

Investeringsintresse i miljonprogram

Pernilla Ljung
Frida Manhem

Copyright © Pernilla Ljung och Frida Manhem, 2017
E-mail: ljungpernilla@hotmail.se, frida.manhem@gmail.com

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institution för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/17/5397 SE
Tryckort: Lund

Investeringsinteresse i miljøprogram

Investeringsintresse i miljonprogram Investment interest in the Swedish million program

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Pernilla Ljung, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Frida Manhem, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Kopsch, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Extern handledare/ External supervisor:

Fredrik Bergström, ek. dr. och affärsområdeschef för WSP Analys & Strategi

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Eric Månsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Erika Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Miljonprogramsområden, Investeringsintresse, Förtätning, Värdepåverkande faktorer, Malmö, Göteborg, Stockholm

Keywords:

Million program areas, Investment interest, Densification, Value affecting factors, Malmö, Gothenburg, Stockholm

Investeringsinteresse i miljøprogram

Abstract

During the period 1965-1974 Sweden underwent a major housing development program, collectively referred to in Sweden as Miljonprogramseran (the million program era). These years were characterized by the idea of building on a large and effective scale. During this period 1 005 578 various forms of housing were constructed, and today a quarter of Sweden's housing consists of projects dating back to the 1960's and the 1970's. The rapid speed at which the construction moved forward was made possible by using prefabricated elements during construction.

In this thesis paper, Miljonprogramsområden (million program areas) refers to housing units built in concentrated areas during the period 1965-1974.

Today, these areas and the dwellings within them are a topic of debate. They have in many cases come to be characterized by social inequality, segregation and a bad reputation, and the housing in these areas has been criticized for both its quality and need of restoration.

At present, many real estate companies have made large investments in these areas. The purpose of this thesis paper is to find the cause of the increase in investment interest, and how value creating factors in the million program areas differ from other locations. Additionally, this thesis paper studies the effects of urban densification in these areas, and if it has any effect on perceived investment opportunities.

To answer these questions a literary study has been conducted, where relevant theories are presented. 40 different million program areas have been chosen for this study: 10 in Malmö, 10 in Gothenburg and 20 in the greater Stockholm area. Statistics describing the sales of condominiums and rental housing have been compiled for these areas. A regression analysis has been used where development in value of sold condominiums has been compared against value affecting factors. The pricing development has also been compared to the cost of developing new housing. Rental real estate, where the property has already been developed, that entered transactions has been the basis for understanding the value development of construction rights. These developments have been compared against the costs of acquiring land without any current housing on the property. Additionally, interviews have been conducted with companies and organizations in order to have an understanding of how the real estate business views these areas.

It turns out that the low interest rates at present have had an effect on investment incentives in the million program areas. At present an investment in these areas, despite the residents low WTP (willingness to pay), is seen as beneficial in comparison with other investments with lower expectations of return. The shortage of housing on the market in combination with rising land prices and potential for densification are also factors that contribute to the rise in investment interest. Real estate buyers are given the

option to develop new housing, should the WTP exceed the cost of development. The WTP may well increase with growing city populations, which could see these areas eventually being regarded as centrally located.

The million program areas have several value increasing properties, such as strong community involvement and being in close proximity to nature. However, most of the studied areas in this thesis are burdened with income disparity, high unemployment rates, crime, lower levels of education, poor municipal traffic, housing in need of restoration and homogenous distribution of tenure. It is the conclusion of the authors that large social investments are needed to improve these areas.

The potential for densification is deemed as promising by the authors, with large quantities of undeveloped land being suitable for various infill projects.

Sammanfattning

Miljonprogramseran kallas den byggnadsperiod som sträcker sig från 1965-1974. Detta var en tid i svensk byggnadshistoria där storskalighet och effektivt byggande förespråkades. Under perioden uppfördes 1 005 578 bostäder i Sverige och idag består en fjärdedel av Sveriges bostadsbestånd av bebyggelse från 1960- och 70-talet. Den höga byggtakten under denna tidsperiod möjliggjordes genom att husen elementproducerades.

Definitionen av miljonprogramsområden i detta examensarbete syftar till bebyggelse uppförd i kluster mellan 1965-74.

Miljonprogramsområden och deras bebyggelse har kommit att bli omdebatterad. Områdena har i flertalet fall kommit att präglas av socioekonomisk segregation och negativt rykte. Bebyggelsen i dessa stadsdelar har blivit föremål för kritik gällande kvalitet och renoveringsbehov.

Idag har flertalet fastighetsbolag valt att göra stora investeringar i just miljonprogramsområden. Syftet med denna uppsats är att undersöka vad det ökade investeringsintresset bottnar i och hur olika värdepåverkande faktorer skiljer sig åt mellan miljonprogram och övriga stadsdelar. Vidare syftas det till att i examensarbetet undersöka hur förtätningspotentialen i miljonprogram ser ut och om den påverkar investeringsintresset.

För att besvara dessa frågor har litteratur- och artikelstudier genomförts där relevant teori tagits fram och redovisats. 40 miljonprogram har valts ut för studien, 10 stycken i Malmö, 10 stycken i Göteborg och 20 stycken i Stor-Stockholm. Statistik över försålda bostadsrätter och hyresfastigheter har samlats in och sammanställts. Regressionsanalys har genomförts där prisutvecklingen över försålda bostadsrätter ställs mot värdepåverkande faktorer. Prisutvecklingen för bostadsrätter har också jämförts med nyproduktionskostnader. Hyresfastigheter som ingått i transaktion utgör underlag för prisutveckling för byggrätter på vilka flerbostadshus uppförts. Denna prisutveckling jämförs med markpriser vid markförvärv av icke-bebyggd mark. Vidare har intervjuer genomförts med representanter från fastighetsbolag och branschorganisationer för att ge en bild av hur fastighetsbranschen ser på dessa områden.

Det har visat sig att det rådande låga ränteläget påverkar investeringsintresset i miljonprogram. I dagsläget anses en investering i miljonprogram, trots låg betalningsvilja hos de boende, vara förmånligt jämfört investeringar i andra värdehandlingar där avkastningen är ännu lägre. Bostadsbristen i kombination med ökande markpriser och förtätning- samt förädlingspotential är också påverkande faktorer till det ökade investeringsintresset. Det ges en optionsmöjlighet till fastighetsförvärvaren att uppföra ny bebyggelse i händelse av att betalningsviljan

Investeringsintresse i miljonprogram

överskrider nyproduktionspriset. Betalningsviljan kan komma att öka då städerna växer. Miljonprogrammen kan komma att betraktas som mer centrala lägen i framtiden.

Miljonprogramsområden har vissa värdehöjande faktorer som stort engagemang bland de boende och tillgång till höga naturvärden. Dock är flertalet av studerade miljonprogramsområden i denna studie drabbade av inkomstsegregation, högre arbetslöshet, kriminalitet, lägre utbildningsnivå, sämre kollektivtrafik, bebyggelse i behov av upprustning och homogena upplåtelseformer. Det kommer enligt oss krävas stora sociala investeringar för att lyfta dessa områden.

Förtätningspotentialen i miljonprogrammen klassas av oss som god. Det finns tillgänglig icke-bebyggd yta som lämpar sig för förtätning. Miljonprogramsområden erbjuder också möjlighet till stadsdelsförtätning.

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi våra studier på civilingenjörsutbildningen inom Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet omfattar 30 högskolepoäng och har genomförts vid institutionen för Fastighetsvetenskap med extern handledning från WSP under vårterminen 2017.

Vi vill börja med att tacka vår handledare Fredrik Kopsch, universitetslektor vid LTH. Tack för ditt stöd och din generösa feedback. Vidare vill vi tacka vår biträdande handledare Fredrik Bergström på WSP som under denna process har väglett oss, kommit med viktiga synpunkter och fått oss att förstå vikten av snabb mailkorrespondens. Vi vill också tacka Erik Andersson för din programmeringshjälp som sparat oss värdefull tid. Ett stort tack riktas till de fastighetsbolag och branschorganisationer som ställt upp för intervju och gett oss en inblick i fastighetsbranschens syn på miljonprogram.

I och med detta arbete lämnar vi studierna och fem härliga år i Lund för att ge oss ut i arbetslivet. Tack för den här tiden!

Lund den 21 juni 2017



Pernilla Ljung



Frida Manhem

Investeringsinteresse i miljøprogram

Nomenklatur

API – Application Programming Interface, en specifikation på hur olika applikationsprogram kan använda och kommunicera med en specifik programvara.

CBD – Central Business District

Sabo - Sveriges allmännyttiga bostadsföretag

SCAFT - Stadsbyggnad, Chalmers, Arbetsgruppen för Trafiksäkerhet

SWOT-analys – Analys av styrkor, svagheter, möjligheter och hot.

TMF - Trä- och möbelföretagen

Investeringsinteresse i miljøprogram

Innehållsförteckning

1 Inledning	16
1.1 Bakgrund	16
1.2 Syfte	16
1.3 Frågeställningar	16
1.4 Metod	17
1.4.1 Litteratur och artikelstudie	17
1.4.2 Intervjuer	17
1.4.3 Insamling av statistik	17
1.4.4 Hypoteser kring teori	17
1.5 Begränsningar och felkällor	17
2 Institutionell bakgrund	18
2.1 Bakgrund till miljonprogrammet	18
2.1.1 Initiering av miljonprogrammet	18
2.1.2 Genomförande av miljonprogrammet	19
2.1.3 Miljonprogrammet idag	19
3 Teori	22
3.1 Värdeteori	22
3.1.1 Mark	22
3.1.2 Prisgradienter	24
3.1.3 Standard och ålder på byggnad som värdepåverkande faktor	25
3.1.4 Läge som värdepåverkande faktor	26
3.1.5 Kollektivtrafik som värdepåverkande faktor	27
3.1.6 Inkomst och omsättning av boende som värdepåverkande faktorer	29
3.1.7 Sysselsättningsgrad och utbildning som värdepåverkande faktorer	32
3.1.8 Brottslighet som värdepåverkande faktor	32
3.1.9 Ränta och inflation som investeringspåverkande faktorer	34
3.2 Bruksvärdesystemet	35
3.3 Förtätningsteori	36
3.4 Optionsteori	38
3.4.1 Finansiella optioner	38
3.4.2 Värderingsmodeller optioner	40
3.4.3 Realoptioner	41
3.5 Sammanfattande hypotes	42
4 Empiri och analys	44
4.1 Investeringsläget idag i miljonprogramsområden	44
4.2 Bostads- och förtättningsläget idag i Sverige	49
4.3 Hyresläget idag	50
4.4 Bebyggda byggrätter och markpris vid nyproduktion	52
4.5 Miljonprogrammets geografiska läge	56
4.6 Kollektivtrafik i miljonprogram	62
4.7 Omsättning och upplåtelseform	63
4.8 Medelinkomst i miljonprogram och tvillingområden	68
4.9 Utbildningsnivå i miljonprogram och tvillingområden	71
4.10 Sysselsättningsgrad i miljonprogram och tvillingområden	74

Investeringsintresse i miljonprogram

4.11	Brottslighet i utsatta områden	76
4.12	Ränta och inflation som investeringspåverkande faktorer.....	79
4.13	Regression.....	80
5	Intervjuer.....	88
5.1	Investering.....	88
5.2	Utveckling.....	88
5.3	SWOT	88
5.4	Fysiska faktorer.....	89
5.5	Mångfald.....	89
5.6	Kollektivtrafik.....	89
5.7	Mötesplatser.....	90
5.8	Tillval.....	90
5.9	Förtätning.....	90
5.10	Markpris.....	90
5.11	Skillnader mellan Malmö, Göteborg och Stockholm	91
5.12	Gentrifiering.....	91
5.13	Analys av intervjuer	91
6	Slutsats och vidare forskning.....	94
6.1	Slutsats	94
6.2	Förslag till vidare forskning.....	95
Referenser	.....	98
Böcker	.....	98
Rapporter	.....	99
Artiklar	.....	99
Statistik	.....	100
Internetkällor	.....	102
8	Bilagor.....	104
8.1	Intervjufrågor	104
8.2	Intervju Familjebostäder i Göteborg.....	106
8.3	Intervju Fastighetsägarna.....	108
8.4	Intervju MKB Fastighets AB.....	111
8.5	Intervju Svenska Bostäder	113
8.6	Intervju Stena Fastigheter	116

1 Inledning

I inledningskapitlet beskrivs bakgrunden till examensarbetet. Det redogörs för uppsatsens syfte och vilka frågeställningar som ska försöka besvaras genom skrivelsen. I kapitlet redovisas även vilka avgränsningar som har gjorts, vilken metod som använts och för felkällor och begränsningar.

1.1 Bakgrund

Idag består en fjärdedel av det svenska bostadsbeståndet av bebyggelse från 1960- och 70-talet. Under denna tidsperiod genomfördes det så kallade miljonprogrammet som syftade till att öka den svenska bostadsbyggnationstakten. I dagsläget lider stor del av bebyggelsen från miljonprogramseran av omfattande renoveringsbehov och har i flertalet fall drabbats av ett negativt anseende.

Allmännyttan genomför i dagsläget en utförsäljning av fastigheter från miljonprogramseran i många kommuner. Samtidigt ökar kötiderna till hyresrätter och bostadsbristen i Sveriges storstäder är extensiv.

Ett fenomen som kommit att bli en trend är att förtäta städer. Med ökande markpriser och expanderande storstäder debatteras miljonprogramsområden som potentiella förtätningsobjekt.

Trots de utmaningar miljonprogramsområden står inför kan det idag observeras ett ökat investeringsintresse i just dessa områden bland fastighetsbolag. Denna trend har observerats i Stockholm såväl som i Malmö och Göteborg.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att studera vad den ökande investeringstrenden i miljonprogram idag beror på. Samt att utforska miljonprogramsområdets förtätningspotential och värdepåverkande faktorer.

1.3 Frågeställningar

- Hur ser förtätningspotentialen ut i miljonprogramsområden?
- Vad beror det ökade investeringsintresset på i miljonprogramsområden idag?
- Hur ser värdepåverkande faktorer ut i miljonprogramsområden jämfört med andra områden?

1.4 Metod

Definitionen av miljonprogramsområden i detta examensarbete syftar till bebyggelse uppförd i kluster mellan 1965-74. Definitionen av tvillingområde utgörs av områden innehållande bebyggelse också från miljonprogramseran, dock inte i lika tydliga klusterformationer.

1.4.1 Litteratur och artikelstudie

Litteratur- och artikelstudier har genomförts för att studera teori rörande miljonprogrammen, förtätning och urban ekonomi.

1.4.2 Intervjuer

Intervjuer har genomförts med representanter från olika fastighetsbolag och branschorganisationer. Detta för att få en uppfattning gällande hur fastighetsbranschen ser på utveckling och förtätning av miljonprogramsområden. Urvalet av fastighetsbolag har gjorts sådant att det representerar fastighetsägare med bestånd i Stockholm, Göteborg och Malmö. Vidare har urvalet gjorts så att fastighetsbolag från allmännyttan och privata fastighetsägare finns representerade för att undersöka om dessa bolag skiljer sig åt i synsätt rörande utvecklingsmöjligheter av berörda områden.

1.4.3 Insamling av statistik

Insamling av statistik för försålda bostadsrätter, hyresfastigheter och värdepåverkande faktorer har gjorts för att kunna besvara frågeställningar. Insamling har gjorts för valda miljonprogramsområden och utvalda tvillingområden.

1.4.4 Hypoteser kring teori

Hypoteser har tagits fram för studerad teori. Hypoteserna syftar till att redovisa hur utvald teori används för att besvara framförda frågeställningar.

1.5 Begränsningar och felkällor

Studien begränsas av tillgängligt datamaterial. Det förekommer också begränsningar i vad statistiken kan redogöra för. Parametrar som inte tas med i arbetet kan alltså även de ha en påverkan på investeringsintresset i miljonprogramsområden. Felkällor kan förekomma i statistiken. Den största delen av statistiken rörande värdepåverkande faktorer är hämtad från Statistiska Centralbyrån och respektive stads statistikdatabaser. Statistik gällande bostadsrättsöverlåtelser är hämtad från hemsidan Booli och statistik över försålda hyresfastigheter är hämtad från värderingstjänsten Datscha.

2 Institutionell bakgrund

I den institutionella bakgrunden beskrivs hur och varför miljonprogrammet genomfördes. Kapitlet tar också upp hur miljonprogrammet ses på idag och hur kvaliteten hos bebyggelsen stått sig sedan uppförandet.

2.1 Bakgrund till miljonprogrammet

2.1.1 Initiering av miljonprogrammet

Under 1930-talet tillsatte den socialdemokratiska regeringen en delegation för att undersöka hur bostadsförhållandena kunde förbättras. Sverige hade vid denna tid en av Europas lägsta bostadsstandarder. Denna utredning låg senare till grund för en ny bostadspolitik. Utredningen var ett startskott för utbyggnaden och moderniseringen av bostadsbeståndet. Som resultat av utredningen infördes en generell statlig långgivning under 1940-talet. Långgivningssystemet innebar att all bostadsproduktion kunde delfinansieras av förmånliga lån. Detta system fick en avgörande betydelse för hur byggandet i Sverige utformades under 1950-, 60- och 70-talet¹.

År 1947 kom byggnadslagen som haft stor inverkan på byggandet i Sverige. Genom den nya lagen gavs kommunerna planmonopol vilket ledde till en större frihet för kommunerna att styra var, när och hur byggandet skulle ske. Kommunernas generalplaner var ett viktigt instrument i stadsplaneringen och fungerade som utgångspunkt vid detaljplaneringen av städerna. Generalplanen omfattades av en eller flera stadsdelar, men kunde också vara mer översiktlig och behandla en hel kommun².

Bostadskrisen, sett till boendes standard, fortlöpte under 1930-, 40- och 50-talet. Det uppfördes under denna period ett stort antal nya bostadsområden runt om i landet. Bara under året 1960 stod 106 910 personer i bostadskö i Stockholm. Övriga storstäder i landet var också hårt drabbade då det var ett underskott av bostäder i förhållande till befolkningen och bostadsstandarden var under ständig kritik³.

Under 1950- och 60-talets första hälft växte bostadsköerna och kritiken gentemot regeringen och den dåvarande statsministern Tage Erlander ökade. För att råda bot på bostadskrisen tillsatte regeringen en ny utredning 1959 samtidigt som det infördes en ny byggnadsstadga med regler för hela Sverige. Resultatet av den nya utredningen visade på att det fanns ett behov av att uppföra en miljon bostäder under de kommande tio åren⁴. Detta blev grunden för det så kallade miljonprogrammet som löpte från 1965 till 1974. Miljonprogrammet var dock egentligen en fortsättning på den redan höga nybyggnadstakten. Bara under året 1963 uppfördes 80 000 bostäder. Ordet

¹ Roos, B. & Gelotte, H. 2004, ss. 8-9

² Ibid, s. 10

³ Ibid, s. 9

⁴ Häggmark, E. 2013

miljonprogram syftade snarare på målet att ytterligare öka bostadsproduktionen, än på något egentligt program⁵.

2.1.2 Genomförande av miljonprogrammet

Mellan 1965 till 1974 byggdes det 1 005 578 bostäder i Sverige. År 1970 nådde bostadsbyggandet en topp, 109 843 bostäder producerades under året. Efter 1970 hade bostadsköerna byggts bort och bostadsbehovet förändrades. Då det under föregående år främst producerats flerbostadshus och efterfrågan på lägenheter i just flerbostadshus nu sjönk uppstod nya problem. Fastighetsägarna fick nu istället uthyrningssvårigheter medan efterfrågan på småhus kvarstod⁶.

Den vanligaste hustypen som byggdes under miljonprogrammet var trevåningshus. Andelen producerade trevåningshus minskade efter 1967 till förmån för andelen lägenheter i höghus. En tredjedel av bebyggelsen som uppfördes under miljonprogrammet utgjordes av villor och småhus⁷. Vid anläggande av ny bebyggelse togs under denna period ingen större hänsyn till befintlig vegetation och topografi utan vegetationen nyskapades i områdena i efterhand⁸. Redan innan programmet kommit till ett slut uppstod kritik kring bebyggelsens monotona utformning⁹.

Bilismen påverkade starkt utformningen av stadsrummet under 1960- och 70-talet. Trafiksystemet byggdes ut och det dimensionerades för att biltätheten skulle kunna fortsätta att öka. Gator breddades och det gjordes rum för stora parkeringsplatser. 1968 togs rapporten SCAFT fram som förespråkade en strikt trafikseparering¹⁰. Vägutformning i miljonprogramsområdena utgörs typiskt sett av en ringväg kring bostadsområdena, en så kallad matarring. Kombinationen av stora parkeringsplatser och ringväg skapade stora barriäreffekter kring och i bostadsområdena¹¹.

Bebyggelsen som uppfördes i miljonprogrammen var starkt funktionsuppdelad. De centrum som anlades i områdena var skilda från bostäderna. Samma princip som gällde för trafikplanering präglade också stadsplaneringen, separering av funktioner¹².

2.1.3 Miljonprogrammet idag

Idag utgörs cirka 25 procent av Sveriges samlade bostadsbebyggelse av bostäder som uppfördes under 1960- och 70-talet¹³.

⁵ Boverket, 2014(a)

⁶ Ibid.

⁷ Ibid.

⁸ Björk, C. Kallstenius, P. & Reppen, L. 2013, s. 108

⁹ Dagens Nyheter, 2015(a)

¹⁰ Roos, B. & Gelotte, H. 2004, s. 7

¹¹ Boverket, 2005, s. 34

¹² Tunström, M. 2012, ss. 113-121

¹³ Roos, B. & Gelotte, H. 2004, s. 7

När miljonprogrammet växte fram förespråkades ordning och storskalighet i stadsdelars utformning. De planer som togs fram under denna period var likartade och bebyggelsen i dem likaså. Det eftersträvades att bebyggelsen skulle bli mer enhetlig och likformig för att på så sätt påskynda byggandet. Avstånd till service och kollektivtrafik skulle minska¹⁴.

Redan tre år in på miljonprogrammets genomförandetid kritiserades byggandet. Det man motsatte sig var framförallt de uppförda områdenas stora skala och enformiga miljö¹⁵. Målet med att ytterligare öka bostadsproduktionen och bygga bort bostadsbristen resulterade istället i ett överskott av bostäder. Överskottet av bostäder gjorde att de nya bostadsområdena sågs som en ersättare istället för en tillgång på marknaden, och tendenser till social, ekonomisk, och etnisk segregation började växa fram i områdena¹⁶.

Under 1970-talet minskade industrins tidigare höga efterfrågan på nyinflyttad arbetskraft och det var nu enkelt att få en bostad. Oljekrisen spelade en viktig roll under denna period. I flera kommuner uppstod vakanser i nybyggda hyreshusområden¹⁷. I genomsnitt stod under slutet av miljonprogrammet 10 procent av de nyproducerade lägenheterna i flerbostadshus tomma efter tre månader¹⁸. Den minskade efterfrågan på bostadsmarknaden i kombination med kritiken mot miljonprogramsbegyggelsens utformning resulterade i att tillgängliga lägenheter i områdena befolkades av resurssvaga hushåll. De disponibla lägenheterna kom också att husera en stor del av den grupp flyktingar som i allt större utsträckning migrerade till Sverige¹⁹.

Idag lider stora delar av bebyggelsen från miljonprogrammet av omfattande underhålls- och renoveringsbehov. Det pågår debatt kring miljonprogramsbegyggelsens bevarandevärde. Denna diskussion har både förespråkare och motståndare²⁰. Erik Stenberg, arkitekt och lektor vid KTH, uttalar sig gällande bebyggelsens konstruktion och menar att husen som uppfördes är välkonstruerade och lättanpassade invändigt²¹. Hans Lind, professor vid KTH, anser att en samhällsekonomiskt lönsam investering i upprustning av bebyggelsen endast kan genomföras med hjälp av statliga subventioner, då de insatser som krävs inte är företagsekonomiskt lönsamma. Lind är kritisk mot denna lösning då han menar att detta gynnar de fastighetsägare som skjuter upp underhåll. Som förslag ger Lind att de hyror som fastighetsägare ska tillåtas ta ut ska spegla hur välskött fastigheten är²². Enligt Sabo uppgår renoveringskostnaderna för avhjälpande av de mest väsentliga bristerna i 300 000 av de lägenheter som

¹⁴ Vidén, S. 2012, ss. 35-44

¹⁵ Allmännyttan, u.å.

¹⁶ Vidén, S. 2012, s. 36

¹⁷ Boverket, 2008, s. 8

¹⁸ Vidén, S. 1999, ss. 142-143

¹⁹ Boverket, 2008, s. 8

²⁰ Johansson, B. 2012, s. 7

²¹ Ahlfort, K. 2012

²² Lind, H. 2012, ss. 221-232

Investeringsintresse i miljonprogram

producerades mellan 1965-1974 till 50 miljarder kronor. Omfattande renoveringar har beräknats kosta närmare 275 miljarder kronor²³.

²³ Svenska Dagbladet, 2009

3 Teori

I detta kapitel görs en genomgång av teori för att kunna besvara framförda frågeställningar. Teorin syftar till att redogöra för vilka värden fastigheter har och investeringspotentialen i dem. Inför varje kapiteldel framförs en hypotes kring hur just denna faktor kan påverka investeringsintresset i miljonprogrammen för att förtydliga varför redovisad teori valts ut. Teorikapitlet avslutas med ett avsnitt där en sammanfattning av hypoteser som berör syftet redovisas.

3.1 Värdeteori

3.1.1 Mark

- *Förändringar i markpriser påverkar investeringsintresset i miljonprogrammen.*

Boende skiljer sig från andra produkter genom att fastigheter och tillhörande byggnader är mer heterogena än andra konsumtionsvaror. Det är stora skillnader i kvalitet och storlek på olika objekt. Ett annat karaktärsdrag som utmärker fastigheter är att de är bestående men kan sjunka i kvalitet med tiden beroende på underhållsgrad. När man handlar med fastigheter uppstår också höga transaktionskostnader, till skillnad från handel med flertalet andra produkter, vilket medför att små förändringar i betalningsvilja inte alltid innebär att konsumenterna anpassar sitt köpbeteende²⁴. De förhöjda transaktionskostnaderna uppstår till följd flera anledningar. Avtalskostnader är generellt högre vid fastighetstransaktioner både på grund av fastigheters heterogenitet och förhandling av pris. Ofta sker budgivning när fastigheter köps. Genomförandekostnader av tillträde till förvärvad fastighet uppstår genom flyttkostnader och/eller genom att köpare och säljare hamnar i konflikt om exempelvis fastigtens skick. Konflikt mellan parterna kan leda till att rättegångskostnader uppstår²⁵. En skillnad i handel mellan fastigheter som värdehandling och med aktier är att det är svårt att tillämpa blankning på fastigheter²⁶. Ytterligare en egenskap som skiljer fastigheter från andra varor är fastigheters varaktighet. Till följd av denna egenskap blir utbudet av boende strikt oelastiskt i områden där betalningsviljan är lägre än byggkostnaderna. Även i de fall där efterfrågan på boende är oerhört hög uppförs inte boende som säljs för mindre än dess produktionskostnad²⁷.

Utbudet av boende är relativt oelastiskt sett ur ett kortare tidsperspektiv²⁸. Tillgången på boende är en viktig faktor gällande så kallade bostadsbubblors utveckling. Då bostadsbubblor uppstår innebär dessa en större påverkan på prissättning av boende

²⁴ O'Sullivan, A. 2012, s. 367

²⁵ Bohman, H. 2014, ss. 29-31

²⁶ Glaeser, E. Gyourko, J. & Saiz, A. 2008, s. 1

²⁷ Glaeser, E. Gyourko, J. & Saks, R. 2006

²⁸ O'Sullivan, A. 2012, s. 382

jämfört med förändring i produktionstakt. Detta gäller framförallt i områden där utbudet av mark är mer oelastiskt. I områden där markutbudet är större kan effekterna av en bostadsbubbla dämpas. Dock löper dessa områden risk för en för hög nyproduktionstakt under bubblans tid relativt marknadens mättnadskrav rörande boende. Den höga produktionstakten under en bostadsbubbla i områden med elastiskt markutbud grundar sig på att betalningsviljan tydligt överstiger produktionskostnaderna av boende. Medan prisuppgången på boende har ett tydligt samband med utbudet av mark har däremot prisnedgången på samma vara inte det²⁹.

Det finns en rad olika faktorer som påverkar värdet på en bostad. Det som avgör värdet på en bostad är vilken funktion den fyller för användaren och kostnader som fastigheten genererar³⁰.

Värdepåverkande faktorer kan delas upp i två huvudgrupper- externa och interna faktorer. I den externa kategorin som även kan benämnas som yttre värdepåverkande faktorer ingår bland annat befolkningsmängd i det aktuella området, sysselsättningsgrad, läge, immigration, transporter och grannskap. Dessa faktorerers inflytande på bostadens värde är svårt att mäta. Interna värdepåverkande faktorer är däremot lättare att mäta och i den kategorin ingår bland annat storleken på bostaden, bostadens utformning, skick, standard och utseende³¹.

Externa och interna faktorer påverkar prisbildningen genom utbud och efterfrågan. De externa faktorerna styr utbud och efterfrågan på makronivå och har störst påverkan på fastigheternas priser. Interna faktorer styr mer på lokalnivå där köpare och säljare möts. Dessa faktorer innefattar hur köpare och säljare interagerar med varandra och hur deras beteende påverkar prisbildningen³².

Prisbildningen för fastigheter kännetecknas av att efterfrågan förändras snabbare än vad förändringen i utbudet gör. Utbudet på kort sikt är förhållandevis konstant, det vill säga att ökningen av nya fastigheter är nästan obefintlig i förhållande till det bestånd som redan finns. Efterfrågeförändringar kan därför få en direkt effekt på prisbildningen. Om efterfrågan ökar, ökar även priset och vice versa³³.

Generellt är en stads population starkt knuten till dess boendebud. Dock kan detta samband minska i styrka om vakansgrad för fastigheter och preferenser gällande boendetäthet fluktuerar. Vid ett oelastiskt utbud av mark går priserna för boende upp. Även lönerna i berört område stiger för att kompensera för de ökade boendekostnaderna. Är däremot boendebudet elastiskt resulterar detta i en populationsökning och varken boendepriiser och löner förändras i någon högre

²⁹ Glaeser, E, Gyourko, J. & Saiz, A. 2008, ss. 2-37

³⁰ Bengtsson, I. 2015, ss. 39-41

³¹ Adair, A. Berry, J. & McGreal, S. 1996, ss. 20-35

³² Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, ss. 30-31

³³ Ibid.

utsträckning. För boendemarknader med elastiskt utbud speglas elasticitetens effekt mer i fastighetspriserna än i de boendes löner³⁴.

Vid antagande av att produktionskostnaden för nybyggnationer är fixerad och baserad på en stadsspecifik faktor (K_j) och tätheten i staden kan produktionskostnadens utveckling beräknas med avseende på hur boendeutbudet förändras. Produktionskostnaden blir då, vid antagande att boendeutbudet är lika stadens population $K_j + \delta \text{Log}(N_j / L_j)$ där N_j representerar sysselsättningsgraden i staden och L_j representerar stadens markyta. Om δ har ett högt värde innebär detta att stadens densitet är hög. En hög densitet i en stad innebär att produktionskostnaderna är höga då kvadratmeterpriset för att bygga flerbostadshus är högre jämfört med kvadratmeterpriset för att producera småhus. Höga produktionskostnader medför därför att boendeutbudet blir förhållandevis oelastiskt³⁵.

Generellt påverkar samhälls- och omvärldsanknutna faktorer, de som ingår i kategorin externa faktorer, olika typer av fastigheter. Andra faktorer som individuella-, fastighets-, läges- och områdesanknutna faktorer är mer specifika och beror på vilken typ av fastighet det är³⁶.

3.1.2 Prisgradienter

- *Betalningsviljan är högre i centrala delar av en monocentrisk stad vilket påverkar investeringsintresset olika i olika lägen.*

Värdet på mark i städer är strakt påverkat av markens tillgänglighet. Ju mer lättillgänglig mark anses vara desto högre är dess värde. I en monocentrisk stad är det alltså dyrare att investera i mark belägen i CBD då denna är mest tillgänglig. Boende på mark i detta läge har högre betalningsvilja för sitt boende då nyttan av att bo i centrum och inte behöva pendla till de olika funktionerna som finns i centrum i viss mån kompenserar för de högre boendekostnaderna. Dock ökar alternativkostnaden för boende då priserna går upp vilket leder till att det konsumeras mindre boyta i centrala delar. Nyttan av att bo mer centralt ökar inte lika mycket som betalningsviljan för ett större boende för alla konsumenter, vilket resulterar i att man bor på mindre yta centralt³⁷.

Enligt Alonsos bid-rent-modell från 1964 beror vem som nyttjar vilken mark i en stad på nyttjarnas efterfrågan i olika lägen av staden. Den marknyttjaren som har den högsta efterfrågan, och därmed den högsta betalningsviljan, är också den som kommer att nyttja marken. I modellen görs ett antagande att alla markutnyttjare strävar efter att nå så låga transportkostnader som möjligt och alltså vill använda mark så centralt som möjligt. Det antas också i modellen att ett centralt läge innebär låga transportkostnader.

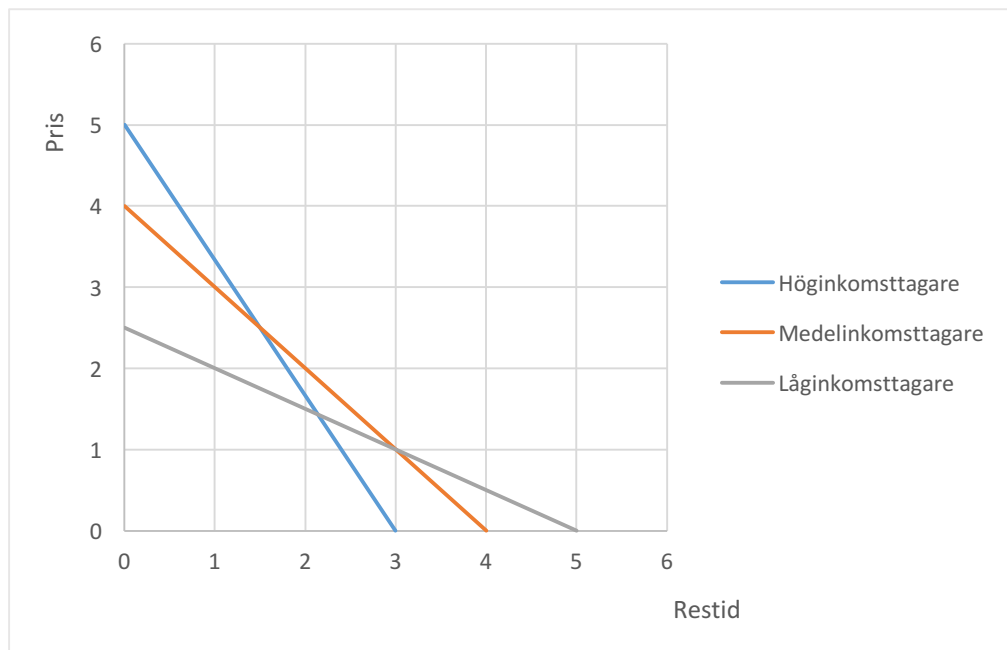
³⁴ Glaeser, E. Gyourko, J. & Saks, R. 2006

³⁵ Ibid.

³⁶ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, ss. 30-31

³⁷ O'Sullivan, A. 2012, ss. 127-144

Modellen utgår från en monocentrisk stad där de boende utgår från transportsträcka som enda preferens för sitt boende. Enligt Alonsos modell har alla inkomstgrupper högre betalningsvilja för att kunna bo centralt jämfört med att bo längre ifrån centrum. Höginkomsttagares betalningsvilja är högre än låginkomsttagares i centrala lägen och tvärtom för områden längre ifrån staden. Samhällsekonomiskt fördelas marknyttjare så att största möjliga nytta uppstår. I figuren nedan redovisas olika inkomstgruppers betalningsvilja för olika lägen i en stad³⁸.



Figur 1 Betalningsvilja för boende för olika inkomstgrupper³⁹

3.1.3 Standard och ålder på byggnad som värdepåverkande faktor

- *Bebyggelse från miljonprogramseran prissätts lägre än annan bostadsbebyggelse, hur påverkar det betalningsviljan och i sin tur investeringsintresset?*

För bostadsrätter är lägenhetens storlek och planlösning viktiga faktorer som kan vara avgörande för värdet på bostaden. Hur stor bostad som efterfrågas beror på behovet som köparen har. Generellt för bostadsrätter är betalningsviljan högre för fler antal rum än vad köparen har för större yta, alltså köper man hellre en lägenhet med tre rum på 60 kvm till ett högre pris än en lägenhet med två rum på 60 kvm⁴⁰.

³⁸ Alonso, W. 1964, ss. 76-100

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, s. 177

Standard och ålder på byggnaden är andra värdepåverkande faktorer för bostaden. Äldre byggnader ligger oftast i mer centrala lägen än nyproducerade och har därför ett högre värde⁴¹. Åldern i sig är en värdepåverkande faktor. Nyproducerade lägenheter och lägenheter uppförda innan år 1940 tenderar att säljas för ett högre kvadratmeterpris än andra lägenheter. Jämfört med dessa har lägenheter från miljonprogramseran ett lägre kvadratmeterpris⁴². Äldre fastigheter kan ha en sämre standard med tanke på åldern. I vissa fall är fastigheten i sådant dåligt skick att behov av renovering samt ombyggnad föreligger, vilket kan leda till stora ekonomiska kostnader för bostadsföreningens medlemmar. Detta kan i sin tur öka avgiften för medlemmarna samt minska efterfrågan ute på bostadsmarknaden⁴³. Individuella faktorer kan ha ett inflytande på värdet, exempelvis om en äldre bostad är välbevarad med ålderdomlig stil kan den vara mycket eftertraktad beroende på vad köparen efterfrågar. Nyproducerade lägenheter kan ha fördelen att köparen redan från början har möjlighet att sätta sin egen prägel på bostaden genom tillval som går att göra⁴⁴.

3.1.4 Läge som värdepåverkande faktor

- *Ett områdes läge påverkar boendets attraktivitet. Det finns en risk att närliggande områden till miljonprogramsområden kan drabbas av negativ överföringseffekt. Hur påverkas investering av läge och överföringseffekter?*

För hyresbostäder och bostadsrätter är de värdepåverkande faktorerna nästintill likställda. Lägesfaktorn är av markant betydelse. Med lägesfaktorn menas framförallt det geografiska läget av bostaden men lägesfaktorn påverkas och styrs också av andra områdesanknutna faktorer. Hur attraktivt ett område är kan exempelvis bero på dess rykte och service samt kommunikationen som finns tillgänglig till och inom området⁴⁵.

Beroende på vilka stadsdelar som angränsar till varandra kan det uppstå en negativ överföringseffekt till andra områden. Närhet mellan de utsatta stadsdelarna gör att det finns risk för att problemen breder ut sig i samhället. För områden som har hög andel kriminella och är klassade som utsatta områden kan det finnas risk för att problemen sprider sig till närliggande stadsdelar. Områden i nära anslutning till ett utsatt område behöver inte ha tendenser till brottslighet för att drabbas av spridningen. Överföringsrisken beror på att det kan uppstå ett samarbete mellan kriminella personer i olika stadsdelar. Detta gör att det skapas ett större utrymme för de kriminella i samhället, vilka kan arbeta över gränserna och på så sätt expandera sitt kriminella nätverk⁴⁶.

⁴¹ Ibid.

⁴² Song, H.-S. & Wilhelmsson, M. 2010, ss. 14-15

⁴³ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet 2010, s. 177

⁴⁴ Byggindustri, 2009

⁴⁵ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, ss. 129-130

⁴⁶ Polisen 2015, s. 22

Attraktiva lägen har ett högre pris och en låg omsättning, tillskillnad från lägen som inte är så attraktiva som har ett lägre pris och en hög omsättning vilket gör att den marknaden är mer känslig för svängningar än övriga bostadsmarknaden. Det är främst de centrala delarna i större orter som anses vara de mest attraktiva lägena. Stadsdelar som ligger i ytterområden från staden behöver inte alltid ses som oattraktiva lägen, då dessa oftast har en större tillgång till olika naturkvaliteter⁴⁷.

En lägenhets läge i byggnaden kan ha en viss påverkan på värdet av bostaden beroende på om byggnaden ligger i ett attraktivt område eller inte. Närhet till kollektivtrafik spelar också en viktig roll för värdet, speciellt i storstadsregionerna⁴⁸.

3.1.5 Kollektivtrafik som värdepåverkande faktor

- *Kollektivtrafiken är sämre i miljonprogramsområden jämfört andra stadsdelar. Har kollektivtrafiken någon påverkan på investeringsintresset?*

Närhet till kollektivtrafik är en avgörande faktor vart man väljer att bosätta sig. Skanskas bopanel från 2016 visar att för var femte person är närheten till kollektivtrafik avgörande vid bostadsköp och åtta av tio anser att goda förbindelser till kollektivtrafik är den viktigaste aspekten när de ska köpa bostad. Boende vill ha maximalt 10 minuters promenad till närmaste hållplats och resan mellan arbete och hemmet får ta maximalt 45 minuter. Pendlingsresorna får inte vara alltför komplicerade, med som mest ett byte, men typen av färdmedel spelar en mindre viktig roll så länge det finns en förbindelse i närheten till där man bor⁴⁹.

Färdmedel väljs utifrån att resenären ska kunna minimera sin totala kostnad för en resa. Kostnaden inkluderar både monetära och tidsrelaterade kostnader och kan förklaras enligt ekvation 1. Monetär kostnad är antingen biljettpriset eller kostnaden för att driva fordonet. Tidsrelaterade kostnader kan delas in i två olika delar, den tid en resenär spenderar på att ta sig till fordonet och den tid resenären spenderar i fordonet. Den marginella nackdelen för åtkomsttid respektive restid i fordon är den summa som resenären är villig att betala för att minska en minut i åtkomsttid respektive fordonstid. Det är värt att betona att den marginella nackdelen resenären upplever gällande åtkomsttiden är större än motsvarande nackdel för fordonstiden. Resenären har alltså en högre betalningsvilja för att minska åtkomsttiden än för att minska restiden i fordon⁵⁰.

$$\begin{aligned} \text{Resekostnad} = & \text{monetär kostnad} + (\text{åtkomsttid} * \text{marginell nackdel}) + \\ & (\text{restid i fordon} * \text{marginell nackdel}) \end{aligned} \tag{1}$$

⁴⁷ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, s. 176

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Skanska, 2016

⁵⁰ O'Sullivan, A. 2012, ss. 291-292

Om kollektivtrafik förbättras, det vill säga att transportsträckan minskas sker enligt Alonsos bid-rent-modell en utflyttning av den kurva som representerar boendes betalningsvilja. De boende kan alltså tänka sig att betala mer i lägen längre ifrån CBD om transporttiden mellan boende och centrum är kortare⁵¹.

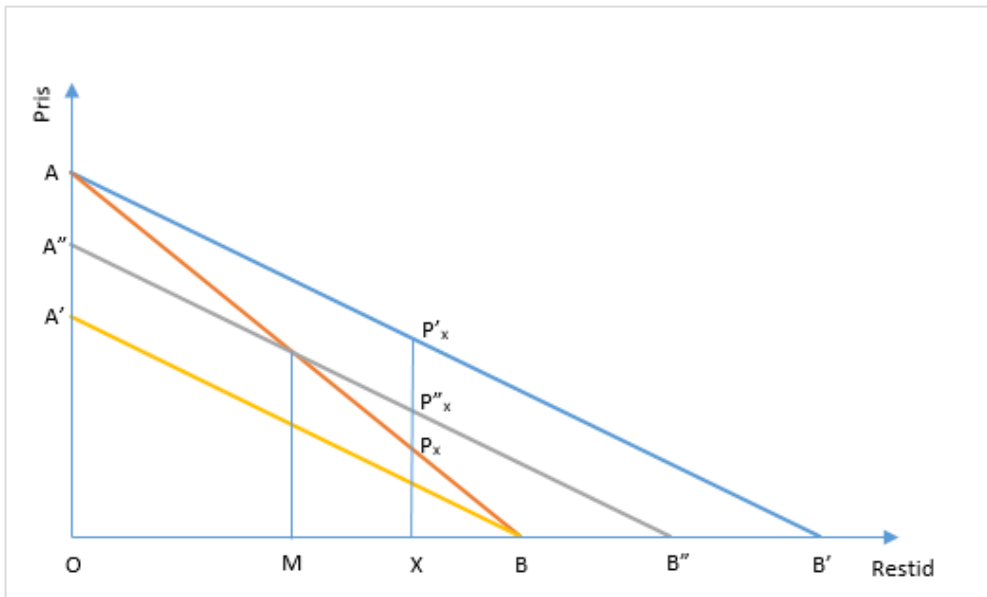
Effekter av förbättringar i kollektivtrafiken redovisas i figur 2. I figur 2 representerar linjen AB hur prisstrukturen ser ut innan det skett några förbättringar i trafiken. Om trafikförbättringar genomförs och fastighetsstorlekarna inte förändras kommer marginal- och jämviktsprislokaliseringar inträffa till följd av en flackare betalningsviljekurva. Då kommer prisstrukturen att motsvaras av kurvan A'B. Dock är priserna lägre för kurvan A'B jämfört med vad de var innan förbättringen vilket resulterar i att mer land skulle komma att köpas av olika konsumenter. De effekter en förbättring i trafiken skulle medföra på prisstrukturen representeras alltså av kurvan A''B'' där de ytterligare fastighetsförvärv som sker till följd av förbättringen förflyttar den marginella prislökaliseringen från punkten B till punkten B''. Med denna nya jämviktskurva (A''B'') är priserna lägre i CBD än vad det var innan trafikförbättringen (kurva AB)⁵².

Efter genomförda trafikförbättringar är priset på fastigheter belägna bortanför området OM högre än innan förbättringarna, $MB'' > MB$. Detta kan förklaras genom ett exempel. Om det finns en individ som innan trafikförbättringarna har en betalningsvilja som representeras av kurvan AB skulle hen efter förbättringarna ha samma betalningsvilja som representeras av kurvan A'B. Hen skulle ha samma nytta efter förbättringarna motsvarande kurvan A'B som hen hade innan vid kurvan AB. Alltså skulle individen innan förbättringarna ha samma nytta av att lokalisera sig vid punkten X till priset P_x som han skulle ha efter förbättringarna vid punkten X till priset P'_x . Hen skulle ha råd att betala ett högre pris för läget vid punkten X då trafikförbättringarna minskar kostnaderna och/eller onyttan av att resa, vilket gör nyttan lika före och efter förbättringarna trots prisökning. Givet trafikförbättringar kan priset P''_x representera högre nytta än priset P_x innan förbättringarna. Om prisstrukturen studeras som generell betalningsvilja kan alltså förbättringar i trafiken leda till att fastighetspriser ökar i takt med nyttan⁵³.

⁵¹ Alonso, W. 1964, ss. 111-113

⁵² Ibid.

⁵³ Alonso, W. 1964, ss. 111-113



Figur 2 Effekter på prisstruktur givna av förbättring i trafik⁵⁴.

3.1.6 Inkomst och omsättning av boende som värdepåverkande faktorer

- *Förvärvsinkomsten är lägre och omsättning av boende högre i miljonprogram jämfört andra stadsdelar. Hur påverkar förvärvsinkomst och omsättning investeringsintresset?*

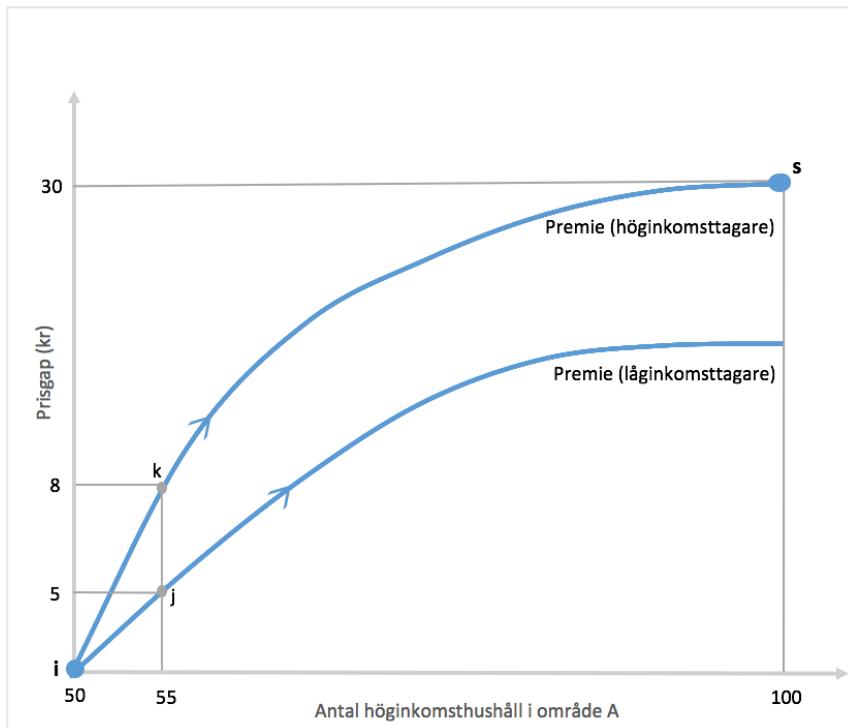
Gentrifiering innebär en succesiv förändring av en stadsdels socioekonomiska situation. Begreppet myntades under 1960-talet och innebär i praktiken att höginkomsttagare flyttar till ett område vilket medför att stadsdelens status höjs. Till följd av detta kan bostadspriser öka och låginkomsttagare med sämre betalningsvilja tvingas flytta⁵⁵.

Inkomstsegregation uppstår när höginkomsttagare är villiga att betala en högre premie än låginkomsttagare för att ha en attraktivare granne. Om det sker en förflyttning av ett antal höginkomsttagare till ett område som består av låginkomsttagare kommer området till slut att enbart bestå av höginkomsttagare. Detta på grund av att höginkomsttagare har en högre marginalnytta av att bo nära ett hushåll med hög inkomst, vilket gör att fler höginkomsttagare kommer att flytta efter. Resultatet blir extremt när alla höginkomsttagare väljer att lokalisera sig i ett och samma område och en gentrifiering av området utvecklas, vilket förklaras i figur 3 nedan⁵⁶.

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Nationalencyklopedin, 2017

⁵⁶ O'Sullivan, A. 2012, ss. 208-213



Figur 3 Inkomstsegregation⁵⁷.

Grafen beskriver en stadsdel med två olika områden A och B som består av 100 hushåll i vardera område och med två olika inkomstgrupper, hög- och låginkomsttagare. Varje hushåll upptar en bit mark och det finns endast en fast mängd mark i varje område som är tillräcklig för att rymma 100 hushåll⁵⁸.

Den horisontella axeln visar antalet höginkomsthushåll i område A. Antalet låginkomsthushåll beräknas genom att ta 100 minus antalet höginkomsthushåll, eftersom varje område består totalt av 100 hushåll. Den vertikala axeln visar skillnaden i pris, hur mycket mer mark kostar i område A jämfört med i område B. Den horisontella axeln börjar på 50 höginkomsthushåll respektive 50 låginkomsthushåll, utifrån antagandet att område A är ett attraktivare område som genererar positiva effekter. Positiva effekter kan exempelvis vara bra förebilder, vilket medför att priset på mark ökar succesivt i område A. Höginkomsthushållen har en brantare premiumkurva än låginkomsthushållen, vilket gör att det är integration i punkten *i* det vill säga 50 stycken hushåll i respektive inkomstgrupp. Punkten *i* är dock ostabil. En jämvikt uppstår i punkten *s* vilket resulterar i segregation med 100 höginkomsthushåll respektive 0 låginkomsthushåll i område A. Där priset på mark är 30 kronor mer i område A än i B⁵⁹.

⁵⁷ Ibid, s. 209

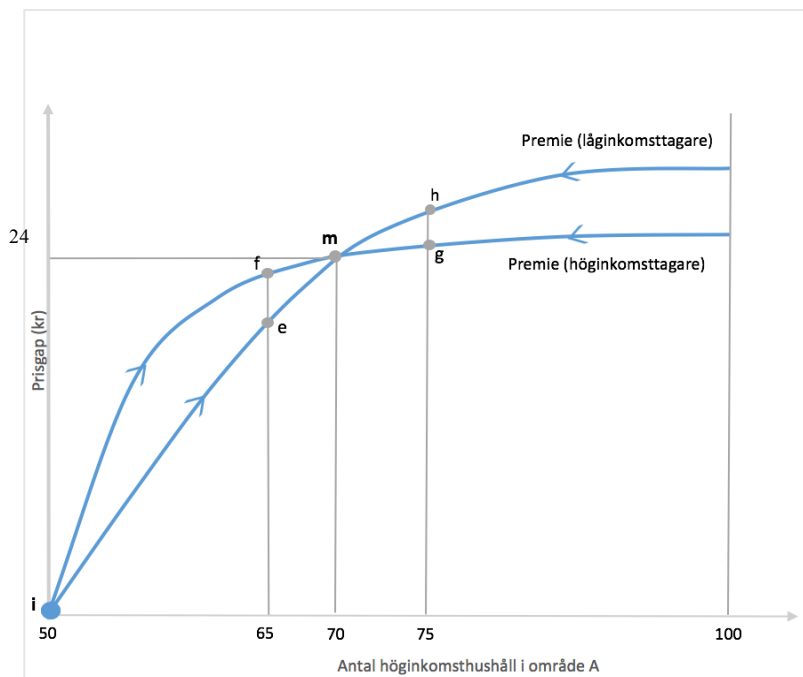
⁵⁸ Ibid, ss. 208-213

⁵⁹ O'Sullivan, A. 2012, ss. 208-213

För att integration ska uppstå krävs att låginkomsttagare är villiga att betala en högre premie än höginkomsttagaren för att bosätta sig i ett område som består av hushåll med högre inkomst⁶⁰.

En jämvikt på marknaden för grannskap uppstår när både hög- och låginkomsttagare är villiga att betala samma premie. Resultatet blir ett blandat grannskap av hög- och låginkomsttagare vilket är en kombination av perfekt integration och segregation⁶¹.

Som exempel kan det finnas ett område med 70 höginkomsthushåll och ett annat område med 70 låginkomsttagare vilket beskrivs i figur 4. Grafen visar två stycken premiekurvor för område A, varav den ena kurvan som representerar låginkomsthushåll är brantare. Kurvorna skär varandra vid antalet 70 höginkomsthushåll vilket resulterar i 30 stycken låginkomsthushåll i samma område. Detta ger möjlighet för 30 höginkomsthushåll och 70 låginkomsthushåll i område B. Punkten *m* är en stabil jämvikt på grund av att de båda typerna av hushåll betalar samma premie⁶².



Figur 4 Jämvikt på bostadsmarknaden för hög- och låginkomsttagare i ett område⁶³.

För att visa att en stabil jämvikt uppstår kan man undersöka detta genom två olika avvikelser. Om man antar att antalet höginkomsttagare ökar från 70 till 75 stycken, vilket visas i punkterna *h* och *g*, ser man att låginkomsttagarna är villiga att betala en

⁶⁰ Ibid.

⁶¹ Ibid.

⁶² Ibid.

⁶³ O'Sullivan, A. 2012, s. 212

högre premie än höginkomsttagarna vilket resulterar i en stabil jämvikt. Om man istället antar att antalet höginkomsthushåll minskar från 70 till 65 stycken, vilket visas i punkterna f och e , är höginkomsttagarna villiga att betala en högre premie vilket resulterar i att höginkomsthushållen kommer att öka tillbaka till antalet 70⁶⁴.

Skanskas bopanel från 2016 visar att man helst vill bo med sina likar gällande upplåtelseform av bostaden. I området där man bor vill man helst ha ungefär sådana bostäder som man själv bor i. Undantaget är de som bor i hyresrätter som föredrar att ha ägda bostäder omkring sig relativt andra hyresrätter. Gällande grannar spelar det roll vid val av bostad. Fler äldre än yngre tycker att det är viktigt och vill ha en blandad befolkning i sitt grannskap, detta kan förklaras av att äldre umgås mer med sina grannar. Barnfamiljer vill helst ha andra barnfamiljer i sitt område⁶⁵.

3.1.7 Sysselsättningsgrad och utbildning som värdepåverkande faktorer

- *Andelen öppet arbetslösa är högre i miljonprogram och utbildningsnivån lägre jämfört andra stadsdelar. Har arbetslöshet och utbildningsnivå någon effekt på investeringsintresset?*

Interaktionen mellan grannar har en påverkan på hur individens möjligheter till arbete och utbildning kommer att formas. Att bo i ett område med hög arbetslöshet ökar risken för att individen själv blir arbetslös. Orsaken till detta är framförallt det svaga sociala nätverk som området omges av. Det informationsutbyte som sker mellan grannar och vänner innefattar inte ett tillräckligt stort utbud av positiva influenser som kan påverka individen. Ett annat skäl till arbetslöshet kan bero på det rykte som området har. Om området tenderar att ha ett dåligt rykte finns risken att arbetsgivare inte är lika benägna att anställa någon från just det området⁶⁶.

Den sociala interaktionen mellan barn och vuxna är även den viktig och har en stor betydelse. Barn tar efter vuxnas beteende och i ett område med utbildade och framgångsrika individer ges goda förebilder för barn och unga. Dessa faktorer har en påverkan i valet var man väljer att bosätta sig. Hushåll i allmänhet föredrar att bo i områden med hög utbildningsnivå och med en hög inkomst. Dock är detta inte alltid ett möjligt utfall, då det finns en begränsning i antalet av dessa typer av hushåll⁶⁷.

3.1.8 Brottslighet som värdepåverkande faktor

- *Miljonprogrammen upplevs som mer otrygga och är drabbade av högre grad kriminalitet än andra stadsdelar. Kan nyinvesteringar leda till minskad kriminalitet?*

⁶⁴ Ibid, ss. 208-213

⁶⁵ Skanska, 2016

⁶⁶ Borg, L. Lind, H. Lundström, P. & Lundström, S. 2007. s. 12

⁶⁷ O'Sullivan, A. 2012, ss. 207-208

Brottslighet påverkar också valet av var man vill bosätta sig. Brott förekommer mer sällan i områden med höginkomsttagare än i områden där låginkomsttagare är bosatta. Det har visat sig att en ökad inkomst ökar viljan att betala mer för att bo i ett område med låg brottslighet. Vilket resulterar i att brottslighet främjar inkomstsegregation i samhället⁶⁸.

Enligt teorin ”Broken Windows” har områden som är omhändertagna bättre anseende än de stadsdelar som inte är välskötta. I ett omhändertaget område sköts fysiska faktorer om väl och området lider mindre risk för förfall än ett område som inte anses som omhändertaget. En hög polisiär närvaro förstärker känslan av att stadsdelen är välskött. Att skötseln av en stadsdel förbättras korrelerar inte nödvändigtvis med att den faktiska mängden kriminalitet i området minskar. Dock kan en ökad försummelse av en stadsdel leda till en ökning i kriminalitet. I ett välskött område är också den upplevda mängden kriminalitet mindre och invånarna i stadsdelen känner sig tryggare. I misskötta områden finns en ökad risk för att kriminalitet i högre utsträckning tillåts rota sig och utvecklas då atmosfären i området inte är påverkbar av allmänna normsystem rörande uppförande. Känslan av stolthet för och positiv gemenskap i stadsdelar som är misskötta minskar och med detta det egna ansvaret bland de boende för att ta hand om sin stadsdel⁶⁹.

Namnet ”Broken Windows” härstammar från ett fenomen som observerats av socialpsykologer och poliser. Fenomenet som observerats är att om ett fönster krossas i en byggnad och inte repareras direkt kommer inom en snar framtid de resterande fönstren i byggnaden också vara krossade. Denna observation gäller för såväl misskötta som välmående områden. Slutsatser som dragits av observationen är att en icke reparerad ruta skickar en signal till befolkningen i området att regler inte behöver följas⁷⁰.

Polisen i Sverige redovisar fyra idealtyper av grannskap beroende på lokalsamhällestillit och social ordning. I ett område som klassas som integrerat lokalsamhälle finns en stark gemenskap och fungerande informella lagar och regler. I denna typ av områden råder hög trygghetskänsla. I ett instabilt lokalsamhälle är gemenskapen och den kollektiva tilliten till samhället svagare. De boende upplever större otrygghet och svårhanterliga problem kan uppstå. I ett fragmenterat lokalsamhälle är tilliten låg både för boende sinsemellan och för myndigheter. Det kan vara så att stora delar av stadsdelen upplevs fungera bra men normbrytande beteende finns på fler platser jämfört med i ett instabilt lokalsamhälle. Polisen har svårt att ge det stöd som behövs och kriminalitet breder ut sig. Det kan förekomma konflikter mellan dessa parter och otrygghet är upplevd av fler. I ett upplöst lokalsamhälle har kollektivförmåga och kontroll skjutits över på kriminella. Rättssamhället är ickefungerande och det finns en påtaglig fientlighet mot polisen⁷¹.

⁶⁸ Ibid, ss. 216-218

⁶⁹ Kelling, G. & Wilson, J. 1982. ss. 29-38

⁷⁰ Ibid.

⁷¹ Polisen, 2015, s.11

3.1.9 Ränta och inflation som investeringspåverkande faktorer

- *Låg ränta och inflation ökar incitament till investering i miljonprogramsområden.*

Fastighetsmarknadens utveckling beror mycket på vad som händer med ekonomin i stort. Fyra faktorer som har stor påverkan på fastighetsmarknaden är räntenivå, ekonomisk tillväxt, inflation och konjunktursvängningar⁷². Ränta kan tolkas som det pris det kostar att låna pengar. Den påverkas av utbudet, hur många som är villiga att låna ut pengar, och efterfrågan, det vill säga hur många som vill låna pengar.

Inflationen påverkar även den räntan. En högre inflation torde minska utbudet av lån och därmed höja räntenivåerna, tvärtom gäller för en minskad inflation⁷³. Inflationen påverkas i Sverige bland annat av Riksbankens reporänta, vilken ökar eller minskar inflationen. Reporäntan fungerar som en styrränta i Sverige och bankers utlåningsräntor följer reporäntan. Anser Riksbanken att inflationstakten är för hög höjs reporäntan och tvärtom vid vad som anses som för låg inflationstakt. Riksbanken har som syfte att försöka hålla den svenska inflationen kring två procent⁷⁴.

Det är viktigt att skilja på nominell och real ränta. Den nominella räntan utgörs av det belopp som betalas av låntagaren för lånet medan realräntan utgör den del av räntan som ger låntagaren en ökad köpkraft jämfört med innan⁷⁵.

En investerings värde redovisas i ekvation 2 och 3 och kan beräknas som följande:

$$\text{Totalavkastning} = \text{direktavkastning} + / - \text{värdeförändring} \quad (2)$$

Totalavkastningskravet, eller kalkylräntan, beräknas som följande:

$$\text{Kalkylränta} = \text{Realränta} + \text{inflation} + \text{riskfaktor} \quad (3)$$

Risikfaktorn syftar till att kompensera för variationer i fastigheters förutsättningar så som läge och karaktär⁷⁶.

⁷² Lind, H. & Persson, E. 2015, s. 253

⁷³ Lind, H. & Persson, E. 2015, s. 255

⁷⁴ Ekonomifakta, 2017(b)

⁷⁵ Lind, H. & Persson, E. 2015, s. 255

⁷⁶ Ibid, ss. 356-357

3.2 Bruksvärdesystemet

- *Miljonprogramsbegyggelsen har stora renoveringsbehov och utgör goda förädlingsmöjligheter genom att hyreshöjningar kan genomföras till följd av renoveringar.*

Hyresmarknaden i Sverige har ett särskilt system för hur hyran sätts. Systemet är inte marknadsmässigt och styrs därför inte av utbud och efterfrågan på lägenheter. Det system som används kallas bruksvärdesystemet där man istället använder sig av jämförelseobjekt och förhandlade hyror. Bruksvärdesystemet fungerar som en spärr mot oskäligen hyreshöjningar vilket medför att hyresgästen får ett starkt besittningsskydd. Detta för att undvika att hyresvärden ska kunna tvinga hyresgästen att flytta genom kraftiga hyreshöjningar. Systemet syftar till att spegla hyresgästernas värderingar i allmänhet och på så sätt försöka att efterlikna en marknadsmässig hyresnivå. Olika individers skilda värderingar och behov påverkar alltså inte bruksvärdet⁷⁷.

Hyresnivån för en lägenhet sätts bland annat genom att hänsyn tas till lägenhetens storlek, standard, kvalitet, service samt husets allmänna läge. Prövningen av hyressättningen görs med hjälp av jämförelseobjekt, det vill säga att man finner likvärdiga lägenheter på orten som kan jämföras med prövningslägenheten. Hyran för prövningslägenheten bestäms sedan utifrån de jämförelseobjekt som bildar den högsta hyresnivån genom förhandlande överenskommelser mellan ingående parter på hyresmarknaden. Ingen skillnad görs med hänsyn till om bostadsområdet tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen eller privata aktörer. Hyran för prövningslägenheten anses inte som skäligen om den är påtagligt högre än för bruksvärdet hos likvärdiga lägenheter. Avsikten med bruksvärdesystemet är att lägenheter i området ska anpassas till varandra och på så sätt få liknande hyror som bestäms i relation till varandra⁷⁸.

Användandet av bruksvärdesystemet gör det svårt att urskilja lägesfaktorns påverkan då hyrorna ligger på ungefär samma nivå oavsett vilket område bostaden ligger i. Detta medför att lägets betydelse inte får den genomslagskraft den borde ha vid hyressättningen. På senare år har mer hänsyn tagits till lägesfaktorn och andra lägespåverkande faktorer när hyresnivån bestäms vilket har frambringat en mer marknadsmässig hyra⁷⁹. Det är framförallt i attraktiva orter som har expansiva eller höga prisnivåer som bruksvärdesystemet inte ger en rättvisande bild. Det finns bostadsbestånd i centrala delar där hyrorna är för lågt satta och i ytterbostadsområden där hyrorna är satta för högt. Detta gör att bruksvärdesystemet inte efterliknar ett marknadssystem vilket var tanken från början då systemet infördes⁸⁰.

En ombyggnad eller renovering av lägenheten kan leda till en hyreshöjning för hyresgästen. Om de standardhöjande åtgärderna godkänns av hyresgästerna eller

⁷⁷ Boverket, 2014(b), ss. 21-22

⁷⁸ Boverket, 2014(b), ss. 21-22

⁷⁹ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, ss. 129-130

⁸⁰ Boverket, 2014(b), ss.37-39

tillstånd ges av hyresnämnden finns det grund för att höja hyran. Hur mycket hyran kommer att öka är en förhandlingsfråga⁸¹. Om renoveringen är kostsam eller billig för fastighetsägaren har ingen inverkan på hur mycket hyran ökar. Det som avgör den nya hyran är standarden på lägenheten. Detta medför att renoveringen som görs inte behöver betyda att lägenheten blir bättre för den boende, utan det som räknas vid den nya hyressättningen är lägenhetens nya skick⁸².

3.3 Förtätningsteori

- *Miljonprogrammen innehar god potential till förtätning vilket kan öka investeringsintresset.*

Begreppet förtätning är omdebatterat och dess innebörd har olika betydelse för olika personer. För att redogöra för olika typer av förtätning används Per G Bergs förtätningssindelningar som redovisas i tabell 1.

Tabell 1 Olika typer av förtätning och deras innebörd.⁸³

Typ av förtätning	Förklaring
Fastighetsförtätning	En ökning av nybyggd area per markareaenhet.
Vertikal förtätning	Påbyggnad på höjden på befintliga byggnader.
Exploateringsförtätning	Exploatering som syftar till att förbättra offentliga utrymmen för att stödja fastighetsförtätning.
Stadsplaneringsförtätning	En ökning av nybyggd area eller populationsökning per markareaenhet.
Demografisk förtätning	En ökning i population per markareaenhet.
Social förtätning	Utveckling av mötesplatser.
Anti-segregationsförtätning	Införande av nya områden eller omdistribution av populationen i stad med syfte att motverka segregation.
Serviceförtätning	Utveckling av serviceutbud
Förtätning av grönstruktur	En ökning i yta grönstruktur per markareaenhet.
Ifyllnadsförtätning	Tillförande av nya byggnader eller samhällsfunktioner på specifika platser.
Stadsbildstypisk förtätning	Förtätningstrategier relaterade till den typiska stadsbilden.

Att förtäta förespråkas av många som ett hållbart sätt att utveckla städer. Den ekologiska hållbarheten sägs förbättras vid förtätning då invånare i en stad bor närmre varandra och serviceutbud, vilket medför kortare transportsträckor och därmed mindre utsläpp från fordon. Kostnader för investeringar i mer omfattande infrastruktur och kollektivtrafik vid stadsutbredning minskar då städer byggs tätare. Detta gäller även för exploateringskostnader rörande vatten- och avloppsledning och dylikt⁸⁴.

⁸¹ Ibid, ss. 27-28

⁸² Hyresnämnden, 2015

⁸³ Berg, P. 2012, ss. 29-47

⁸⁴ Ibid.

Det finns också de som hävdar att förtätning inte är det bästa sättet att expandera städer på, utan förordar en glesare stadsplanering. En glesare stadsbild föredras speciellt av barnfamiljer och höginkomsttagare. Detta är en trend som konkurrerar med önskan om att bo i stad där preferensen vid stadsutbredning istället är glesare områden med lägre ljudnivåer och möjlighet till mer extensivt privatliv⁸⁵.

Effekter av förtätning kan framstå som paradoxala. Ett exempel på när detta fenomen uppstår är vid vertikal förtätning utan förändring av rådande bilnorm. Trots att invånarna i staden bor tätare krävs att annan mark tas i anspråk för att tillgodose behovet av parkering och vägar. Det uppstår också en motsägelsefullhet i de fall då förtätning genomförs på mark som tidigare utgjort grönytor. Man tvingas offra kontakt med natur för att uppnå en högre ekologisk hållbarhet⁸⁶. Även i de fall då grönytor inte tas i anspråk för nybyggnation utan bevaras blir antalet boende i ett område fler per kvadratmeter grönyta vid förtätning⁸⁷.

Förtätning kan medföra fler eller färre fördelar jämfört med nackdelar beroende på hur stadsbilden ser ut i det område som förtätas. Olika städer och stadsdelar har olika behov av förtätning. I stadskärnan är efterfrågan på ytterligare boende som störst, men det är också den del av staden där gröna kvaliteter är som mest utsatta. Här föreligger också de största utmaningarna för förtätning då stadskärnan redan är tät. Möjlighet till förtätning kan genomföras genom ifyllnadsprojekt, exempelvis på platser där det funnits industrier som inte längre brukas⁸⁸.

I småhusområden närmst stadskärnan med bebyggelse från början av 1900-talet är inte efterfrågan på boende lika hög som i stadskärnan. Förtätning tar idag främst form i dessa områden genom tillbyggnation på befintliga byggnader. Nödvändig förtätning som har identifierats i dessa områden berör service⁸⁹.

Flerfamiljshusområden med bebyggelse uppförd mellan andra världskriget och 1960-talet är objekt som anses intressanta för förtätning idag. Dels behövs en demografisk förtätning då medelåldern i dessa områden är högre än i andra. Genom att slå samman lägenheter för att skapa fler rum i ett boende ges möjlighet för barnfamiljer att flytta in. Viss ifyllnadspotential finns också i dessa områden⁹⁰.

Flerfamiljshusområden från 1960- och 70-talet är de områden med bäst förutsättningar för förtätning i Sverige idag. Förtätning kan i dessa områden leda till minskad segregation genom att socialt starkare boendekonsumenter med högre betalningsvilja och inkomst flyttar in i förtättningsobjekten⁹¹.

⁸⁵ Ibid.

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ Ibid.

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ Ibid.

⁹⁰ Ibid.

⁹¹ Ibid.

Förtätning i större villaområden på avstånd från staden genomförs typiskt genom att villor delas upp och säljs till nya ägare. I dessa områden är det nödvändigt med förtätning av service och med flerbostadshus för att minska segregationen. Dessa områden är generellt homogena gällande invånare, då det främst bor höginkomsttagare i områdena⁹².

Områden med nyare flerbostadshus uppförda på avstånd från staden är redan relativt täta. Viss möjlighet finns till ifyllnadsprojekt men främst behövs förtätning av service⁹³.

Mindre orter och städer utanför storstäderna har behov av flera typer av förtätning. Dels finns utrymme att bygga så att exploateringsstalet ökar. Det finns också behov av demografisk förtätning och förtätning gällande service⁹⁴.

En SWOT-analys gällande förtätning påvisar att styrkor med förtätning är just effektiviserande av markutnyttjande och minskade avstånd. Svagheter med förtätning utgörs av att grönytor kan komma att tas i anspråk och möjligheten till ett mer extensivt privatliv minskar. Risk för ökat buller och förhöjda föroreningsnivåer föreligger. Förtätning möjliggör för en effektivare resurshantering och ökat nyttjande av befintlig grönstruktur i städer. Förtätning kan komma att hota effektiviteten av förvaltning av städer. Renhållning av offentliga rum kan bli svårare att genomföra i en tätare stad⁹⁵.

3.4 Optionsteori

- *Miljonprogrammets förhållandevis glesa bebyggelse utgör möjlighet till optionsinvesteringar i form av att avvakta med bebyggelse på icke bebyggd mark parallellt med förvaltning av befintligt bestånd.*

En option kan förklaras som en möjlighet att välja om man vill genom att utföra en handling. En option ger en rättighet, men ingen skyldighet, att utföra handlingen. Värdet i en option är just möjligheten att genomföra handlingen om den leder till ett positivt utfall men också möjligheten att kunna avstå från genomförandet om utfallet är negativt⁹⁶.

3.4.1 Finansiella optioner

En finansiell option är knuten till en underliggande tillgång i form av värdepapper, exempelvis aktier. En aktieoption innebär att man som innehavare av optionen har rätt att sälja eller köpa aktier till ett förutbestämt pris, sälj- och köpoptioner. Priset för optionen som ger rättigheten att köpa eller sälja kallas för lösenpris. Tidpunkten för när en option får lösas in kallas för inlösentidpunkt eller inlösendatum. Tillvägagångssättet för hur en option tillåts inlösas kan variera. Är inlösendatumet fixerat på ett sådant sätt

⁹² Ibid.

⁹³ Ibid.

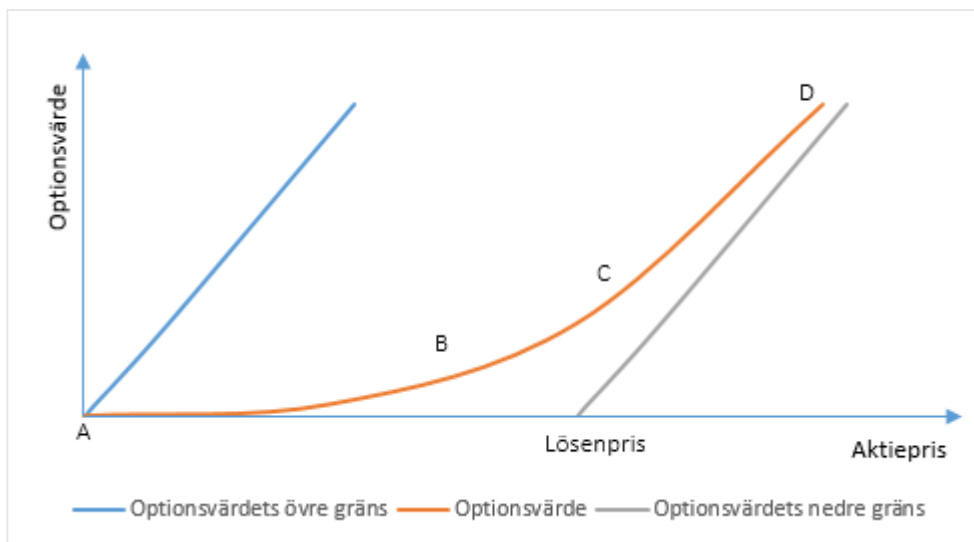
⁹⁴ Ibid.

⁹⁵ Ibid.

⁹⁶ Gunnelin, Å. 1995, ss. 15-43

att optionen endast får lösas in vid just denna tidpunkt kallas optionen för europeisk. Om optionen däremot kan lösas in när än innehavaren önskar att göra så fram till det utsatta inlösendatumet kallas optionen för amerikansk⁹⁷.

En köptions värde är begränsat av värdet vid direkt inlösen och priset av optionens underliggande tillgång. Punkten A i figur 5 visar optionens värde då den underliggande tillgångens värde är noll. Vid punkten B är aktievärdet som optionen representerar större än noll men lägre än lösenpriset, det finns en möjlighet att aktiens värde ökar till och med inlösentidpunkten vilket ger optionen ett värde. Punkt C visar optionens värde vid ett aktiepris som är högre än lösenpriset. Vid punkt D är aktiepriset än högre än i punkt C, det vill säga mycket högt i förhållande till inlösenpriset. Att aktiepriset är högt minskar risken för att optionen ska bli oanvändbar, det är alltså med största sannolikhet säkert att optionen inlöses. Linjen som redovisar optionsvärdets högsta gräns är lika med aktievärdet. Skulle optionen vara av högre värde skulle istället köpare investera i underliggande aktie⁹⁸.



Figur 5 Värde av en köption innan inlösentidpunkten⁹⁹.

För en aktieoptions värde förekommer det in princip fyra värdepåverkande faktorer.

1. Aktuellt aktiepris i förhållande till lösenpris
2. Varians i avkastning på aktien
3. Tid till inlösen
4. Storleken på den riskfria räntan

⁹⁷ Ibid.

⁹⁸ Ibid.

⁹⁹ Ibid.

Faktor ett betyder att värdet för en köption ökar när värdet på den underliggande tillgången ökar. För en säljoption gäller att då värdet på den underliggande tillgången minskar ökar värdet av optionen¹⁰⁰.

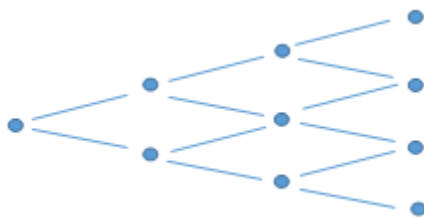
Rörande faktor två innebär denna att ju större varians avkastningen för den underliggande tillgången har desto mer värdefull blir optionen¹⁰¹.

Faktor tre kan tolkas såsom att optionens värde är högre ju längre tid det är kvar till inlösendatum¹⁰².

Optionens värde ökar när den riskfria räntan ökar, vilket faktor fyra påvisar¹⁰³.

3.4.2 Värderingsmodeller optioner

Vid traditionell investeringsanalys i diskret tid beräknas en investerings värde som nuvärde av framtida betalningsflöden. I de fallen då det föreligger en osäkerhet kring dessa flödens storlek kan deras väntevärden istället användas för att beräkna nuvärdet. Risker för investeringen avgör rådande kalkylränta. Om risken för en option är känd skulle nuvärdet av optionen kunna beräknas på samma sätt som vid traditionell investeringsvärdering. Risker för optionen ändrar sig dock då värdet ändras på den underliggande tillgången som optionen representerar. Då denna ändring är okänd kan inte kalkylräntan bestämmas. För många optioner är denna ändring okänd vilket medför att en traditionell investeringsvärdering inte är genomförbar. Att istället använda en metod för att beräkna det minsta värde en option måste ha för att det inte ska uppstå något arbitrage ger en mer rättvisande bild av optionens värde. För optionsvärdering i diskret tid ger binomial värdering med flertalet tidsperioder till inlösentidpunkt bra uppskattade värden för optioner. Nedan i figur 6 redovisas hur binomial värdering av optioner ser ut när tre tidsperioder till inlösentidpunkt återstår. Varje linje representerar ett möjligt utfall som kommer ske med en viss sannolikhet och varje punkt representerar det värde optionen kommer att inneha efter varje utfall¹⁰⁴.



Figur 6 Binomial värdering av en köption med tre tidsperioder kvar till inlösentidpunkt¹⁰⁵.

¹⁰⁰ Ibid.

¹⁰¹ Ibid.

¹⁰² Ibid.

¹⁰³ Ibid.

¹⁰⁴ Ibid.

¹⁰⁵ Ibid.

För optionsvärdering i kontinuerlig tid gäller som i diskret tid att den riskfria räntan ska motsvara avkastningen för portföljen för att vara fri från arbitrage. Vid användande av binomial formel vid optionsvärdering i diskret tid så närmar sig de beräknade värdena för optionerna de värden som beräknas fram i kontinuerlig tid om den diskreta tiden delas in i fler tidperioder¹⁰⁶.

3.4.3 Realoptioner

Investeringsmöjligheter i reala tillgångar, som exempelvis fastigheter, kan också betraktas som optioner. Dessa optioner kallas för realoptioner. Möjligheten att välja tidpunkt för investeringen medför att traditionella investeringskalkyler redovisar investeringars lönsamhet på ett otillräckligt sätt för realoptioner. Ytterligare valmöjligheter, som exempelvis investeringens volym, kan föreligga och förstärka den felaktiga bilden av investeringslönsamheten¹⁰⁷.

Ofta avgörs en fastighets värde beroende på möjlighet till vilka inkomstinbringande investeringar som kan genomföras i fastigheten. Om dessa investeringar inte behövs genomföras vid en specifik tidpunkt, utan kan genomföras vid den tid då nettonuvärdet blir som högst för fastigheten, kan investeringsmöjligheten klassas som en realoption. Medför dessa kapitalsatsningar att nettonuvärdet för investeringarna är positivt är investeringarna lönsamma. Om investeringarna endast kan genomföras direkt eller är reversibla är kriteriet att nettonuvärdet är positivt ett optimalt kriterium för att avgöra om investeringarna ska genomföras eller inte. Om investeringsmöjligheter klassas som realoptioner kan situationer uppstå där regeln för ett positivt nettonuvärde som kriterium för en lönsam affär inte är tillräckligt för att bedöma investeringarna. Istället används villkoret att värdet av genomfört projekt ska överstiga investeringskostnaderna med ett visst överskott för att det ska vara optimalt att investera¹⁰⁸.

För att kunna värdera realoptioner lämpar sig de värderingsmetoder som används för finansiella optioner bättre än traditionella investeringskalkyler. Det förekommer dock skillnader mellan realoptioner och finansiella optioner. En stor skillnad är att det vanligtvis, för realoptioner, inte förekommer någon marknad där den underliggande tillgången för optionen kan handlas med. Detta då investeringen inte har blivit genomförd (byggd). Problematiken som uppstår kan hanteras genom att förutsätta att marknaden har ett utbud av tillgångar som kan handlas med och tillgångarna har en värdeutveckling som korrelerar med värdeutvecklingen för realoptionens underliggande tillgång. På detta sätt kan en riskfri portfölj skapas bestående av optionens underliggande tillgång och marknadens tillgångar¹⁰⁹.

I praktiken värderas fastigheter med tillhörande investeringsmöjligheter främst utifrån jämförelser med liknande objekt. I de fall det inte förekommer ett tillräckligt stort

¹⁰⁶ Ibid.

¹⁰⁷ Ibid.

¹⁰⁸ Ibid.

¹⁰⁹ Ibid.

prisunderlag för att kunna göra en rättvisande jämförelse görs ofta en uppskattning av värdet genom avkastningsvärdering. Generellt finns tre sätt att avgöra risken för en fastighetsinvestering. Det första tillvägagångssättet innebär att en byggvinst för en investering läggs till byggkostnaderna. Byggkostnaderna skattas alltså högre än vad de beräknas bli. Byggvinsten beräknas fram genom att studera förväntade betalningsströmmar och vinsten riskjusteras efter osäkerhet i byggkostnaderna och potentiell vakansgrad vid färdigställandet av byggnationen. Resterande risk för projektet ses som förvaltningsrisk och förväntade intäkter nuvärdesberäknas genom att använda kalkylränta för likartade fastigheter. Detta innebär att då risken i ett projekt ökar behöver byggvinsten öka för att kompensera för den risk som tas¹¹⁰.

Det andra tillvägagångssättet innebär att de intäkter som investeringen beräknas generera minskas med en summa som ska täcka byggvinsten. Istället för att som i alternativ ett öka kostnaderna minskas i denna metod projektets förväntade intäkter. Återstoden av förväntade intäkter nuvärdesberäknas med en kalkylränta som fås genom studier av likartade fastigheter¹¹¹.

I det tredje riskhanteringsalternativet nuvärdesberäknas förväntade intäkter från projektet med en kalkylränta som bestäms beroende på graden risk i byggskedet och i förvaltningsskedet. En ökad risk leder alltså till att kalkylräntan justeras upp¹¹².

3.5 Sammanfattande hypotes

Sammanfattningsvis arbetar vi efter hypotesen att flertalet positivt värdepåverkande faktorer kompenserar för de negativt värdepåverkande faktorerna i miljonprogrammen. Positivt värdepåverkande faktorer är:

- Miljonprogrammen blir belägna mer centralt till följd av växande städer.
- Miljonprogrammen erbjuder god förädlingspotential då stora hyresökningar kan genomföras i kombination med nödvändiga renoveringar.
- Miljonprogrammen kan förtätas då bebyggelsen idag är gles.
- Miljonprogrammen erbjuder optioner i form av förvärv av bebyggd mark med befintligt bestånd där icke bebyggda ytor kan bebyggas vid tillfälle att betalningsviljan motsvarar produktionspris.

¹¹⁰ Ibid.

¹¹¹ Ibid.

¹¹² Ibid.

Investeringsinteresse i miljøprogram

4 Empiri och analys

Den empiriska delen syftar till att redovisa den faktiska situationen för de teoretiska delar som berörs i kapitel 3 Teori. Efter varje kapiteldel presenteras vår analys av insamlad empiri för att på ett pedagogiskt sätt tillgodogöra sig empirins innehåll.

4.1 Investeringsläget idag i miljonprogramsområden

Kommunala bostadsföretag var de som tidigare ägde majoriteten av fastigheterna i miljonprogramsområdena. Med ökande kostnader och ett stort renoveringsbehov har allmännyttan haft det allt svårare att utveckla områdena. Detta har lett till att många kommuner har börjat sälja av delar av sina bostadsbestånd i miljonprogramsområden för att tillgängliggöra nytt kapital som kan användas till nyproduktion och renoveringar för kvarvarande bestånd. Resultatet av detta har lett till att flera privata fastighetsbolag har sett potential i fastigheter som är belägna i dessa områden och har gjort stora investeringar¹¹³.

D. Carnegie är ett privat fastighetsbolag som har gjort investeringar i miljonprogramsområden främst i Stockholmsregionen. Idag äger och förvaltar bolaget drygt 16 000 lägenheter varav 90 procent ligger i miljonprogramsområden. Affärsidén är att köpa billiga fastigheter som har ett renoveringsbehov och därför är lågt värderade. Omfattande renoveringar görs, dock totalrenoveras inte hela fastigheten utan renoveringar görs allt eftersom lägenheterna blir tomma på grund av att hyresgästen flyttar ut¹¹⁴. Hyrorna höjs för de lägenheter som har blivit renoverade. Man räknar på en hyreshöjning mellan 40 till 50 procent och efter renoveringen får lägenheten cirka 10-15 procent lägre underhållskostnader. Detta har som följd att värdet på fastighetsbeståndet ökar. Genom att göra renoveringar på detta sätt riskerar inte fastighetsägarna att få missnöjda hyresgäster som har invändningar att hyran höjs på grund av de standardhöjningar som har gjorts. I och med att lägenheterna är tomma har fastighetsägarna friheten att själva välja vilken nivå de vill ha på renoveringen och kan på så vis sätta hyrorna i förhållande till standarden¹¹⁵.

Bostadsbolaget Willhem har liknande affärsidé som D. Carnegie och gör stora satsningar i miljonprogramsområden. I dagsläget har företaget cirka 23 000 lägenheter och 37 procent av Willhems bestånd utgörs av fastigheter som ligger i miljonprogramsområden¹¹⁶. Företaget har fastigheter i 12 olika orter runt om i Sverige och vill göra ytterligare investeringar i miljonprogramsområden i Stockholmsregionen¹¹⁷.

¹¹³ Byggindustri, 2017

¹¹⁴ Ibid.

¹¹⁵ Dagens Nyheter, 2015(a)

¹¹⁶ Byggindustri, 2017

¹¹⁷ Dagens Nyheter, 2015(a)

Konceptet som används hos flera fastighetsbolag, att vänta på att hyresgästen ska flytta ut från lägenheten innan renoveringar påbörjas har givits ett namn, ”Akeliusmetoden”. Namnet kommer från fastighetsbolaget Akelius som började med detta koncept redan år 2007¹¹⁸.

Förtätning är idag en tydlig trend bland olika aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen. Flera miljonprogramsområden runt om i landet har förtätningmöjligheter då det ofta finns stora grönytor och parkeringsplatser att förtäta på. Ett företag som har tagit tillvara på denna möjlighet är Victoria Park. I dagsläget bedriver fastighetsbolaget förtätningprojekt i form av nyproduktion inom sitt redan befintliga bestånd. Projekten omfattar cirka 1000 nya lägenheter i Göteborg, Linköping samt Stockholm. Utöver det äger Victoria Park knappt 13 000 lägenheter på 11 orter runt om i landet¹¹⁹.

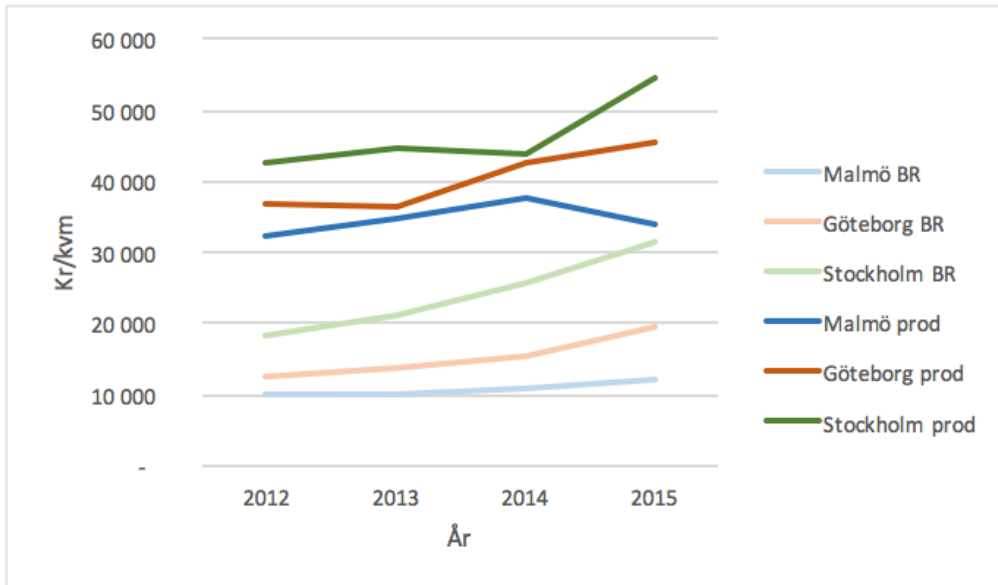
Priserna på fastigheter i miljonprogramsområden har gått upp, vilket är ett tecken på att fler väljer att investera i områdena och därmed bidra till ökade fastighetspriser. Områden som ligger i nära anslutning till miljonprogrammen har även de en påverkan på miljonprogrammets prisutveckling, i och med att dessa områden också har ökat i pris. Man anser att risken för att investera i miljonprogramsområden är låg eftersom bostadsbristen är hög och därmed finns det en liten sannolikhet för vakanser. Den starka befolkningstillväxten är även den en påverkande faktor till att investera. Till följd av låga räntor har det blivit lönsamt att investera i fastigheter jämfört med exempelvis obligationer för vilka räntorna är uppbundna under en längre tid jämfört med fastigheter. De sociala problem som förekommer i miljonprogramsområdena har tidigare avskräckt investerare men låga räntor och ökande befolkningsstorlek har gjort dessa områden intressanta som investeringsobjekt. Den risk som finns är att räntorna ökar vilket kan leda till ett prisfall på fastigheterna¹²⁰. Trots ökande bostadsrättspriser i miljonprogramsområdena understiger betalningsviljan hos de boende nyproduktionspriset se figur 7. I figur 7 redovisas en jämförelse mellan total produktionskostnad (inklusive markpris) och betalningsviljan som genomsnitt i studerade miljonprogramsområden.

¹¹⁸ Dagens Nyheter, 2015(b)

¹¹⁹ Victoria Park, 2017

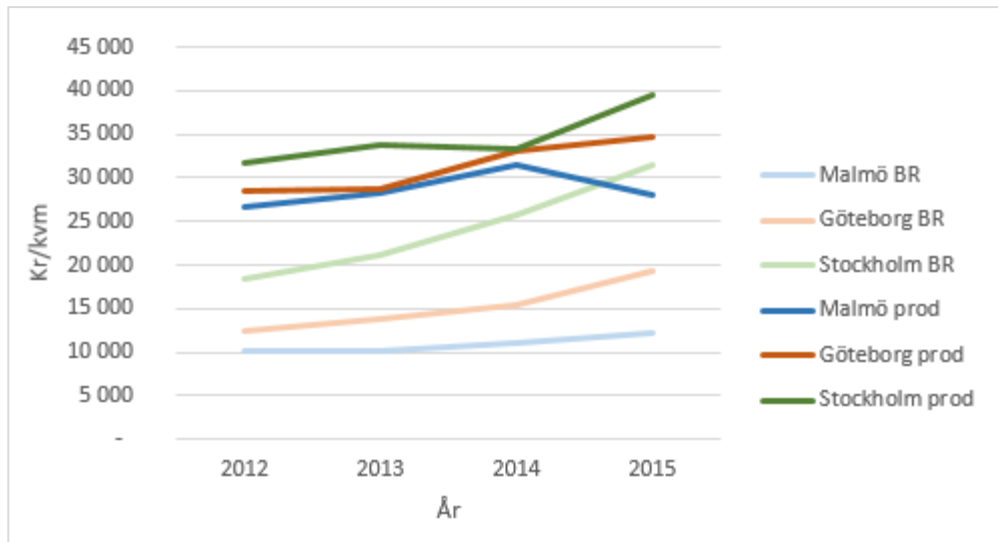
¹²⁰ Byggindustri, 2017

Investeringsintresse i miljonprogram



Figur 7 Jämförelse mellan nyproduktionspris och betalningsvilja i miljonprogramsområden¹²¹¹²².

I figur 8 redovisas en jämförelse mellan betalningsvilja i miljonprogramsområden och byggkostnader vid nyproduktion i de olika städerna. I denna jämförelse inkluderas inte markpris i produktionskostnaden.



Figur 8 Jämförelse mellan byggkostnader och betalningsvilja i miljonprogramsområden¹²³¹²⁴.

¹²¹ Statistiska Centralbyrån, 2015(a)

¹²² Booli, 2017

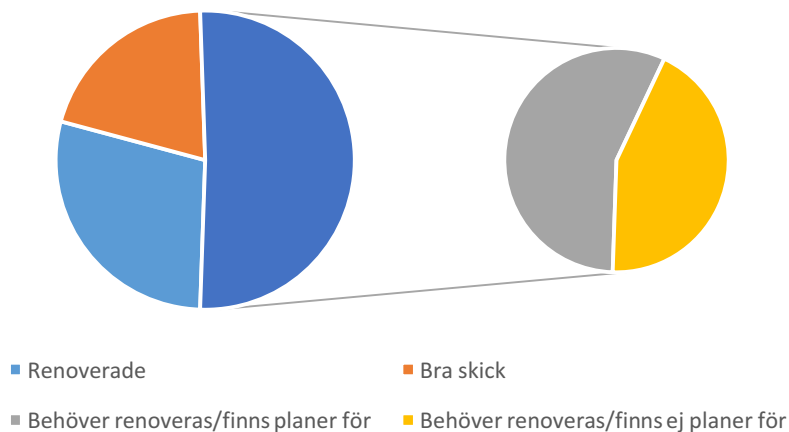
¹²³ Statistiska Centralbyrån, 2015(a)

¹²⁴ Booli, 2017

Investeringsintresse i miljonprogram

Många av fastigheterna i miljonprogramsområdena har inte renoverats eller byggts om sedan de byggdes på 60- och 70-talet. Detta innebär att byggnationerna idag kräver omfattande renoveringar. Det kan vara allt ifrån elinstallationer till stambyten som måste rustas upp, samtidigt som samhället ställer krav på fastigheterna och dess område. TMF har tillsammans med Prognoscenter undersökt hur renoveringsarbetet i miljonprogramsområdena går. Undersökningen startade år 2013 och genomförs en gång per år för att se hur arbetet fortskrider¹²⁵.

Det finns totalt 922 000 lägenheter i miljonprogramsområdena, varav 264 000 ansågs redan ha blivit renoverade och 187 000 lägenheter ansågs vara i bra skick och inte i behov av renovering. Dock finns det ett kommande renoveringsbehov länge fram. De resterande lägenheterna, 471 000 stycken, är i behov av renovering. Av de lägenheter som är i behov av upprustning är det bara 266 000 stycken för vilka fastighetsägaren har planer för renovering. Resterande 205 000 lägenheter saknar planer för upprustning¹²⁶. Figur 9 nedan visar renoveringsbehovet i miljonprogramsområdena år 2014.



Figur 9 Renoveringsbehov i miljonprogrammen¹²⁷.

Det krävs stora summor för att kunna renovera bostadsområdena i miljonprogrammen. Enbart för att totalrenovera de lägenheter som har ett renoveringsbehov idag beräknas kostnaden att uppgå till 154 miljarder kronor. Den totala renoveringskostnaden för miljonprogrammen beräknas hamna på 214 miljarder kronor. Dessa renoveringar omfattar inte sociala renoveringar, kringkostnader, kapitalkostnader eller moms¹²⁸.

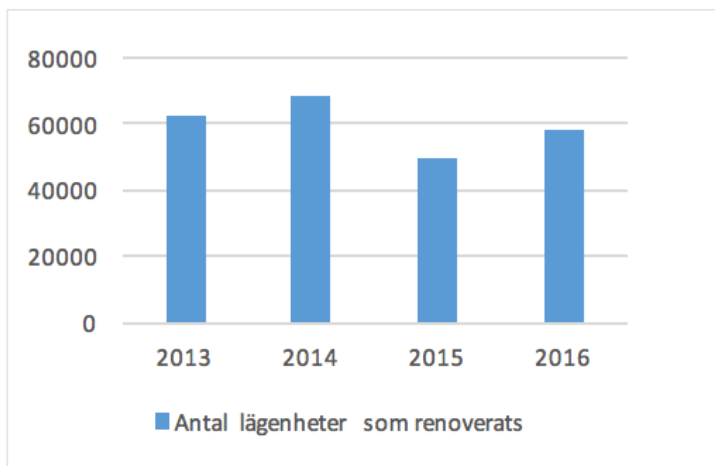
¹²⁵ TMF, 2016

¹²⁶ TMF, 2014

¹²⁷ Ibid.

¹²⁸ Ibid.

Under året 2014 renoverades cirka 70 000 lägenheter i miljonprogramsområdena för en kostnad på 25 miljarder kronor. Renoveringstakten för år 2015 minskade jämfört med året innan och resulterade i att cirka 50 000 lägenheter renoverades under året. Det är framförallt de allmännyttiga bolagen som inte renoverar i lika stor utsträckning som de gjorde tidigare, vilket har dragit ner på renoveringstakten¹²⁹. År 2016 har renoveringarna ökat jämfört med året innan, och under året har 58 000 lägenheter renoverats. Dock har renoveringarna inte skett i lika stor utsträckning som det gjordes under åren 2013 och 2014. Det är framförallt de privata fastighetsägarna som har ökat renoveringstakten, medan de allmännyttiga bostadsbolagen bibehåller samma takt som de hade under året 2015. Totalt sett är det knappt 300 000 lägenheter som fortfarande är i behov av renovering¹³⁰. Figur 10 visar antalet lägenheter som har renoverats under åren 2013-2016.



Figur 10 Antal lägenheter som har renoverats i miljonprogramsområden¹³¹¹³².

Renoveringskostnaderna varierar i hög utsträckning både hos allmännyttan och hos de privata fastighetsbolagen. Detta beror bland annat på fastighetens skick och hur mycket pengar man lägger på upprustningen. I vissa fall kan byggnaden vara i så pass dåligt skick att en totalrenovering krävs. Detta kan medföra att kostnaden för upprustningen kommer upp i så höga belopp att den kan jämföras med nyproduktionskostnaden¹³³.

Analys av investeringsläget idag

Resultatet av insamlad empiri gällande investeringsläget idag ger en tydlig bild av att det föreligger ett ökat intresse för investeringar i miljonprogram. Stora renoveringar väntar eller har redan påbörjats med hyresökningar som påföljd. Flera fastighetsbolag använder sig av "Akeliusmetoden" som affärsidé i dessa områden. Då

¹²⁹ TMF, 2015

¹³⁰ TMF, 2016

¹³¹ TMF, 2015

¹³² TMF, 2016

¹³³ Dagens Nyheter, 2015(b)

renoveringsbehoven är stora finns goda förädlingsmöjligheter av fastigheterna från miljonprogramseran. Dock är renoveringskostnaderna för den befintliga bebyggelsen så pass höga idag att det kan diskuteras om det finns tillräckligt starkt intresse från privata aktörer för att kunna bära dessa kostnader.

Förtätning i förvärvade miljonprogram är aktuellt och nyproduktion sker idag inom fastighetsbolags befintliga bestånd. Även där förtätning inte sker har miljonprogrammets investeringsattraktivitet ökat till följd av det idag rådande låga ränteläget. Det kan vara så att fastighetsbolag föredrar att investera kapital i fastigheter som ger en avkastning, även om denna är lägre än önskat, jämfört med alternativa investeringsmöjligheter. Ett exempel på alternativ investeringsmöjlighet är obligationer, som i princip inte ger någon avkastning alls i dagsläget.

Vad som kan utläsas ur figur 7-8 är att betalningsviljan i miljonprogramsområden understiger nyproduktionspriset av flerbostadshus. I figur 8 där markkostnad inte räknats med som en del av produktionspriset är skillnaden mellan nyproduktionspris och betalningsvilja mindre. Enligt redovisad statistik behöver inte betalningsviljan öka lika mycket i fastigheter belägna på mark som redan ingår i fastighetsägarens bestånd för att nyproduktion ska vara lönsamt.

4.2 Bostads- och förtätningläget idag i Sverige

Antalet nyproducerade bostäder i Sverige minskade under 1990-talet. 1998 var byggtakten som lägst och knappt 11 500 bostäder producerades under året. Byggtakten ökade sedan fram till finanskrisen 2008. Efter 2010 har antalet nyproducerade bostäder per år börjat öka igen. Nyproduktionen är till stor del lokaliserad till storstäderna; Stor-Stockholm, Göteborg och Malmö. Mellan 2009-2014 uppfördes totalt sett över hälften av alla nyproducerade bostäder i storstadsregionerna. Procentuellt ökade nybyggnationen för riket exklusive storstadsregioner under denna period med 72 procent, motsvarande siffra för Stor-Stockholm var 146 procent. Trots denna ökning låg Sverige fortfarande under EU-genomsnittet 2014 för hur stor andel bostadsproduktionen utgör av BNP¹³⁴.

Att det under lång tid rått en låg byggtakt och samtidigt en stark befolkningstillväxt i Sverige har resulterat i en bostadsbrist. 2015 uppgav 63 procent av landets kommuner att de led av bostadsbrist och allt fler kommuner upplever att de har ett underskott på bostäder. För de flesta kommuner som upplever en balans på bostadsmarknaden är invånarantalet lägre än 75 000 invånare och kommunen saknar högskola. Vidare gjorde 91 procent av Sveriges kommuner bedömningen 2015 att de kommer ha behov av nyproduktion av bostäder de närmsta åren. En anledning till fortsatt bostadsbrist är att nyproduktionstakten inte möter takten av den ökande befolkningen. Boverkets

¹³⁴ Statistiska Centralbyrån, 2015(b)

prognostiserade bostadsbehov är som störst i Malmö, Göteborg och Stockholm i framtiden¹³⁵.

Under 2016 påbörjades uppförandet av 63 100 nyproducerade lägenheter, en ökning på 34 procent jämfört med 2015. Av dessa 63 100 lägenheter påbörjades byggnation av 50 150 stycken i flerbostadshus och 12 950 stycken i småhus¹³⁶.

Idag är nybyggnation i form av förtätning en stark trend. Det föreligger en motvilja hos kommuner idag att bebygga icke-exploaterad mark som åkrar och ängar. Både i stadskärnor och förorter förespråkas en tätare och högre stadsbild. Genom förtätning hoppas kommuner skapa bättre förutsättningar för positiv klusterbildning inom utbildning och innovation samt en mer effektivt nyttjad infrastruktur¹³⁷.

Analys av bostads- och förtätningläget idag i Sverige

Nybyggnationstakten har ökat i Sverige, denna ökning verkar dock inte vara tillräcklig då stor del av Sveriges kommuner fortfarande anser sig lida av bostadsbrist. Trenden gällande förtätning kan komma att innebära en positiv influens på hur stadsbilden växer fram.

Ett ökande bostadsbyggande kan innebära en risk genom att det uppförs ett nytt miljonprogram. Det är därför av stor vikt att vid en ökad byggnationstakt ta hänsyn till vad boendemarknaden efterfrågar så att historien inte upprepar sig och det uppförs parallellsamhällen. Förtätning skulle kunna vara ett sätt att undvika stora avskurna boendeområden då staden fylls på istället för att byggas ut. Förtätning av service och samhällsfunktioner kan komma som en påföljd av en tätare stad. Finns det fler konsumenter i form av boende kan lönsamheten öka gällande möjligheterna att bedriva verksamhet i boendeområden.

4.3 Hyresläget idag

Hyresnivåerna i Sverige är högre i storstadsregionerna jämfört med rikets genomsnitt, se tabell 2. Generellt är hyrorna lägre i hus byggda mellan 1961-1980 jämfört med hyror för hus uppförda mellan 1941-1960 och tidigare. För hus uppförda i perioden 1981-2010 är hyrorna också generellt högre än i byggnader från 1961-1980. Även i byggnader uppförda 2011 och senare är hyrorna högre¹³⁸.

¹³⁵ Ibid.

¹³⁶ Statistiska Centralbyrån, 2017(a)

¹³⁷ Sveriges Kommuner och Landsting, 2015

¹³⁸ Statistiska Centralbyrån, 2016

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 2 Genomsnittlig hyressättning¹³⁹.

Stad	Genomsnittlig hyressättning för trerumslägenheter 2016
Malmö	6 984
Göteborg	6 381
Stockholm	6 972
Stor- Stockholm	6 887
Rikets genomsnitt	6 324

Enligt rapporten ”Var tredje kan tvingas flytta” skulle en tredjedel av Göteborgs boende i hyresrätter inte kunna bära en hyreshöjning på 50 procent ekonomiskt. I stadsdelen Angered, där sju av 10 studerade miljonprogram i Göteborg är belägna, skulle andelen hushåll som hamnar i riskzonen för att inte kunna bära en 50-procentig hyresökning ekonomiskt öka med 111 procent jämfört de hushåll som idag befinner sig i riskzonen för att inte kunna klara en sådan hyreshöjning¹⁴⁰. Mellan 2013-2015 medförde standardhöjande åtgärder i hyresrätter i Göteborg en hyresökning på mellan 11-75 procent. Största delen av hyreshöjningarna ligger mellan 45-55 procent¹⁴¹.

Hyreshöjningar har en liknande effekt i Malmö och Stockholm. 2014 genomförde Boverket en studie med syfte att studera flyttmönster som påföljd av standardhöjande åtgärder i Stockholm, Göteborg och Malmö. Hyresgästerna var bosatta i fastigheter uppförda mellan 2008-2011. I genomsnitt flyttade 25 procent av hyresgästerna i samband med ovan beskrivna renoveringar jämfört 14 procent då inga åtgärder utfördes i fastigheten¹⁴².

Analys av hyresläget idag

Det förekommer skillnader i den genomsnittliga hyressättningen runt om i Sverige. Dock är skillnaderna ringa. Då en stor del av bebyggelsen uppförd under miljonprogramseran är i behov av omfattande upprustning och renovering ges fastighetsförvärvare till byggnader i miljonprogram goda möjligheter till att förädla fastigheterna. Genom att standarden höjs i hyresrätterna ges underlag för att höja hyran och på sådant sätt öka fastigheternas lönsamhet.

Problematik kan uppstå i de fall då hyresgästerna inte har råd med den nya hyran och tvingas flytta. Svårigheter skulle också kunna uppstå för fastighetsägarna om hyresgäster flyttar men området saknar tillräcklig attraktivitet för att locka tillräckligt köpstarka individer till stadsdelen. I fall av denna situation är fastighetsägarna låsta med ett renoverat bestånd med stor vakansgrad och lönsamheten sjunker.

¹³⁹ Ibid.

¹⁴⁰ Bergenstråhle, S. Palmstierna, P. 2017, s. 20

¹⁴¹ Hyresgästföreningen, 2015, s. 7

¹⁴² Boverket, 2014(c), ss. 29-38

4.4 Bebyggda byggrätter och markpris vid nyproduktion

Statistik samlats in för försålda flerbostadshus i Malmö, Göteborg och Stockholm. Denna statistik har studerats för att bedöma hur prisutvecklingen av byggrätter hos bebyggda fastigheter ser ut jämfört med statistik för markpriser vid nyproduktion.

För att kunna beräkna markens värde, det vill säga byggrättens värde, hos bebyggda fastigheter har studier av taxeringsvärdet hos försålda fastigheter gjorts. Taxeringsvärdet på en fastighet ska enligt Skatteverket motsvara 75 procent av det sannolika försäljningspriset på den allmänna marknaden, det vill säga marknadspriset, två år före fastighetstaxeringen¹⁴³. Den del av taxeringsvärdet som utgörs av byggrätten antas för beräkning av byggrättens värde motsvara lika stor del av den försålda fastighetens köpeskillning. Insamlad statistik rörande byggrätters marknadspris har beräknats fram grundat på detta antagande.

Exempel:

Fastigheten är idag taxerad till 2 000 000 kronor.

Byggrätten för bostadshus på fastigheten är taxerad till 500 000 kronor idag.

Byggrätten utgör $500\,000 / 2\,000\,000$, det vill säga 25 procent.

Fastigheten har sålts för 1 000 000 fem år tidigare.

Byggrätten vid transaktionstillfället antas motsvara 25 procent av köpeskillningen, det vill säga 250 000 kronor.

De transaktioner som studerats har hämtats från värderingstjänsten Datscha. Transaktionerna som granskats gäller överlåtelser av fastigheter som är klassade med typkod 320 eller typkod 321. Den första siffran i typkoden syftar till fastighetens indelning. Siffran 3 innebär alltså att fastigheten klassas som hyreshusenhet¹⁴⁴. Hyreshus definieras i fastighetstaxeringslagen som

¹⁴³ Skatteverket, u.å. (a)

¹⁴⁴ Skatteverket, u.å. (b)

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, ska utgöra hyreshus.

Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet ska utgöra hyreshus om den är inrättad till bostad åt fler än en enda familj. Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till ett tredimensionellt fastighetsutrymme ska utgöra hyreshus.

Till hyreshus ska dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

Typkod 320 innebar före fastighetstaxeringsåret 2016 hyreshusenhet, bostäder. Efter 2016 syftar koden till hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Typkod 321 syftar till hyreshusenhet, bostäder och lokaler¹⁴⁵. Avgränsningen till transaktioner gällande fastigheter klassade med dessa typkoder beror på att studien ska visa hur byggrättspriser för hyreshusenheter med bostäder har utvecklats. Till följd av detta har vidare gallring gjorts och de fastigheterna med mindre än 50 procent bostäder har sållats bort.

Ytterligare gallring har gjorts gällande de fastigheter som överlåtits fler än en gång samma dag och till samma köpeskillning. Dessa överlåtelser har räknats som en transaktion för att inte köpeskillningen ska vikta prisutvecklingen på ett sätt som inte är representativt.

Transaktionerna har även gallrats med hänsyn till fångestyp. De transaktioner där fångestyp är okänd, arv, testamente eller gåva har sållats bort för att undvika att inkludera överlåtelser där köpeskillningen inte är marknadsmässig.

Vidare har transaktioner sållats bort där bedömningen av köpeskillningen är klassad som uppskattad eller rykte. I dessa fall föreligger en osäkerhet gällande att den redovisade köpeskillningen stämmer överens med den faktiska köpeskillningen.

Till sist har de transaktioner där köpeskillningen är inskriven som noll kronor eller den överlåtna fastighetens area är registrerad som noll kvadratmeter tagits bort. Detta då ett kvadratmeterpris inte går att beräkna för fastigheten när någon av dessa uppgifter saknas.

Då flertalet fastigheter har ändrats i byggnadsarea gällande lokalyta eller bostadsyta har fastigheternas taxeringsvärde idag räknats om till vad taxeringsvärdet hade varit idag

¹⁴⁵ Ibid.

om deras yta varit densamma som vid försäljningsdatumet. Detta för att kunna se hur stor del av taxeringsvärdet byggrätten för bostäder utgör vid likadana förhållanden som vid tiden för försäljning. I det fall att en fastighet har ingått i transaktion mer än en gång och förändrats i area har denna förändring registrerats vid den senast genomförda transaktionen i de fall då det inte är uppenbart att ändringen skett tidigare. Till följd av att förändringar för fastigheter som ingått i mer än en transaktion endast registreras vid sista försäljningen, om inte annat gått att utläsa ges i vissa fall en nolldivision för taxeringsvärdet för fastigheter som blivit av med sin totala lokalyta, se tabell 3.

Tabell 3 Exempel över hur en fastighet kan ha ändrats i lokalyta utan att taxeringsvärdet speglar detta.

Exempel förändring i yta

Fastighet	Heimdals 13	Heimdals 13
Datum	2008-10-01	2010-11-25
Lokalyta vid försäljning (kvm)	60	60
Minskning registrerad lokalyta (kvm)	0	60
Lokalyta idag (kvm)	0	0
Taxeringsvärde lokal (kr)	0	0

Taxeringsvärdet för försäljningen vid 2008 redovisar alltså att det finns 60 kvadratmeter lokalyta men inget taxeringsvärde vilket inte stämmer överens med det faktiska läget.

I båda försäljningarna ges en division med noll i täljaren. Påverkan på taxeringsvärdet av förändringen i area för lokaler bortses från i dessa beräkningar. Detta görs då lokalytan försvunnit efter en förhållandevis kort period och därför antas det att fastigheten köps under premissen att lokalerna kommer att försvinna. Detta torde speglas i köpeskillingen.

Sökningen innefattar endast transaktioner där enskilda fastigheter sålts och alltså inte hela fastighetsportföljer. Då fastighetsportföljer kan säljas med portföljpremie, kan portföljer vara dyrare till följd av portföljens diversifieringsgrad. Det antas att köpeskillingen för en fastighetsportfölj inte speglar byggrätters marknadsmässiga prisutveckling lika väl som köpeskillingen för en enskild fastighet¹⁴⁶.

Då prissättningen på fastigheter som är upplåtna med hyresrätt skiljer sig åt väsentligt i storstadsområdena från prissättningen på bostadsrättsfastigheter¹⁴⁷ har transaktioner som skett till bostadsrättsföreningar gällrats bort.

De framräknade byggrättsvärdena har sedan jämförts med statistik från Statistiska Centralbyrån. Statistiken från SCB visar hur markpriser utvecklats i de tre storstadsområden för nyproduktion av flerbostadshus och den totala

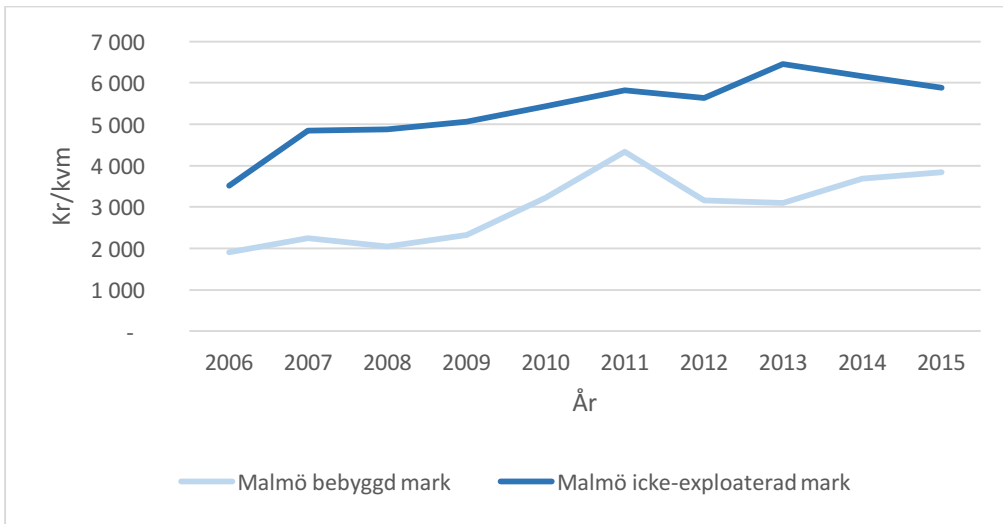
¹⁴⁶ Anchér, O. Grewin, K. & Jacobsson, H. 2006, s. 41

¹⁴⁷ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, s. 131

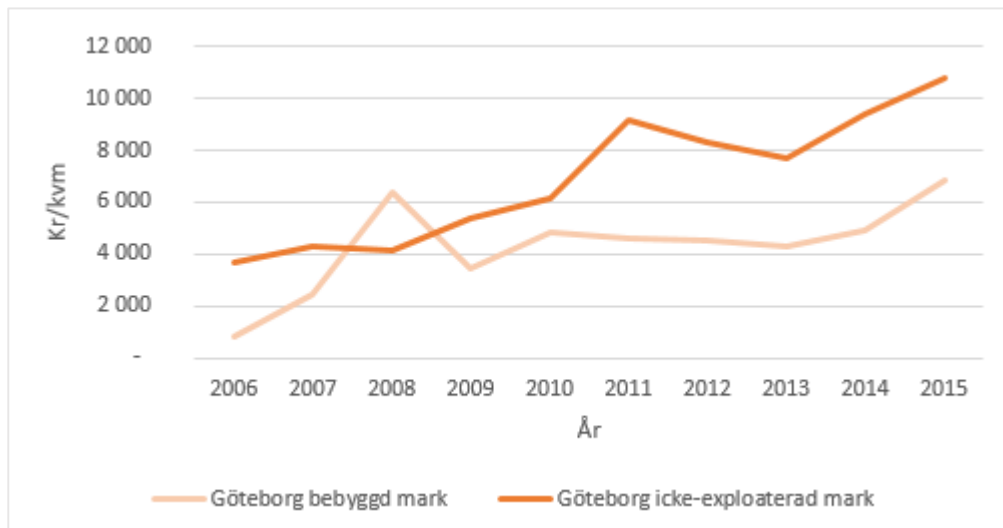
Investeringsintresse i miljonprogram

produktionskostnaden (inklusive markpriser) i samma områden för nyproduktion av flerbostadshus.

I figur 11-13 redovisas skillnader mellan markpriser vid nybyggnationer och värdet för byggrätter som är bebyggda i Malmö, Göteborg och Stockholm.



Figur 11 Genomsnittspris för bebyggda byggrätter & icke-exploaterad mark i Malmö¹⁴⁸¹⁴⁹.



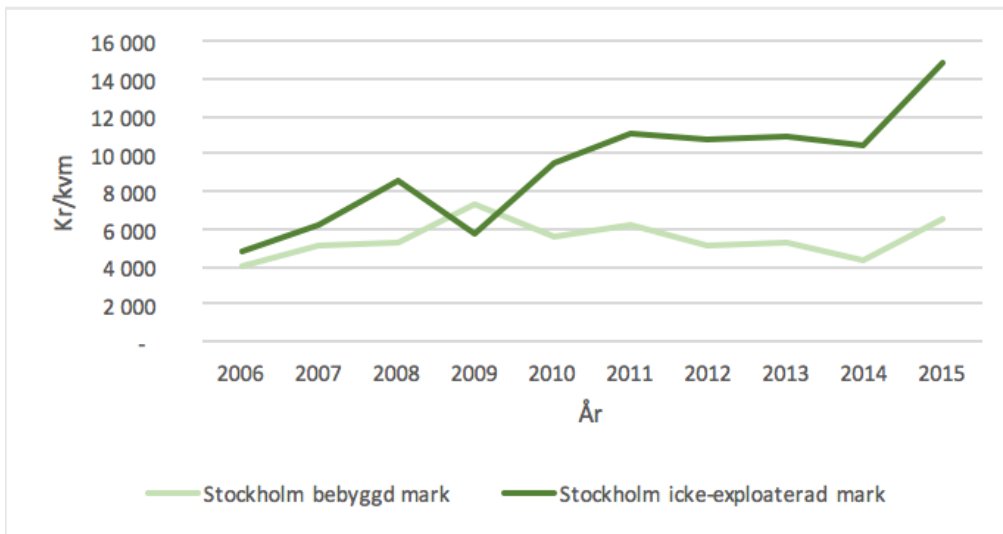
Figur 12 Genomsnittspris för bebyggda byggrätter & icke-exploaterad mark i Göteborg¹⁵⁰¹⁵¹.

¹⁴⁸ Statistiska Centralbyrån, 2015(a)

¹⁴⁹ Datscha, 2017

¹⁵⁰ Statistiska Centralbyrån, 2015(a)

¹⁵¹ Datscha, 2017



Figur 13 Genomsnittspris för bebyggda byggrätter & icke-exploaterad mark i Stockholm¹⁵²¹⁵³.

Analys av bebyggda byggrätter och markpris vid nyproduktion

Markpriser har stigit de senaste 10 åren i alla tre studerade städer. Så har även värdet för den bebyggda marken gjort. Värdet av bebyggd mark understiger värdet av icke-exploaterad mark under den studerade tidperioden förutom 2008 i Göteborg och 2009 i Stockholm.

Värdeskillnaden mellan bebyggd mark och icke-exploaterad mark kan komma sig av att när marken väl är bebyggd och ska säljas vidare har den förlorat sitt optionsvärde. Vid förvärv av redan bebyggd mark har möjligheten till att uppföra valfri bebyggelse gått förlorad. Om det inte är möjligt för förvärvaren att riva och uppföra ny bebyggelse till följd av exempelvis ekonomisk lönsamhet eller regleringar i detaljplan är köparen tvungen att förvalta befintlig bebyggelse.

4.5 Miljonprogrammets geografiska läge

Det geografiska lägena för miljonprogram och tvillingområden skiljer sig åt mellan städerna. Längsta och kortaste geodetiska avstånd mellan områden i respektive stad och stadens centralstation redovisas i tabell 4.

¹⁵² Statistiska Centralbyrån, 2015(a)

¹⁵³ Datscha, 2017

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 4 Avstånd för miljonprogram och tvillingområden till centralstation¹⁵⁴.

	Malmö	Göteborg	Stockholm
Längsta avstånd miljonprogramsområden (km)	5,8	11,0	21,4
Längsta avstånd tvillingområden (km)	5,1	14,8	20,5
Kortaste avstånd miljonprogramsområden (km)	4,1	4,8	7,3
Kortaste avstånd tvillingområden (km)	1,4	1,2	1,6

Polisen har i rapporten ”Utsatta områden- sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser” från december 2015, lyft fram ett antal socialt utsatta områden i landet. Totalt finns det enligt polisens bedömning 53 stycken områden som anses vara utsatta i olika grad av brottslighet och socioekonomisk problematik. Socioekonomiska faktorer som påverkar kan exempelvis vara hög arbetslöshet, låg inkomst, boendetäthet och ett dåligt fungerande välfärdsystem. 15 stycken av dessa områden anses ligga inom nivån särskilt utsatt område. Av de 15 områdena som klassas som särskilt utsatta är det sex stycken som ligger i Göteborg, fyra som ligger i Stockholmsregionen och två stycken i Malmö. Resterande är utspridda över landet¹⁵⁵.

Områdena har klassificerats utifrån tre olika nivåer i grad av utsatthet och rankas enligt följande: utsatt område, riskområde och särskilt utsatt område¹⁵⁶.

Ett utsatt område har definitionen ”Ett utsatt område uppvisar en problematik som primärt kräver polisiär närvaro och polisiära insatser för att komma till rätta med existerande problem”¹⁵⁷.

Områdets präglas av en låg socioekonomisk status bland de boende. Kriminella som verkar i området har en social påverkan på de boende i området. Detta görs exempelvis genom hot och utpressning eller genom offentliga våldshandlingar som riskerar att skada tredje man och/eller genom narkotikahandel som bedrivs öppet i det offentliga rummet. Följderna kan bli att de boende i området upplever otrygghet och inte vågar anmäla brott som de kommer i kontakt med eller utsätts för¹⁵⁸.

Riskområde är en mellannivå. Det område som klassas som riskområde är ett område som uppfyller samtliga kriterier för ett utsatt område men uppfyller inte alla de kriterier som ställs för särskilt utsatt område. Om åtgärder inte vidtas finns det en risk för att

¹⁵⁴ Google maps, 2017

¹⁵⁵ Ibid.

¹⁵⁶ Ibid.

¹⁵⁷ Ibid.

¹⁵⁸ Ibid.

området går från riskområde till särskilt utsatt område¹⁵⁹.

Den högsta nivån är särskilt utsatt område och har definitionen ”Ett särskilt utsatt område uppvisar en problematik som i hög grad kräver gemensamma insatser från flera samhällsaktörer för att komma till rätta med existerande problem”¹⁶⁰.

Ett särskilt utsatt område präglas av att det finns en hotbild från de kriminella gentemot de boende i området. De boende vågar inte att anmäla brott som de har kommit i kontakt med eller utsatts för, på grund av hot och våldshandlingar som har uppdagats inom området. Det finns även hotbild mot polisen som har svårt att utföra sitt arbete och fullfölja sina uppdrag inom området¹⁶¹.

Av de studerade miljonprogrammen är det flera av områdena som har fått klassificering utsatt område, riskområde eller särskilt utsatt. Klassificeringarna redovisas i tabell 5-7 och figur 14-16. Klassificeringarna är färgmarkerade i kartorna för respektive stad. Gul representerar de utsatta områdena, orange representerar riskområde och röd anger de särskilt utsatta. De svartmarkerade områdena finns inte med på polisens lista. Det är framförallt storstäderna som löper högre risk för spridnings- och överförningseffekter på grund av att klassificerade områden ligger i nära anslutning till varandra.

¹⁵⁹ Ibid.

¹⁶⁰ Ibid.

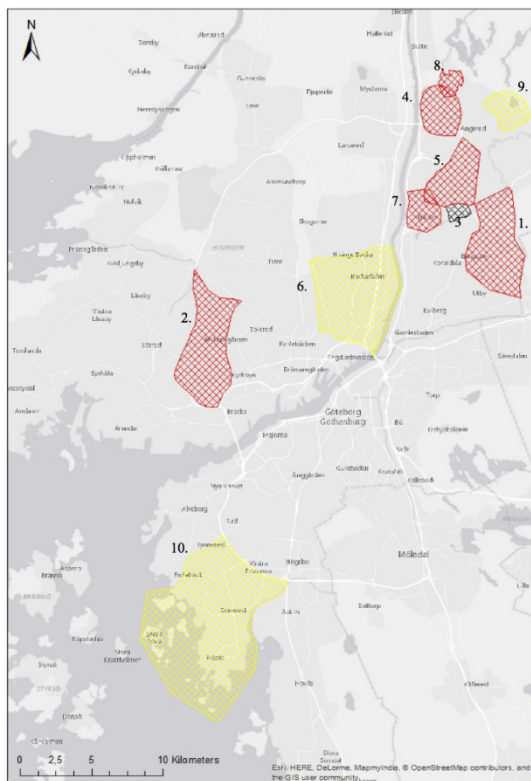
¹⁶¹ Ibid.

Investeringsinteresse i miljonprogram

Göteborg har den största andelen klassificerade områden av de tre studerade städerna.

Tabell 5 Klassificering av miljonprogram Göteborg¹⁶².

Område	Klassificering
Göteborg	
1. Bergsjön	Särskilt utsatt
2. Biskopsgården	Särskilt utsatt
3. Eriksbo	
4. Gårdsten	Särskilt utsatt
5. Hammarkullen	Särskilt utsatt
6. Hisings backa	Utsatt område
7. Hjällbo	Särskilt utsatt
8. Lövgärdet	Särskilt utsatt
9. Rannebergen	Utsatt område
10. Tynnered	Utsatt område



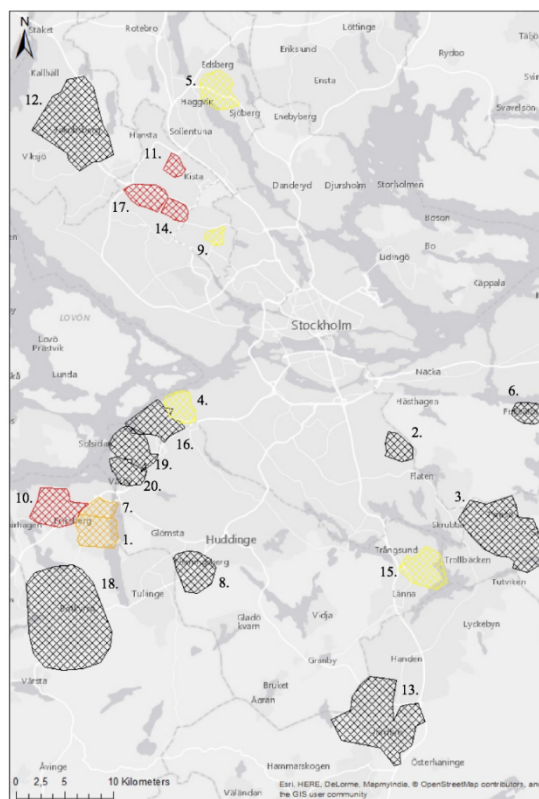
Figur 14 Klassificering av miljonprogram Göteborg.

¹⁶² Polisen, 2015

I Stockholm är det hälften av de studerade områdena som har fått en klassificering.

Tabell 6 Klassificering av miljonprogram Stockholm¹⁶³.

Område	Klassificering
Stockholm	
1. Alby	Riskområde
2. Bagarmossen	
3. Bollmora	
4. Bredäng	Utsatt område
5. Edsberg	Utsatt område
6. Fisksätra	
7. Fittja	Riskområde
8. Flemingsberg	
9. Hallonbergen	Utsatt område
10. Hallunda	Särskilt utsatt
11. Husby	Särskilt utsatt
12. Jakobsberg	
13. Jordbro	
14. Rinkeby	Särskilt utsatt
15. Skogås	Utsatt område
16. Sättra	
17. Tensta	Särskilt utsatt
18. Tumba	
19. Vårberg	
20. Vårby gård	



Figur 15 Klassificering av miljonprogram Stockholm.

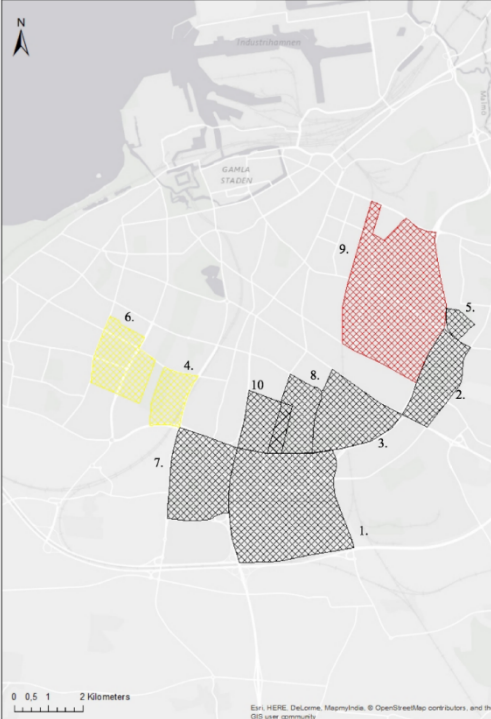
¹⁶³ Ibid.

Investeringsintresse i miljonprogram

Av de studerade miljonprogrammen i Malmö är det endast tre stycken som har fått klassificering varav ett av dessa områden är särskilt utsatt.

Tabell 7 Klassificering av miljonprogram Malmö¹⁶⁴.

Område	Klassificering
Malmö	
1. Almvik (ink. Lindängen)	
2. Almgården	
3. Gullviksborg	
4. Holma	Utsatt område
5. Höja	
6. Kroksbäck	Utsatt område
7. Lindeborg	
8. Nydala	
9. Rosengård (söder om Amiralsgatan)	Särskilt utsatt
10. Söderkulla	



Figur 16 Klassificering av miljonprogram Malmö.

Analys av miljonprogrammets geografiska läge

Som kan ses i tabell 4 ligger de studerade tvillingområdena närmre centralstationen som sammanfaller med centrum i samtliga tre städer. De längsta avstånden för både miljonprogram och tvillingområden är förhållandevis lika.

Göteborg har den största andelen klassificerade områden av de studerade miljonprogrammen. Stadsdelen Eriksbo är den enda stadsdelen av de studerade miljonprogramsområdena i Göteborg som inte har givits någon klassificering. Dock har stadsdelen en stor risk för att drabbas av negativ överföringseffekt, då den omges av särskilt utsatta områden. Även de utsatta områdena har risk att försämrans på grund av den geografiska närheten och gå från utsatt område till särskilt utsatt.

I Stockholm är det hälften av de studerade områdena som har erhållit en klassificering. Man kan se att det har skett en viss överföringseffekt hos några av stadsdelarna. Speciellt i områdena Hallunda, Fittja och Alby, där Fittja och Alby löper en risk att bli

¹⁶⁴ Ibid.

negativt påverkade av Hallunda som har klassificeringen särskilt utsatt område. Om inte resurser sätts in kan stadsdelarna gå från riskområde till särskilt utsatt. I norra delen av Stockholm i områdena Tensta, Rinkeby och Husby har det även där skett en negativ överföringseffekt. Dessvärre har det gått så långt att områdena har nått den högsta klassificeringen vilket är särskilt utsatta områden. Några av de studerade miljonprogramsområdena som inte har angetts någon klassificering har risk för att drabbas av den negativa överföringseffekten på grund av deras geografiska läge. Områden på Skärholmen är ett typiskt exempel, se numrering 16, 19, 20 i figur 15, där stadsdelarna ligger intill varandra och omges av klassificerade områden.

Malmö är den stad med lägst andel klassificerade områden av de studerade miljonprogrammen. I Malmö är det endast tre stycken områden som har fått klassificering varav ett område har angetts som särskilt utsatt. Dock finns det risk för spridning av brottslighet till andra stadsdelar på grund av den geografiska närheten i staden.

4.6 Kollektivtrafik i miljonprogram

I Malmö ombesörjs miljonprogrammets kollektivtrafik av bussar skötta av Skånetrafiken. I Göteborgs kommun hanteras kollektivtrafiken till och från miljonprogram genom spårvägs- buss- och färjetrafik. I Stockholms kommun och kranskommuner nås miljonprogrammen genom buss, spårvagn, färja, tunnelbana eller pendeltåg¹⁶⁵¹⁶⁶¹⁶⁷.

Hållplatstätheten varierar mellan områden och stad men generellt kan sägas att miljonprogramsområden ligger vid eller nära ändhållplatser i kollektivtrafiksnätet¹⁶⁸¹⁶⁹¹⁷⁰. Närhet till god kollektivtrafik påverkar bostadsrättspriserna. En bostadsrätt i närheten av en tunnelbanestation i Stockholm är prissatt i snitt 10 000 kronor högre per kvadratmeter jämfört med en likvärdig bostadsrätt tre kilometer ifrån samma hållplats¹⁷¹. Hållplatstätheten för miljonprogramsområden och tvillingområden redovisas i tabell 8.

¹⁶⁵ Skånetrafiken, 2017

¹⁶⁶ Västtrafik, 2017

¹⁶⁷ Stockholms lokaltrafik, 2017

¹⁶⁸ Skånetrafiken, 2017

¹⁶⁹ Västtrafik, 2017

¹⁷⁰ Stockholms lokaltrafik, 2017

¹⁷¹ Mynewsdesk, 2013

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 8 Hållplatstäthet i miljonprogram och tvillingområden¹⁷²¹⁷³.

	Malmö	Göteborg	Stockholm
Antal hållplatser/km² i snitt miljonprogramsområden	4,7	3,7	4,0
Antal hållplatser/km² i snitt tvillingområden	5,3	4,2	8,1

Analys av kollektivtrafik i miljonprogram

Det är högre hållplatstäthet i de tvillingområden som har studerats än i miljonprogramsområdena, se tabell 8. Störst skillnad mellan miljonprogram och tvillingområden är det i Stockholm där hållplatstätheten är mer än dubbelt så hög i tvillingområdena. I Göteborg och Malmö är tätheten jämnare distribuerad i städerna. Dock föreligger fortfarande en skillnad och hållplatser är mer tätt placerade i tvillingområdena.

Den bakomliggande orsaken till fenomenet kan vara att miljonprogrammen i många fall ligger mer avlägset CBD, se tabell 4 och figur 14-16. Det är alltså fler av stadens invånare som rör sig i tvillingområdena, både invånare som åker in till CBD från förorter för arbete och handel samt de boende i tvillingområdena. Jämfört miljonprogrammen är det rimligt att anta att större del av de som nyttjar kollektivtrafiken i miljonprogramsområden också bor i området.

4.7 Omsättning och upplåtelseform

Omsättningen av bostadsrätter i flerbostadshus skiljer sig åt i miljonprogram jämfört med tvillingområden. I tabell 9 redovisas ett årssnitt för varje stads omsättningstakt per kvadratkilometer i tvillingområden och miljonprogramsområden.

¹⁷² Google maps, 2017

¹⁷³ Hitta.se, 2017

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 9 Antal försålda bostadsrätter i snitt per kvadratkilometer¹⁷⁴¹⁷⁵.

Antal försålda bostadsrätter i snitt per kvadratkilometer				
	2013	2014	2015	2016
Stockholm				
Miljonprogram	13	17	23	23
Tvillingområde	14	18	19	20
Göteborg				
Miljonprogram	17	20	26	27
Tvillingområde	2	3	3	2
Malmö				
Miljonprogram	39	49	53	65
Tvillingområde	12	25	33	22

Utbudet av bostadsrätter i flerbostadshus jämfört utbudet hyresrätter i flerbostadshus påverkar antalet genomförda försäljningar. Finns det ett mindre antal bostadsrätter i ett område är det inte möjligt att genomföra lika många försäljningar som i ett område med fler bostadsrätter. För att kunna relatera antalet genomförda bostadsrättstransaktioner redovisas i tabell 10-12 andelen hyresrätter i områden som utgör miljonprogram eller tvillingområden. För vissa områden redovisas större stadsdelar där tvillingområden eller miljonprogram ingår.

Tabell 10 Andel hyresrätter Malmö¹⁷⁶.

Malmö	Andel hyresrätter 2014 (%)	Antal lägenheter i flerbostadshus
Rosengård*	73	7 681
Centrum**	59	27 350
Södra Innerstaden**	57	20 156
Limhamn/Bunkeflo**	56	7 594
Västra Innerstaden**	54	19 732
Fosie*	54	17 121
Hyllie***	50	14 544
Husie*	44	3 685

*Område som utgör miljonprogram eller område i vilket miljonprogram är beläget

**Område som utgör tvillingområde eller område i vilket tvillingområde är beläget

***Område i vilket både miljonprogram och tvillingområde är beläget

¹⁷⁴ Booli, 2017

¹⁷⁵ Hitta.se, 2017

¹⁷⁶ Malmö stad, 2017

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 11 Andel hyresrätter Göteborg¹⁷⁷.

Göteborg	Andel hyresrätter 2014 (%)	Antal lägenheter i flerbostadshus
Hjällbo*	100	2 254
Gårdsten*	95	2 849
Bergsjön*	88	6 291
Biskopsgården*	88	7 518
Eriksbo*	84	1 004
Högsbo**	77	5 765
Lundby**	73	14 199
Askim**	71	1 851
Lunden**	71	6 127
Tynnered*	67	6 505
Centrum**	60	31 521
Linnéstaden**	52	10 547
Torslanda**	33	1 753
Långedrag**	31	59
Kaverös**	28	2 266
Billdal**	8	692

*Område som utgör miljonprogram eller område i vilket miljonprogram är beläget

**Område som utgör tvillingområde eller område i vilket tvillingområde är beläget

***Område i vilket både miljonprogram och tvillingområde är beläget

¹⁷⁷ Göteborgs stad, 2017

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 12 Andel hyresrätter Stockholm ¹⁷⁸¹⁷⁹.

Stockholm	Andel hyresrätter 2014 (%)	Antal lägenheter i flerbostadshus
Rinkeby*	100	5 133
Vårberg*	82	2 860
Bredäng*	79	3 656
Husby*	78	4 884
Tensta*	72	5 977
Sätra*	72	2 129
Bagarmossen*	70	5 112
Botkyrka Kommun*	65	20 509
Solberga**	60	3 620
Sundbyberg Kommun*	56	19 317
Huddinge kommun*	55	21 241
Farsta**	49	5 757
Bromma**	45	26 109
Tyresö kommun*	43	8 704
Sollentuna kommun**	43	14 269
Hägersten- Liljeholmen**	42	38 716
Södermalm**	42	70 298
Järfälla kommun*	39	17 875
Solna kommun**	34	35 763
Östermalm**	33	38 845
Norrmalm**	30	38 510
Kungsholmen**	28	40 043

*Område som utgör miljonprogram eller område i vilket miljonprogram är beläget

**Område som utgör tvillingområde eller område i vilket tvillingområde är beläget

***Område i vilket både miljonprogram och tvillingområde är beläget

Analys av omsättning och upplåtelseform

Det sker i snitt fler transaktioner av bostadsrätter per kvadratkilometer i miljonprogramsområden jämfört tvillingområden sett till utbud av bostadsrätter relativt utbud hyresrätter. Det finns generellt fler hyresrätter i miljonprogramsområden jämfört tvillingområden i alla tre städerna. I Malmö är det fler bostadsrätter än hyresrätter i stadsdelen Husie, se tabell 10. Husie består av flertalet mindre områden där endast två utgörs av miljonprogramsområden. Detta kan påverka fördelningen av upplåtelseform i flerbostadshus. Malmö är också den stad med jämnast fördelning av upplåtelseformer jämfört Göteborg och Stockholm sett till miljonprogram och tvillingområden.

¹⁷⁸ Stockholms stad, 2017

¹⁷⁹ Statistiska Centralbyrån, 2017(a)

Investeringsintresse i miljonprogram

Rosengård sticker ut i Malmö med betydligt större andel hyresrätter än övriga stadsdelar.

I Göteborg innehar generellt de tvillingområden med andel hyresrätter över 50 procent förhållandevis stort antal lägenheter jämfört de områden som studerats i staden, se tabell 11. Tynnered är det miljonprogram med störst andel bostadsrätter av studerade miljonprogram. Tynnered är det enda studerade miljonprogrammet i Göteborg som är beläget söder om Göta älv och har direkt anknötning till havet, se figur 14.

I Stockholm likt Göteborg är andelen hyresrätter generellt högre i miljonprogramsområden. De kommuner som innehar miljonprogram förutom Stockholms kommun i Stockholms län har en jämnare fördelning av upplåtelseformer i flerbostadshus jämfört specifika miljonprogram. Järfälla är den kommun där miljonprogram är beläget som har lägst andel hyresrätter, se tabell 12. I Stockholm skedde det fler transaktioner i snitt per kvadratkilometer i tvillingområden åren 2013 och 2014, se tabell 9. I relation till andelen bostadsrätter som fanns tillgängliga för försäljning skedde det dock fler transaktioner i miljonprogramsområdena även dessa år.

4.8 Medelinkomst i miljonprogram och tvillingområden

I Sverige kan vi idag se att bostadsområden i de centrala delarna av storstadsregionerna främst består av en befolkning med god ekonomi och oftast inrikes födda. De bostadsområden som ligger i utkanten av staden har en hög andel av resurssvaga hushåll och består oftast av en större andel utrikes födda¹⁸⁰. Den genomsnittliga förvärvsinkomsten för miljonprogram och tvillingområden redovisas i tabell 13-15.

Tabell 13 Medelinkomst Malmö¹⁸¹.

Genomsnittlig förvärvsinkomst Malmö 2015, 20-64 år	Män (SEK)	Kvinnor (SEK)	Sammanlagd förvärvsinkomst (SEK)
Limhamn/Bunkeflo**	380 036	276 511	656 547
Västra Innerstaden**	307 961	248 126	556 087
Husie*	294 299	229 472	523 771
Centrum**	278 010	218 770	496 780
Hyllie***	204 547	167 548	372 095
Södra Innerstaden**	174 058	156 463	330 521
Fosie*	154 921	128 550	283 471
Rosengård*	108 722	82 245	190 967

*Område som utgör miljonprogram eller område i vilket miljonprogram är beläget

**Område som utgör tvillingområde eller område i vilket tvillingområde är beläget

***Område i vilket både miljonprogram och tvillingområde är beläget

¹⁸⁰ Borg, L. Lind, H. Lundström, P. & Lundström, S. 2007. s. 12

¹⁸¹ Malmö stad, 2017

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 14 Medelinkomst Göteborg¹⁸².

Genomsnittlig förvärvsinkomst Göteborg 2015, 18-64 år	Män (SEK)	Kvinnor (SEK)	Sammanlagd förvärvsinkomst (SEK)
Långedrag**	780 187	449 898	1 230 085
Billdal**	550 739	360 267	911 006
Torslanda**	466 637	347 091	813 728
Askim**	424 832	319 467	744 299
Linnéstaden**	373 611	308 438	682 049
Lunden**	342 413	277 795	620 208
Centrum**	330 125	267 073	597 198
Kaverös**	294 503	244 591	539 094
Lundby**	277 207	229 296	506 503
Högsbo**	264 692	234 162	498 854
Tynnered*	258 431	208 263	466 694
Biskopsgården*	221 149	153 660	374 809
Gårdsten*	207 646	146 040	353 686
Eriksbo*	190 098	143 595	333 693
Bergsjön*	180 178	137 816	317 994
Hjällbo*	178 746	137 824	316 570

*Område som utgör miljonprogram eller område i vilket miljonprogram är beläget

**Område som utgör tvillingområde eller område i vilket tvillingområde är beläget

***Område i vilket både miljonprogram och tvillingområde är beläget

¹⁸² Göteborgs stad, 2017

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 15 Medelinkomst Stockholm¹⁸³¹⁸⁴.

Genomsnittlig förvärvsinkomst Stockholm 2015, 18-64 år	Män (SEK)	Kvinnor (SEK)	Sammanlagd förvärvsinkomst (SEK)
Östermalm**	587 300	387 000	974 300
Norrmalm**	549 100	404 100	953 200
Bromma**	527 000	374 100	901 100
Kungsholmen**	502 600	388 900	891 500
Södermalm**	440 500	362 300	802 800
Hägersten- Liljeholmen**	394 900	328 100	723 000
Tyresö kommun*	307 943	346 990	654 933
Sollentuna kommun**	357 854	280 325	638 179
Solberga**	338 800	288 400	627 200
Solna kommun**	341 294	271 811	613 105
Farsta**	320 300	273 400	593 700
Sundbyberg Kommun*	320 656	260 958	581 614
Järfälla kommun*	324 904	244 877	569 781
Huddinge kommun*	314 858	250 798	565 656
Bagarmossen*	303 600	268 500	572 100
Sätra*	288 200	243 600	531 800
Vårberg*	268 200	226 700	494 900
Bredäng*	265 700	224 500	490 200
Botkyrka Kommun*	270 550	209 712	480 262
Husby*	254 900	199 700	454 600
Tensta*	233 900	188 600	422 500
Rinkeby*	218 800	168 500	387 300

*Område som utgör miljonprogram eller område i vilket miljonprogram är beläget

**Område som utgör tvillingområde eller område i vilket tvillingområde är beläget

***Område i vilket både miljonprogram och tvillingområde är beläget

Analys av medelinkomst i miljonprogram och tvillingområden

I Malmö har invånarna i tvillingområden en större förvärvsinkomst jämfört invånarna i miljonprogram, undantaget stadsdelen Husie, se tabell 13. I Göteborg förekommer samma trend, förvärvsinkomsterna är högre i tvillingområdena, se tabell 14. Likt Malmö är förvärvsinkomsten lägre i miljonprogramsområdena i Stockholm, undantaget Tyresö kommun där miljonprogramsområdet Bollmora är beläget, se tabell 15.

¹⁸³ Stockholms stad, 2017

¹⁸⁴ Statistiska Centralbyrån, 2017(b)

Investeringsintresse i miljonprogram

Skillnaden i förvärvsinkomst stadsdelarna sinsemellan kan komma sig av att det är dyrare att bo i tvillingområden. En högre förvärvsinkomst innebär alltså att man har råd att bosätta sig i dyrare områden vilket har som påföljd att det i större utsträckning är låginkomsttagare som bor i miljonprogramsområden.

4.9 Utbildningsnivå i miljonprogram och tvillingområden

Utbildningsnivån i miljonprogram och tvillingområden redovisas i tabell 16-18.

Tabell 16 Utbildningsnivå Malmö¹⁸⁵.

Malmö utbildningsnivå 2015 20-64 år	Förgymnasial (%)	Gymnasial (%)	Eftergymnasial (%)	Uppgift saknas (%)
Rosengård*	30,4	38,7	23,5	7,4
Fosie*	21,1	44,8	28,4	5,7
Hyllie***	16,5	43,4	36,5	3,6
Husie*	12,1	45,6	40,0	2,3
Södra Innerstaden**	11,9	32,3	52,5	3,3
Centrum**	6,9	28,8	61,1	3,2
Limhamn/Bunkeflo**	6,5	35,5	55,5	2,6
Västra Innerstaden**	6,0	32,2	60,3	1,5

*Område som utgör miljonprogram eller område i vilket miljonprogram är beläget

**Område som utgör tvillingområde eller område i vilket tvillingområde är beläget

***Område i vilket både miljonprogram och tvillingområde är beläget

¹⁸⁵ Malmö stad, 2017

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 17 Utbildningsnivå Göteborg¹⁸⁶.

Göteborg utbildningsnivå 2015 25-74 år	Förgymnasial (%)	Gymnasial (%)	Eftergymnasial (%)	Uppgift saknas (%)
Hjällbo*	33,3	37,5	25,4	3,8
Eriksbo*	30,5	40,2	24,3	5,1
Bergsjön*	29,5	38,7	26,9	4,9
Gårdsten*	27,7	42,6	25,2	4,6
Biskopsgården*	27,6	39,1	29,1	4,3
Tynnered*	20,6	45,1	32,3	2,1
Lundby**	13,3	39,0	45,8	1,8
Högsbo**	10,6	34,3	53,4	1,7
Kaverös**	10,4	35,6	52,5	1,6
Torslanda**	9,7	41,7	48,0	0,6
Askim**	8,3	34,3	56,1	1,3
Lunden**	6,6	32,5	59,9	1,0
Centrum**	5,9	27,1	64,9	2,0
Linnéstaden**	5,8	26,0	66,6	1,6
Billdal**	4,9	27,4	66,3	1,3
Långedrag**	2,3	30,0	67,0	0,6

*Område som utgör miljonprogram eller område i vilket miljonprogram är beläget

**Område som utgör tvillingområde eller område i vilket tvillingområde är beläget

***Område i vilket både miljonprogram och tvillingområde är beläget

¹⁸⁶ Göteborgs stad, 2017

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 18 Utbildningsnivå Stockholm¹⁸⁷¹⁸⁸

Stockholm 2015, utbildningsnivå 25-64 år	Förgymnasial (%)	Gymnasial (%)	Eftergymnasial (%)	Uppgift saknas (%)
Rinkeby*	37,6	35,1	20,9	6,5
Tensta*	31,0	35,8	26,8	6,4
Husby*	24,1	38,9	31,9	5,1
Botkyrka Kommun*	20,0	41,4	34,0	5
Vårberg*	20,0	37,2	36,4	6,4
Sätra*	19,5	39,0	37,9	3,6
Bredäng*	17,4	38,0	39,8	4,7
Farsta**	15,0	42,2	40,8	1,9
Solberga**	14,0	37,8	45,6	2,6
Huddinge kommun*	13,0	40,0	44,0	3,0
Bagarmossen*	11,0	32,9	54,1	2,0
Hägersten- Liljeholmen**	6,9	29,8	61,4	1,9
Bromma**	5,9	28,8	63,3	2,0
Södermalm**	5,4	27,0	65,7	1,9
Kungsholmen**	4,1	24,1	69,5	2,3
Norrmalm**	4,0	23,0	70,3	2,7
Solna kommun**	3,8	6,7	28,9	60,6
Östermalm**	3,7	21,4	71,6	3,2
Sundbyberg Kommun*	3,1	11,5	36,3	49,1
Järfälla kommun*	2,5	12,4	41,1	44,0
Sollentuna kommun**	2,5	8,3	32,6	56,6
Tyresö kommun*	2,0	10,0	46,0	42,0

*Område som utgör miljonprogram eller område i vilket miljonprogram är beläget

**Område som utgör tvillingområde eller område i vilket tvillingområde är beläget

***Område i vilket både miljonprogram och tvillingområde är beläget

Analys av utbildningsnivå i miljonprogram och tvillingområden

Andelen invånare med förgymnasial utbildning som högsta utbildningsnivå i Malmö är högre i de stadsdelar som innehar miljonprogram, se tabell 16. Andelen invånare med eftergymnasial utbildning är också lägst i dessa stadsdelar.

¹⁸⁷Stockholms stad, 2017

¹⁸⁸ Statistiska Centralbyrån, 2017(c)

Likt Malmö är utbildningsnivån lägst i miljonprogramsområdena i Göteborg, se tabell 17. I studerade miljonprogramsområden utgör andelen invånare med förgymnasial utbildning som högsta utbildningsnivå en tredjedel av befolkningen i stadsdelarna. Undantaget i Göteborg är miljonprogrammet Tynnered där en femtedel av invånarna har förgymnasial utbildning som högsta utbildningsnivå.

I Stockholm är utbildningsnivån generellt lägre i miljonprogramsområden, dock är trenden inte lika stark i Stockholms län som i Malmö eller Göteborg, se tabell 18. Tyresö kommun, där miljonprogrammet Bollmora är beläget, sticker ut med lägsta andelen invånare med endast förgymnasial utbildning som högsta utbildningsnivå av samtliga studerade miljonprogram och tvillingområden i Stockholms län.

En orsak till den låga utbildningsnivån i miljonprogramsområden kan vara avsaknaden av positiva förebilder med högre utbildning. Trenden kan komma att utmynna i en negativ spiral där uppfattningen att högre utbildning inte är ett alternativ för unga då de saknar högre utbildade personer i sin omgivning. Avstår fler från högre utbildning blir det för nästkommande generation ännu färre eftergymnasialt utbildade individer som kan agera förebilder i en stadsdel.

4.10 Sysselsättningsgrad i miljonprogram och tvillingområden

Andelen öppet arbetslösa i miljonprogram och tvillingområden redovisas i tabell 19-21.

Investeringsintresse i miljonprogram

Tabell 19 Sysselsättningsgrad Malmö¹⁸⁹.

Öppet arbetslösa 2015

Malmö 18-64 år

Rosengård*	11,1 %
Fosie*	9,4 %
Hyllie***	7,1 %
Södra Innerstaden**	6,7 %
Centrum**	4,0 %
Husie*	3,7 %
Västra Innerstaden**	3,4 %
Limhamn/Bunkeflo**	2,7 %

Tabell 20 Sysselsättningsgrad Göteborg¹⁹⁰.

Öppet arbetslösa 2016

Göteborg 18-64 år

Bergsjön*	9,0 %
Eriksbo*	8,0 %
Hjällbo*	7,5 %
Biskopsgården*	6,6 %
Gårdsten*	6,3 %
Tynnered*	4,3 %
Lundby**	3,1 %
Högsbo**	3,0 %
Linnéstaden**	2,2 %
Centrum**	2,0 %
Kaverös**	2,0 %
Lunden**	2,0 %
Askim**	1,6 %
Billdal**	1,2 %
Torslanda**	1,0 %
Långedrag**	0,9 %

Tabell 21 Sysselsättningsgrad Stockholm^{191,192}.

Öppet arbetslösa 2016

Stockholm 20-64 år

Botkyrka Kommun*	11,1 %
Rinkeby*	9,3 %
Tensta*	8,4 %
Järfälla kommun*	8,3 %
Husby*	7,8 %
Sundbyberg Kommun*	6,9 %
Huddinge kommun*	6,4 %
Vårberg*	5,0 %
Sollentuna kommun**	4,9 %
Sätra*	4,6 %
Bredäng*	4,3 %
Farsta**	4,3 %
Solna kommun**	4,3 %
Tyresö kommun*	3,9 %
Solberga**	3,0 %
Bagarmossen*	2,8 %
Hägersten-Liljeholmen**	2,2 %
Bromma**	1,9 %
Södermalm**	1,9 %
Norrmalm**	1,6 %
Kungsholmen**	1,6 %
Östermalm**	1,5 %

*Område som utgör miljonprogram eller område i vilket miljonprogram är beläget

**Område som utgör tvillingområde eller område i vilket tvillingområde är beläget

***Område i vilket både miljonprogram och tvillingområde är beläget

¹⁸⁹ Malmö stad, 2017

¹⁹⁰ Göteborgs stad, 2017

¹⁹¹ Stockholms stad, 2017

¹⁹² Ekonomifakta, 2017(a)

Analys av sysselsättningsgrad i miljonprogram och tvillingområden

Mängden öppet arbetslösa är högre i studerade miljonprogramsområden jämfört studerade tvillingområden. Detta gäller strikt för miljonprogramsområden i Göteborg och Malmö och generellt för miljonprogramsområden i Stockholm, se tabell 19-21.

Den större mängden öppet arbetslösa i miljonprogramsområden jämfört tvillingområden kan grunda sig på den bildaättning och det rykte miljonprogramsområdena har. Arbetsgivare kan bli mindre benägna att anställa invånare bosatta i dessa stadsdelar på grund av fördomar baserade på just stadsdelens rykte. Sysselsättningsgraden kan också vara ett resultat av ett svagt socialt nätverk i stadsdelen. Informationsutbytet som sker mellan de boende kan ha liten positiv influens på de boende, i fråga om sysselsättning, då en större del av befolkningen i stadsdelen är arbetslös.

4.11 Brottslighet i utsatta områden

Nivån av brottslighet och den otrygghet som kriminalitet frambringar hos individen är inte jämt fördelad i landet. Det finns stora skillnader i trygghetsnivåer bostadsområden sinsemellan. Vissa områden utmärker sig mer än andra. Inte sällan finns det en större oro för kriminalitet i stadsdelar som har sociala problem. Invånarna i dessa distrikt omfattas ofta av resurssvaga individer med hög arbetslöshet, låg inkomstnivå, låg utbildningsnivå och en större andel invånare med utländsk härkomst. Flertalet av dessa distrikt utgörs av miljonprogramsområden. Vanligtvis ligger platserna i utkanten av staden och är isolerade från stadens centrum¹⁹³. Trots den brottslighet som förekommer i samhället känner sig större delen av befolkningen i Sverige trygga när de vistas i sitt eget bostadsområde under kvällstid¹⁹⁴.

Vilken slags boendeform som dominerar i det område man är bosatt i påverkar hur individen upplever känslan av otrygghet. Det har visat sig att de som bor i flerfamiljshus oftare upplever en större otrygghet för att vistas i sitt bostadsområde under de mörka timmarna på dygnet än de individer som bor i småhus¹⁹⁵. Otrygghet upplevs starkare i särskilt utsatta områden och i låginkomstområden, där också en större andel flerfamiljshus är byggda. I medel- och höginkomstområden är det fler som äger sitt boende och där upplevs inte heller otryggheten på samma sätt. Det är inte enbart resursstyrkan, om man är hög- eller låginkomsttagare, som påverkar tryggheten i området. Den fysiska miljön i området har inverkan på hur individen upplever trygghet, och det är framförallt boendeformen som avgör hur utformningen av den fysiska miljön är planerad¹⁹⁶.

Det finns inget som tyder på att socialt utsatta områden har högre kriminalitet i form av våldsbrott eller egendomsbrott än andra bostadsområden i landet, undantaget frekvensen av skjutningar. Dock ses en trend i att våld i dessa områden blir mer

¹⁹³ Brå, 2016(a), s. 7

¹⁹⁴ Brå, 2017

¹⁹⁵ Brå, 2016(b)

¹⁹⁶ Brå, 2008 ss. 7-8

hänsynslöst mot tredje man. Inte heller ses någon risk för en ökning av sådan brottslighet i dessa områden. Dock förekommer det en annan slags brottslighet som kännetecknar socialt utsatta områden. Denna typ av brottslighet består framförallt av ordningsstörningar i form av nedskräpning, narkotikahandel ute på gatan och buskörning med moped. Andra brott som inte är ovanligt förekommande i utsatta områden är brott inom kriminella nätverk, utpressning mot näringsidkare, våldsbejakande extremism och en svart ekonomi. Dessa typer av brott är en förklaring till den otrygghet som många upplever i socialt utsatta områden i jämförelse med andra bostadsområden i landet¹⁹⁷. Det är framförallt det hänsynslösa offentliga våldet som frambringar rädsla bland de boende i området som tredje man kan utsättas för. Förekomsten av antalet skjutningar har ökat de senaste åren, vilket till stor del har skett i socialt utsatta områden. Det förekommer också sprängningar i stadsdelarna för att skapa oro och rädsla bland de boende och övriga individer i området¹⁹⁸. Malmö är den kommun som har varit särskilt utsatt för sprängningar i jämförelse med andra storstadskommuner¹⁹⁹.

Det är svårt för polisens arbete att få effekt i utsatta områden på grund av att förtroendet för polisen är lågt hos befolkningen. Många av de boende i socialt utsatta stadsdelar vågar inte anmäla brott som de kommer i kontakt med eller har utsatts för. Motviljan att anmäla kriminella handlingar bottnar i en rädsla hos befolkningen att själva utsättas för hämndaktioner och brist på tilltro till polisens förmåga att kunna skydda de som anmäler brottet²⁰⁰.

Utformningen av den fysiska miljön påverkar människors upplevda trygghet i det offentliga rummet. I dag planeras den fysiska miljön mer ur ett trygghetsperspektiv än tidigare och baseras på hur personer upplever omgivningen. Detta för att motverka brott, våld och andra obehag i det offentliga rummet. Sett ur ett historiskt perspektiv utformades samhället tidigare ur säkerhetssynpunkt. Tidigare låg fokus vid fysisk planering på att undvika risker för fysiska skador i trafiken. Till exempel var det populärt att bygga gångtunnlar under motorvägar för att öka säkerheten genom att minska risken för att fotgängare blev påkörda. Idag kan gångtunnlar uppfattas som en otrygg plats, speciellt under dygnets mörka timmar²⁰¹.

Utemiljön i miljonprogramsområdena har kritiserats genom åren. Miljonprogrammen byggdes ur säkerhetssynpunkt, där man skilde bostäder och biltrafikerade gator från varandra. Gestaltningen av dessa områden utgörs generellt av ett grönområde i mitten med bostäder runt om. Biltrafiken har dragits utanför bostadsområdet som en ringväg vilken oftast är kopplat till en närliggande motorväg. Gångtunnlar är anlagda under ringvägen för att öka säkerheten för de gående när de tar sig in till och ut från bostadsområdet och fotgängare behöver alltså inte korsas den biltrafikerade vägen²⁰².

¹⁹⁷ Brå, 2016(a), ss. 7-9

¹⁹⁸ Ibid, ss. 27-28

¹⁹⁹ Polisen, 2015, s. 17

²⁰⁰ Ibid, s. 18

²⁰¹ Cruse Sondén, G. & Olsson, S. 2016

²⁰² Polisen, 2015, s. 8

Gång- och cykelvägar är planerade ute i grönområdena vilket gör att rörelsemönstret inom miljonprogrammen inte sker i naturliga stråk utan är utspridda i området²⁰³. Detta kan upplevas som otryggt, då vi människor upplever trygghet när vi möter andra människor i staden²⁰⁴.

Storskaliga flerbostadshus och stora öppna ytor mellan byggnaderna präglar bebyggelsen från 1960- och 70-talet vilket kan ge ett ödsligt intryck. Växtligheten som finns inom bostadsområdet kan medföra upplevd otrygghet vid passage speciellt om buskar och träd är vildvuxna. Mörka gång- och cykelvägar med dålig belysning gör det svårt att överblicka området och kan skapa oro²⁰⁵. Några av miljonprogrammen har problem med försummad skötsel av utemiljön vilket ger otrygg upplevelse och uppvisar brist på omtanke för bostadsområdet²⁰⁶.

Den fysiska miljön i utsatta områden gör det svårt för polisen att arbeta på grund av dess utformning. Problemen polisen upplever med utformningen är svårighet med att köra ut från området ifall konflikt skulle uppstå²⁰⁷. I vissa fall kan ett polisiärt ingripande leda till upplöpsliknande situationer i form av skadegörelse av polisbilar, stenkastning mot patrullerande polis och bilbränder²⁰⁸. Även spaningsarbetet försvåras för att husen är placerade på ett sådant sätt att de boende har god uppsikt över innegården och vissa lägenheter fungerar som utkiksposter. Detta medför att kriminella har möjlighet att varna varandra när polisen gör intåg²⁰⁹.

Analys av brottslighet i miljonprogramsområden

Brottsligheten i de studerade miljonprogramsområdena varierar. Man kan se att Göteborg är den stad som markant har fler klassificerade områden än Stockholm och Malmö. Göteborg är även den stad som har flest antal stadsdelar som har fått den högsta klassificeringen enligt polisens bedömning, se figur 15. Det finns inget som tyder på att socialt utsatta områden har högre kriminalitet i form av våldsbrott eller egendomsbrott än andra bostadsområden i landet. Undantaget är förekomsten av ökande antalet skjutningar som dels har inträffat i Malmö. Trots att det inte påvisar ökad kriminalitet i miljonprogramsområdena kan befolkningen som bor i dessa områden känna sig otrygga. Detta beror på att det förekommer en annan slags brottslighet.

Oron för brottslighet påverkar valet vart man vill bosätta sig, inte sällan är oron för kriminalitet högre i socialt utsatta områden. Som höginkomsttagare har man möjlighet att betala en högre premie för att inte bosätta sig i ett område som kännetecknas av kriminalitet. Det har visat sig att boendeformen påverkar hur människor upplever trygghet i bostadsområdet som de bor i. I medel- och höginkomstområden där fler har

²⁰³ Boverket, 2005, s. 38

²⁰⁴ Cruse Sondén, G. & Olsson, S. 2016

²⁰⁵ Boverket, 2005, s. 22

²⁰⁶ Ibid, ss. 37-39

²⁰⁷ Polisen, 2015

²⁰⁸ Ibid.

²⁰⁹ Ibid.

möjlighet att äga sitt boende upplevs en ökad trygghet än i flerbostadsområden. Problematiken är att det inte finns så många olika upplåtelseformer i miljonprogramsområdena utan den största andelen utgörs av hyresrätter. Blandningen av upplåtelseformer är betydelsefullt för att minska inkomstsegregationen. Det har visat sig att de som bor i hyresrätter föredrar att ha ägda bostäder runt omkring sig, vilket på så sätt kan minska oron för kriminalitet i bostadsområden.

Den fysiska miljön har inverkan på hur individen upplever trygghet. Det är boendeformen som avgör hur utformningen av området blir. Många av de boende upplever miljonprogramsområden som ödsliga och monotona, på grund av storskaliga flerbostadshus och stora öppna ytor mellan byggnaderna. Detta i sin tur kan medföra en ökad otrygghetskänsla hos individen. Det är viktigt att stadsdelar tas om hand och upplevs som välskötta, speciellt utsatta områden. Enligt ”Broken Windows” teorin kan en ökad försummelse av ett område leda till en ökning i kriminalitet. Miljonprogramsområden som redan har en utformning som upplevs som otrygg kan hamna i en negativ spiral om området missköts, vilket medför att känslan av trygghet och omtanke för området minskar.

4.12 Ränta och inflation som investeringspåverkande faktorer

I tabell 22 redovisas hur reporäntan och inflationen förändrats i Sverige de senaste tio åren.

Tabell 22 Ränta och inflation i Sverige från 2007-2016²¹⁰²¹¹.

År	Reporänta december	Inflation
2007	4,00 %	2,2 %
2008	2,00 %	3,4 %
2009	0,25 %	- 0,3 %
2010	1,25 %	1,3 %
2011	1,75 %	2,6 %
2012	1,00 %	0,9 %
2013	0,75 %	0,0 %
2014	0,00 %	- 0,2 %
2015	- 0,35 %	0,0 %
2016	- 0,50 %	1,0 %

Vad som kan utläsas ur tabell 22 är att reporäntan sjunkit med 4,5 procentenheter de senaste 10 åren, motsvarande siffra för inflationen är en minskning på 1,2 procentenheter.

Analys av ränta och inflation som investeringspåverkande faktorer

Reporäntans och inflationens minskningar de senaste tio åren kan ha en positiv påverkan på investeringsintresset i miljonprogramsområden. I och med denna

²¹⁰ Ekonomifakta, 2017(b)

²¹¹ Statistiska centralbyrån, 2017(d)

minskning sänks fastighetsbolagens kalkylränta se ekvation 3. Om riskfaktorn för fastigheterna antas vara densamma idag som för 10 år sedan och realräntan i ekvation 3 utgörs av reporäntan i detta exempel har totalavkastningskravet minskat med 5,7 procentenheter på tio år. Fastighetsägarna behöver alltså inte sätta en lika hög kalkylränta för att en investering ska ses som lönsam.

4.13 Regression

För att undersöka hur betalningsviljan för bostadsrätter ser ut i dagsläget och hur betalningsviljan utvecklats de senaste fyra åren har en regressionsanalys genomförts på insamlat statistikmaterial.

Syftet med en regressionsanalys är att undersöka sambandet mellan olika variabler. En multipel linjär regressionsanalys består av två eller fler förklarande variabler (x_1, x_2, \dots, x_n) och en beroende variabel y , där den beroende variabeln skall förklaras av modellen. β -koefficienten i regressionens resultat visar hur starkt sambandet är och kan antingen vara negativ eller positiv. ε står för felmarginalen som beskriver den genomsnittliga avvikelserna från de faktiska y -värdena och de y -värden som förväntas att x -variablerna genererar²¹². Relationen visas nedanför i ekvation 4.

$$y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_n x_n + \varepsilon \quad (4)$$

De oberoende variablerna (x) kan definieras på ett sätt där variabeln bestäms som binär. Detta innebär att variabeln tilldelas värdet 1 eller 0 för att påvisa frånvaron eller förekomsten av en kategorisk effekt. Denna variabel kallas för dummyvariabel²¹³. För att studera utfallet av analysen undersöks R-kvadrat, vilket även kallas för förklaringsgrad och är ett sätt att avgöra hur väl modellen beskriver verkligheten. Värdet på R-kvadrat redovisar hur mycket av variationen i y -variabeln som utgörs av de oberoende variablerna i modellen. R-kvadrats värdet ligger i intervallet 0 till 1. Om värdet på R-kvadrat är 1,0 innebär detta att modellen kan förklaras till 100 procent av observationerna. Om värdet istället är 0,0 betyder det att regressionsmodellen inte kan användas för att förutsäga värdet på y ²¹⁴.

För att undersöka modellens signifikans studeras p-värdet av F-test (Prob>F). Om p-värdet är 0 till fyra decimaler betyder det att modellen är statistisk signifikant²¹⁵.

Ett konfidensintervall beskriver regressionsmodellens osäkerhet. Ett konfidensintervall bestämmer med hur stor sannolikhet parametern befinner sig inom modellen²¹⁶. I denna analys användes det standardiserade konfidensintervallet på 95 procent. Detta görs genom att studera p-värde och t-värde för modellens parametrar. Om p-värdet är mindre

²¹² Fahrmeir, L. Kneib, T. Lang, S. & Marx, B. 2013, ss. 21-22

²¹³ Ibid, ss. 33-35

²¹⁴ Microsoft office, 2017

²¹⁵ Idre, 2017

²¹⁶ Vännman, K. 2002, ss. 195-196

än 0,05 betyder det att variablerna har ett samband och kan förklaras till mer än 95 procent av modellen. För t-värdet krävs det att värdet är högre än 1,96 eller lägre än -1,96 för att parametern ska kunna förklaras. Det vill säga att ju längre bort t-värdet är från noll desto mer signifikant är parametern²¹⁷.

Statistiken som används i analysen är hämtad från hemsidan Booli som registrerar slutpriset på sålda bostadsrätter. De transaktioner som finns att tillgå på Booli har genomförts mellan åren 2012-2017. Vi har valt att använda sig av ett tidsspänn på fyra år det vill säga åren mellan 2013-2016. De transaktioner som genomförts 2012 har valt att gallras från materialet då det inte har registrerats tillräckligt många försäljningar i de tre städerna. Transaktionerna under 2012 utgör i Malmö, Göteborg och Stockholm 1,3 respektive fyra och 3,8 procent av totalt antal försäljningar under fem år. Det antas ha skett fler försäljningar under 2012 men dessa är inte registrerade på hemsidan Booli. Till följd av detta ges inte en enligt oss representativ bild av transaktionsåret 2012. Transaktioner genomförda under 2017 har valt att inte tas med då året inte är slut än och ytterligare transaktioner antas ske under hela året. Statistiken hämtades genom en API-tjänst på Booli och utgörs av slutgiltig köpeskilling på bostadsrätter, datumet vid försäljning, area på bostadsrätten och antal rum.

²¹⁷ Ibid, ss. 244-247

Investeringsintresse i miljonprogram

Tvillingområden har tagits fram för att kunna genomföra en jämförelse med miljonprogramsområdena. Tvillingområdena har lokaliserats genom en sökning på hemsidan Booli för slutpriser för sålda bostadsrätter som är upprättade mellan åren 1965-1974 för Malmö, Göteborg samt Stockholm. Sökningen för Stockholm utgörs av Stockholms kommun och utvalda kommuner runt Stockholmsområdet där de studerade miljonprogrammen eller tvillingområdena är belägna. Dessa kommuner utgörs av Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sollentuna, Solna, Sundbyberg och Tyresö. För Malmö redovisas hela stadsdelar där tvillingområden ingår, då statistik inte varit tillgänglig för specifika tvillingområden, se tabell 23-25.

Tabell 23 Tvillingområden

Göteborg
Högsbo
Lundby
Askim
Lunden
Centrum
Linnéstaden
Torslanda
Långedrag
Kaverös
Billdal

Tabell 24 Tvillingområden

Malmö
Centrum
Södra Innerstaden
Limhamn/Bunkeflo
Västra Innerstaden
Hyllie

Tabell 25 Tvillingområden

Stockholm
Solberga
Farsta
Bromma
Sollentuna kommun
Hägersten- Liljeholmen
Södermalm
Järfälla kommun
Solna kommun
Östermalm
Norrmalm
Kungsholmen

En gallring har gjorts på de transaktioner som inte har registrerad area eller antal rum vid försäljningen. Om det har skett färre än 10 försäljningar inom ett tvillingområde under tidsintervallet på fyra år tas området bort från materialet för att det inte speglar en representativ bild av prisläget i området.

Medelinkomst samt genomsnittlig belåningsgrad för hushållen i miljonprogramsområdena och tvillingområdena är hämtade från hemsidan Hitta.se. Avståndet till centralen har tagits fram genom att hämta koordinaterna för städernas centralstationer och för områdenas ungefärliga mitt, sedan har det geodetiska avståndet beräknats mellan dessa punkter.

Variabeln ”klassat område” har tillgåtts genom rapporten ”Utsatta områden- sociala risker, kollektiv förmåga och önskade händelser” och är författad av polisens arbetsgrupp som är verksam vid nationella operativa avdelningens underrättelseenhet.

Den insamlade datan har avgränsats geografiskt till de utvalda miljonprogramsområdena som examensarbetet utgår ifrån, 20 områden i Stockholm, 10 områden i Göteborg och 10 områden i Malmö. Gallring av områdena har gjorts där det har skett så pass få transaktioner i vissa områden att det inte speglar en representativ

Investeringsintresse i miljonprogram

bild av prisläget i området. Om ett miljonprogramsområde har haft under 10 stycken transaktioner för tidsspannet på fyra år gallras området bort. Detta har medfört att regressionen för Stockholm består av 17 miljonprogramsområden istället för 20, Göteborg består av sex områden istället för 10 och Malmö består av nio områden istället för 10. Vilka områden som gallrats och vilka som återstår redovisas nedan i tabell 26-28.

Tabell 26 Lista över kvarvarande och gallrade områden i Stockholm.

Stockholm	
Kvar	Gallrade
Alby	Fisksätra
Bagarmossen	Flemingsberg
Bollmora	Rinkeby
Bredäng	
Edsberg	
Fittja	
Hallonbergen	
Hallunda	
Husby	
Jakobsberg	
Jordbro	
Skogås	
Sätra	
Tensta	
Tumba	
Vårberg	
Vårby gård	

Tabell 27 Lista över kvarvarande och gallrade områden i Göteborg.

Göteborg	
Kvar	Gallrade
Bergsjön	Hammarkullen
Biskopsgården	Hjällbo
Eriksbo	Lövgärdet
Gårdsten	Rannebergen
Hisings Backa	
Tynnered	

Tabell 28 Lista över kvarvarande och gallrade områden i Malmö.

Malmö	
Kvar	Gallrade
Almvik	Almgården
Gullviksborg	
Holma	
Höja	
Kroksbäck	
Lindeborg	
Nydala	
Rosengård	
Söderkulla	

En multipel linjär regressionsanalys har använts för att beskriva hur slutpriset för bostadsrätter påverkas av ett antal variabler. Den beroende variabeln är logaritmerat slutpris på sålda bostadsrätter för de utvalda miljonprogramsområdena och dess tvillingområden mellan åren 2013-2016. Vi har valt att använda sig av ett logaritmerat slutpris för att på så sätt kunna fånga upp det icke linjära sambandet vilket gör att fördelningen hamnar närmare normalfördelning. Att logaritmera ett värde innebär att värdet är omgjort till den naturliga logaritmen.

De oberoende variablerna som använts i modellen är area, antal rum, medelinkomst, genomsnittlig belåningsgrad, avstånd till centralstation, klassat område och ett antal dummyvariabler. Dummyvariablerna har använts för åren 2013-2016, då en bostadsrätt är såld under året 2013 tilldelas variabeln nummer 1 och resterande variabler för åren

tilldelas nummer 0. Dummyvariabler har även använts för vilken stadsdel den sålda bostadsrätten tillhör och om bostadsrätten ligger inom de utvalda miljonprogramsområdena. Variabeln för stadsdel utgörs både av de utvalda miljonprogramsområdena och tvillingområdena. Dummyvariabeln för stadsdel ändras beroende på vilken stad ekvationen appliceras på, exempelvis består Malmö av totalt 14 stadsdelar och tilldelas därför 14 variabler för stadsdel i modellen, se ekvation 5. Regressionsanalysen utfördes i programmet STATA för vardera stad, vilket resulterar i 3 olika modeller.

$$y_{\log\text{pris}} = \beta_0 + \beta_{2012} + \beta_{2013} + \beta_{2014} + \beta_{2015} + \beta_{2016} + \beta x_{\text{area}} + \beta x_{\text{antal rum}} + \beta x_{\text{medelinkomst}} + \beta x_{\text{belåningsgrad}} + \beta x_{\text{avstånd}} + \beta x_{\text{klassat område}} + \beta_{\text{miljonprogramsområde}} + \beta_{\text{stadsdel 1}} + \dots + \beta_{\text{stadsdel n}} + \varepsilon \quad (5)$$

I tabell 29 redovisas utdata från de tre utförda regressionsanalyserna för städerna Malmö, Göteborg samt Stockholm. Man kan se att R-kvadrat för samtliga tre modeller ligger mellan 80 -88 procent, vilket innebär att modellerna förklarar 80-88 procent av alla observationer. Förklaringsgraden är därmed hög för regressionsanalyserna och kan därmed förklara de värdepåverkandefaktorerna som har varit med i modellerna. Man kan även observera att p-värdet av F-test (Prob>F) är noll till fyra decimaler för samtliga tre modeller vilket betyder att modellerna är statistisk signifikanta.

Tabell 29 Utdata regressionsanalys.

	Malmö	Göteborg	Stockholm
R-kvadrat	0,8005	0,8598	0,8775
Justerad R-kvadrat	0,7985	0,8586	0,8767
Prob>F	0,0000	0,0000	0,0000
Observationer	2 040	2 233	8 147

Resultatet av regressionsanalysen för Malmö redovisas i tabell 30. Utifrån tabellen kan man se att parametern medelinkomst är den värdepåverkandefaktorn som förklaras bäst. Den har högst t-värde av de ingående parametrarna och ligger inom konfidensintervallet på 95 procent. Därmed kan man med säkerhet säga att parametern stämmer. Den parametern som förklaras näst bäst är bostadsarea och ligger också inom konfidensintervallet på 95 procent. Båda parametrarna har en positiv inverkan på försäljningspriser av bostadsrätter, det vill säga ju mer man tjänar desto mer kan man betala för sin bostad och desto större area har bostaden.

Klassat område har en positiv påverkan på försäljningspriset enligt modellen vilket inte stämmer överens med teorin som har tillgåtts. En negativ koefficient hade förväntats, dock är teorin inte felaktig utan modellen visar inte en fullständig bild av verkligheten. Malmö har endast tre klassificerade områden vilket kan vara ett för litet underlag för att särskilja någon påverkan som skulle redovisats i parametern. Den värdepåverkande faktorn i miljonprogram kan man däremot se, och den har en negativ inverkan, och

Investeringsintresse i miljonprogram

ligger inom konfidensintervallet på 95 procent. En annan parameter som är värd att belysa är avståndet till centralstationen som förväntades ha ett negativt värde. Dock gavs ett positivt värde från modellen, det vill säga ju längre avstånd det är från centralstationen till bostaden desto mer ökar försäljningspriset, vilket inte är verklighetsförankrat och stämmer inte överens med teorin. Detta skulle kunna bero på att både miljonprogramsområden och tvillingområden i flertalet fall ligger på lika avstånd från centralstationen. Generellt går det inte att påvisa att miljonprogram har negativ inverkan på priset och att tvillingområden har positiv inverkan genom att studera de specifika områdena i regressionen. Dock var parametern miljonprogram negativ och signifikant för samtliga tre städer.

Tabell 30 Utdata regressionsanalys Malmö.

Regressionsanalys Malmö

	Koefficient	Standardavvikelse	t-värde	p-värde
Konstant	10,35554	0,247056	45,92	0,000
Bostadsarea	0,007	0,001	11,700	0,000
Antal rum	0,117	0,014	8,460	0,000
Medelinkomst	1,3E-04	9,7E-06	13,010	0,000
Belåningsgrad	-3,7E-07	1,3E-07	-2,910	0,004
Avstånd till C	0,202	0,037	5,520	0,000
Klassat område	0,112	0,022	5,040	0,000
Miljonprogram	-0,718	0,098	-7,350	0,000
Miljonprogram- och tvillingområden	Ja	Ja	Ja	Ja
År 2013-2016	Ja	Ja	Ja	Ja

Investeringsintresse i miljonprogram

Utdata av resultaten för Göteborgs regressionsanalys presenteras i tabell 31. Man kan av tabellen utläsa att parametern miljonprogram är den parameter som förklaras bäst utav de värdepåverkande faktorerna. Parametern har en hög negativ inverkan på försäljningspriset och ligger inom konfidensintervallet på 95 procent vilket innebär att det med säkerhet går att säga att parametern stämmer. Avståndet från bostaden till centralstationen har även den en negativ påverkan av försäljningspriset och ligger inom konfidensintervallet på 95 procent. Den värdepåverkande faktorn bostadsarea har som i Malmös modell en positiv påverkan på priset, likaså parametern antal rum. En parameter som förväntades bli positiv enligt modellen var medelinkomsten. Denna parameter visar en negativ påverkan vilket inte stämmer överens med teorin, dock ligger parametern utanför konfidensintervallet på 95 procent och förklaras därmed inte så bra av modellen.

Tabell 31 Utdata regressionsanalys Göteborg.

Regressionsanalys Göteborg

	Koefficient	Standardavvikelse	t-värde	p-värde
Konstant	14,08127	0,0616628	228,360	0,000
Bostadsarea	0,007	0,001	13,230	0,000
Antal rum	0,059	0,011	5,540	0,000
Medelinkomst	-6,6E-06	3,6E-06	-1,830	0,068
Belåningsgrad	2,2E-07	6,2E-08	3,560	0,000
Avstånd till C	-0,075	0,004	-18,070	0,000
Klassat område	-0,004	0,015	-0,260	0,797
Miljonprogram	-0,652	0,025	-26,040	0,000
Miljonprogram- och tvillingområden	Ja	Ja	Ja	Ja
År 2013-2016	Ja	Ja	Ja	Ja

Investeringsintresse i miljonprogram

Resultatet av modellen för Stockholm framförs i tabell 32. Där kan man utläsa att parametern bostadsarea påvisar det starkaste sambandet av de värdepåverkandefaktorerna. Avståndet från bostaden till centralstationen har även den en hög påverkan på försäljningspriset av bostadsrätter. Parametern miljonprogram stämmer enligt det förväntade utfallet och har en negativ inverkan, likaså parametern klassat område. De båda parametrarna ligger inom konfidensintervallet på 95 procent och är därmed förklarade. En annan parameter som är värd att belysa är medelinkomsten, denna parameter ger ett negativt värde vilket inte var förväntat och inte heller överensstämmer med teorin som har tillgåtts.

Tabell 32 Utdata regressionsanalys Stockholm.

Regressionsanalys Stockholm

	Koefficient	Standardavvikelse	t-värde	p-värde
Konstant	14,74367	0,1560358	94,49	0,000
Bostadsarea	0,007	2E-04	34,680	0,000
Antal rum	0,045	0,004	10,440	0,000
Medelinkomst	-9E-06	18,3E-07	-4,940	0,000
Belåningsgrad	-6,2E-09	1,8E-08	-0,350	0,728
Avstånd till C	-0,028	0,002	-13,340	0,000
Klassat område	-0,024	0,011	-2,260	0,024
Miljonprogram	-0,249	0,042	-5,950	0,000
Miljonprogram- och tvillingområden	Ja	Ja	Ja	Ja
År 2013-2016	Ja	Ja	Ja	Ja

Sammantaget kan sägas att parametern miljonprogram påverkar prissättningen negativt i alla tre städerna på signifikant nivå. Det kan vara så att olika värdepåverkande faktorer, varav vissa inte är kvantitativt uppmätta eller redovisade i regressionen ingår i parametern miljonprogram. Faktorer som kriminalitet, medelinkomst, bostadsarea, avstånd med flera kan inte enskilt förklara prisbilden men tillsammans i miljonprogrammen kan de skapa negativa synergieffekter på prissättningen.

5 Intervjuer

I detta kapitel redovisas en sammanfattning av genomförda intervjuer. Kapitlet avslutas med en analys av intervjuerna. Sammanställning av samtliga intervjuer och intervjufrågor finns tillgängliga i kapitel 8 Bilagor.

5.1 Investering

Det låga ränteläget, bostadsbristen och de goda förädlingsmöjligheter som miljonprogrammen erbjuder är faktorer som har fått investeringsintresset att öka. För att kunna genomföra nyproduktion säljer de kommunala bostadsbolagen av stora delar av sitt bestånd vilket i sin tur leder till att utbudet av fastigheter i miljonprogram har ökat. Många nya fastighetsbolag har renovering och förvaltning om sin affärsidé, denna idé appliceras väl på byggnader i miljonprogram. Jämfört med investeringar i mer centrala lägen, där ofta endast enstaka fastigheter förvärvas, kan man i miljonprogrammen ges möjlighet som fastighetsägare att förvärva ett större bestånd. Detta är fördelaktigt ur förvaltningssynpunkt.

Det är också viktigt att det finns lägenheter med lägre hyresnivåer vilket gör investeringar i miljonprogram nödvändiga. Dessutom är markutbudet starkt begränsat vilket påverkar investeringar och de satsningar som görs.

5.2 Utveckling

Storstäderna växer och det sker en strak urbaniseringstrend idag. Marknaden kryper som följd ut från centrum. Att riva och bygga nytt är inte ett alternativ till följd av bostadsbrist. Det är viktigt att utveckla områdena socialt, mår området bra mår fastigheterna bra. De boende i området tar bättre hand om sin närmiljö om denna är välskött. Det är också viktigt att utveckla levande centrum som fungerar på alla villkor. Även utveckling av vad som byggs vid nyproduktion är viktigt att utveckla. Flertalet invånare i dessa områden kommer inte från Sverige från början och är då vana vid annan upplåtelseform än bostadsrätter. Det finns inte behov av att bygga fler hyresrätter i dessa områden då efterfrågan på denna upplåtelseform är mättad. Miljonprogrammen kan utvecklas genom förtätning vilket kan resultera i att en stadsdel blir mer levande.

5.3 SWOT

Styrka:

Det föreligger ofta goda kommunikationer till miljonprogram och höga naturvärden i nära anslutning till områdena. Områdena är mångkulturella och levande. Det finns goda förtätningmöjligheter och en god bebyggelsestruktur i områdena. Det föreligger också goda utvecklingsmöjligheter då stoltheten och engagemanget för området bland det boende ofta är stort.

Svagheter:

Många av byggnaderna i miljonprogramsområdena är i dåligt skick. Flertalet områden är drabbade av en hög arbetslöshet och det kan förekomma en social instabilitet. Det kan vara svårare för barn i dessa områden att klara skolgången. Många söker sig till släkt och vänner i dessa områden och därmed ökar trångboddheten. Ryktet och bildsättningen i dessa områden kan utgöra en svaghet för miljonprogramsområdena. Ofta icke-fungerande centrum är också det en svaghet som präglar miljonprogrammen.

Möjligheter:

Många av byggnaderna i miljonprogrammen har idag låga hyror vilket utgör en potential för förädling då det är lättare att genomföra hyresökningar. Goda kommunikationer utgör också en möjlighet till förädling. Miljonprogrammen kan knytas an bättre till andra stadsdelar vilket kan leda till att nya stadsdelar växer fram. En möjlighet är att de boendes engagemang för sitt närområde ökar då ett område rustas upp. Många av de boende i miljonprogramsområden har en stor kompetens vilken kan tas tillvara på bättre så de boende kan bidra till samhället i större utsträckning.

Hot:

Rykte och bilden av dessa områden samt sociala problem och kriminalitet kan skrämja bort aktörer som inte känner till området. Detta kan utgöra hot mot boende såväl som för fastighetsägarna ur förvaltningssynpunkt. Miljonprogrammen kan i sig utgöra ett hot mot staden om dessa stadsdelar försummas. Skulle bostadsmarknaden mättas finns det en risk för att miljonprogrammen drabbas först och människor flyttar därifrån.

5.4 Fysiska faktorer

Det är centralt att arbeta med att levandegöra centrum i miljonprogramsområden då ett välfungerande och levande stadsliv ökar attraktiviteten i en stadsdel. Det är nödvändigt att det finns tillgång till samhällsfunktioner. Standardökningar i byggnaderna är viktiga att genomföra. Även efterhållning av gemensamma utrymmen är essentiellt för att ett område ska må bra.

5.5 Mångfald

Utbudet av olika typer av boende är begränsat i dessa områden, vilket i många fall leder till att trots att man som boende trivs bra i sin stadsdel så flyttar man om man skulle få det bättre ställt. Det finns inte tillräckligt utrymme att göra bostadskarriär i miljonprogramsområden idag. Olika kunder har olika behov, det är socialt hållbart att blanda ny och gammal bebyggelse.

5.6 Kollektivtrafik

Att god kollektivtrafik finns och fungerar är essentiellt för en stadsdel. Det skulle förmodligen byggas mer om kollektivtrafiken var bättre, dock är den inte totalt avgörande för ett områdes utveckling. Om kollektivtrafiken var tillräckligt

välutvecklad skulle man istället kunna förtäta på gamla parkeringsytor som då inte längre skulle behövas.

5.7 Mötesplatser

Att satsa på attraktiva bostadsnära centrum är dock problematiskt då det är svårt för den bostadsnära handeln att konkurrera med centrumnära och extern handel idag. Tas en samhällsfunktion bort skickas en signal om att området inte förtjänar denna funktion och då har detta i sin tur en negativ inverkan på stadsdelen. Det är viktigt att ett centrum fungerar på alla villkor och är jämställt. Det krävs att alla involverade aktörer tar sitt ansvar vid utformning av mötesplatser för att uppnå ett gott resultat.

5.8 Tillval

Möjlighet för de boende att göra tillval vid nyproduktion av hyresrätter är generellt starkt begränsad. Ofta kommer inte fastighetsägaren i kontakt med hyresgästen i ett så tidigt skede att tillval är möjliga. Stilval av viss inredning är ofta möjliga att göra efter inflyttning vilket bekostas av hyresgästen i sådana fall. Vid upprustning av befintliga byggnader kan hyresgästen påverka tillval desto mer, dock måste alla val vara gångbara för nästa hyresgäst. Generellt anses nybyggnadsstandarden vara så pass hög att tillval inte efterfrågas av de boende vid nyproduktion.

5.9 Förtätning

Till följd av bostads- och markbrist är det populärt att arbeta med förtätning. Specifikt i miljonprogrammen finns fler ytor att tillgå för förtätning jämfört med andra mer centrala områden. Det finns ofta redan tillgång till infrastruktur och samhällsservice när man väljer att förtäta vilket är en fördel. Miljöbelastningen blir mindre vid tätare bebyggelse. Det är nödvändigt att ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen och mellanrummen mellan husen så att inte redan existerande kvaliteter byggs bort vid förtätning. Vid förtätning bebyggs mark ur eget bestånd med befintlig detaljplan vilket är fördelaktigt då detaljplaner för icke-exploaterad mark kan vara hårt styrda och begränsa möjlighet till valfrihet vid nyproduktion. Vid förtätning i miljonprogram ställs samma krav som vid bebyggelse i alla olika områden. Varje område är unikt och inget projekt kan massproduceras. Flera aktörer förtätar både genom ifyllnads-, stadsdels och exploateringsförtätning. Det läggs stor vikt vid att bevara grönytor. Gamla parkeringsplatser och industritomter är populära objekt för förtätning.

5.10 Markpris

Markpriser påverkar förtätningsgraden, då man måste kunna sälja det som byggs med en vinst. Allmännyttan har i många fall tomträttsavtal där hyran ökar då markpriserna ökar. Andelen hyresrätter som produceras är starkt anknuten till markprisens utveckling. De ökande markpriserna försvarar möjligheten för att få den ekonomiska kalkylen att gå ihop.

5.11 Skillnader mellan Malmö, Göteborg och Stockholm

I Malmö ligger miljonprogrammen centralt, vilket är en stor fördel för dessa områden. I Stockholm är områdena belägna längre ifrån centrum men väl anknutna till staden genom god kollektivtrafik. Tunnelbanan är en stor fördel. Däremot är miljonprogrammen i Göteborg mer avskurna och belägna på så pass långa avstånd ifrån centrum att de inte går att koppla samman med resten av staden. I Malmö är det ifyllnadsförtätning som är aktuellt medan det i Stockholm kan vara passande med stadsdelsförtätning (exploateringsförtätning) där staden byggs samman. I Göteborg är det mer fördelaktigt att utveckla områdena på plats till följd av de stora avstånden.

5.12 Gentrifiering

Risken eller chansen för gentrifiering vid nyproduktion i miljonprogram anses av flera intervjuade fastighetsägare vara liten. De boende har möjlighet att bo kvar i befintligt bostadsbestånd som inte nödvändigtvis påverkas av hyreshöjningar även om ett område lyfts genom nyproduktion. Det möjliggörs istället för en bostadskarriär inom det egna området vid nyproduktion.

På lång sikt anses det kunna föreligga en chans eller risk kring gentrifiering om områdesförbättringar ger ringar på vattnet och priserna i en stadsdel ökar generellt.

Gentrifieringen rör sig ut från centrum till följd av stark urbanisering och det är viktigt att ha en social bostadspolitik. Det är också nödvändigt att fråga sig vad alternativet till gentrifiering är. Är det rimligt att ett område tillåts förfalla för att undvika gentrifiering? Bostadsmarknaden påverkar graden av gentrifiering på sådant sätt att risken eller chansen för gentrifiering minskar om det finns fler bostäder att flytta till, alltså att valmöjligheten är större. Dock finns det i Sverige idag ett starkt besittningsskydd vilket skyddar de boende.

5.13 Analys av intervjuer

Generellt ses utvecklingen av miljonprogram på positivt av intervjuade fastighetsbolag. Privata aktörer visar dock inte lika enhetligt som de allmännyttiga bolagen att intresset för områdena är stort. För privata aktörer är skillnaden större mellan affärsidéer jämfört med hos allmännyttiga som arbetar både affärsmässigt och politiskt. Bostadsbristen, det låga ränteläget och goda förädlingsmöjligheter anges som anledningar till det ökade investeringsintresset. För allmännyttiga bolag tas också frågan om politiskt ansvar upp som en drivande faktor bakom investeringar.

Malmö, Göteborg och Stockholm växer ur befolkningssynpunkt och med en ökande befolkning krävs fler bostäder. Gränsen för centrala lägen flyttas ut och förorter ökar i attraktivitet. En viktig utvecklingsfråga i miljonprogramsområden är införandet av mer blandade upplåtelseformer vid nybyggnation. En ökad variation i upplåtelseformer anses behövligt för att kunna göra bostadskarriär inom det egna området och nå en mångfald.

Enligt genomförd SWOT-analys kan miljonprogramsområdenas styrkor sammanfattas till höga naturvärden, goda förtättningsmöjligheter och stolthet för sitt närområde bland de boende. Svagheter är framförallt byggnaders dåliga skick och en social instabilitet. Möjligheterna för miljonprogramsområden utgörs av förädlingsmöjligheter av fastigheter, stort engagemang och stor kompetens bland de boende samt möjlighet till stadsdelsförtätning. Det främsta hotet för dessa områden består i socialpolitisk problematik. Områdena kan komma att utgöra ett hot mot sig själva med risk för ytterligare separering från resten av städerna.

Välfungerande kollektivtrafik är viktigt för miljonprogramsområdena men inte avgörande generellt för ett område om det är lönsamt att utveckla. Goda kommunikationer krävs för att miljonprogrammen ska fungera. En av fördelarna med god kollektivtrafik skulle vara att yta tidigare avsedd för parkering skulle kunna användas till förtättningsändamål.

Jämställda och levande centrum utrustade med samhällsfunktioner är den främsta fysiska faktorn som fastighetsbolagen anser det behövs arbetas med. Dock ses en viss problematik i att lyckas hålla bostadsnära handel vid liv då konkurrens från centrumnära och extern handel är stor.

Tillvalsmöjligheten vid nyproduktion av hyresrätter är starkt begränsad. Detta anses dock inte problematiskt då standarden vid nyproduktion är hög.

Förtätning anses av fastighetsbolagen generellt vara ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart. Tillgång till befintlig infrastruktur och samhällsfunktioner anses vara en stor fördel vid förtätning. Vikten av att inte bygga bort befintliga kvaliteter i ett område vid nyproduktion påtalas. Miljonprogrammen anses lämpliga för förtätning till följd av stora fria markytor. Dock påpekas att varje stadsdel är unik och att förtättningsprojekt går inte att massproducera.

Markpriser påverkar förtättningsgraden, möjligtvis mer hos privata aktörer än allmännyttiga då allmännyttiga bolag ofta betalar en tomträttsavgäld för fastigheter i sitt bestånd och inte köper ny mark själva i lika hög utsträckning som privata aktörer. Markprisernas uppåtgående utveckling innebär svårigheter att göra projekt lönsamma.

Skillnader mellan miljonprogrammen i Stockholm, Göteborg och Malmö är framförallt avstånd och kommunikation till områdena. Göteborgs miljonprogramsområden anses vara mest avskurna följt av Stockholm och sedan Malmö.

Det råder delade meningar kring potential till gentrifiering vid nyproduktion i miljonprogram. Sveriges starka besittningsskydd påtalas och flera av de intervjuade fastighetsbolagen ser endast nyproduktion som ett möjligt lyft för ett område utan påtvingade hyreshöjningar som påföljd i befintligt bestånd. Andra hävdar att det föreligger en risk eller chans för gentrifiering men ställer också frågan vad som skulle vara alternativet till gentrifiering.

Investeringsintresse i miljonprogram

Sammanfattningsvis kan sägas att det råder delade meningar hos fastighetsbolagen gällande lönsamhet för investeringar i miljonprogramsområden. Allmännyttiga fastighetsbolag och privata aktörer med liknande affärsstrategier ser områdena som populära investeringsobjekt medan andra privata aktörer är mer avvaktande.

6 Slutsats och vidare forskning

I det avslutande kapitlet redovisas de slutsatser vi kommit fram till genom studie av insamlad empiri. Slutsatserna avser att besvara uppsatsens syfte:

Syftet med examensarbetet är att studera vad den ökande investeringstrenden i miljonprogram idag beror på. Samt att utforska miljonprogramsområdets förtätningspotential och värdepåverkande faktorer.

Slutsatserna redovisas genom besvarande av uppsatsens frågeställningar. Slutligen presenteras förslag till vidare forskning inom ämnet.

6.1 Slutsats

Hur ser förtätningspotentialen ut i miljonprogramsområden?

Vi drar slutsatsen att miljonprogramsområden har goda fysiska förutsättningar för förtätning. Förtätningens möjlighet utgörs av områdenas tillgång på obebyggd mark och potential till sammanbyggnad med andra stadsdelar. Infrastrukturteknik och samhällsservice är befintlig och underlättar för förtätning. Det är viktigt att ta hänsyn till hur områdena idag är utformade så att befintliga kvaliteter inte byggs bort.

Den rådande förtätningstrend som idag starkt påverkar stora delar av stadsplaneringen kan locka investerare till miljonprogramsområden där både möjlighet till ifyllnads- och exploateringsförtätning ges. Möjligheten till anti-segregationsförtätning är stor i dessa områden, likaså serviceförtätning.

Vad beror det ökade investeringsintresset på i miljonprogramsområden idag?

De fysiska förtätningens möjligheter miljonprogrammen erbjuder kan vara anledningen till att investeringsintresset för miljonprogrammet har ökat trots den låga betalningsviljan. I och med förvärv i miljonprogramsområden ges förvärvaren dels ett befintligt bestånd att förvalta och optionen av att uppföra ny bebyggelse vid händelse att betalningsviljan i framtiden skulle överstiga nyproduktionspriset. Optionen utgörs av tillgången till obebyggd mark i vad som i framtiden kan komma att betraktas som förhållandevis centrumnära lägen då storstäderna växer. Det låga ränteläget och rådande bostadsbrist är faktorer som också bidragit till det ökade investeringsintresset. De förädlingsmöjligheter det befintliga bostadsbeståndet i miljonprogrammen erbjuder påverkar även de investeringsintresset.

Av genomförda intervjuer drar vi slutsatsen att det ökade investeringsintresset delvis kan bero på att investerare ser en möjlighet i att producera andra upplåtelseformer än hyresrätter och på så sätt nå en bredare marknad i dessa områden. Intervjuerna stärker också oss i vår slutsats att ränteläget och förtätningens- och förädlingspotentialen i miljonprogramsområden påverkar investeringsintresset.

Då gentrifieringen sprider sig från städernas kärnor och med den ökande bostadspriser drar vi slutsatsen att det endast rör sig om en tidsfråga innan nyproduktion i miljonprogramsområden kommer att vara en lönsam fastighetsaffär.

Hur ser värdepåverkande faktorer ut i miljonprogramsområden jämfört med andra områden?

Miljonprogramsområdena har goda värdehöjande kvaliteter som engagemang bland de boende. Vidare är områdena i Malmö centralt belägna och i Stockholm utrustade med goda kommunikationer som tunnelbana. Göteborgs miljonprogramsområden är inte utrustade med lika goda kommunikationer som motsvarande områden i Stockholm och är inte heller belägna lika centralt som miljonprogramsområdena i Malmö. Dessa områden skulle därför kunna utvecklas mest förmånligt genom insatser lokalt. Göteborg har också en högre andel klassificerade områden än Stockholm och Malmö vilket kräver större sociala insatser. Gemensamt för Göteborgs och Stockholms miljonprogramsområden är att de i stor utsträckning har tillgång till höga naturvärden.

Vad som krävs för att miljonprogrammen ska kunna utgöra såväl attraktiva investeringsobjekt sett till nyproduktion som tilltalande bostadsområden är investeringar i den sociala levnadsmiljön och i befintlig bebyggelse. Då en stor del av studerade miljonprogramsområden idag är drabbade av inkomstsegregation, högre arbetslöshet, kriminalitet, lägre utbildningsnivå, sämre kollektivtrafik, byggnader med stort renoveringsbehov och homogena upplåtelseformer jämfört tvillingområden drar vi slutsatsen att stora insatser behövs för att lyfta områdena. Vi tror att betalningsviljan hos boende finns, dock behövs hinder i form av negativt värdepåverkande faktorer undanröjas för att denna betalningsvilja ska få genomslag i miljonprogramsområden.

6.2 Förslag till vidare forskning

För att vidare undersöka det ökande investeringsintresset i miljonprogramsområden skulle liknande studier kunna genomföras i medelstora städer. Intressant vore att jämföra utvecklingen i miljonprogramsområden i dessa städer med Malmö, Göteborg och Stockholm. En jämförelse skulle kunna klargöra om skillnad i investeringsintresse föreligger till följd av städernas olika storlek, då värdepåverkande parametrar som till exempel avstånd och läge ser annorlunda ut.

Ett annat förslag till vidare forskning är att närmre studera hur stor påverkan statliga subventioner har på investeringsintresset hos de allmännyttiga fastighetsbolagen. Det vore intressant att studera hur investeringsintresset i miljonprogramsområden för privata fastighetsbolag skulle förändras visst det mottog liknande subventioner. Skulle det kunna vara mer effektivt att låta privata aktörer bidra till upprustning av miljonprogramsområden på samma villkor som allmännyttiga?

Investeringsintresse i miljonprogram

Ett tredje förslag till vidare forskning är att studera ett specifikt upprustningsprojekt av miljonprogramsområde vilket skulle kunna ge en fördjupad kunskap gällande stadsdelens förändring i attraktivitet och potentiella synergieffekter.

Investeringsinteresse i miljøprogram

Referenser

Böcker

- Alonso, W. (1964) *Location and Landuse*. Harvard University Press, Massachusetts.
- Bengtsson, I. (2015) *Introduktion till fastighetsvärdering - om värderingsteori och värderingsmetoder*. E-huset, Lund.
- Björk, C. Kallstenius, P. & Reppen, L. (2013) *Så byggdes husen*. AB Svensk Byggtjänst, Stockholm.
- Bohman, H. (2014) *Perspektiv på fastigheter*. Malmö Högskola, Malmö.
- Fahrmeir, L. Kneib, T. Lang, S. & Marx, B. (2013) *Regression: Models, Methods and Applications*. Springer, Berlin.
- Gunnelin, Å. (1995) *Värdering av fastigheter under osäkerhet – Tillämpning av optionsteori*. Intuitionen för fastigheter och byggande, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.
- Johansson, B. (2012) *Miljonprogrammet – utveckla eller avveckla?* Formas, Stockholm.
- Lantmäteriet & Mäklarsamfundet (2010) *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*. Instant Book, Gävle och Solna.
- Lind, H. (2012) *Miljonprogrammet – utveckla eller avveckla?* Formas, Stockholm.
- Lind, H. & Persson, E. (2015) *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt*. Fastighetsnytt Förlags AB, Stockholm.
- O’Sullivan A. (2012) *Urban economics*. McGraw-Hill Education, New York.
- Roos, B. & Gelotte, H. (2004) *Hej bostad: om bostadsbyggande i Storstockholm 1961-1975*. Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm.
- Tunström, M. (2012) *Miljonprogrammet – utveckla eller avveckla?* Formas, Stockholm.
- Vidén, S. (1999) *Rekordåren: en epok i svenskt bostadsbyggande*. Boverket, Karlskrona.
- Vidén, S. (2012) *Miljonprogrammet – utveckla eller avveckla?* Formas, Stockholm.
- Vännman, K. (2002) *Matematisk Statistik. 2.uppl.* Studentlitteratur AB, Lund.

Rapporter

Anchér, O. Grewin, K. & Jacobsson, H. (2006) *Premier på fastighetsportföljer*. Ekonomihögskolan Lunds universitet, Lund.

Bergenstråhle, S. Palmstierna, P. (2017) *Var tredje kan tvingas flytta*. Hyresgästföreningen, utan ort.

Borg, L. Lind, H. Lundström, P. & Lundström, S. (2007) *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt*. Nutek, Stockholm.

Boverket (2005) *Förnyelse för hållbar utveckling i olika boendemiljöer*. Boverket, Karlskrona.

Boverket (2008) *Den kommunala allmännyttans historia*. Boverket, Karlskrona.

Boverket (2014b) *Det svenska hyressättningssystemet*. Boverket, Karlskrona.

Boverket (2014c) *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*. Boverket, Karlskrona.

Brå (2008) *Otrygghet och segregation – Bostadsområdets betydelse för allmänhetens otrygghet och oro för brott*. Katarina Eriksson, Stockholm.

Brå (2016a) *Insatser mot brott och otrygghet i socialt utsatta områden- en kunskapsöversikt*. Stina Holmberg, Stockholm.

Hyresgästföreningen (2015) *Hållbar ombyggnad – enda vägen framåt*. Hyresgästföreningen, utan ort.

Polisen (2015) *Utsatta områden –sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser*. Polismyndigheten, operativa avdelningen, Stockholm.

Skanska (2016) *Bopanelen maj 2016*. Skanska, utan ort.

TMF (2014) *Renoveringsskulden i miljonprogrammet- 2014*. TMF, utan ort.

TMF (2015) *TMF i siffror 2 2015*. TMF, utan ort.

TMF (2016) *TMF i siffror 2 2016*. TMF, utan ort.

Artiklar

Adair, A. Berry, J. & McGreal, S. (1996) Valuation of residential property:

analysis of participant behaviour. *Journal of Property Valuation and Investment*, Vol. 14 (1):20-35.

Berg, P. (2012) Functional density – A conceptual framework in a townscape areas context. *Nordisk arkitekturforskning*, Vol. 2(2):29-47.

Byggindustri 2009-08-31. Gammal eller ny bostadsrätt.

<http://byggindustrin.se/artikel/nyhet/gammal-eller-ny-bostadsratt-16552#>

Byggindustri 2017-02-09. Stora vinster görs på slitet miljonprogram.

<http://byggindustrin.se/artikel/nyhet/stora-vinster-gors-pa-slitet-miljonprogram-24542>

Dagens Nyheter 2015-10-25(a). Nu vill alla göra klipp på miljonprogram.

<http://www.dn.se/sthlm/nu-vill-alla-gora-klipp-pa-miljonprogram/>

Dagens Nyheter 2015-10-26(b) Miljonprogram ska rustas för miljarder.

<http://www.dn.se/sthlm/miljonprogram-ska-rustas-for-miljarder/>

Glaeser, E. Gyourko, J. & Saiz, A. (2008) Housing supply and housing bubbles.

Journal of Urban Economics, Vol. 64(2):198-217.

Glaeser, E. Gyourko, J. & Saks, R. (2006) Urban Growth and Housing Supply.

Journal of economic geography, Vol. 6(1):71-89

Kelling, G. & Wilson, J. (1982) Broken windows: the police and

neighborhood safety. *Atlantic Monthly*, Vol. 249(3):29–38.

Mynewsdesk 2013-11-28. Så mycket tjänar bostadsägarna på tunnelbanan.

<http://www.mynewsdesk.com/se/booli.se/pressreleases/saa-mycket-tjaenar-bostadsaegarna-paa-tunnelbanan-933827>

Song, H.-S. & Wilhelmsson, M. (2010) Improved price index for condominiums.

Journal of Property Research. Vol. 27(1):39-60.

Svenska Dagbladet 2009-11-03. Miljardkrav för renovering av miljonprogrammet.

<http://www.svd.se/miljardkrav-for-renovering-av-miljonprogrammet>

Statistik

Booli (2017) *Slutpriser för försålda bostadsrätter*. <https://www.booli.se/>. [2017-03-14]

Datscha (2017) *Fastighetstransaktioner*. <http://datscha.se/>. [2017-01-25]

Ekonomifakta (2017a) *Öppen arbetslöshet*.

<http://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Din-kommun-i-siffror/Nyckeltal-for-regioner/?var=17255>. [2017-05-17]

Ekonomifakta (2017b) *Reporäntan*.

<http://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/Finansiell-utveckling/Styrrantan/>. [2017-05-30]

Google maps (2017) <https://www.google.se/maps>. [2017-04-25]

Göteborgs stad (2017) *Delområden Befolkning-Bostäder-Arbete-Inkomster-Utbildning*.

<http://statistikdatabas.goteborg.se/pxweb/sv/Delomr%C3%A5den%20%20Befolkning-Bost%C3%A4der-Arbete-Inkomster-Utbildning/?rxid=ba4b5fb4-22a3-447a-9dd8-c8973e11e6a3>. [2017-05-17]

Hitta.se (2017) <https://www.hitta.se/>. [2017-04-25]

Malmö stad, (2017) *Statistikunderlag för Malmö*. <http://malmo.se/Kommun--politik/Statistik.html>. [2017-05-17]

Skånetrafiken (2017) *Linjekarta Malmö*.

<https://www.skånetrafiken.se/globalassets/dokumentbank/linjekartor/linjekartor-2016-13-dec-nya/malmo.pdf>. [2017-04-25]

Statistiska Centralbyrån (2015a) *Kostnader per kvm för nybyggda ordinära flerbostadshus efter region och brutto-/nettokostnad. År 1994 – 2015*.

http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0201_BO0201A/KostnaderPerAreorFH2/?rxid=02f004d2-b39f-47de-97ef-4800708a9cee. [2017-03-20]

Statistiska Centralbyrån (2015b) *Bostadsbyggandet ökar kraftigt*.

http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Artiklar/Bostadsbyggandet-okar-kraftigt/. [2017-05-05]

Statistiska Centralbyrån (2016) *Hyrer i bostadslägenheter, 2016*.

http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostads--och-hyresuppgifter/Hyrer-i-bostadslagenheter/Aktuell-Pong/77345/Behallare-for-Press/410175/. [2017-05-18]

Statistiska Centralbyrån (2017a) *Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder) År 2013 – 2016*.

http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104/BO0104T04/?rxid=89918cc9-f08c-468b-b5fd-82556ad817d2. [2017-05-17]

Statistiska Centralbyrån (2017b) *Sammanräknad förvärvsinkomst 2015 – per kommun efter percentiler*. <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/>. [2017-05-17]

Statistiska Centralbyrån (2017c) *Utbildningsnivå 1990–2016 efter kön, 25–64 år*.
<http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/utbildning-och-forskning/befolkningens-utbildning/befolkningens-utbildning/>. [2017-05-17]

Statistiska Centralbyrån (2017d) *Inflation i Sverige 1831-2016*.
<http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/konsumentprisindex-kpi/inflation-i-sverige/>. [2017-05-30]

Stockholms stad (2017) *Statistik om Stockholm*.
<http://statistik.stockholm.se/omradesfaktax>. [2017-05-17]

Stockholms Lokaltrafik (2017) *Linjekarta Stockholm*.
<http://sl.se/resources/maps/geographics/2017/7521.Soderort.2017.html>. [2017-04-25]

Stockholms Lokaltrafik (2017) *Linjekarta Stockholm*.
<http://sl.se/resources/maps/geographics/2017/7523.Norrort.2017.html>. [2017-04-25]

Västtrafik (2017) *Linjekarta Göteborg*.
<http://www.vasttrafik.se/Global/Kartor/Linjen%C3%A4tskartor%20dec%202016/G%C3%B6teborg%20sp%C3%A5rvagn%20stombuss.pdf>. [2017-04-25]

Internetkällor

Ahlfort, K. (2012) *Miljonprogrammets styrkor och svagheter*.
<https://www.kth.se/forskning/artiklar/miljonprogrammets-styrkor-och-svagheter-1.329345> [2017-01-27]

Allmännyttan (u.å.) *Kritiken mot miljonprogrammen*
<http://www.allmannyttan.se/historia/tidslinje/kritiken-mot-miljonprogrammet/>. [2017-01-26]

Boverket (2014a) *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder*.
<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/>. [2017-01-24]

Brå (2016b) *Fler kvinnor än män är otrygga i sitt bostadsområde på kvällen*.
<https://www.bra.se/bra/nytt-fran-bra/arkiv/press/2016-01-12-fler-kvinnor-an-man-ar-otrygga-i-sitt-bostadsomrade-pa-kvallen.html>. [2017-04-26]

Brå (2017) *Otryggheten har ökat och könsskillnaderna kvarstår*.
<https://www.bra.se/bra/nytt-fran-bra/arkiv/press/2017-01-10-otryggheten-har-okat-och-konsskillnaderna-kvarstar.html>. [2017-04-26]

Cruse Sondén, G. & Olsson, S. (2016) *Trygghet och öppenhet*.
<http://stadsutveckling.socialhallbarhet.se/trygghet-och-oppenhet/>. [2017-05-04]

Hägemark, E. (2013) *HSB och Miljonprogrammet*. <http://www.hsb-historien.se/utmanare-i-bostadsbranschen/hsb-och-miljonprogrammet/>. [2017-01-25]

Hyresnämnden (2015) *Bruksvärde*. <http://www.hyresnamnden.se/Skalig-hyra/Bruksvarde/>. [2017-04-27]

Idre (2017) *Regression with stata chapter 1- simple and multiple regression*. <http://stats.idre.ucla.edu/stata/webbooks/reg/chapter1/regressionwith-statachapter-1-simple-and-multiple-regression/>. [2017-04-30]

Microsoft office (2017) *Funktionen REGR*. <https://support.office.com/sv-SE/article/Funktionen-REGR-84d7d0d9-6e50-4101-977a-fa7abf772b6d>. [2017-03-30]

Nationalencyklopedin (2017) *Gentrifiering*. <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/gentrifiering>. [2017-06-08]

Skatteverket (u.å.)(a) *Fastighetstaxering*. <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering.4.18e1b10334e8bc80003523.html>. [2017-02-05]

Skatteverket (u.å.)(b) *Typkoder för fastigheter*. <https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html>. [2017-02-08]

Victoria Park (2017) *Fastighetsbestånd 2017*. <http://www.victoriapark.se/?id=224>. [2017-04-19]

8 Bilagor

8.1 Intervjufrågor

1. Hur kommer det sig att ni valt att investera i fastigheter i miljonprogramsområden jämfört med mark belägen mer centralt?
2. Hur ser lönsamheten för fastigheterna i miljonprogrammet ut? Hur ser hyresintäkterna ut?
3. Hur ser ni på utvecklingen av miljonprogram generellt och i ert bestånd?
4. Vad tror ni är viktiga investeringar att göra i miljonprogramsområden generellt och med hänsyn till byggnadernas standard?
5. Vad ser ni för styrkor, svagheter, möjligheter och hot i och för miljonprogramsområden?
6. Vad tror ni är viktiga fysiska faktorer för att nå ökade fastighetsvärden i miljonprogramsområden?
7. Vad bygger ni sett till upplåtelseform och vad tror ni om mångfalden i bostadsområden generellt och i miljonprogramsområden?
8. Hur anser ni att kollektivtrafiks utformning påverkar nybyggnation i miljonprogramsområden?
9. Vilken hänsyn tas till och hur arbetar ni med utformning av mötesplatser i miljonprogram? Är det lönsamt att investera i ett bra centrum för att öka attraktivitet?
10. Vilken möjlighet finns för de boende i ert bestånd att göra tillval i lägenheter när ni bygger?
11. Arbetar ni eller hur arbetar ni med förtätning? Varför/varför inte?
12. Hur ser potentialen till förtätning ut i miljonprogram respektive andra områden?
13. Hur ser ni på utvecklingen av markpriser? Kan utvecklingen av markpriser leda till förtätning?
14. Vad ser ni för skillnader mellan miljonprogram i Malmö, Göteborg och Stockholm?

Investeringsintresse i miljonprogram

15. Hur ser ni på köpkraften hos de boende i miljonprogram jämfört med nyproduktionskostnad för flerbostadshus?
16. Hur ser ni på risken för gentrifiering vid nybyggnation i miljonprogramsområden?

8.2 Intervju Familjebostäder i Göteborg

Intervju har genomförts med Katrin Amgarth, marknads- och kommunikationschef den 10 april 2017. En sammanställning av intervjun redovisas nedan.

Allmännyttans uppdrag skiljer sig en del från de privata fastighetsägarnas. Vårt är dels utifrån ett politiskt uppdrag, dels affärsnyttigt. Vi är aktiebolag som helt och hållet finansieras på marknads villkor, samtidigt som vi har en styrelse sammansatt av politiker. Familjebostäder äger och förvaltar ca 18 000 lägenheter i Göteborg. Dessa ligger i många olika områden, bland annat i vad vi kallar för utvecklingsområden. Med detta menar vi områden som är mer utsatta socioekonomiskt. I dessa gör vi olika satsningar, många av social karaktär med stöd till skola, föreningar, sysselsättning med mera. Vi renoverar och kommer inom kort att bygga nya bostäder. Renoveringarna sker alltid utifrån fastigheternas behov och i dialog med hyresgäster. Resultatet blir oftast att man har en grundnivå på renovering som alla får, sedan kan var och en välja till åtgärder och betala en högre hyra för dessa.

Bergsjön är för oss ett utvecklingsområde. Här renoverar vi just nu en fastighet där hyresgästerna har en grundnivå som ger 44 procent i hyreshöjning, till detta har de kunnat välja fler åtgärder. För att hyreshöjningen inte ska bli för kännbar, höjer vi den stegvis under sju år. Denna specifika fastighet har haft ett ganska stort underhållsbehov, därav omfattande renovering. I en annan del av Bergsjön ligger, Gärdås, även detta ett miljonprogramsområde som har behov av renovering och utveckling. Utifrån fastigheternas standard och hyresgästers behov, har vi här valt en mer begränsad renovering, som tak, fasad, fönster. Däremot kommer vi att satsa en hel del på att förbättra utemiljön.

Det krävs mer än fina hus för att människor ska välja att bosätta sig i ett område. Det är viktigt att utveckla områden på alla fronter och samarbeta med alla involverade aktörer. Det finns väldigt mycket som behöver göras i dessa områden. Just i Göteborg handlar det mycket om att kunna överbygga de avstånd som finns mellan utvecklingsområden och centrum. Det är inte så idag att alla som bor i Bergsjön inte vill bo där. Det är viktigt att bygga ett blandat bestånd med både bostadsrätter, fristående hus och ägarlägenheter. Många som kommer till Sverige är mer vana vid ägarlägenhet som upplåtelseform än det traditionella svenska ägandet av lägenheter som bostadsrätter. Man behöver inte bygga fler hyresrätter för det finns det tillräckligt av i dessa områden. Det är mycket viktigt att lyssna på de boende för att kunna uppföra bebyggelse som de vill bo i. Det är idag ett stort problem i dessa områden att sysselsättningsgraden och inkomsten generellt är låg.

Det är viktigt att utveckla dessa områden utifrån de boendes behov. Många trivs väldigt bra i för vår del, Bergsjön. Här är de uppvuxna, här finns alla vänner och familj, fin natur och bra lägenheter. Därför lyssnar vi på våra hyresgäster och utifrån deras idéer och tankar försöker hitta lösningar som skapar ett än mer trivsamt och tryggt område. Styrkor: Områdena är mångkulturella och levande.

Svagheter: Väldigt många av de boende i områdena står utanför arbetsmarknaden. Det är också svårare för barnen i de här områdena att klara skolgången. I och med EBO-lagen söker sig många till släkt och vänner, därmed ökar också trångboddheten.

Möjligheter: Det finns många människor som bor här med stor kompetens som man kan ta till vara på bättre så de boende i högre utsträckning kan bidra till samhället.

Hot: Områdena i sig kan utgöra ett hot mot staden om dessa stadsdelar försummas.

För att öka fastighetsvärdena i dessa områden krävs en utveckling av många delar, sysselsättning skola, trygghet, nyproduktion och god förvaltning av befintligt bestånd. I övrigt är det viktigt att hålla efter fastigheterna och gemensamma utrymmen så som trapphus, tvättstuga och utemiljö så att allt fungerar bra.

För att de boende ska kunna göra en annan boendekarriär än vad som är möjligt idag, när det i stort sett bara finns hyresrätter, är det viktigt att bygga nytt med upplåtelseformer som inte finns idag. Till exempel kan man uppföra radhus som blir föremål för hyresköp där man först hyr sin bostad för att efter några år köpa huset.

Generellt är det viktigt att kollektivtrafik och infrastruktur är god för att ett område ska fungera bra. Gällande mötesplatser och uterum har inte fastighetsbolagen så mycket att säga till om i alla lägen utan där är det viktigt att staden tar sitt ansvar och värnar om att gångstråk och annat blir väl utfört. Fastighetsbolagens roll kommer sedan in i förvaltningen av dessa. För de utemiljöer som är belägna på mark som ägs av fastighetsbolagen har vi ett gemensamt ansvar för att utveckla och värna om dessa platser.

Vi kommer att föra en dialog med våra hyresgäster för planeringen av nyproduktion. Även om mycket kommer att utgå från platsens förutsättningar och marknadens påverkan avseende kostnader och annat är det viktigt att de boende känner att de är med i processen. När det sedan kommer till uthyrning av de nya bostäderna kommer det kanske mestadels handla om standardiserade hus som för att hålla nere kostnad och hyra inte kommer att bjuda på mängder av olika tillval. Men nybyggnadsstandard är idag mycket hög, så förhoppningsvis blir intresset mycket högt ändå.

Vi tittar alltid på förtätningmöjligheter. Vi arbetar både med ifyllnadsförtätning och utbyggnad i anslutning till områden. För just miljonprogramsområden finns det goda förutsättningar att bygga ut områden. Dock är det viktigt att ta hänsyn till och bevara de grönytor som finns. Många av de boende värdesätter närheten till natur och friluftsliv högt.

Ökande markpriser kan komma att påverka graden av förtätning, men då vi arbetar långsiktigt med våra fastigheter är detta inget vi reagerat på i dagsläget. Den ekonomiska kalkylen måste gå ihop, det är en grundförutsättning för att kunna bygga, där kan markpriserna spela in.

Risken för gentrifiering vid utveckling av dessa områden är liten. Vi renoverar och bygger nytt med hänsyn till betalningsvilja. Det är i mångt och mycket de boendes villkor som får avgöra.

8.3 Intervju Fastighetsägarna

Intervju har genomförts med Helena Olsson, chef för stadsutveckling och samhälle den 8 maj 2017. En sammanställning av intervjun redovisas nedan.

Det låga ränteläget, bostadsbristen och att det finns goda förädlingsmöjligheter i miljonprogrammets fastigheter utgör gör att investeringsintresset har ökat.

Utbudet har också ökat. Traditionellt sett har stora delar av beståndet i miljonprogrammets fastigheter ägts av kommunala bolag. Miljonprogrammets många fastigheter nu har uppnått en ålder som gör att det är dags för renoveringar samtidigt gör bostadsbristen att kraven på nyproduktion i de kommunala bostadsbolagen också kommer. För att mäta med detta säljer många kommunala bolag av delar av just detta bestånd. Förutom de förädlingsmöjligheter som föreligger har många av miljonprogram goda kommunikationer och är väl sammanknutna med centrum.

Många nya fastighetsbolag som kommit in på fastighetsmarknaden under senare år har haft just renovering och förvaltning av miljonprogram som sin affärsidé. Utbudet har som framgick ovan funnits där. I mer centrala delar är det ofta mindre objekt och enstaka fastigheter som kommer ut på marknaden. Dessa är ofta dyra och för nya aktörer är det svårt att få samma förvaltningsbestånd i centrala lägen jämfört det bestånd som går att tillgodogöra sig på längre avstånd från centrum. Det är mer attraktivt för många fastighetsägare att förvärva ett större bestånd jämfört med en enstaka fastighet sett ur förvaltningssynpunkt.

Utvecklingen av miljonprogrammen påverkas av samma faktorer som påverkar stadsutveckling generellt. Storstäderna växer och i dem sker en stark urbaniseringstrend. Då fler bor i storstäderna kryper marknaden ut från centrum. Det finns idag inte så många industritomter att bygga om till bostäder, istället genomförs många förtätningsprojekt idag.

Att riva och bygga nytt där miljonprogram står idag är inte ett alternativ trots att en del av fastigheterna har ett stort renoveringsbehov. Dels för att det inte finns några tomma lägenheter att evakuera boende till, men framför allt för att man har idag har en lite annan attityd i dialogen mellan hyresgäster och hyresvärdar vilket gör att större hänsyn tas idag till hur de boende vill ha det vid renoveringar.

Swot:

Styrkor: Miljonprogrammen har för det mesta goda kommunikationer. Finns värden i eller i nära anknytning till områdena som exempelvis stora naturvärden.

Svagheter: Liknande hot, rykte och bildsättning. Ofta icke fungerande centrum där många socialt utsatta individer "hänger". Många centrum upplevs inte vara för alla.

Möjligheter: God potential till att utveckla och förädla. Möjligheterna förstärks av goda kommunikationer.

Hot: Rykte och bildsättning. På makronivå går utvecklingen framåt men föreligger det exempelvis gängkriminalitet i ett område späds en negativ bildsättning på vilket skrämmer bort aktörer som inte känner till området.

För att få ökade fastighetsvärden är en fysisk faktor som är viktig att arbeta med det levande stadslivet. Det är angeläget att levandegöra centrum för alla då standarden på centrum är en faktor som starkt påverkar attraktiviteten hos ett område.

Mångfaldsfrågan är viktig just för att de boende ska få uppleva en blandning i sitt närområde. Idag trivs många bra i det område de bor i men finns det då inte ett utbud av blandade bostäder väljer man att flytta när ens efterfrågan på boende inte kan mötas av marknadens utbud. Blir det så att man flyttar när man får det lite bättre ställt skapar detta också en negativ spiral med endast låginkomsttagare i ett område. Det är socialt hållbart att blanda gammal och ny bebyggelse.

Kollektivtrafiken har stor påverkan på var det är attraktivt och bo. Även lokalisering av arbetsplatser och anknytning till dessa påverkar mycket. Idag har man gjort stora framsteg rörande förståelsen för hur nära sammanlänkade bostadsbyggande och infrastruktur är. I en växande stad är det avgörande att invånarna nyttjar kollektivtrafik och cyklar. Gällande uppförandetid tar kollektivtrafik längre tid att anlägga än bostäder och finns inte kollektivtrafiken på plats vid inflyttningsdatum är det svårt att i efterhand påverka de boendes resebeteende.

Gällande förtätning är det välkommet att blanda gammal och ny bebyggelse. Som boende är det önskvärt med en konkurrens mellan flera olika aktörer i ens område. Nyproduktion innebär ofta ett lyft för ett område. Vid förtätning är det viktigt att ta hänsyn till mellanrummen mellan husen så att goda befintliga kvaliteter inte byggs bort. Idag pratar man mer om komplettering än förtätning. För att förtätning har kommit att (felaktigt) associeras med ianspråktagande av gröna ytor för byggande.

Specifikt för förtätning i miljonprogram gäller samma regler som för andra områden. Varje område är unikt och man måste försöka hitta en typisk lösning efter varje områdes förutsättningar.

Markpriser är en viktig faktor som påverkar förtätningsgrad. Man måste ha marknaden med sig, alltså kunna sälja det som byggs till ett pris som innebär en vinst. Det är viktigt att ha god kunskap om den plats man väljer att förtäta på.

En av skillnaderna mellan miljonprogrammen i Malmö, Göteborg och Stockholm är att miljonprogrammen i Malmö ligger betydligt mer centralt än i de andra städerna. I Stockholm finns en god anknytning mellan dessa områden och centrum via tunnelbanan medan områdena i Göteborg är mer avskurna. Förtätning i de olika städerna innebär då att det i Malmö blir mer av en ifyllnadsförtätning och i Stockholm en stadsdelsförtätning där staden byggs samman. I Göteborg är avstånden så stora att det inte på samma sätt går att koppla samman med centrum utan där handlar det mer om att utveckla områdena där de ligger.

Efterfrågan och behovet på bostadsmarknaden är inte samma sak. För att det ska kunna ske en bostadsproduktion krävs en efterfrågan. Idag är många av de som är i störst behov av en bostad outsiders på bostadsmarknaden i fråga om kötid i bostadskö eller inkomst och har svårt att efterfråga nyproduktion. Att Sverige i stort sett har saknat en social bostadspolitik sedan början av 90-talet syns tydligt i miljonprogramsområdena. De som är mest utsatta hamnar ofta i en situation där de har andra- eller tredjehandskontrakt på hyreslägenheter som egentligen är de dyraste kontrakten. Det är viktigt att hitta en bostadspolitik som inkluderar de allra mest utsatta invånarna i samhället. Att ha insikt i att det är i det befintliga beståndet som de billigaste boendet finns är viktigt. Det går inte att bygga bort en bostadskris då nyproduktion är dyrare.

Gentrifieringen rör sig ut från centrum idag till följd av den starka urbaniseringen. Gentrifieringsfrågan är viktig och ska tas på allvar samtidigt som vi i Sverige har ett starkt besittningsskydd vilket skyddar de boende. Man måste också fråga sig hur alternativet till att inte bygga nytt eller rusta upp ett område står sig jämfört gentrifieringsrisken. Ska man i vissa fall låta ett område förfalla för att det inte ska gentrifieras? Hur bostadsmarknaden ser ut påverkar också hur man ska hantera gentrifieringsfrågan. Finns det andra bostäder att flytta till eller inte om de boende inte klarar hyreshöjningar för sitt befintliga boende.

8.4 Intervju MKB Fastighets AB

Intervju har genomförts med Sara Macdonald, nyproduktionschef den 12 april 2017. En sammanställning av intervjun redovisas nedan.

Vi har relativt många fastigheter i miljonprogramsområden och investerar i områdena genom förtätning och renovering. Lönsamheten för fastigheterna ser bra ut. Vi ser att det är viktigt att verka för ansvarsfull renovering med hänsyn till hyresökningar. Det är viktigt att det fortsatt finns lägenheter med lägre hyresnivåer.

Miljonprogramsområden har fått en lite dålig klang idag. När husen uppfördes hade många inte toalett inomhus och det rådde en stor bostadsbrist. Idag har vi en hög bostadsstandard i Sverige och husen är funktionella. I miljonprogrammen finns det mycket gröna områden där det finns förtätningspotential. Genom förtätning kan man ändra strukturen på området och göra det mer levande. Fördelen med miljonprogrammen är att de ligger nära centrum.

Styrkor: Finns bra bebyggelsestruktur och många vill bo i dessa områden. Miljonprogrammen ligger centralt i Malmö och i områdena finns goda förutsättningar att förtäta.

Svagheter: Kan finnas en social instabilitet i områdena.

Möjligheter: Det finns stor möjlighet till värdeökning av fastigheterna genom god förvaltning.

Hot: Om en social instabilitet leder till en stor otrygghet i ett område, skulle det om man inte lyckas vända det kunna innebära ett hot.

För att områdena ska fungera bra är viktiga fysiska faktorer att det finns en blandad bebyggelse och olika upplåtelseformer. Det ska vara möjligt att göra bostadskarriär inom sitt område. Kollektivtrafiken spelar en viktig roll, det skulle byggas mer om kollektivtrafiken var bättre. Kollektivtrafiken påverkar också fastighetsvärdena i hög utsträckning.

Vid förtätning utformar vi mötesplatser i enskilda kvarter men arbetar också med detta redan i detaljplaneskedet.

Möjligheten till att göra tillval för hyresgäster vid nyproduktion är begränsad. De tillval som kan göras måste vara gångbara för nästa hyresgäst.

Arbete med förtätning sker aktivt, staden ska växa inåt. Genom förtätning minskar miljöbelastningar och det ges ett större underlag för service att fungera. Arbetet med förtätning sker både genom ifyllnadsförtätning och stadsdelsförtätning (exploateringsförtätning). Råmark är inte vanligt att förtäta på men mark som är lik råmark används ofta för förtätning. Då infrastruktur redan är befintlig vi ett projekts start är detta mycket fördelaktigt.

Investeringsintresse i miljonprogram

I miljonprogrammen är potentialen till förtätning mycket god. Det finns mycket fria ytor som exempelvis markparkering. Ordnas det så att parkeringen kan ske på annat sätt kan man istället använda ytan för förtätning.

Markprisens utveckling påverkar i hög grad hur mycket hyresrätter som byggs, mark är en bristvara.

Miljonprogrammen i Malmö ligger centralt och Malmö är en kompakt stad.

Det är effektivt att blanda upplåtelseformer när man bygger för att nå en mångfald. Gentrifieringsrisken vid förtätning är låg. De boende med en lägre inkomstnivå kan bo kvar i befintligt bestånd utan att nödvändigtvis behövas fasas ut när det byggs nya dyrare hus. Istället möjliggörs för bostadskarriär inom sitt eget område. Det är inte en god idé att riva och bygga nytt, utan man ska satsa på förtätning för att växa.

8.5 Intervju Svenska Bostäder

Intervju har genomförts med Jörgen Holmqvist, avdelningschef fastighetsutveckling den 7 april 2017. En sammanställning av intervjun redovisas nedan.

Svenska Bostäder är ett av Stockholms tre kommunala bostadsbolag. Fastighetsbeståndet består av drygt 26 000 lägenheter och bolaget har funnits i Stockholm sedan 1944. I Järvaområdet har bolaget ett bestånd om 5 500 lägenheter i områdena Husby, Rinkeby, Akalla, Tensta och Kista. Sedan 2006, 2007 pågår en specifik satsning i dessa områden som initierats av bolagets ägare, Stockholms Stad. Satsningen går ut på att försöka lyfta Järvaområdet. Upprustningen av området såväl fysiskt som socioekonomiskt åligger staden. Denna satsning är att betrakta som både allmännyttig och affärsmässig.

Det finns också privata aktörer som äger och köper bestånd i miljonprogramsområden, Holmqvists uppfattning är att dessa aktörer ser en möjlighet till att göra goda fastighetsaffärer i områdena. Till skillnad från privata aktörer arbetar allmännyttan parallellt med lönsamhetskrav med att värna om medborgarna. Gällande mark i Stockholmsområdet är utbudet starkt begränsat och detta påverkar investeringar och satsningar som görs, det är alltså inte så enkelt som att bara ta ställning till om man vill bygga i yttre- eller innerstaden.

Gällande lönsamheten i dessa områden är det svårare att få ihop den ekonomiska kalkylen både gällande upprustning av befintligt bestånd och nyproduktion. Då det är lägre hyror i miljonprogramsområden blir det alltså mindre intäkter som kan täcka kostnaderna. Det kan vara en idé att arbeta efter så kallad Stockholmshyra, där det tas större hänsyn till läge och lägenhetens standard vid hyressättning.

Vi utvecklar vårt bestånd om 5 500 lägenheter i Järva genom upprustning av hela beståndet. Hittills är vi klara med 3 000 lägenhetsrenoveringar. Vår erfarenhet av upprustandet så här långt i projektet är att de boende är väldigt nöjda och vi har en bra dialog med de boende i vårt bestånd. Vi upplever att när ett område blir fint och anses som omhändertaget är man som boende extra mån om att behålla områdets standard. Det är också viktigt att arbeta med social utveckling av dessa områden. Olika upprustningar vi genomfört har till exempel lett till att boende i områden fått praktik. Vi arbetar för tillfället med att utveckla centrumet i Husby och hoppas då också uppnå ett levande centrum. Generellt arbetar vi med en feministisk stadsplanering där kvinnor ska kunna utnyttja offentliga rum på samma villkor som män.

Styrkor: De boende i Järva har en tydlig stolthet och ett starkt engagemang för sitt område, detta är en grund för att goda möjligheter att utveckla området.

Svagheter: Området lider av en hög arbetslöshet, det handlar inte bara om att skapa fina hem utan att möjliggöra för sysselsättning i bostadsområden. Om man inte lyckas åstadkomma detta som samhällsbyggare är det ett misslyckande, arbetslösheten är inte de boendes fel utan ett samhällsproblem.

Möjligheter: De boendes engagemang ökar vid lyftande av ett område, detta är en möjlighet. Det finns också goda möjligheter att knyta an dessa områden bättre till centrum vartefter det växer fram nya stadsdelar. Som allmännyttigt bostadsbolag rör man inte på detta själv utan alla inblandade aktörer måste ta sitt ansvar.

Hot: Problem med kriminalitet, detta blir förutom ett hot mot de boende också hotande för fastighetsägare. Kan man inte vända den kriminella trenden försvårar detta möjligheten till god förvaltning av fastigheterna. Dock kommer allmännyttan fortsätta investeringar både gällande upprustning och nyproduktion i berörda områden. Privata aktörer med lägre samhällsansvar kan komma att undvika arbete i dessa områden.

Viktiga fysiska faktorer för att ett område ska fungera är tillgång till samhällsfunktioner som exempelvis apotek. Tas exempelvis en bankomat bort från ett område skickar det en signal om att området inte är tillräckligt bra för att ha denna service. Kollektivtrafik spelar också en viktig roll, dock är den inte avgörande för ett områdes utveckling. Det underlättar så klart att bygga nytt om det på förhand finns tankar kring hur infrastruktur och kollektivtrafik ska lösas. Återigen spelar den begränsade tillgången på mark i Stockholm en viktig roll. Det är också viktigt med god utformning av mötesplatser och centrum, för oss en nära dialog med stadsdelsförvaltningen, exploateringskontor, stadsbyggnadskontor och andra inblandade aktörer för att uppnå gott resultat.

Generellt när vi bygger nytt utgår vi från tekniska regler som vi tagit fram på Svenska Bostäder. Vi har styrande dokument som vi ser över varje år med ramar för hur boendet ska se ut och vad det ska innehålla. Då vi normalt inte har förutbestämda hyresgäster i ett tidigt skede vid nyproduktion är det svårt att göra val och tillval för deras boende. Dock kan stilval, exempelvis tapetsering eller installation av badkar, göras när man flyttat in. Detta finansieras genom en engångssumma eller en hyresökning. Vid upprustning kan man påverka desto mer som hyresgäst i fråga om val och tillval till ens boende.

Vi jobbar med förtätning då det råder en stor bostadsbrist. Idag står mer än 500 000 personer i bostadskö i Stockholm och av dem så är 60-70 000 aktivt sökande. Vid förtätningsprojekt är det fördelaktigt om det redan finns samhällsservice i nära anknytning anlagd, men vi tittar på alla möjligheter där det finns tillgänglig mark. Vi arbetar både med ifyllnadsprojekt och förtätning av stadsdelar sinsemellan. Bland annat kommer det att byggas nytt i Rinkeby, genom att knyta ihop vägnätet skapas en möjlighet att nära sig området Ursvik.

Utformningen av förtätning i miljonprogrammen skiljer sig inte från andra områden i det avseendet att man också i miljonprogramsfortätningar tar hänsyn till omkringliggande bebyggelses höjd och fasadutformning. Miljonprogrammet har möjlighet att förtätas, dels är det naturnära så det finns mer mark att växa på och sedan finns det mer utrymme mellan fastigheterna som kan utgöra plats för ny bebyggelse.

Då vi sällan köper mark, utan vårt bestånd till största delen är uppfört på tomträtter som vi betalar hyra för till staden, är vi inte lika påverkade av de ökande markpriserna. Dock

Investeringsintresse i miljonprogram

stiger ju hyran för marken då försäljningspriset för mark går upp. De ökande priserna försvårar möjligheten att få investeringskalkylen att gå ihop.

Jag ser inga tydliga skillnader i de olika miljonprogrammen sett till stad utan snarare likheten att miljonprogram uppfördes på stora sammanhängande områden då detta var en förutsättning för att kunna bygga många lägenheter.

Vid upprustningar får man se till att hyresjusteringar är rimliga så de boende kan bo kvar. Det blir högre hyror i nyproducerade byggnader men detta anser jag genererar en möjlighet att göra bostadskarriär även inom hyresrätter i samma område.

8.6 Intervju Stena Fastigheter

Intervju har genomförts med Per Limdal, fastighetschef i Göteborg den 29 mars 2017. En sammanställning av intervjun redovisas nedan.

Stena fastigheter har inte investerat i fastigheter i miljonprogramsområden i Göteborg de senaste 10 åren. Fastigheter som Stena äger idag är bland annat från förmiljonprogrammet 1960-1964. Fram till 1992 hade man kraftiga räntesubventioner både för nybyggnation och ombyggnation och kunde finansiera projekt med hjälp av dessa räntesubventioner. Under perioden med höga räntesubventioner kunde en fastighet byggas om med en lämplig hyreshöjning som påföljd. Denna möjlighet försvann då räntesubventionerna minskade. Under krisen i början av 90-talet fanns det inte längre ett starkt intresse från branschens sida att bygga nytt eller renovera. Stena köpte under 2006 fastigheter i Lövgärdet i Göteborg och har avyttrat beståndet idag och satsar istället på nyproduktion. Stena har som strategi att satsa på nyproduktion istället för att förvärva fastigheter i äldre bestånd.

Miljonprogrammen massproducerades genom elementbyggnadsteknik. Både produktionstakten och byggnadstekniken har medfört problem för byggnaderna. I centrala delar av Göteborg är byggnaderna ofta äldre och byggmästarbyggda. Detta innebär att de är lättare att underhålla. Renovering av miljonprogramsområden är väldigt kostsamt och innebär hyresökningar som är svåra att bära för alla olika typer av hyresgäster.

Vi har arbetat socialt i de områden där vi har fastigheter med att det ska finnas bra skola, jobb och fritidssysselsättning för unga. Detta har varit en ”win-win”, mår området bra mår fastigheterna bra. Det är en utmaning att göra större renoveringar då bruksvärdesystemet medför en hyresnivå som inte alla kan klara av. Betalningsviljan är olika för olika områden. Ett centralt läge med goda kommunikationer och bra service medför en högre betalningsvilja.

En möjlighet hos byggnaderna i miljonprogrammen är att de har en låg hyra. Detta utgör en potential för fastighetsägare då hyreshöjningar kan göras vilket är svårare om hyran är hög. Svagheten i miljonprogrammen är att många av byggnaderna är i dåligt skick. En styrka hos miljonprogrammen är att det finns goda möjligheter till förtätning i form av parkeringsytor. Hot mot miljonprogrammen är att de ännu mer än idag kan komma att utgöra parallellsambällen. Då bostadsmarknaden blir mättad kommer miljonprogrammen att drabbas först och människor flyttar därifrån.

Viktiga fysiska faktorer för att öka fastighetsvärden i miljonprogramsområdena är standardökningar som kan leda till höjd hyra. Energiåtgärder generellt är bra att genomföra, exempel på en sådan åtgärd är individuell vattenmätning, det vill säga att hyresgästen får betala en del av vattenförbrukningen själv. Insatser som tilläggsisolering och fönsterbyte tveksamma ur ett lönsamhetsperspektiv, fönsterbyte ger i snitt 1-2 % avkastning.

Många har tidigare varit tvungna att flytta ifrån Stenas områden för att de vill ha en annan upplåtelseform. Rörande mångfald har vi tidigare bara byggt hyresrätter men har nu ändrat inriktning till att producera även bostadsrätter. Olika kunder har olika behov vilket vi vill tillgodose. Detta ökar mångfalden och man når en bredare marknad vilket är viktigt för utvecklingen av våra områden.

Kollektivtrafikens roll vid förtätning i miljonprogramsområdena är mycket viktig. Vi förtätar ofta på gamla parkeringsytor som är belägna i utkanten av området och då är det viktigt att kunna ta sig till och från den nya byggnaden och samtidigt hålla parkeringsnormen nere. Dock måste parkering för bilar fortfarande finnas då det inte är hållbart att bygga efter orealistiskt låg parkeringsnorm. Parkeringen blir ett problem då det inte i vissa fall lönar sig att uppföra ytterligare lägenheter i en byggnad för att anläggningkostnaden för tillhörande parkering skulle bli för hög.

Det är viktigt att satsa på attraktiva centrum, dock äger vi inga centrumanläggningar i Göteborg i dagsläget. Idag ser vi en trend i att externhandeln ökar på bekostnad av bostadsnära handel. Det är svårt att hålla en lokal centrumanläggning vid liv då det är svårt att konkurrera med extern och centrumnära handel.

Vi arbetar med förtätning genom att bygga på gamla parkeringsytor och istället, om det är ekonomiskt hållbart, flytta parkeringen under husen och annars bygga parkeringshus. Fördelen med att arbeta med förtätning är att vi inte behöver köpa ny mark. I många fall är kommunens detaljplaner relativt detaljstyrda vilket kan medföra osäkerheter för dessa projekt.

Förtätning i miljonprogram kan vara lönsamt beroende på vilket läge i staden man pratar om. Betalningsviljan varierar stort för olika områden i staden för miljonprogram som ligger i utsatta delar av staden kan det vara svårt att hitta en lönsamhet för nyproduktion.

Per Limdal menar att en av anledningarna till att många väljer att investera i miljonprogramsområden idag är att räntorna är låga. När räntorna går ner går avkastningskravet ner. Vi skulle vilja att detta låg kring sex procent på totalt kapital för att fungera långsiktigt för våra fastigheter men idag får man vara glad om man kan få fyra procent, det är fortfarande bättre jämfört med att ha pengarna på banken. Idag köper man alltså fastigheter med högre risk för att marknaden gå bra och pengarna ska investeras någonstans.

Limdal anser att det troligen inte föreligger någon gentrifieringsrisk varken på lång eller kort sikt om man förtätar i miljonprogramsområden. Det befintliga beståndet finns kvar och i dessa byggnader är det inte nödvändigt att höja hyrorna även om ett område skulle få ett lyft av att ny bebyggelse av bättre kvalitet tillkommer. I vissa fall skulle man kunna tänka sig att detta kan inträffa på lång sikt, att attraktiviteten ger ringar på vattnet och priserna går upp.