

## Investeringar för miljarder i miljonprogram

Idag består en fjärdedel av det svenska bostadsbeståndet av bebyggelse från 1960- och 70-talet. Under denna tidsperiod genomfördes det så kallade miljonprogrammet. I dagsläget lider stor del av bebyggelsen från miljonprogramseran av omfattande renoveringsbehov och har i flertalet fall drabbats av ett negativt rykte. Trots de utmaningar miljonprogramsområden står inför kan det observeras ett ökat investeringsintresse i just dessa områden bland fastighetsbolag.

I vårt examensarbete studeras vilka de bakomliggande orsakerna till det ökade investeringsintresset i miljonprogram kan vara. 40 stycken områden i Malmö, Göteborg och Stockholm har studerats. Urvalet av dessa områden har gjorts genom studie av bebyggelse uppförd i kluster från miljonprogramseran.

### Värdepåverkande faktorer

Vi har genomfört en jämförelse mellan miljonprogramsområden med andra stadsdelar som också innehåller bebyggelse från miljonprogramseran men med större spridning. Det har visat sig att flertalet av studerade miljonprogramsområden skiljer sig i utbildningsnivå, trygghet, inkomst, tillgänglighet, omsättningstakt av bostadsrätter, sysselsättningsgrad, renoveringsbehov och homogenitet gällande upplåtelseform. Flertalet miljonprogramsområden har dock visat sig beläggas i nära anslutning till höga naturvärden. Efter intervju med diverse fastighetsbolag som är aktiva i områdena kan en stolthet och ett engagemang för stadsdelarna bland de boende också konstateras föreligga.

### Ränteläge, bostadsbrist, förädling och förtätning

Det rådande låga ränteläget påtalas av fastighetsbolag som en av förklaringarna till det ökade investeringsintresset i miljonprogramsområden. Fastigheter anses av flertalet bolag vara en god investering sett till avkastning jämfört andra värdehandlingar i dagsläget.

Även den bostadsbrist som föreligger i Malmö, Göteborg och Stockholm influerar viljan att investera i miljonprogramsområden. Städerna växer utåt med en ökande befolkning vilket gör att synen på centrumnära lägen förändras. Stadsdelar som tidigare ansetts avlägsna city betraktas som alltmer centrala lägen.

Ytterligare en anledning till ökat investeringsintresse utgörs av de förädlingsmöjligheter bostadsbeståndet i

miljonprogramsområden utgör. Till följd av det omfattande upprustningsbehov stora delar av bebyggelsen från miljonprogramseran lider av föreligger goda möjligheter för renoveringar med hyresökningar som påföljd.

Miljonprogramsområden innehåller en god förtätningspotential enligt intervjuade fastighetsbolag. Det finns relativt andra områden i dessa städer stort utbud av icke bebyggd mark. Infrastruktur och samhällsservice är redan existerande vilket underlättar vid förtätningprojekt. Förtätningspotentialen anses av författarna vara ett skäl till ökat investeringsintresse.

### Betalningsvilja

Vad som framkommit i studien är att betalningsviljan i miljonprogramsområden understiger nyproduktionskostnaden i respektive stad. Ökande markpriser är en bidragande faktor till att detta gap ökar. Tobins Q har i de flesta studerade områden konstaterats ligga under ett, vilket innebär att nyproduktion inte är lönsamt. Vi anser dock att det existerar en optionsmöjlighet genom förvärv i miljonprogram, utöver nämnda förädlingsmöjligheter, vilket påverkar investeringsintresset positivt. Optionen utgörs av att tillgången till obebyggd mark i framtiden kan bebyggas då betalningsviljan överstiger nyproduktionskostnader till följd av växande städer.

Vi anser att det krävs stora sociala insatser och insatser i den bebyggda miljön för att lyfta miljonprogramsområden men att områdenas potential utgör goda möjligheter till lönsamma investeringar.

Originaltitel: Investeringsintresse i miljonprogram

Examensarbetet kan hämtas från [lup.lup.lu.se](http://lup.lup.lu.se)

Pernilla Ljung & Frida Manhem  
21 juni 2017, LTH