-, drift- och förvaltningskostnader tillåts inte påverka hyressättningen (Boverket1 2014).

Hyresnivån bestäms under en prövningsprocess där lägenheten jämföras med objekt med liknande bruksvärde. Jämförelsen ska göras med likvärdiga lägenheter i hus på orten där hyrorna har bestämts genom kollektivt förhandlade överenskommelser. Hyresstrukturens skälighet avgörs under förhandlingar mellan parterna på hyresmarknaden (Boverket1 2014). En hyresförhandling sker mellan hyresgästföreningen och fastighetsägaren. En hyresvärd kan inte besluta om en hyresförändring tillsammans med hyresgästen utan förhandlingen måste ske med hyresgästorganisationen. I situationer där de båda parterna inte når en överenskommelse kan hyresnämnden pröva tvisten. Bruksvärdessystemet har genom samspelet med hyresförhandlingssystemet utvecklats från att ha varit ett individuellt besittningsskytt till att en ram för kollektiv förhandling (ibid.).

## 5.5 Presumtionshyra

Den 1 juli 2006 infördes nya regler för hyressättningen av nyproducerade bostadslägenheter. De nya reglerna syftar till att stimulera nyproduktion av bostadslägenheter, då en högre hyra ges möjlighet att tas ut än vad bruksvärdessystemet tillåter. Den så kallade presumtionshyran förhandlas fram av en hyresförhandlingsorganisation och hyresvärderna. Det nya hyresförhandlingssystemet innebär att lägenhetens bruksvärde inte kan prövas i hyresnämnden och den kan inte verka som jämförelselägenhet under prövningsprocesser för andra lägenheter. En presumtionshyresöverenskommelse gäller i 15 år, därefter ska bostadens hyra förhandlas efter bruksvärdessystemet. En presumtionshyra är öppen för förändringar som följer den allmänna hyresutvecklingen och fungerar i praktiken som en marknadshyra (Boverket1 2014).

## 5.6 Hyressättningssystemets påverkan på nyproduktionen

Hyressättningssystemet bidrar enligt Boverkets rapport *Bostadsbristen och hyressättningssystemet- ett kunskapsunderlag* till att det är mindre attraktivt att bygga nya hyresrätter och är orsaken bakom det stora antalet ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt (Boverket3 2013). För centralt belägna hyresrätter på tillväxtorter överstiger betalningsviljan bruksvärdeshyran och ombildningar till bostadsrätter är ett av sätten hyresgästen kan realisera bostadens värde på. Under mitten av 90-talet fanns det 100.000 fler hyresrätter jämfört med idag, utvecklingen beror i huvudsak på ombildningar som har ägt rum i Stockholm (ibid.).

Generellt sett leder prisregleringar till att en bristsituation uppstår på den prisreglerade varan (ibid.). Många ekonomiska teoretiker ( däribland Assar Lindbeck) är motståndare till bruksvärdessystemet och menar att fri konkurrens är bäst för marknaden och skulle stimulera nyproduktion. Fri konkurrens ska teoretiskt sett leda till att företag producerar det som efterfrågas till så låg kostnad som möjligt. En ideal marknad utgörs av en mängd företag som är helt oberoende av varandra. För att skapa en ”perfekt konkurrens” bör företagen vara många och små(Lindbeck 2010). Denna typ av konkurrens existerar dock inte i verkligheten och heller inte för bostadsproduktionssektorn, som utgörs av ett oligopol.

Bruksvärdessystemet hämmar enligt Boverket nyproduktionen av hyresrätter på tre sätt.

För det första skulle bruksvärdessystemet rent teoretiskt sätt kunna hålla nere hyresnivån så att lönsamheten för nyproduktion blir väldigt begränsad. Detta problem har lösts genom införandet av presumtionshyror, som i princip leder till en möjlighet för fastighetsägarna att ta ut marknadshyror för nyproducerade lägenheter under de första 15 åren (Boverket3 2013).

Ett motargument står finna i en undersökning som publicerades 1994, Berger, Jonsson och Turner visar på att bruksvärdessystemets hyror överstämmer med marknadshyror i stor utsträckning. I undersökningen jämfördes bruksvärdeshyrorna med en teoretisk marknadshyra, som baserades på bostadsrättskostnader. Det är även så idag att inestäder har en högre hyresnivå än närförorter och förorter (skatteverket 2012). Skillnaden i hyresnivåer står även att finna mellan orter, Stockholm har den högsta hyresnivån följt av Malmö och Göteborg. Hyresnivån på landsbygden och mindre orter är betydligt lägre än storstädernas och tätorternas (skatteverket 2012).

Det andra sättet som bruksvärdessystemet hämmar nyproduktion av hyresfastigheter på är mer indirekt. Trots att presumtionshyror har införts för nyproducerade bostäder är inte marknadshyror gällande för det äldre beståndet, vilket skapar ett gap mellan de två beståndens hyresnivåer. Detta gap leder till att risken ökar för byggherrarna att producera nya lägenheter, då efterfrågan är störst på bostäder från det äldre beståndet. Nyproducerade lägenheter har ofta ett sämre geografiskt läge där betalningsviljan är lägre och minskar efterfrågan påverkas det nyproducerade beståndet först och mest. Efterfrågan är högst på de prisreglerade centralt belägna fastigheterna (Boverket3 2013).

Slutligen bedöms det råda en allmän osäkerhet kring bruksvärdessystemets framtid som dämpar nyproduktionen. Byggherrar som räknar med att bruksvärdessystemet kommer att avvecklas till förmån för en mer marknadsmässig prissättning avvaktar sina investeringar i nya fastigheter och dessa förväntningar har funnits länge på marknaden (Boverket3 2013). Osäkerheten kring bruksvärdessystemets framtid är även hämmande för byggherrar som tror att systemet kommer att bestå. Förväntningar om att statliga subventioner kommer att återinföras leder till återhållsamhet för investeringar till nyproduktion (Boverket3 2013).

Ytterligare effekter av hyresregleringen på den svenska bostadsmarknaden är enligt Assar Lindbeck försämrad kvalitet på hyresfastigheter. Fastighetsägare kan öka sina intäkter genom att hålla nere utgifter avsedda för reparation och underhåll. Den minskade underhållningsgraden blir ett alternativ till hyreshöjningar som inte är möjliga (Lindbeck 2012). Det går dock att undvika eftersatt underhåll till följd av hyresregleringen om det finns ekonomiska mekanismer som stimulerar fastighetsägare att investera i underhåll (Kutty 1996). För att en fastighetsägare ska kunna höja hyran är standardhöjande renoveringar nödvändiga idag.

Bruksvärdessystemets hyresnivå speglar inte heller marknadens betalningsvilja, vilket leder till att fastighetsägare och exploitörer får svårare att beräkna efterfrågan på nyproducerade bostäder (Boverket1 2013).

## 5.7 Malmöbornas betalningsförmåga

Befolkningens inkomstutveckling är ytterligare en faktor som påverkar byggherrars vilja att bygga nya fastigheter. Nyproducerade bostäder är kostsamma att bygga till följd av de höga bygg- och mark priserna. Hyresnivån speglar produktionskostnaderna och nyproducerade bostäder får en avsevärt högre hyresnivå än det äldre beståndets. Presumtionshyror möjliggör i princip marknadshyror, vilket leder till att befolkningens betalningsförmåga blir en avgörande faktor för nyproduktionstakten. Sedan de statliga subventionerna avvecklades ligger mer av byggkostnaderna på byggherrarna och hyresgästerna, som tvingas ta större ekonomiska risker.

Malmö äldre bostadsbestånd har en genomsnittlig hyresnivå på 1365 kronor per kvm och år (Bearbetade uppgifter från MKB 2013<sup>1</sup>). Det nyproducerade beståndets motsvarande nivå ligger på 2052 kronor per kvm (ibid<sup>2</sup>). Hyresgapet leder till att efterfrågan är störst på det äldre beståndet, vilket kan ses som en av anledningarna bakom Trianons och Victoria Parks affärsstrategier. Miljonprogrammets fastigheter köptes billigt, och bland annat standardhöjande renoveringar kommer att öka hyresnivån, men de kommer fortfarande vara ett mer prisvärt alternativ för hyresgäster framför nyproducerade bostäder.

Boplats Syds bostadskö ger en indignation på hur efterfrågan på bostäder i Malmö ser ut. Flest ködagar krävs för bostäder med en månadshyra mellan 4.000-5.000 kronor. Efterfrågan är jämn fördelad mellan lägenheter som har en hyresnivå mellan 4.000-8.000 kronor, men när hyran överstiger 8.000 kronor avtar efterfrågan, detta gäller framförallt när hyresnivån överstiger 10.000 kronor.

**Tabell 2. Kötid efter månadshyra, 2013**

Hyra/månad	Antal ködagar
<3000 kr	809
3-4000 kr	971
4-5000 kr	1151
5-6000 kr	1096
6-7000 kr	1108
7-8000 kr	1051
8-9000 kr	877
9-10 000 kr	814
>10 000 kr	677

Källa: Boplats Syd 2013

Malmö har en lägre inkomst nivå än både Stockholm, Göteborg och rikets genomsnittliga nivå. Efterfrågan på bostäder speglar inkomstnivån. Malmö låga inkomstnivå är ett resultat av stadens höga arbetslöshetsnivå, en konjunkturprognos från Öresundsinstitutet visar att Malmö arbetslöshet har dubblats till över 15 procent sedan 2008 (Olshov 2014). I Stockholm och Göteborg har däremot arbetsmarknaden haft en positiv utveckling.

<sup>1</sup> Uträkningen avser lägenheter i Malmö mellan perioden 01/11/13-01/02/14 och tar inte hänsyn till lägenhetens storlek. Priset bör därför ses som ungefärligt.

<sup>2</sup> Ibid.

**Tabell 3. Inkomstnivå för storstäderna och riket, 2013**

	Inkomst av tjänst 20-64 år, medelvärde
Stockholm	304 000
Göteborg	259 000
Malmö	215 000
Riket	269 000

Källa: SCB

### 5.8 Analys- Bostadsmarknaden och gentrifiering

Det nämndes i avsnitt 4 har den svenska bostadsmarknaden sedan 1980-talet gått från att kosta staten 30 miljarder till att idag generera en vinst på 31 miljarder. Utvecklingen visar på en förskjutning, både vad gäller ansvar och risk. De avvecklade byggnadssubventionerna och allmännyttans förändrade karaktär är steg i utvecklingen mot en mer liberal bostadsmarknad. De avvecklade byggnadssubventionerna innebar att en större del av kostnaden för nyproduktion lades på byggherrarna än tidigare och de ekonomiska riskerna ökade därmed.

Utbyggnaden av miljonprogrammet kan verka som symbol för tiden då staten tog ansvar för bostadsförsörjningen, även om projektet inte levde upp till de kommande hyresgästernas förväntningar, men därefter har bostadsmarknaden liberaliserats. Staten sågs inte efter miljonprogrammets uppförande som den rättmätige aktören på marknaden och tilltron har med hänsyn därtill hamnat på privata aktörer. Det finns en tilltro till att olika privata aktörer i miljonprogramsområden ska lyckas blanda upp områdena bland annat genom standardhöjande investeringar och genom att attrahera en ny typ boende till områdena. Dessa förhoppningar har sitt ursprung i emancipatory city-diskursen som belyser möjligheten till social blandning genom gentrifiering. Diskursen pekar även på områdets möjlighet till utveckling genom att viljan att rusta upp fastigheterna ökar och att staden drar nytta av gentrifieringsprocessen i form av ökade skatteintäkter.

Den styrande borgerliga regeringen anser att ett liberalt förhållningssätt till marknaden är nyckeln till en ökad nyproduktion av bostäder. Revanchist city-diskursen ser den neoliberala världsandan som ett hot mot människors rätt till staden och anledningen bakom dagens gentrifieringsprocess. I Sverige är införandet av presumtionshyran ett tydligt exempel på den tilltagande tilltron till marknadskrafterna. Presumtionshyran förväntas stimulera nyproduktion till följd av de ökade vinster som genereras. Nybyggda områden exkluderar därmed en stor grupp människor, speciellt i Malmö där betalningsförmågan är låg för en stor del av befolkningen. Nybyggda bostadsområden leder till att en begränsad grupp människor får tillträde till området, vilket hämmar möten mellan människor från olika socioekonomiska grupper.

Gentrifieringsteorins produktionsinriktade perspektiv, räntegapsteorin pekar på bostadsområdets potentiella ekonomiska värde och hur detta realiseras genom bland annat standardhöjande renoveringar. Det svenska miljonprogrammet byggdes för att svara upp mot den stora efterfrågan på bostäder. Projektet lyckades ur denna synvinkel, men staten lyckades inte med att bygga bostäder som människor fann attraktiva. Missnöjet med bostäderna som spred sig under 1970-talet innebar en filtreringsprocess, medelklassen lämnade bostäderna

och socioekonomiskt svaga människor flyttade in. Bostädernas standard försämrades till följd av ett bristfälligt underhåll, vilket även kan förklaras med att bruksvärdessystemet ger mycket begränsade möjligheter till hyreshöjningar, vilket leder till att fastighetsägare istället kan försöka öka intäkterna genom att spara in på underhållet.

Malmö har idag en hög attraktionskraft, men bostadsproduktionen har inte följt inflyttningstaktens utveckling. Bostadsbristen leder till att miljonprogramms fastigheters potentiella värde ökar och fastighetsägare får ökade incitament till att förändra markanvändningen för att svara upp mot fastigheternas potential. Genom investeringar i fastigheterna och områdena kan den reella avkastningen svara upp mot den potentiella, och räntegapet slutas därmed.

Bruksvärdessystemet ses både av fastighetsägare och sakkunniga som ett hämmande inslag för nyproduktion. Exempelvis, efter miljonprogrammets uppförande rådde det balans mellan efterfråga och utbud, men efterfrågan på det äldre beståndet förblev hög. Det samma gäller för nyproduktion idag, efterfrågan förblir konstant på bostäder från det äldre beståndet. Det går inte att bygga ikapp efterfrågan på det äldre beståndets bostäder, som är centralt belägna och innehar en lägre hyresnivå (Lindbeck 2008). Ur denna synvinkel är bruksvärdessystemet hämmande för marknadskrafterna, som det neoliberala perspektivet tar fasta på. Men bruksvärdessystemet har även en rättvisaspekt att ta hänsyn till och syftar till att verka som ett besittningsskydd. Bruksvärdessystemet är Sverige alternativ till ”social housing”.

## 6. VICTORIA PARK



Bild 1. Fastigheter i Herrgården. Källa: Google bildsök 2014

### 6.1 Inledning

Victoria Park köpte 2012 totalt 867 lägenheter i delområdet Herrgården i Rosengård av den norska finanskoncernen Acta. Bostadsområdet blev rikskänt 2008 när uppdrag granskning gjorde ett reportage om bostäderna, som visade omfattande problem i form av mögel, fuktskador och skadedjur. Kommunen agerade kraftfullt och försåg fastigheterna med förelägganden gällande renovering av kök, badrum, ventilation och skadedjur. Genomförs inte utdömda åtgärder riskerar bolagen enorma vite. Acta påbörjade en omfattande renovering och Victoria Park har nu endast ventilationen och bytet av fönster kvar att genomföra (Strand 2014).

Fastigheterna i Herrgården köptes 2004 av Acta och har dessförinnan ägts av flera olika fastighetsbolag som metodiskt har sparat in på underhållet av bostäderna och enbart tömt fastigheterna på likviditet (Strand 2014).

Omflyttningen i området är idag hög, under fyra år har 50 procent av befolkningen flyttat ut och lika många nya människor har flyttat in. Området är en transitplats och är för många utlandsfödda människor första anhalten i Sverige (SVT 2012).

Trångboddhet är ett problem i Herrgården, den officiella statistiken visar på 3,29 personer per lägenhet men de egentliga siffrorna misstänks var högre. För att råda bot på trångboddheten är Victoria Parks ambition att endast de som är folkbokförda på adressen ska bo där. Det har rapporterats om fall av uthyrning av sängplatser till ockerpriser, något fastighetsbolaget försöker motarbeta genom att säga upp hyresgäster som bedriver den formen av aktivitet (Bengtsson 2012).

Herrgården har en avsevärt lägre sysselsättningsgrad än både Lindängen och Malmö Stad. Den stora skillnaden kan förklaras med att området är en transitplats för nyanlända i Sverige. Området har en omfattande bostadsrörlighet och många lämnar området inom fyra år. Många av dem som lämnar området gör det efter att gjort sitt inträde på arbetsmarknaden. Bland dem som mellan 2000-2004 flyttade till Rosengård var sysselsättningsgraden 24 procent och bland dem som under samma period flyttade därifrån var nivån 48 procent (Malmö Stadsbyggnadskontor 2008).

**Tabell 4. Demografiska uppgifter för Herrgården, Lindängen och Malmö Stad**

Uppg. för 2011	Herrgården	Lindängen	Malmö Stad
Sysselsättningsgrad 20-64 år	18%	48%	63%
Andel hushåll med eko. bistånd	17%	10%	5%
Disponibel inkomst	101.758	136.158	195.351
Andel utlandsfödda	65%	50%	30%
Antal invånare	4.693	6.673	302.839
Boendetäthet	3,29	2,30	2,05

Källa: Malmö Stad \*Boendetätheten har räknats ut genom att dividera folkmängden med antalet bostäder. Enligt Boverkets definition ska boendetätheten ligga omkring 2,0 för att en bostad inte ska betraktas som trångbodd.

## 6.2 Victoria Parks arbete i Herrgården

”Victoria Parks förvaltningsfilosofi bygger på en värdeskapande förvaltning som adresserar sociala utmaningar och samtidigt utgör en affärsmöjlighet för bolaget. Förvaltningsfilosofin utgår från två centrala frågor: Förbättringar av bostadsområdena och arbete med att förbättra fastighetens driftsnetto” (Victoria Parks årsredovisning 2013).

Victoria Parks ambition är att utveckla Herrgårdens fastighetsbestånd genom renoveringar av bostäderna och standardhöjande åtgärder. Områdets sociala karaktär ska framförallt utvecklas genom social mixing, vilket går ut på att blanda upp den demografiska sammansättningen. I dagsläget utgörs majoriten av de boende av utrikes födda och bidragstagare, bolagets ambition är att alla nya hyresgäster ska ha ett arbete.

### 6.2.1 Det sociala arbetet

Victoria Park uppger i årsredovisningen att bolaget har inlett samarbeten med olika myndigheter, organisationer och trossamfund för att skapa en tryggare miljö i området. Samarbetet omfattar framförallt polisen, miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen. Fastighetsbolaget upplever ett starkt engagemang från alla myndigheter, samhället och kommunen, då alla parter vill få ordning på området (Strand 2014).

Arbetet med polisen utgörs av månadsmöten, som går ut på att ”ringa in dem som är problemet”. Victoria Park har infört kameraövervakning i fastigheternas trapphus och garage, vilket är helt lagligt och en viktig resurs för polisen. Området har varit utsatt för bränder, bilinbrott och lägenhetsinbrott, men situationen är lugnare i dagsläget (Strand 2014).

Ett samarbete har initierats av svenska kyrkan och samtliga trossamfund deltar i arbetet. Det rör sig om svenska kyrkan, katolska kyrkan och en moské belägen i en källare som hyrs ut av Victoria Park. Fastighetsbolagets samarbete har kommit längst i arbetet med moskén och projektet utgörs av att medlemmar i moskén arbetar som nattvandrare i området.

”Delvis kan man kalla det nattvandrare men det ska framförallt vara en mänsklig kedja om det blir oroligt, som ska ta sig ut i området och prata med folk och lugna ner, blir det oroligt funkar det inte om någon svenska åker ut och framförallt inte fastighetsägaren. Det måste vara någon med samma etniska bakgrund som säger, för fan killar vad håller ni på med. Språkförbistringen är ett problem men samma tro underlättar, man lyssnar på den man kan identifiera sig med. Plus att man med all rätt har taskig syn på fastighetsägare och deras ansvar, vilket inte är konstigt efter åren som varit, jag har full respekt för att man inte litar på nya brev om förbättringar, nu måste vi leverera och prata mindre” (Ekelund 2014).

Victoria Park skriver i sin årsredovisning från 2013 att fastighetsbolaget genomför integrationsinsatser i området. Det preciseras inte närmare vad insatsen består av. Under intervjun med Strand och Ekelund uppger dem att det troligtvis rör sig om att bolaget har anställt fem miljövårdare från Herrgården, unga vuxna som tidigare har varit långtidsarbetslösa. Victoria Park vill genom satsningen förändra livet i fastigheterna, hur de boende lever och betar sig. För att lyckas med detta har bolaget anställt miljövårdarna, som har i uppgift att plocka upp skräp och ser till att det är ordning i cykelrummet och så vidare (Strand 2014). Bolaget har även anställt två bocoacher, varav en bor i området. Bocoacherna är välutbildade, men har inte lyckats få arbete i Sverige och har varit långtidsarbetslösa innan anställningen på fastighetsbolaget. Deras arbete går ut på att informera alla nyinflyttade om vad som gäller och om vilka rättigheter och skyldigheter de har. De har även i uppgift att upplysa om hur sopsorteringen fungerar och varför förändringar/renoveringar genomförs. De knackar också dörr hos befintliga hyresgäster och upplyser om samma sak. Att bocoacherna talar samma språk eller ett angränsande språk som de boende underlättar arbetet (Strand 2014).

”Om jag anställer din storebror är det inte lika roligt att slänga skit om jag är din vän och vet att det är din bror som plockar upp. Vi vill föra tillbaka tankarna till en gårdskarll eller vaktmästare som bodde i huset och visste vem som bodde där, när han kom betedde man sig respektabelt” (Strand 2014).

Att anställa människor som själva bor i området är ett försök från bolaget sida att närma sig befolkningen. Outsourcing verksamheten anses ha gått för långt, människor kan inte identifiera sig med en logga eller ett företag. Victoria Park försöker nå tillbaka till människorna genom att anställa personer som bor i Herrgården, vilket också ökar befolkningen lojalitet med fastighetsbolaget (Strand 2014).

”När de som arbetar för oss går hem till lägenheten i området och föräldrar, syskon och kompisar säger att det är en jävla skit, men dem har lojalitet med oss och kan säga nej så är det inte. Herrgården är ett område där det fantiseras mycket, snackas mycket och många myter bildas, de kan säga nej så är det inte, så här är det. Det fattar ni väl att man måste separera soporna för att återvinna glas, jaha säger de då. Kan även vara att vi har vräkt någon och det är för jävligt, men de kan säga att han har gjort det och det, och att det inte är så konstigt. Men säger vi det är det inte trovärdigt, nu kommer det från någon man känner och litar på” (Ekelund 2014).

Både bocoacherna och miljövårdarna har enligt bolaget tagits emot positivt av de boende. Konceptet har därför införts på andra orter där Victoria Park förvaltar fastigheter. Fastighetsbolaget säger sig ha som ambition att arbeta inifrån och ut tillsammans med befolkningen. Ekelund menar att det är vanligt förekommande att bolag sätter av ett visst



antal miljoner för upprustning per år, men att det goda resultatet uteblir till följd av att beteendet hos de boende inte förändrats bara för att fasaderna gör det. Det upplevs därför som viktigt att engagera och påverka befolkningen så att de bryr sig om sin boendemiljö (Ekelund 2014).

Victoria Park bedriver läxhjälp i området under två kvällar i veckan. Verksamheten har totalt tio platser och det finns inga planer på att utöka antalet i dagsläget (Strand 2014).

### 6.2.2 De nya hyresgästerna

Victoria Park uppger att de vill blanda upp områdets befolkning (Dingizian SVT 2012) och ett led i detta försök har varit att börja använda sig av Boplats Syds bostadskö. Fastighetsbolaget anser dock att den kommunala bostadskön inte fungerar på ett tillfredställande sätt.

”Boplats Syd funkar inte så bra. Det som funkar bäst är när lägenheter läggs ut på vår egen hemsida eller på blocket. Vi tycker det är bra att finnas med på den kommunala sajten, men nackdelen är att de skickar folk som stått längst i kö och de som har stått länge utan att fått en lägenhet, det brukar bero på någonting. Och då lyfter vi inte området, det är det som är så himla viktigt att lyfta området, då måste få in folk med jobb. De som har jobb får lägenhet snabbare och har därmed en kortare kötid. Så man kan hitta jättebra hyresgäster genom Boplats Syd men riskerar att sortera bort väldigt många i början” (Ekelund 2014).

Den låga nybyggnadstakten i kombination med bostadsbristen innebär ett ökat tryck på fastigheterna i Herrgården. Victoria Park har därför möjlighet att välja vilka hyresgäster som ska få tillgå lägenheterna i större utsträckning än vad som har varit möjligt tidigare. Fastighetsbolaget arbetar för att alla som flyttar in ska ha ett arbete och goda referenser (Strand 2014). De nyinflyttade med arbete uppges bidra till att en normal dygnsrytm infinner sig i området. ”Idag är det tyst och lugnt i vissa fastigheter fram till klockan 12 och sen blir det lugnt igen först vid 02,03 igen på natten” (Ekelund 2014).

Bostadsområdet har en årlig omflyttning på 10 procent och alla nyinflyttade har under de senaste 2 åren innehaft ett arbete. Människor som försörjs med socialbidrag accepteras inte längre som hyresgäster. Victoria Park väljer att låta lägenheter stå tomma i väntan på en passande hyresgäst framför att ta in ”fel kund”, som riskerar att skapa mycket merkostnader.

”Fel kund är en människa som inte bidrar till att lyfta området. Det går att få in alldeles lysande hyresgäster som går på socialbidrag, men i Malmö är marknaden så het att man inte behöver gå på sånna (...) Sen finns det givetvis socialbidragstagare som är hur bra människor som helst, eller sjukpensionärer. Men varför ska vårt bolag chansa. Öppnar vi upp dörren för dem så krävs att vi gör många intervjuer och kontroller (...) vi tänker framförallt på dem som bor där, att de ska tillföra någonting (Ekelund 2014). Det blir en väldigt positiv stad när du börjar renovera upp lägenheter och tar ordning på enheter som inte funkar, försöker man få ordning på det sociala livet blir det en mer attraktiv plats. Och då kommer det bättre människor, inom citationstecken, som i sin tur gör det ännu bättre, det blir en positiv spiral” (Strand 2014).

Den höga omflyttningstakten innebär teoretiskt sett att hälften av områdets befolkning kommer att vara utbytt om 5 år. Bolagets målsättning är att alla nyinflyttade ska ha ett arbete.

”Parallellt med det har vi plockat bort de största rötäggen och renoverat upp husen, då är det klart att detta är väsentligt bättre fastigheter om 5 år” (Ekelund 2014).

Fastighetsbolaget hoppas kunna attrahera fler människor med svenskt ursprung till Herrgården för att blanda upp området. Ekelund anser även att det är viktigt att attrahera fler européer för att öka fastigheternas attraktionskraft.

”Jag skulle däremot säga européer, jag tror fastigheterna hade mått bra om vi fick lite européer och det beror på att vi har väldigt mycket människor från mellanöstern och rätt mycke somalier och det är klart, ska du ta fastigheten till ett läge där allt är mer attraktivt tror jag européer är rätt viktigt” (Ekelund 2014). ”Vi har ju inga kriterier om du är grön, vit eller blå. Referenser plus jobb, thats it! Och då får vi en positiv snöboll. Det är en bra integrering att inte bara ha ett folkslag i en trapp” (Strand 2014).

### 6.2.3 Victoria Parks relation till hyresgästerna

Victoria Park har genomfört vräkningar av människor som har ägnat sig åt kriminell aktivitet. Det har framförallt rört sig om svartuthyrning av lägenheter och sovplatser. I en intervju med Sydsvenskan uppgav Greg Dingizian, som är tidigare VD på bolaget och numera vice styrelseordförande, att det rörde sig om 200 misstänkta fall och att hälften redan hade sagts upp (Malmström 2013). Bolagets nuvarande VD menar att den siffran är överskattad och att det rör sig om betydligt färre fall.

Vräkningarna uppges ha påverkat Victoria Parks relation med specifika hyresgäster, framförallt den typen av boende som är en mindre bra kraft för Herrgården. De flesta uppges anse det bra att kriminella element förvinner från området, men ingen undersökning av människors åsikter har genomförts (Strand 2014).

”Det handlar om folk som hyr ut till 15 illegala flyktingar och tar 4.000 kronor per skalle, vilket är en bra affär. Det tycker vi inte om och dem säger vi upp, de drar in 60.000 kronor i månaden, jättebra business” (Ekelund 2014).

### 6.3 Renoveringen av bostäderna

Herrgårdens tidigare ägare, Acta genomförde en renovering av 700 kök och 867 badrum efter hot om vite av miljöförvaltningen. För Victoria Park återstår att renovera de sista 167 köken och därefter byta ventilationen.

Victoria Park har anställt en ombyggnadsvärdinna som har hand om kontakten med hyresgästerna innan och under renoveringsarbetet. Ombyggnadsvärdinnan är själv från området och pratar samma eller angränsade språk som många av hyresgästerna. När hon besöker de berörda lägenheterna tar ofta hyresgästerna upp problem och önskemål, ombyggnadsvärdinnan blir ett sätt för bolaget att förbättra kontakten med de boende (Strand 2014).

Vid en omflyttning målas alla väggar om, golven byts och en säkerhetsdörr sätts in. Merparten av köken och badrummen är, som ovan nämnt, redan renoverade och är max fyra år gamla. Renoveringen av lägenheterna benämns av bolaget som ”ett sätt att attrahera rätt hyresgäster” (Ekelund 2014).

Totalrenovering av kök, badrum, byten av golv och installation av en säkerhetsdörr är alla standardhöjande åtgärder som genererar en hyreshöjning. I de fall kök och badrum redan är renoverade har en hyreshöjning redan införts. En bostad med tre rum och kök får ofta en hyreshöjning på 1.129 kronor i Herrgården efter en totalrenovering av lägenheten (Hyresgästföreningen 2014).

**Tabell 5. Standardhöjande renoveringars hyrespåslag**

Badrum	318 kr eller 265 kr (mindre badrum)
Säkerhetsdörr	105 kr
Parkettgolv (tidigare plastmatta)	89 kr per sovrum, 44 kr per hall
Kök	484/466 kr (beroende på typ)

Källa: Hyresgästföreningen

En bruksvärdesprövning av bostadsområdet kan genomföras var femte år. Victoria Park har investerat i grillplatser, porttelefoner och tvättstugor vilket ökar områdets bruksvärde. Uppgraderingen förväntas generera en hyreshöjning på 3-4 procent efter en bruksvärdesprövning (Strand 2014).

Fastighetsbolaget uppger i sin årsredovisning från 2013 att bolaget använder sig av lokala entreprenörer i renoveringsarbetet. Strand och Ekelund kan inte uppge i hur stor omfattning arbetet utförs av lokala företagare. Det anser det vara en fördel att kunna stimulera arbetsmarknaden i området, men det enda konkreta exemplet som ges på en lokal entreprenör är PEAB:s arbetsledare som bor i området (Strand & Ekelund 2014).

Efterfrågan på de nyrenoverade lägenheterna i Herrgården är stor. Den senaste bostaden som lades ut på Boplats Syds hemsida fick 209 intresseanmälningar på 4 dagar (Ekelund 2014).

#### 6.4 Relationen till Malmö Stad

Victoria Park upplever att bolagets arbete i Herrgården har bemötts ”otroligt positivt” av Malmö Stad, som har nominerat fastighetsbolaget till Årets företagare i mångfald. ”Fastighetsbranschen är väldigt svensk och traditionell, så vi tycker att det är väldigt roligt att bli uppmärksammade för arbetet vi gör för dem som bor i våra hus” (Strand 2014). Strand menar att Malmö Stad står för en ”enorm uppbackning” i försöket att lyfta stadsdelen och att andra kommuner är mycket intresserade av bolagets arbete (Strand 2014).

## 7. TRIANON



Bild 2. Trianons fastighet i Vårsången/Lindängen. Källa: Google bildsök 2014

### 7.1 Inledning

Trianon har förvaltat fastigheten i Vårsången sedan 2008 och har ägt den sedan 2011. Vårsången är del av delområdet Lindängen, som hör till stadsdelen Fosie och är ett av Malmös socioekonomiskt utsatta miljonprogramsområden. Sysselsättningsgraden i området är 48 procent, motsvarande siffra för Malmö Stad är 63 procent. Den disponibla inkomsten i Lindängen är omkring 59.000 kronor lägre per år jämfört med Malmö Stad. Sysselsättningsgraden och inkomstnivån är däremot betydligt högre än Herrgårdens, som utmärker sig i nationella mätningar.

**Tabell 6. Demografiska uppgifter för Herrgården, Lindängen och Malmö Stad**

Uppg. för 2011	Herrgården	Lindängen	Malmö Stad
Sysselsättningsgrad 20-64 år	18%	48%	63%
Andel hushåll med eko. bistånd	17%	10%	5%
Disponibel inkomst	101.758	136.158	195.351
Andel utlandsfödda	65%	50%	30%
Antal invånare	4.693	6.673	302.839
Boendetäthet	3,29	2,30	2,05

Källa: Malmö Stad \*Boendetätheten har räknats ut genom att dividera folkmängden med antalet bostäder. Enligt Boverkets definition ska boendetätheten ligga omkring 2,0 för att en bostad inte ska betraktas som trångbodd.

### 7.2 Trianons arbete i Lindängen

Trianon arbetar med att vara synliga som ägare och har valt att placera ett organisationskontor i Lindängen. Kontoret har en hög bemanning (9 personer arbetar på kontoret) och bolaget har infört en servicegaranti på 48 timmar vid felanmälan, levererar inte bolaget inom tidsramen kompenseras hyresgästen med en hyresfri månad (Andersson 2014).

Trianon arbetar likt Victoria Park med att engagera de boende i boendemiljön och har anställt fem personer från området, som arbetar som lokalvårdare och husvärdar. De har även kontakt med de boende, vilket leder till att avståndet mellan bolaget och hyresgästerna minskar (Andersson 2014).

Den sociala satsningen i består i att inkludera de boende i en gemenskap. Bolaget sponsra barn som spelar fotboll genom att betala halva medlemsavgiften. I fastigheten i Vårsången bedriver Trianon en fritidsgård tillsammans med Hyresgästföreningen. Personalen utgörs av föräldrar till barnen i hyreshuset och de har jobbat ideellt under de senaste två åren. Fritidsgården är framförallt en mötesplats med dator-, Tv-spel och ett pingisbord (Andersson 2014).

Området underhålls och renoveras kontinuerligt, vilket har lett till att fastigheten tas om hand bättre av de boende än tidigare. Trianon har infört ett taggssystem för tvättstugor, garagen och portarna. Vid omflyttning renoveras lägenheterna i så hög utsträckning som möjligt istället för standardhöjande åtgärder, som leder till en hyreshöjning. Det enda som standardhöjs vid omflyttning är badrummen och säkerhetsdörrar sätts in. En 4:a får efter de förändringarna en hyreshöjning på omkring 400 kronor. De nyrenoverade lägenheterna hyrs ut direkt, vakans exciterar inte (Andersson 2014).

### 7.3 Trianons arbete i relation till Victoria Park

Trianon har likt Victoria Park börjat använda sig av Boplats Syds bostadskö, men anser att den fungerar bra. Bolaget upplever att målgruppen som söker bostäderna är ”något bredare och av något högre kvalitet”. Trianon ser gärna barnfamiljer som hyresgäster i Vårsången, då barnens skolgång leder till att benägenheten att flytta minskar. En hög omflyttningsnivå är kostsam och därför önskvärd att hålla nere. Under 2013 var omflyttningen i fastigheten 8,75 procent (Andersson 2014).

Skillnaden mellan Trianons respektive Victoria Parks utvecklingsarbete ligger framförallt i synen på den nuvarande befolkningen. Victoria Park arbetar aktivt för att byta ut dagens hyresgäster mot en socioekonomiskt starkare befolkning. Trianon har däremot valt att försöka höja området tillsammans med den nuvarande befolkningen. En viktig faktor i arbetet är att inkludera fler människor i samhället genom en ökad sysselsättningsgrad. Trianon bedriver ett samarbete med arbetsförmedlingen och jobbMalmö som är en verksamhet för arbetsmarknadspolitiska insatser inom Malmö stad. Vid upphandlingar sluts avtal med entreprenören om att personer från området ska anställas. Det pågår idag en nybyggnation av elva tvättstugor och ett avtal har slutits med entreprenören om att en person från området ska ges anställning under ett år. Husens fönster ska bytas ut och det kommer att innebära att fyra personer från området anställs av entreprenören. Den pågående renoveringen av badrummen har inneburit att tre personer har anställts från Lindängen (Andersson 2014).

Trianon planerar att bygga 140 nya lägenheter i Lindängen, både hyres- och bostadsrätter. Det blir den första nybyggnationen i området på 30 år. Malmö Stad och Trianon Fastigheter har tecknat ett avtal som genererar 40 årsarbeten till arbetslösa i Lindängen. Malmö Stad kommer att investera 300 miljoner i projektet som syftar till att bygga större lägenheter lämpade för barnfamiljer. Byggnationen ska ske till en byggkostnad på under 19.000 kronor per kvadratmeter (Malmö Stad 2014).

I avtalet som har tecknats mellan parterna förbinder sig Trianon och bolagets underleverantörer att anställa tio arbetslösa om året under fyra år från området, som kommer att arbeta med byggnation och underhåll. Malmö Stad ger i motprestation bolaget en lägre markhyra och bistår Arbetsförmedlingen med utbildning och jobbmatchning av de som ska anställas (ibid.).

Projektet går under namnet Bygg Om Dialogen och har möjliggjorts genom ett samarbete mellan miljöförvaltningen, fastighetskontoret och stadsområdet Söder. Projektet syftar till att koppla investeringar i fastigheter till investeringar i människor (ibid.).

”Nu visar vi att det går att bygga bra, billiga bostäder och investera i miljonprogrammen samtidigt som vi lyfter de boende med nya arbeten. Detta är en modell för framtiden, säger Milan Obradovic(S), kommunalråd med ansvar för boende och infrastruktur” (ibid.).

### 7.3 Analys av Victoria Park och Trianon i relation till gentrifieringsteorin

Herrgården har under lång tid bebotts av en svag socioekonomisk befolkning. Fastigheterna har obemärkt förfallit under lång tid, inte minst när Acta var fastighetsägare. Områdets olika ägare har tagit ut en större likviditet till följd av nästan obefintligt underhåll. Befolkningen har saknat insikter om sina rättigheter och fastigheterna var i ett uppseendeväckande skick under Uppdrag granskningens rapportage 2008 (Olsson 2008).

Emancipatory-city diskursen belyser de positiva aspekterna av gentrifiering och menar att inflyttarna under en gentrifieringsprocess ökar områdets politiska profil (Ley 1996 in Lees et.al 2008:196). Victoria Park har idag som ambition att endast hyra ut lägenheter till människor med arbete och goda referenser. Denna nya grupp hyresgäster är mer integrerad i samhället och emancipatory-city diskursen pekar på de positiva effekterna av en sådan inflyttning, då de är medvetna om medborgerliga rättigheter och kan föra områdets talan i större sammanhang. De nyinflyttade kan ur detta perspektiv ses som garanten för att underhållet inte försummas ytterligare en gång.

Emancipatory-city diskursen belyser även positiva effekter i form av ökade lokala skatteintäkter, stabilisering av nedgångna stadsdelar och ökad social blandning i området (Hedin 2012). Idag har Herrgården en uppseendeväckande låg sysselsättningsgrad och de nya invånarna som innehar ett arbete kommer därmed öka områdets skattekraft. De kommer även att bidra till en större social blandning i området, just på grund av att de innehar ett arbete. Victoria Park ser, liksom diskursen, hur de nyinflyttade kan öka fastigheternas värde genom att bidra till en ökad stabilitet och därmed högre attraktivitet i Herrgården. Ekelund menar att bolaget satsar på att blanda upp befolkningen, framförallt genom att endast hyra ut lägenheterna till människor med arbete, men det talas även om ”fel kund”, ”bättre människor” och ”européer” när det kommer till områdets tilltänkta demografiska profil.

Revanchist city-diskursen pekar däremot på bortträngningen av samhällets svaga grupper (Smith 1996 in Lees et.al 2008:195). Victoria Parks nya krav på inflyttarna exkluderar den typen av grupp som tidigare har flyttat till området. De som redan bebor Herrgården kan på grund av hyresregleringen inte tvingas bort från området, men omflyttningsgraden är hög

vilket troligtvis kommer förändra områdets demografiska karaktär avsevärt inom de närmsta åren. Herrgården har varit ett alternativ för framförallt bidragstagare som har en mycket begränsad möjlighet att efterfråga bostäder.

De människor som har blivit vräkta från Victoria Parks fastigheter efter att ha hyrt ut sovplatser svart, samt de som har hyrt en sovplats kan sägas vara fall av direkt bortträngning. Människorna som har hyrt sovplatser har framförallt utgjorts av papperslösa och asylsökande. Det är en mycket utsatt grupp med obefintlig makt i samhället. Verksamheten är olaglig, men kommer troligtvis att förflytta sig till ett annat område med mindre kontroll.

De ökade kraven på hyresgästerna i Herrgården kommer generera en ökad efterfrågan på bostäder i omkringliggande låginkomst områden. Det är en effekt som Revanchist city-diskursen belyser och de papperslösas efterfrågan kan räknas in i denna analys. Revanchist city-diskursen belyser även hur ökad övervakning och polisiärt arbete blir en del av gentrifieringsprocessen. Victoria Park har beslutat sig för att tillhandahålla kameraövervakning som polisen tillåts nyttja och bedriver ett samarbete med polismyndigheten för att öka tryggheten i området.

Fastigheterna i Herrgården har idag ett högre potentiellt värde än det reella till följd av bostadsbristen, fastigheternas geografiska läge och Malmös attraktionskraft. Att höja områdets standard och därmed hyran blir ett sätt att utnyttja fastigheterna på "bästa" vis. Gentrifiering blir till ett medel som används för att sluta räntegabet, mellan potentiellt och reellt värde. Actas misskötsel av husen kan ses som en filtreringsprocess, där standarden försämrades och genom att låginkomsttagare flyttade in.

Det bör även nämnas att regleringen som avgör hur mycket hyran får höjas efter standardhöjande renowingar begränsar prisstegringen kraftigt. Trots att den svenska bostadsmarknaden har liberaliserats mycket under det senaste deceniet finns reglerande krafter kvar.

Trianon arbetar inte för att byta ut befolkningen eller genom standardhöjande renowingar i en omfattande utsträckning. Bolagets arbete bör därför inte ses som stimuli för direkt gentrifiering. Det handlar istället om att investeringar i hela området, befolkningen medräknad, vilket med tiden kan leda till att området gentrifieras. Under nybyggnationen i Lindängen kommer blandade upplåtelseformer att byggas, vilket kommer att attrahera en vidare grupp människor. Under nybyggnationen samarbetar bolaget med den offentliga sektorn och Malmö Stad och det skapar en annan typ av förutsättningar i form av en lägre hyresnivå på bostäderna.

Gentrifiering används idag som ett planeringsinstrument, något som har blivit möjligt till följd av liberaliseringen av bostadsmarknaden. Att utveckla ett gynnsamt företagsklimat och attrahera skattekraftiga invånare är av stor vikt för dagens städer. Malmö Stads stadsbyggnadsdirektör Christer Larsson sa under Real Estate- Öresund, som arrangeras av Öresundsinstitutet, att det måste genomföras satsningar på Malmös svagaste områden för att de kreativa människorna ska vilja flytta till staden (Real Estate 2014).

Malmö Stads nominering av Victoria Park till årets företagare i mångfald visar på hur kommunen avsägar sig en del av ansvaret och överlåter det till privata aktörer. Herrgården utmärker sig nationellt, som ett av de mest utsatta områdena och att föra över ansvaret på en privat aktör blir då tacksamt. Samtidigt visar samarbetet med Trianon på ett annat

förhållningssätt, då kommunen väljer att gå in och stödja projektet ekonomiskt för att hålla nere hyresnivån.



## 8. SLUTSATSER

Dagens låga nyproduktionstakt av bostäder kan sägas vara ett uttryck för att staten har valt att lägga en större andel av produktionskostnaderna på byggherrarna i form av byggskatter och moms. Detta har skett samtidigt som de statliga subventionerna har avskaffats. Nybyggda bostäder är idag kostsamma och befolkningens inkomstnivå blir därmed en faktor byggherrarna måste ta hänsyn till. Malmö utmärker sig i Sverige genom en svag inkomstutveckling och har därför en begränsad förmåga att efterfråga nyproducerade bostäder. Bruksvärdessystemet skapar ett hyresgap mellan det äldre beståndet bostäder och nyproduktion, vilket ökar risken för byggherrarna, då efterfrågan alltid är störs på det äldre beståndets bostäder. De höga produktionskostnaderna tillsammans med bruksvärdessystemet och Malmös inkomstutveckling bedöms vara orsaker bakom dagens utveckling, där fastighetsbolag väljer att förvärva miljonprogramms fastigheter framför att bygga nya bostäder.

Den ovan nämnda investeringen blir endast lönsam för bolagen om de lyckas öka fastigheternas attraktionskraft. Victoria Park genomför både sociala satsningar och standardhöjande renoveringar för att öka områdets attraktivitet. Den sociala satsningen utgörs framförallt av att bolaget har anställt arbetslösa ungdomar från området och bolaget bedriver läxhjälp två gånger i veckan. Victoria Park arbetar för att blanda upp området och det krävs att nyinflyttade har ett arbete och goda referenser för att få tillgång till en bostad. Bolaget arbetar aktivt för att byta ut befolkningen mot en socioekonomiskt starkare grupp. Omflyttningstakten i området är hög vilket ökar risken för att området kommer att gentrificeras inom en överskådlig framtid.

Trianon arbetar liksom Victoria Park med att anställa arbetslösa från området, men arbetet är mer omfattande och bedrivs i samarbete med kommunen. Trianon har valt att framförallt renovera sina bostäder istället för standardhöjande åtgärder. Bolaget arbetar inte aktivt för att byta ut befolkningen, men området riskerar ändå att gentrificeras, om än mer långsamt.

## 9. DISKUSSION

Miljonprogrammet blev ur en social synvinkel ett misslyckat projekt, då samhällets svaga grupper koncentrerades i allmännyttans bostadsbestånd. Staten tog under uppförandet av miljonprogrammet på sig ansvaret för bostadsförsörjningen, men gjorde det utan kunskap om hur människor ville bo. Idag rör vi oss mot en motpol i bostadsbyggandet, där privata aktörer förväntas ansvara för bostadsförsörjningen och staten försöker stimulera nyproduktionen genom liberaliseringar av marknaden. De två strategierna är exempel på två kontrasterande metoder, men ingen av dem har visat sig fungera. Ett nytt, tredje alternativ bör ses som nödvändigt och Triansons samarbete med Malmö Stad kan verka som ett sådant exempel. Det är idag svårt att komma in på bostadsmarknaden på attraktiva orter för socioekonomiskt svaga grupper och kommunen, eller staten, kommer därför alltid behöva finnas med som aktör på marknaden. Samtidigt är det efter miljonprogrammets uppförande svårt att se staten ta för stora initiativ i bostadsbyggandet, men ett samarbete mellan privata och kommunala/statliga aktörer skulle kunna trygga bostadsförsörjningen för alla grupper, samtidigt som attraktiva bostäder produceras.

Jag kommer i denna rapport fram till att de höga produktionskostnaderna är ett avgörande hinder för nyproduktion och är en av orsakerna bakom bolags investeringar i miljonprogram. Det kan tänkas att produktionskostnaderna i Sverige är höga till följd av att staten var en stor aktör på marknaden under miljonprogrammets uppförande, då privata aktörer konkurrerades ut. Staten kunde verka mer eller mindre ensam och det fanns antagligen inga incitament för att arbeta för att pressa produktionskostnaderna. Även idag är konkurrensen på marknaden liten och en av anledningarna bakom att priserna inte pressas.

De allmännyttiga bostadsområdena har under de senaste decennierna varit kostsamma för kommunerna och utförsäljning har blivit en lösning. Hyresrätten är som tidigare nämnt den viktigaste boendeformen för samhällets svaga grupper. En utförsäljning av allmännyttan leder till en osäker framtid för dessa grupper, som avgörs av de privata bolagens planer. Victoria Park planer för Herrgården går framförallt ut på att byta ut befolkningen mot en socioekonomiskt starkare grupp. Det kan misstänkas att Malmö Stad väljer att stödja projektet för att själva slippa anta utmaningen att vända utvecklingen i Sveriges fattigaste område. Krafter inom Malmö Stad ser troligtvis Victoria Parks arbete som en förutsättning för att öka Malmös attraktionskraft. Victoria Parks utvecklingsarbete blir då en enkel och effektiv lösning för att bli av med problemen och ett uttryck för offentliga aktörer som frigör sig från ansvar.

Men då det rör sig om människor, försvinner inte problemen utan dem flyttar. Ett låginkomstområde som byter karaktär medför en ökad efterfrågan på bostäder i andra prisvärda områden. De utsatta människorna kommer alltså att antingen flytta till andra områden i Malmö, eller till kommuner med en vakans som måste fyllas. Det var den utvecklingen som skapade problemen i Malmö en gång i tiden, allmännyttan med hög vakans fylldes ut med socioekonomiskt svaga människor. Dagens utveckling i Herrgården kommer fortsätta att stimulera den onda cirkeln, där vakansgraden styr var socioekonomiskt svaga grupper bosätter sig. Det bör istället ligga ett ansvar på kommunerna och staten på att höja de utsatta områdena, vilket till viss del redan görs genom olika projekt, men strukturer i dagens bostadsmarknad möjliggör ett fortsatt utbyte av de svagaste, som till slut resulterar i att de svagaste kommunerna får en allt större del av socioekonomiskt utsatta människorna.

Den stora efterfrågan på bostäder i Sveriges storstäder/tillväxtorter riskerar att tillsammans med presumtionshyran, allmännyttans nya karaktär och reglerna för uthyrning i andra hand att skapa städer med begränsat tillträde för stora grupper. Det är då inte frågan om gentrifierade stadsdelar utan kan komma att röra sig om merparten av städer. Frågan bör ställas om en attraktiv stad, är en stad som exkluderar låginkomsttagare. En stad kan och bör verka som mötesplats för olika grupper, och att många yrkesgrupper riskerar att tvingas bo utanför städerna för att pendla in till arbetet är ett uttryck för planering med bristande visioner. En liberal bostadsmarknad med marknadshyror måste sägas vara sprängstoff för gentrifiering. Det enda som behövs adderas för att utvecklingen ska ta fart är ökad attraktionskraft. När människor konkurrerar om bostäder med ekonomiska tillgångar vinner givetvis de med störst tillgångar. Bruksvärdessystemet har i denna uppsats tagits upp som ett hinder för nyproduktion, men det ska även nämnas att hyresregleringen verkar som ett hinder mot gentrifiering. I vilken omfattning så är fallet kan det visserligen diskuteras, men bruksvärdessystemet är Sveriges alternativ för ”social housing” och syftar till att tillgodose alla samhällets grupper med en bostad. Men hur effektiv är hyresregleringen när den tillfaller alla? Kanske är en alternativ lösning på sin plats, där en persons ekonomiska situation styr i vilken omfattning personen ges hjälp med sin hyra, exempelvis genom mer omfattande bostadsbidrag. En sådan lösning lämnar större incitament till byggherrar att bygga bostäder samtidigt som ansvaret över hyresgästerna tillfaller staten.

Idag genomförs många ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter (speciellt i Stockholm), vilket är ett uttryck för bristerna med bruksvärdessystemet. En ombildning är ett av sätten en hyresgäst kan använda sig av för att få tillgång till bostadens reella värde, och därmed sluta räntegapet. I attraktiva städer fungerar hyresregleringen sämre än på andra orter. Långa bostadsköer innebär att hyresgäster, som äntligen får tillträde till en hyresreglerad (ofta centralt lokaliserad) bostad inte ger upp den i första taget, trots att behovet av bostaden kan komma att se mycket annorlunda ut efter en period.

Utförsäljningen av allmännyttan tillsammans med dagens höga produktionskostnader har skapat nya möjligheter för privata aktörer. Miljonprogrammets fastigheter kan på attraktiva orter med bostadsbrist sägas ha blivit ett klipp. Lyckas bolagen förändra områdena finns stora pengar att tjäna. De privata aktörerna kan förändra området tillsammans med den nuvarande befolkningen eller genom satsningar som så småningom leder till en annan demografisk sammansättning. Båda alternativen har möjlighet att generera bolagen en vinst, men att bidra till att ett område gentrifieras är det mest effektiva ur ekonomisk synvinkel.

Malmö Stads förhållningssätt till Victoria Park och Trianon visar på en tudelad strategi för stadens utsatta. Staden har valt att hylla Victoria Parks ”integrationsarbete” och stödja Trianon ekonomiskt, för att skapa bostäder och arbeten till människor som står utanför marknaden. Bolagens strategier är två motpoler och Malmö Stads agerande ger ett splittrat intryck. Många svenska kommuner står idag inför valet om allmännyttans framtid, och lättast är såklart att låta problemtungda människor flytta, men det är en ohållbar strategi nationellt sett. Malmö kan anses sitta på två stolar eller arbeta parallellt med två olika strategier. Det som är viktigast anser jag vara att varje kommun tar en del av hela landets ansvar, i form av att behålla så mycket som möjligt av allmännyttan och stödja nyproduktion som har en överkomlig hyresnivå. Den form av agerande blir speciellt viktig då införandet av presumtionshyran exkluderar stora grupper från det nybyggda beståndet.

Victoria Parks offentliga dokument visar tydligt på målet med bolagets affärer i miljonprogram, om en lite mer inlindat än fastighetschefen Per Ekelunds uttalanden. Victoria Park är ett privat bolag som verkar på ett sätt som privata aktörer kan förväntas. Liberaliseringen av bostadsmarknaden föder affärsstrategier som Victoria Parks, vilket gör det än viktigare för kommunen att förbli en aktör på marknaden. Victoria Parks uttalanden under intervjun är ett tydligt exempel på emancipatory city-diskursen. Bolaget ser uppblandningen av området (social mixing) som oproblematiserad och benämner hyresgäster i termer av ”fel kund” och ”bättre människor”. Det blir i en sådan diskurs tydligt att en människa inte har något egenvärde och det visar på en tendens där aktörer ser ”kunder” och inte ”medborgare”. Ekelund väljer även att diskutera attraktivitet utifrån etnicitet och menar att framförallt ”européer” är eftertraktansvärda. Detta uttalande görs i kraft av uppblandningens positiva effekter som emancipatory city-diskursen belyser.

Trianons fastighet i fråga ligger mer perifert till än Herrgården. Detta faktum gör det antagligen endast möjligt att lyfta området tillsammans med de boende. Herrgårdens potential ligger mycket i att det med buss är tio minuter till Gustav Adolfs Torg. Det mindre attraktiva läget kan ses som en garant för de boende som motverkar gentrifieringsprocessen. Det bör dock diskuteras kring om Trianons satsningar kommer leda till en mer utdragen och långsam gentrifieringsprocess. De sociala satsningarna som genomförs, tillsammans med renoveringsarbetet och nyproduktionen av bostäder, kommer med stor sannolikhet att leda till att området blir bättre och därmed mer attraktivt. När så sker är det troligt att en ny typ av människor söka sig till området, och förblir utvecklingen positiv kommer inflyttningen av människor som är socioekonomiskt starkare att tillta. Det rör sig då om en långsam gentrifiering av området. Detta scenario är besvärande, då det blir mycket svårt för aktörer att förbättra utsatta områden utan att gentrifiera det. Kritik riktas mot projekt som leder till gentrifiering, men kritik riktas även mot bristen på initiativ och investeringar i utsatta områden.

Diskussionen om bostadsmarknaden avgränsas ofta till nyproduktionstakten och vad som måste förändras för att stimulera den. Men den svenska ekonomins centralisering bör även ifrågasättas i detta avseende. Storstäderna planeras för att verka som tillväxtmotorer i regionerna, vilket genererar en ökad inflyttning. Tydligast är tendensen i Stockholm, men den är även påtaglig i Skåne. Öresundsbron har bidragit till ökad tillväxt i västra Skåne, och framförallt Lund och Malmö planeras för att verka som tillväxtmotorer i regionen. En alternativ lösning till att försöka öka nyproduktionen avsevärt eller till att genomföra liberaliseringar av marknaden, som leder till att de svagaste grupperna förlorar sitt boende måste till. Det är genom infrastruktur möjligt att öka pendlingsmöjligheterna från kranskommuner och satsningar på flerkärnighet kan komma att leda till mer utspridda flyttströmmar.

## 10. PERSPEKTIVERING

Det hade i denna uppsats varit intressant att även intervjua valda tjänstemän från Malmö Stad. Kommunens förhållningssätt till gentrifieringsprocessen framkommer genom bolagens uttalanden och genom exempelvis stadsbyggnads direktörens uttalande på konferensen Real Estate Öresund. Det ger en fingervisning om Malmö Stads splittrade förhållningssätt, men en eller flera intervjuer hade varit nödvändiga för vidare analys av frågan.

Uppsatsen syftar till att bland annat analysera Victoria Parks och Trianons utvecklingsarbete. Empirin om Victoria Park blev på grund av att jag tilläts spela in intervjun mer omfattande än Trianons. Faktumet att både Victoria Parks VD och fastighetschefen deltog innebar även att fler uppgifter framkom. Victoria Parks satsning i Herrgården är mer kontroversiell, vilket är ytterligare en bidragande orsak till ett starkare fokus på företaget.

Under analysen av bostadsmarknadens strukturer tillåter jag rapporter från Boverket att ta stor plats. Det ska inte förglömmas att Boverket är ett statligt verka och att staten är en politisk aktör. Synen på hyresregleringen är ofta ideologiskt färgad, men då frågan var hur regleringen hämmade nyproduktionen har exempelvis inte rapporter från Hyresgästföreningen varit relevanta, då de belyser rättviseaspekten men inte direkt den ekonomiska aspekten.

## 11. SAMMANFATTNING

Idag råder det bostadsbrist i många svenska kommuner och situationen är särskilt påtaglig i storstäderna. Nybyggnadstakten kritiserar ofta för att vara för låg och lever inte upp till befolkningstillväxten. Syftet med denna uppsats är därför att undersöka vilka strukturer i bostadsmarknaden som hämmar nyproduktionen och belysa alternativa investeringar i miljonprogram, som genomförs av Victoria Park och Trianon.

Uppsatsen har en kvalitativ ansats och frågeställningarna har besvarats med framförallt semistrukturerade intervjuer och dokument. En mindre mängd kvantitativ data förekommer i empirin, som komplement till analysen. De semistrukturerade intervjuerna har genomförts med VD:n och fastighetschefen på Victoria Park, samt VD:n på Trianon. Dokumenten som används kommer huvudsakligen från Boverket, Nybyggarkommissionen och Länsstyrelsen. Teorier kring gentrifiering används för att förklara vilka effekter bostadsmarknadens strukturer, samt Victoria Parks och Trianons satsningar i miljonprogram, kan komma att få för de berörda områdena.

Slutsatsen tyder på att liberaliseringen av bostadsmarknaden underbygger gentrifieringsprocessen och att större kostnader för nyproduktion idag ligger på privata byggherrar än tidigare. Staten tar ett mindre ansvar för marknaden och försöker stimulera nyproduktion genom liberaliserande åtgärder. Victoria Parks satsningar i miljonprogram riskerar att leda till gentrifiering av områden, det samma gäller för Trianon, men processen förväntas där bli mer utdragen.

## 12. KÄLLFÖRTECKNING

- Arnstberg (2000) , *Miljonprogrammet*, Bokförlag: Carlssons
- Berggren och Grieff (1992), *Från sillmarknad till SAAB-fabrik*, Bokförlag: Mendocino
- Berger, Jonsson och Turner (1994) *What determines rents in public housing in Sweden?* Scandinavian Housing and Planning Research. Nr. 11. Sid 95-111.
- Boplats Syd (2013) *Boplats Syd i siffror* [www.boplatssyd.se](http://www.boplatssyd.se), hämtad:140410
- Boverket1 (2014) *Det svenska hyressättningsystemet*, Karlskrona
- Boverket2 (2010) *Vad kostar det att bygga bort bostadsbristen?* Karlskrona
- Boverket3 (2013) *Bostadsbristen och hyressättningsystemet- ett kunskapsunderlag*, Karlskrona
- Clark och Johansson (2010) *Circumventing circumscribed neoliberalism:the system switch in swedish housing*, Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi, Lunds universitet
- Denscombe (2009) *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*, Lund: Studentlitteratur, 2:a upplagan
- Dreber, Persson och Wästberg (2014) Nybyggarkommisionen: *En bostadspolitisk agenda för Sverrige- 63 förslag för ökat byggande*, Publicerad: 200214
- Englund (1996) *Hyra på marknaden - debattbok om hyror*, HRF, Stockholm
- Forsberg och Åsell (2000) *Vad kan vi lära av länder som avreglerat sin hyresmarknad? En studie av Finland, Spanien och Storbritannien*. Avdelningen för Bygg och Fastighetsekonomi, Kgl Tekniska Högskolan. Examensarbete nr. 96.
- Hedin (2010) *Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte*, Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi, Lunds universitet
- Hyresgästföreningen (2014) [www.hyresgästföreningen.se](http://www.hyresgästföreningen.se) hämtad:060414
- Härde (2013) *Stor uppsida i Victoria Park* 020913 Börsveckan
- Kvale (1997) *Den kvalitativa forskningsintervjun*, Lund: Studentlitteratur
- Kutty (1996) *The impact of rent control on housing maintenance: A dynamic analysis incorporating European and North American rent regulations*. Housing Studies. Vol 11. Nr. 1. Sid 69-88.
- Lees, Slater och Wyly (2008) *Gentrification*, Bokförlag: Taylor & Francis Group
- Lilja och kommittén för stockholmsforskning (2011) *En segregerad stad* Tryck: Förlagssystem/Books on Demand, Norderstedt, Tyskland 2011Bokförlag Stockholmia

Lindbeck (2012) *Ekonomi är att välja*, Bokförlag: Albert Bonniers

Länsstyrelsen Skåne (2013) *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013 – Öppna dörrar till bostadsmarknaden*, Malmö

Malmö Stad (2011) Statistik: Sysselsättningsgrad, andel hushåll med ekonomiskt bistånd, disponibel inkomst, andel utlandsfödda, antal invånare och boendetäthet.

Malmö Stad (2014) *Banbrytande modell ger 140 lägenheter och fler arbetstillfällen i Lindängen*, Publicerad: 100414

Malmö Stadsbyggnadskontor (2008) *Rosengård - strategier för hållbar utveckling i en stadsdel*. Publicerad:0808

Malmö Stadsbyggnadskontor (2008) *Rosengård - strategier för hållbar utveckling i en stadsdel*.

MKB (2014) *Lediga lägenheter* [www.mkb.se](http://www.mkb.se) Hämtad: 290314

Olshov (2014) *Konjunkturprognos Öresundsregionen mars 2014*, Öresundsinstitutet  
Publicerad: 0414

Real Estate Öresund (2014) *Fastighetsmarknadskonferens* arrangerad av Öresundsinstitutet,  
290114

SCB (2012) *Inkomst av tjänst 20-64 år*, [www.scb.se](http://www.scb.se), hämtad: 140420

SCB (2012) *Priser för nyproducerade bostäder*, [www.scb.se](http://www.scb.se), hämtad: 140420

SCB (2013) *Nybyggnad av bostäder*, [www.scb.se](http://www.scb.se), hämtad: 140420

Skatteverket (2012) Hämtad: 240414 [www.skatteverket.se/download/18.2b543913a42158acf800021445/Hyresnivåer-2012-hela-riket.pdf](http://www.skatteverket.se/download/18.2b543913a42158acf800021445/Hyresnivåer-2012-hela-riket.pdf)

SVT (2012) *Så vill han förvandla Herrgården* nyheter regionalt, medverkande Greg Dingizian, 191212 SVT

Victoria Park (2013) *Årsredovisning* [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se) publicerad: 280314, hämtad: 030414

## **Intervjuer**

Andersson (2014) Intervju Trianon 040414

Strand och Ekelund (2014) Intervju Victoria Park 040414



## **Tidningsartiklar**

Olsson (2008) *Norsk hyresvärd får flest klagomål* 081208 Svenska Dagbladet

Magnusson (2012) *Urbaniseras snabbast i EU* 8 april 2012 Sydsvenskan

Malmström (2013) *Svarthandel bakom avhysning* 070613 Sydsvenskan

Bengtsson (2012) *Vi måste få Rosengård att bli stolt* 231212 Expressen

## 13. BILAGOR

### 13.1 Intervjufrågor

#### **Bostadsmarknadens strukturer**

- Vad i bostadsmarknadens strukturer upplever ni som hinder för nyproduktion och orsaken bakom er alternativa satsning i miljonprogram?

#### **Bolagens satsningar i områdena**

- Vilka myndigheter och förvaltningar samarbetar ni med?
- Hur ser samarbetet ut?
- Vilka trossamfund samarbetar ni med och hur ser samarbetet ut? (endast Victoria Park)
- Vad innebär de integrationssatsningar som genomförs? (endast Victoria Park)
- Hur fungerar användandet av Boplats Syd?
- Hur fungerar området fritidsgård? (endast Trianon)

#### **Relationen till hyresgästerna**

- Hur har de boende inkluderats i utvecklingsarbetet?
- Hur ser relationen till de boende ut?
- Hur har bocoachernas arbete tagits emot av de boende?
- Har kontakten med de boende påverkats av vräkningar av människor med svarta kontrakt? (endast Victoria Park)

#### **Framtidsplaner för områdena**

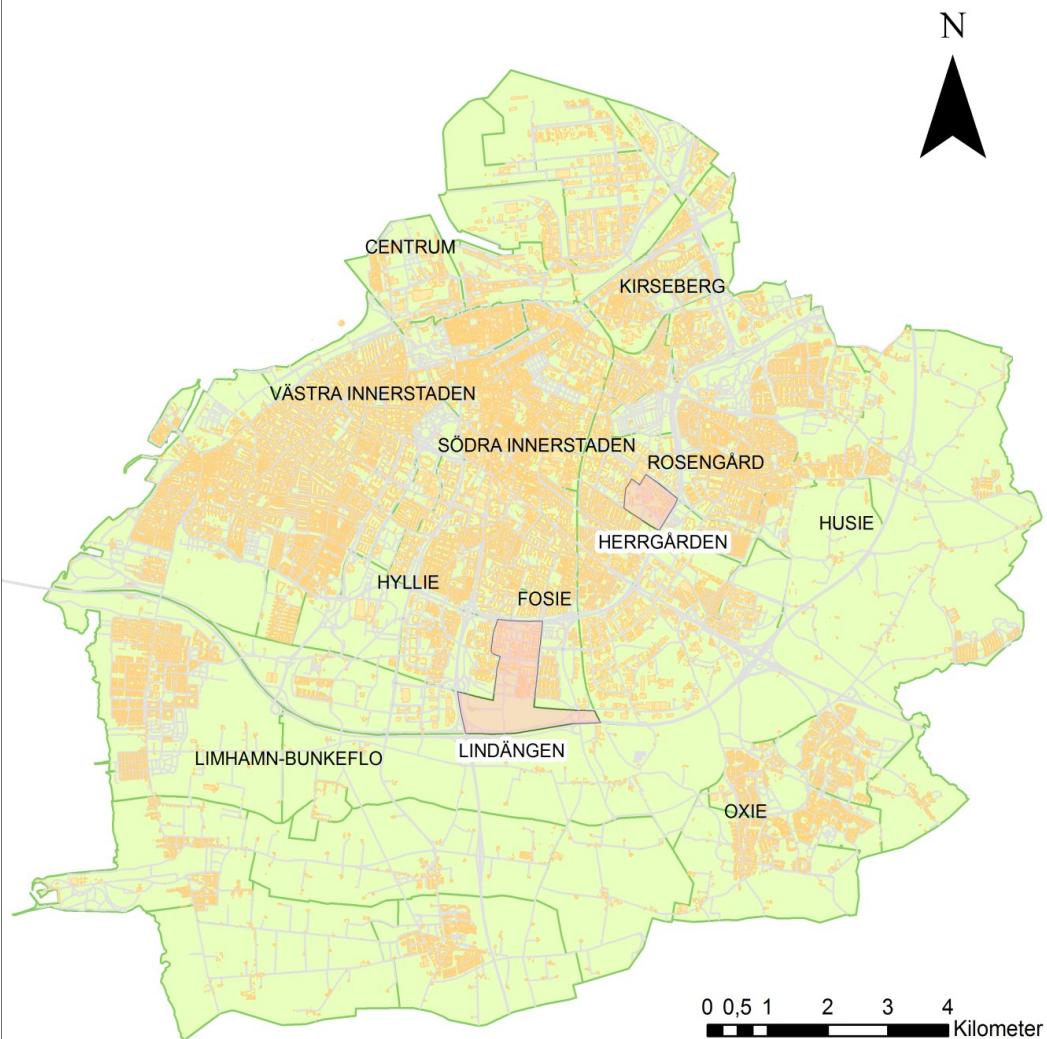
- Vilken målgrupp hoppas ni kunna attrahera de närmaste åren?
- Hur omfattande är renoveringen av lägenheter som renoveras efter omflyttning?
- Hur mycket högre blir hyran efter en totalrenovering (alla standardhöjande åtgärder)?
- I vilken omfattning använder ni er av lokala entreprenörer i renoveringsarbetet?
- Vilka företag rör det sig om?
- Hur stor är efterfrågan på de nyrenoverade lägenheterna?

#### **Relationen/bemötandet av Malmö Stad.**

- Hur upplever ni Malmö Stads inställning till ert utvecklingsprogram?

## 13.2 Karta över Malmö med Herrgården och Lindängen utmarkerade

### Malmö med Herrgården och Lindängen utmarkerade



© Linnea Lindemann

Material: Institutionen för kulturgeograf  
i och ekonomisk geografi, Lund 2014