

Hur kan kontor bli hem?

- Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

Jonas Clarin
Ardian Miftari

© Jonas Clarin & Ardian Miftari, 2024.

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 24/5552SE

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

Hur kan kontor bli hem?

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

How can offices become homes?

Conversion of office spaces into residential housing from a real estate owner's perspective

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Jonas Clarin, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Ardian Miftari, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Riikka Kyrö, docent, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Rebecka Lundgren, postdoktor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Adaptiv återanvändning, konvertering, kontor, vakans, bostäder, fastighetsägare

Keywords:

Adaptive reuse, conversion, office, vacancy, residential housing, real estate owner

Abstract

The Swedish office markets especially in the three major cities Stockholm, Gothenburg, and Malmö have experienced increased vacancy rates in recent years. One key factor behind this is employees' preferences post the Covid-19 pandemic. Despite a gradual return to offices, the utilization rate has decreased in Sweden, prompting tenants to prioritize their lease portfolios and space optimization for cost savings. Vacancy in office buildings is likely to have consequences for the economy, the environment, and social aspects, potentially negatively impacting greenhouse gas emissions and energy consumption.

The adaptive reuse of offices into residential spaces has been found to be a potential solution to tackle vacancy and contribute to sustainability. The significant housing shortage in Sweden could act as an incentive for converting vacant office buildings into residences. However, these conversions are currently conducted on a limited scale. This thesis aims to explore the significant opportunities and challenges through a multiple case study of completed adaptive reuse projects in Sweden.

The purpose of this study has been to thoroughly examine, from a property owner's perspective, the opportunities and challenges arising from the adaptive reuse of office spaces to residences in Sweden. The research has focused on addressing several key questions to enhance understanding in this field. Firstly, the study analyzes the opportunities and challenges property owners face in the adaptive reuse of office buildings into residences. This includes examining economic, legal, and technical aspects influencing property owners' decision-making processes. Another question addresses how various stakeholders have successfully tackled challenges encountered during the adaptive reuse process. By investigating completed adaptive reuse projects, the study contributes to identifying opportunities and obstacles for similar projects in the future. Finally, the research shifts focus to what needs to change to improve the conditions for adaptive reuse projects.

A qualitative method was applied in this study to examine the opportunities and challenges of adaptive reuse and other research questions. The study began with a literature review to identify opportunities and challenges from previous research. Furthermore, a multiple case study strategy was chosen, including five different office-to-residence adaptive reuse projects to gain a deeper understanding of the issues and to compare the data with theory, investigating any discrepancies.

The study reveals that a high vacancy level is crucial for considering the adaptive reuse of office buildings into residences. Despite projects being primarily carried out in central areas, they face challenges such as complaints due to disturbances and logistical issues. Sustainability is prioritized after profitability, and stimulus packages primarily benefit smaller municipalities. Long planning process lead times, parking restrictions, and strict building regulations pose hindrances, affecting profitability and complicating the adaptive reuse of older buildings with cultural-historical value. Environmentally

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

hazardous building materials pose a risk but are typically managed within the project costing. Rent-setting rules do not seem to affect feasibility.

New construction combined with adaptive reuse projects may increase the economic feasibility of the project. Property owners and developers address challenges through prior experiences and understanding of building suitability and technical aspects. Today, challenges in the planning process are resolved through negotiations with the municipality. To facilitate more adaptive reuse projects, suggested measures include adapting regulations, streamlining the planning process, and introducing more flexible zoning plans. Collaboration among industry stakeholders and disseminating knowledge about adaptive reuse are emphasized to promote resource-efficient construction.

Sammanfattning

De svenska kontorsmarknaderna i Stockholm, Göteborg och Malmö har sett ökade vakansgrader under de senaste åren. En viktig faktor bakom detta är anställdas preferenser efter Covid-19-pandemin. Även om närvaron på kontoren har börjat öka igen, har utnyttjandegraden sjunkit i Sverige, och hyresgäster prioriterar nu sin hyresportfölj och ytoptimering för att spara kostnader. Vakans i kontorsbyggnader kan ha konsekvenser för ekonomin, miljön och det sociala, med möjliga negativa påverkan på växthusgasutsläpp och energiförbrukning. Konverteringen av kontor till bostäder har visat sig vara en potentiell lösning för att minska vakansen och bidra till hållbarhet. Den stora bostadsbristen i Sverige ger incitament för konverteringen av vakanta kontorsbyggnader till bostäder. Trots detta utförs konverteringarna för närvarande i begränsad omfattning, och denna rapport kommer att utforska de betydande möjligheterna och utmaningarna genom en fallstudie av genomförda konverteringsprojekt i Sverige.

Syftet med denna studie har varit att, utifrån ett fastighetsägarperspektiv, noggrant undersöka de möjligheter och utmaningar som uppstår vid konvertering av kontorslokaler till bostäder i Sverige. Forskningsarbetet har fokuserat på att besvara ett antal centrala frågeställningar för att öka förståelsen inom området. Först och främst har studien analyserat vilka möjligheter och utmaningar fastighetsägare möter vid konverteringen av kontorsbyggnader till bostäder. Detta har inkluderat en noggrann granskning av ekonomiska, juridiska och tekniska aspekter som påverkar beslutsprocessen för fastighetsägare. En annan frågeställning har rört hur olika aktörer har lyckats lösa de utmaningar de stött på under konverteringsprocessen. Genom att undersöka genomförda konverteringsprojekt har studien bidragit till att identifiera möjligheter och hinder för liknande projekt i framtiden. Slutligen har forskningen riktat fokus mot vad som behöver förändras för att förbättra förutsättningarna för konverteringsprojekt.

I denna studie har en kvalitativ metod tillämpats för att studera möjligheterna och utmaningarna vid konverteringar samt studiens övriga frågeställningar. Studien inleddes med en litteraturstudie för att identifiera möjligheter och utmaningar från tidigare forskning. Vidare utfördes en fallstudie kring fem olika konverteringsprojekt av kontor till bostäder för att förstå problematiken mer djupgående och att jämföra datan med teorin och undersöka om där finns några diskrepanser.

Studien visar att en hög vakansnivå är central för att överväga konvertering av kontorsbyggnader till bostäder. Trots att projekt oftast genomförs i centrala områden, stöter de på utmaningar som klagomål på grund av störningar och logistiska utmaningar. Hållbarhet prioriteras efter avkastning, och stimulanspaket gynnar främst mindre kommuner. Långa planprocessledtider, parkeringsrestriktioner och stränga byggregler utgör hinder, påverkar lönsamheten och komplicerar konvertering av äldre byggnader med kulturhistoriskt värde. Miljöfarligt byggmaterial utgör en risk, men hanteras i regel i projektkalkylen. Hyressättningsreglerna påverkar inte genomförbarheten.

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

Nybyggnation i samband med konverteringsprojekt kan förbättra genomförbarheten. Fastighetsägare och utvecklare löser utmaningar genom tidigare erfarenheter och förståelse för byggnadslämplighet och tekniska aspekter. Idag löser man utmaningar med planprocessen genom förhandling med kommunen. För att underlätta fler konverteringar föreslås åtgärder som anpassning av regelverk, effektivisering av planprocessen och införande av flexibla detaljplaner. Samarbetet mellan branschaktörer och spridning av kunskap om konverteringsprojekt betonas för att främja resurseffektivt byggande.

Begreppslista

Konvertering

En byggnads användning förändras till annat ändamål. Begreppet har samma innebörd som omvandling eller adaptiv återanvändning i denna studie.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant yta i befintligt skick.

Presumtionshyra

Hyra för nyproducerade lägenheter. Gäller under 15 år.

JB

Jordabalk.

PBL

Plan- och bygglag.

Förord

Detta examensarbete avslutar våra fem års studier på civilingenjörsprogrammet i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Detta arbete är genomfört höstterminen 2023, omfattar 30 högskolepoäng och innebär att vi nu är civilingenjörer i lantmäteri.

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare, Riikka Kyrö, som bidragit med återkoppling, engagemang och stöd från början. Ett särskilt stort tack för att du introducerade ämnet för oss. Vi vill även rikta ett stort tack till samtliga som ville ställa upp på intervjuer och bidragit med information till arbetet. Era svar har varit värdefulla för oss!

Stort tack till alla nära och kära och alla vänner som stöttat oss under våra studier och examensarbetet. Utan er hade det inte varit möjligt! Slutligen vill vi tacka varandra för fem fantastiska år och ett gott samarbete sedan första terminen.



Jonas Clarin



Ardian Miftari

Lund, den 21 december 2023

Innehållsförteckning

1 INLEDNING	17
1.1 BAKGRUND	17
1.2 SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNINGAR	20
1.3 AVGRÄNSNING	20
1.4 DISPOSITION	21
2 METODIK	22
2.1 ANGREPPSSÄTT	22
2.2 METOD	23
2.3 TILLVÄGAGÅNGSSÄTT	23
2.4 FALLSTUDIE	23
2.4.1 Data och analys	24
2.4.2 Urval	24
2.5 RESULTATETS TILLFÖRLITLIGHET	26
2.5.1 Validitet	26
2.5.2 Reliabilitet	27
3 FASTIGHETSMARKNADEN	29
3.1 PANDEMINS EFFEKTER PÅ KONTORSMARKNADEN	29
3.2 INFLATIONEN OCH RÄNTORNAS EFFEKT PÅ FASTIGHETSMARKNADEN	30
3.3 VAKANS	32
3.4 TOMMA STADSKÄRNOR	33
3.5 STRATEGIER FÖR VAKANTA KONTORSBYGGNADER	34
3.6 HÅLLBARHETSKRISEN OCH CIRKULÄR EKONOMI	35
3.7 BOSTADSBRISTEN I SVERIGE	36
4 KONVERTERING	38
4.1 KONVERTERINGSPROCESSEN	38
4.1.1 Projektidentifiering	39
4.1.2 Utvärdering och Analys	39
4.1.3 Planprocessen	40
4.1.4 Bygglövsprocessen	40
4.1.5 Projektering och produktion	41
4.1.6 Återbostadisering och bostadisering	41
4.1.7 Byggregler	42
4.1.8 Hyressättning vid omvandling av lokal till bostad	42
4.1.9 Överlämnande och förvaltning	43
4.2 PÅVERKANDE ASPEKTER INOM KONVERTERINGSPROJEKT	43
4.2.1 Vakans	43
4.2.2 Läge	44
4.2.3 Hållbarhet och cirkulär ekonomi	44
4.2.4 Politiska initiativ	46
4.2.5 Planprocessen	46
4.2.6 Byggregler och krav	47
4.2.7 Momsregler	49
4.2.8 Miljöfarligt byggmaterial och markföroreningar	50
4.2.9 Hyressättning	50

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

4.2.10	Värdering av vakanta kontorsbyggnader.....	51
4.2.11	Lönsamhet och riskhantering.....	52
4.3	SAMMANFATTNING	53
5	EMPIRI	56
5.1	ÅTERBOSTADISERING AV KONTORSBYGGNAD I CENTRALA GÖTEBORG (A)	56
5.1.1	Läge	56
5.1.2	Drivkraft	57
5.1.3	Kulturarv	57
5.1.4	Byggtekniska utmaningar	58
5.1.5	Intressenthantering	58
5.1.6	Investeringsstrategi.....	59
5.2	KONTORSBYGGNAD FRÅN 1960-TALET I CENTRALA MALMÖ (B).....	59
5.2.1	Läge	60
5.2.2	Drivkraft	60
5.2.3	Förhandlingen mellan parterna.....	61
5.2.4	Investeringsstrategi.....	63
5.2.5	Kulturarv	64
5.2.6	Hållbarhet.....	65
5.3	KONTORSBYGGNAD TILL BOSTADSRÄTTER PÅ SÖDERMALM I STOCKHOLM (C).....	65
5.3.1	Läge	66
5.3.2	Intressenthantering	66
5.3.3	Byggtekniska utmaningar	67
5.3.4	Miljömässig hållbarhet	68
5.3.5	Investeringsstrategi.....	68
5.3.6	Möjliggörare.....	69
5.4	ÅTERBOSTADISERING AV KONTORSBYGGNAD I LUND (D)	69
5.4.1	Läge	70
5.4.2	Drivkraft	70
5.4.3	Byggtekniska utmaningar	71
5.4.4	Intressenthantering	72
5.4.5	Investeringsstrategi.....	73
5.4.6	Miljömässig hållbarhet	73
5.5	POLISHUS TILL BOSTADSRÄTTER I MALMÖ (E)	74
5.5.1	Läge	74
5.5.2	Nybyggnation i samband med konvertering.....	75
5.5.3	Intressenthantering	76
5.5.4	Riskhantering.....	76
5.5.5	Kulturarv	77
5.5.6	Inställning till konverteringsprojekt	78
6	ANALYS OCH DISKUSSION	79
6.1	PÅVERKANDE ASPEKTER	79
6.1.1	Vakans	79
6.1.2	Läge	80
6.1.3	Hållbarhet och cirkulär ekonomi.....	80
6.1.4	Planeringsstimulans för omvandling av lokaler till bostäder.....	81
6.1.5	Planprocessen.....	81
6.1.6	Byggregler och krav	82
6.1.7	Momsregler vid konvertering av lokaler till bostäder	83
6.1.8	Miljöfarligt byggmaterial och markföroreningar	84

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

6.1.9 Hyressättning.....	84
6.1.10 Värdering av vakanta kontor.....	84
6.1.11 Lönsamhet och riskhantering.....	85
6.2 KOMPETENS, KUNSKAPER OCH KREATIVITET SOM LÖSNING.....	86
6.3 SAMARBETE OCH INTRESSENTHANtering SOM MÖJLIGGÖRARE.....	87
6.4 STUDIENS BIDRAG.....	88
7 SLUTSATS	89
7.1 FÖRSLAG PÅ VIDARE STUDIER.....	90
REFERENSLISTA.....	92
BILAGA 1 – INTERVJUMALL, FASTIGHETSBOLAG	102
BILAGA 2 – INTERVJUMALL, KOMMUN.....	104
BILAGA 3 – INTERVJUMALL, STADSANTIKVARIE	105

1 Inledning

1.1 Bakgrund

De senaste åren har den svenska kontorsmarknaden upplevt ökade vakansgrader, inte minst i landets tre största städer Stockholm, Göteborg och Malmö. Vakansgraden under andra halvan av 2022 i städernas CBD (Central Business District) var 6,5 % i Stockholm, 11,2 % i Göteborg och 7,5 % i Malmö. Prognosen för 2023 visar inga tecken på att vakansgraden kommer att sjunka. (JLL 2023). Vakansgraden är mätt utifrån den lediga ytan som finns ute på marknaden att hyra omgående, oavsett kvalitet på ytan och vilka hyresvillkor som erbjuds (ibid). Ytor som inte finns ute på marknaden att hyra, exempelvis på grund av renovering, ingår inte i vakansgraden (ibid).

Vakansgraden ökning samt att kontoren nyttjas i mindre omfattning beror på olika faktorer. Covid-19-pandemins effekter har resulterat i att anställda föredrar en flexibel och hybrid arbetsplats (Fiorentino et al. 2022). Det finns heller inga tydliga tecken på att hyresgäster planerar att hyra mer yta. Även om de anställda successivt börjar komma tillbaka till kontoren är hemarbete fortfarande populärt. Redan innan covid-19-pandemins utbrott, hade kontorens utnyttjandegrad sjunkit till i snitt omkring 30-40% i Sverige (Fjellander et al. 2019). Pandemin har dock accelererat den redan pågående förändringen av ytbehovet. Enligt CBRE (2023a) har hyresgäster börjat prioritera sin hyresportfölj och ytoptimering. De har insett att det finns besparingsmöjligheter. Den främsta anledningen till detta är de anställdas preferenser i arbetssätt och att nuvarande hyresportfölj är anpassad efter efterfrågan på kontorsyta innan Covid-19-pandemin (CBRE 2023a).

En annan drivkraft för företag att se över sin hyresportfölj är hållbarhet. Enligt CBRE (2023a) ser ca 55% av alla europeiska bolag sin portfölj ur ett hållbarhetsperspektiv. Det inkluderar både vilka egenskaper ytan de hyr ska ha och var kontorsbyggnaden är lokaliserad. Ytterligare drivkrafter är delning av arbetsplats och digitalisering. Företag har minskat antalet fasta arbetsplatser och omvandlar ytorna till aktivitetsbaserade och samarbetsvänliga. Andelen arbetsplatser per anställd har ökat. Som ett resultat av de anställdas preferens att arbeta hemifrån och mer flexibelt, har teknologin blivit alltmer viktig. Man implementerar video- och telefonmöten i allt större utsträckning (CBRE 2023a). En annan faktor som också spelar en stor roll just nu är den höga inflationstakten och ökade räntesatserna. Både hyrorna har ökat, vilket minskat efterfrågan för hyresgäster, men räntekostnaderna för fastighetsägarna har också ökat. Dessutom håller flertalet kontor på att färdigställas trots att mängden byggstarter har minskat sedan de ekonomiska förändringarna. Det bidrar till en ökning i vakansgrad på kontorsmarknaden.

Vakansgraden i kontorsbyggnaderna kan leda till konsekvenser för ekonomin, miljön och det sociala (Glumaca och Islam 2020). Rivning av de vakanta byggnaderna skulle leda till ett ökat avfall samt stora växtgasutsläpp vid nybyggnation av en ny byggnad på samma fastighet. Bygg- och fastighetssektorn är idag en av världens största källor

till växthusgaser och energiförbrukning. I Sverige stod bygg- och fastighetssektorn för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och i världen stod bygg- och fastighetssektorn för 37 procent. (Boverket 2023f; UNEP 2022). Till följd av dessa avsevärda utsläpp behövs smarta lösningar inom sektorn för att minska utsläppen. Konvertering av vakanta kontor till bostäder skulle kunna ge signifikanta fördelar för miljön, det sociala och ekonomin (Glumaca & Islam 2020). Lösningen fungerar även som ett bra komplement till bostadsbyggandet. I Sverige råder en omfattande bostadsbrist vilket gör läget på bostadsmarknaden ansträngt (Boverket 2023e). Byggbehovet av nya bostäder bedöms uppgå till cirka 67 300 nya bostäder årligen till och med år 2030 (Boverket 2023a). Trots detta är prognosen för antalet färdigställda bostäder år 2025 endast cirka 30 000 (Boverket 2023b). Hushåll med lägre inkomster blir särskilt drabbade när köpkraften minskar och ungas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden blir allt svårare (Boverket 2023e).

Denna omfattande bostadsbrist, i kombination med höga vakansgrader och underutnyttjade ytor, ger flera incitament till att konvertera vakanta kontorsbyggnader till bostäder. Trots detta är det inte alltid självklart att göra om kontorsbyggnader till bostadsbyggnader och det finns anledningar till att konverteringarna sker i relativt begränsad omfattning. Den senaste 20-årsperioden har i genomsnitt endast ca 2 500 bostäder årligen tillkommit i Sverige genom konvertering av lokaler till bostäder (Boverket 2021). Det finns flertalet tidigare studier som har undersökt möjligheterna, riskerna och förutsättningarna för konverteringsprojekt. Remøy och Van der Voordt (2014) visade att konverteringar av denna typ är en möjlig strategi för att lösa fastighetsägares utmaningar med vakanta kontorsbyggnader. Trots det genomförs de i begränsad omfattning. Fallstudierna i studien visade att majoriteten av fastighetsägarna valde konsolideringsstrategin, att behålla byggnaden i befintligt skick och byggnadstyp, i hopp om att hyresgästerna vill hyra ytan igen när marknadsförutsättningarna förändras. Faktorer som ekonomisk osäkerhet och bristande kunskap om möjligheter och risker för konvertering påverkade beslutet (Remøy & Van der Voordt 2014). Remøy & Van der Voordt (2014) identifierade att faktorerna som påverkar genomförbarheten för konvertering är de juridiska, ekonomiska, tekniska, funktionella och arkitektoniska aspekterna. Studiens slutsats var att det finns potential för omvandling av kontorsbyggnader till bostäder på grund av den höga vakansgraden. I studien konstaterades att det behövs noggrann planering och hantering av de identifierade faktorerna och riskerna för att ett konverteringsprojekt ska vara genomförbart (Remøy & Van der Voordt, 2014).

Löwstett & Norberg (2015) behandlar möjligheterna till att omvandla kontorsbyggnader till bostäder i Sverige. Tre framgångsfaktorer visade sig vara starkt bidragande: byggnadens geografiska läge, fastighetsägarens långsiktiga perspektiv samt att hantera de juridiska, tekniska och ekonomiska utmaningarna. Löwstett och Norberg (2015) kom fram till slutsatsen att områden där framtida verksamheter står osäkra eller områden som kan förändras under de kommande deceniummen har mest fördel. Vidare konstaterar författarna att fastighetsägare med en investeringshorisont som sträcker sig längre än tio år, visar störst intresse för att konvertera byggnaden. Slutligen lyfter författarna upp utmaningen med att de juridiska, tekniska och

ekonomiska kraven. Tekniska utmaningar i form av installationer och geometri måste noggrant lösas för att uppnå önskade resultat, och den ekonomiska lönsamheten kan påverkas negativt av förlusten av uthyrningsbar yta under konverteringen och dessutom ökande produktionstider. Det finns även ett motstånd inom branschen mot att täcka de extra kostnaderna som uppstår. Fördröjda planprocesser utgjorde också en betydande riskfaktor (Löwstett & Norberg 2015).

Stockenstrand (2022) utreder behovet av och förutsättningarna för att omvandla kontorsbyggnader till bostäder efter covid-19-pandemin, med fokus på Stockholm. Resultaten visar att behovet av konvertering från fastighetsägarnas sida är begränsat, delvis på grund av bristande incitament och att kontorsmarknaden ännu inte har genomgått betydande förändringar. Vidare kan förutsättningarna för konvertering vara komplexa. Exempel på förutsättningar som behöver finnas för att ett konverteringsprojekt ska vara genomförbart är tillräckligt hög vakans, lågt ingångsvärde vid förvärv såväl som rätt förutsättningar plantekniskt, byggtkniskt, juridiskt, ekonomiskt, statligt, kommunal och samhällsligt. Den viktigaste faktorn att ta hänsyn till är den ekonomiska lönsamheten. Den ekonomiska lönsamheten är grundläggande för om ett projekt blir möjligt att genomföra. Vidare är fastighetsbolagens generella inställning till konvertering negativ. Stockenstrands (2022) slutsats är att det visserligen finns ett behov och potential för att konvertera kontorslokaler till bostäder, men det finns betydande hinder och utmaningar som måste övervinnas för att detta ska bli verklighet.

Larsson (2017) ger förslag på lämpliga förändringar och strategier som kan underlätta genomförandet av konverteringsprojekt och tar fram fyra fokusområden där åtgärder behöver göras för att minska riskerna och utmaningarna relaterade till konverteringsprojekt. Första området är planprocessen. För att möjliggöra smidigare och snabbare genomförande av konverteringsprojekt föreslås en effektivisering av planprocessen. En långdragen planprocess kan göra konverteringsprojekt mindre lönsamma över tid. Samarbete mellan privata aktörer och kommuner är av central betydelse, och förberedelse inför planprocessen kan hjälpa till att undanröja hinder. Det andra området är regelverket kring konverteringar. Byggreglerna kring konverteringsprojekt likställs med en nybyggnation och är striktare än nödvändigt. I studien föreslås därför ett separat regelverk specifikt för konverteringar, formulerat på ett mindre restriktivt sätt än reglerna för nybyggnation. Särskilt betonas behovet av att lätta på tillgänglighetskrav, vilka ofta anses orimliga och kostnadshöjande för konverteringsprojekt. Ett alternativ till ett separat regelverk skulle kunna vara att tillåta större avsteg från befintliga byggregler i konverteringsprojekt. Det föreslås att Boverkets riktlinjer för avsteg bör ses över för att tillåta en mer flexibel tillämpning av byggreglerna. En förutsättning är att bedömningen av avsteg blir mer enhetlig och transparent över olika kommuner för att minska osäkerheten kring avstegsgodkännanden. Sista fokusområdet är samarbetet mellan branschaktörerna. För att öka genomförbarheten och framgången i konverteringsprojekt föreslås ett utökat samarbete inom branschen. Det betonas att bristen på kunskap och erfarenhet kring konverteringar är en utmaning. Genom att öka samarbetet kan branschaktörer dela kunskap, identifiera problem tidigt i processen och minska osäkerheten kring

genomförande. Dessutom kan ett ökat samarbete bidra till att fler aktörer vågar genomföra konverteringar och därigenom öka erfarenheten i branschen över tid (Larsson 2017).

Denna studie blir därför intressant att genomföra för att se hur de förändrade marknadsförutsättningarna kan innebära ökade incitament eller utmaningar för fastighetsägare att överväga konvertering av kontor till bostäder. Det är även av intresse att undersöka vilka övervägande som fastighetsägare tar hänsyn till idag jämfört med när ovan studier genomfördes. På grund av komplexiteten i frågan, förändrad efterfrågan på kontor och ett ökad fokus på hållbarhet ska denna rapport syfta till att kartlägga möjligheterna och utmaningarna i en fallstudie av kontorsbyggnader som omvandlats till bostäder i Sverige.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna studie är att ur ett fastighetsägarperspektiv kartlägga möjligheterna och utmaningarna vid konvertering av kontor till bostäder i Sverige.

Frågeställningar som kommer att besvaras i studien:

- Vilka är möjligheterna och utmaningarna för fastighetsägare vid konvertering av kontor till bostäder?
- Hur har aktörer löst utmaningar de stött på vid konvertering av kontorsbyggnader till bostäder?
- Hur kan förutsättningarna för konverteringsprojekt förbättras?

1.3 Avgränsning

Studien är geografiskt begränsad till Sverige. Studiens slutsatser som inte är relaterade till svenskt regelverk kan dock appliceras i andra länder också. I studien har enbart konverteringar av kontorsbyggnader till bostäder inkluderats. Övriga typer av konverteringar ingår inte i denna studie, men slutsatserna från detta arbete kan tillämpas i andra sammanhang också. Exempelvis industribyggnader som konverteras till bostäder. Studien är begränsad till att undersöka fem fallstudier för att få en djupgående analys av respektive konvertering. Delar av projekten kan också omfatta nybyggnation. Denna studie fokuserar på den del av projektet som avser adaptiv återanvändning. Om nybyggnationen har en påverkan på hela projektets genomförbarhet så behandlas den delen också, men bara utifrån hur nybyggnationen påverkar genomförbarheten. Studien behandlar inte möjligheter och utmaningar på den del som avser nybyggnation. Både bostadiseringsprojekt och återbostadiseringsprojekt finns med bland fallstudierna. Studien genomförs utifrån ett fastighetsägarperspektiv, men slutsatserna kan också vara av intresse för fastighetsutvecklare och politiska beslutsfattare.

1.4 Disposition

Strukturen i denna rapport är distribuerad enligt följande:

Kapitel 1: En introduktion och bakgrund till ämnet samt studiens syfte, frågeställningar och avgränsning.

Kapitel 2: Beskrivning av metodik, inklusive metod, angreppssätt, tillvägagångssätt och urvalet för studien. I detta kapitel ingår även resultatets tillförlitlighet.

Kapitel 3: Behandling av befintlig kunskap och teori kring fastighetsmarknaden. I detta kapitel lyfts pandemins påverkan på kontorsmarknaden, dagens inflations- och ränteläge och varför vakans och minskad fysisk närvaro i stadskärnorna är ett problem. Kapitlet behandlar även hållbarhets- och bostadskrisen. Dessutom beskrivs olika strategier som kan tillämpas för vakanta kontorsbyggnader, där arbetets fokus ligger på strategin att ändra byggnadens användning.

Kapitel 4: Behandling av befintlig kunskap och teori kring konverteringsprocessen. I detta kapitel beskrivs hela konverteringsprocessen, från projektidentifiering till färdig produkt och förvaltning. Även möjligheter och hinder lyfts i detta kapitel.

Kapitel 5: I detta kapitel samlas resultaten från fallstudien. Empirin behandlar både intervjuerna med fastighetsbolagen, och kommunernas svar.

Kapitel 6: Kapitlet utgör en diskussion av resultatet som samlats in och diskuteras utifrån vad som tidigare har tagits upp i teorin. Här redogörs också studiens bidrag.

Kapitel 7: Studiens slutsatser och förslag för vidare studier presenteras.

2 Metodik

Detta kapitel beskriver arbetets metodik, inklusive angreppssätt, metod tillvägagångssätt och urvalet för studien. I detta kapitel ingår även resultatets tillförlitlighet.

2.1 Angreppssätt

En abduktiv ansats tillämpas på studien, vilket innebär en kombination av deduktiv och induktiv ansats. Denna ansats möjliggör för att ha en övergripande teoretisk förståelse av ämnet samtidigt som det tillåter utforskning av nya perspektiv och hypoteser som kan uppstå under studiens gång genom materialet som samlas in (Saunders et al. 2019).

Den deduktiva ansatsen bygger på att använda existerande teori för att formulera frågeställningar och mål med forskningsstudien, vilket kan organisera och styra analysen (Yin 2003). I detta arbetet undersöks befintlig teori om konverteringar, potentiella drivkrafter till konverteringar och påverkande faktorer i konverteringar för att bilda syftet och frågeställningarna. En nackdel med att endast ha en deduktiv ansats vid kvalitativa studier är att slutsatser kring ämnet som studeras möjligtvis introduceras för tidigt i arbetet, vilket kan begränsa utforskandet av nya idéer och perspektiv (Bryman 1988). För att lämna utrymme i studien för att utforska nya perspektiv och hypoteser tillämpas därför en abduktiv ansats på arbetet.

Den induktiva ansatsen har tillämpats på fallstudien. Saunders et al. (2019) beskriver induktiv ansats som att forskaren samlar data för att utforska ett fenomen och bygga ett teoretiskt ramverk. En studie där en induktiv ansats tillämpats är mer lämplig att utföra på en liten grupp ämnen eller frågeställningar, eftersom den ger möjlighet att noggrant utforska och förstå kontexten kring det undersökta fenomenet.

Vetenskapliga studiers karaktär kan variera beroende på vilka frågeställningar studien har som ska besvaras. Karaktären kan vara beskrivande (deskriptiv), förklarande, utforskande eller utvärderande (Saunders et al. 2019). För det här arbetet lämpar sig en utforskande karaktärstyp bäst eftersom frågeställningarna i studien börjar med "Vad/Vilka" eller "Hur" (ibid). En utforskande karaktär på en vetenskaplig studie lämpar sig väl när man ska förstå ett problem eller ett fenomen (ibid). Under studiens gång kan ny teori och data dyka upp, som gör att man kan behöva förändra studiens syfte eller riktning. En utforskande studie är fördelaktigt eftersom de är flexibla och anpassningsbara för förändringar som görs i studien och dess riktning (ibid.).

Datainsamlingen till denna studie görs genom en tvärsnittsstudie. En tvärsnittsstudie innebär att man undersöker ett fenomen under en specifik och kortare period (Saunders et al. 2012). Tidshorizonten för detta examensarbete är inte tillräckligt lång för att kunna göra en undersökning över längre tid. Tvärsnittsstudier lämpar sig väl för kvalitativa studier och även på fallstudier baserade på intervjuer som utförts under en kort tidsperiod (ibid).

2.2 Metod

Enligt Saunders et al. (2019) kan en vetenskaplig studie antingen bedrivas med kvantitativ forskning, kvalitativ forskning eller en kombination av båda. Kvantitativ forskning skiljer från kvalitativ forskning genom att den analyserar numerisk data. Exempelvis enkätsvar som omvandlas till siffror, grafer eller statistik. Den kvalitativa metoden syftar istället till att analysera icke-numerisk data. Exempelvis analyseras ord och bilder. Eftersom ord och bilder kan ha flera betydelser och ibland ottydliga betydelser, är det ofta nödvändigt att utforska och klargöra dessa med deltagarna. Bland datainsamlingsmetoderna i en kvalitativ metod finns intervjuer. Genom intervjuerna kan man få djupgående förståelse om ett ämne eller fenomen. Den kvalitativa metoden studerar också deltagare och relationerna mellan dem. Eftersom detta arbete syftar till att undersöka möjligheterna och utmaningarna fastighetsägare ställs inför konvertering av kontor till bostäder, har en kvalitativ metod valts. Genom intervjuer och mer djupgående svar ges en bredare förståelse för vilka möjligheterna och utmaningarna är, men även svar ges på hur aktörer löst utmaningarna de ställts inför och hur förutsättningarna för konverteringar kan förbättras.

2.3 Tillvägagångssätt

Studien inleds med en litteraturstudie. Under litteraturstudien undersöks tidigare forskning, rapporter och artiklar inom området för konverteringar av kontorslokaler till bostäder. Litteraturstudien ger förståelse för ämnet, hur studien ska genomföras och vad som ska undersökas i studien. Främst är litteraturen hämtad från rapporter som hittats via Google Scholar, men även tidigare genomförd forskning och examensarbeten inom ämnet. Vidare har rapporter hämtats från myndighetssidor, exempelvis Boverkets undersökning "Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder" (2021).

Därefter inleddes en fallstudie bestående av fem olika konverteringsprojekt. Syftet med fallstudien var att få en djupare förståelse för fastighetsägarnas möjligheter och utmaningar de ställs inför under konverteringar av kontor till bostäder. I avsnitt 2.4 beskrivs vad en fallstudie är, hur empirin i studien samlas in och analyseras samt fallstudiens urval. Empirin som samlats in analyseras och jämförs med befintlig teori för att avslutningsvis ge svar på arbetets syfte och frågeställningar.

2.4 Fallstudie

Till arbetets empiriska del genomförs en fallstudie. En fallstudie är en djupgående undersökning av ett ämne eller fenomen (Yin 2018). Fallstudien kan omfatta olika ämnen eller fenomen. Exempelvis en person, en grupp, en organisation eller en händelse (Saunders et al. 2019). En nyckelfaktor för att definiera en fallstudie är att fastställa vilka gränser fallstudien har och vad som ska undersökas (Flyvberg 2011). Fallstudier lämpas sig väl då gränserna inte är så uppenbara och kan variera inom

sammanhanget för det man undersöker (Yin 2018). Fallstudier kan också kombineras med arkivmaterial och dokumentationsanalys (Saunders et al. 2019).

Fallstudier behöver inte enbart innefatta ett fenomen eller fall. Den kan bestå av flera inbäddade fenomen och fall (ibid). Denna studies fallstudie består av flera sådana fall. I en sådan fallstudie fokuserar man på utfallet av resultatet mellan fallen för att finna samband (ibid).

2.4.1 Data och analys

Denna studies empiri samlas in genom semistrukturerade intervjuer. Detta för att få svar på vilka möjligheter och utmaningar som finns vid konverteringar av kontorslokaler till bostäder, hur utmaningar under projekten har lösts och vad som behöver förändras för att förutsättningarna för omvandlingar av kontorslokaler till bostäder ska förbättras. Saunders et al. (2019) förklarar att intervjuer inom vetenskapliga studier kan vara standardiserade eller icke-standardiserade. En semistrukturerad intervju ingår i gruppen av icke-standardiserade intervjuer. Icke-standardiserade intervjuer lämpar sig väl för kvalitativa studier. En semistrukturerad intervju struktureras på så sätt att det finns en färdig lista av frågor eller ämnen att utgå ifrån. Den som intervjuar kan därefter ställa följdfrågor beroende på vilket svar respondenten ger (ibid). Vid insamlingen av datan är det väsentligt att säkerställa att intervjupersonen är relevant och besitter tillräcklig kunskap om ämnet. Därför har frågan ställts huruvida de potentiella respondenterna kan erbjuda de svar som söks innan officiell inbjudan till intervjun har skickats. Om de kontaktade inte har kunnat ge de svar som efterfrågats, har en hänvisning getts till en annan kandidat med relevant kunskap inom ämnet. Anteckningar och inspelningar har gjorts för samtliga intervjuer och därefter transkriberats.

För att få fördjupad förståelse och känsla för respektive projekt i fallstudien, besöktes också byggnaderna. Dessa besök gjordes antingen fysiskt på plats eller digitalt genom att använda Google Maps när fysiska besök inte har varit genomförbara. Byggnaderna har enbart observerats från utsidan under dessa besök, men även den omgivande miljön.

När datan från fallstudien samlats in genomfördes en analys av svaren från respondenterna. Analysen jämför respondenternas svar med varandra och med det teoretiska ramverket för att fastställa hur tillförlitlig studien är och för att besvara studiens frågeställningar. Avslutningsvis besvaras frågeställningarna i slutsatsen och förslag till vidare forskning inom ämnet att ges i form av ytterligare utredning av studiens innehåll, alternativa perspektiv eller komplement till studien.

2.4.2 Urval

Oavsett vad studiens syfte och frågeställningar är, behöver en övervägning göras för vilken typ av urval man behöver göra. Det kan vara en utmaning att samla in och analysera från varje möjligt fall. Saunders et al. (2012) menar att det skulle innebära att hela populationen används som urval i studien. Det blir en omöjlighet att samla in och analysera denna data, främst på grund av tidsbegränsning, pengar och begränsad

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

tillgänglighet till data. Därför är det lämpligt att använda ett urval för att minska datan. Framför allt sparar urvalet tid. Det är dessutom lättare att hantera all data som samlas in eftersom färre personer eller grupper är involverade. Därmed kan man sammanställa ett resultat snabbare också. Samlas data in från färre fall så innebär det också större möjligheter för att samla in mer detaljerad information från de som deltar i studien (ibid). Kvalitativa studier tillämpar vanligtvis ett mindre urval och ej sannolikhetsenligt, utan snarare självutplockat (Saunders et al. 2019). För denna studie har både ett urval gjorts för fallstudien och vilka intervjupersoner som ska delta.

För att få ett helhetsperspektiv på möjligheter och utmaningar fastighetsägare ställs inför har fem olika konverteringsprojekt inkluderats i studien. Studierna är enbart lika på det vis att byggnaden inför konverteringen är en kontorsbyggnad och har eller ska omvandlas till bostäder. Förutom skillnaderna mellan byggnaderna som anges i studiens avgränsning, befinner sig projekten i olika stadier. Urvalet har gjorts för att få förståelse för vad som diskuteras i respektive fas. I kapitel fem beskrivs varje projekt mer ingående.

Tabell 1. Förteckning över samtliga konverteringsprojekt.

Projekt	Stad	Projektfas	Upplåtelseform	Area (m ²)
A	Göteborg	Färdigställt	Hysesrätt	Ca 1 500
B	Malmö	Pågående	Hysesrätt	Ca 18 000
C	Stockholm	Färdigställt	Bostadsrätt	Ca 7 500
D	Lund	Pågående	Hysesrätt	Ca 4 000
E	Malmö	Färdigställt	Bostadsrätt	Ca 10 000

I studien deltog tre fastighetsbolag, ett bygg- och fastighetsföretag, en arkitektfirma och två kommuner. Antalet respondenter i studien uppgår till elva. För varje projekt har representanter för fastighetsägaren valts ut strategiskt. Genom bolagens hemsidor, branschartiklar och nyhetssidor har information om aktörer som varit involverade i projekten samlats in. Aktörerna har fått ett mejl med information om studiens syfte, frågeställningar och ett intresse av att intervju dem. Om de kontaktade inte kunde erbjuda de svar som efterfrågas, gjordes en hänvisning till en annan kandidat med mer relevant kunskap om projektet eller ämnet. Aktörerna som har kunnat delta har därefter kontaktats för att boka en intervjutid. Tabell 2 nedan visar yrkesroll, typ av arbetsplats, intervjutyp samt intervjulängd för respektive omvandlingsprojekt.

Tabell 2. Förteckning över respondenterna för varje konverteringsprojekt.

Projekt	Yrkesroll	Typ av arbetsplats	Intervjutyp	Intervjulängd
A	Affärsområdeschef	Fastighetsbolag	Digital, svar via mejl.	-
A	Projektchef Projektledare	Fastighetsbolag	Fysisk	70 min
A	Bygglovhandläggare Byggnadsinspektör	Kommun	Digital	50 min
B	Projektledare	Fastighetsbolag	Digital	60 min
B	Planarkitekt	Kommun	Digital	30 min
B	Stadsantikvarie	Kommun	Digital	50 min
C	Arkitekt	Arkitektfirma	Digital	70 min
D	Projektutvecklingschef	Fastighetsbolag	Digital	60 min
E	Projektchef	Fastighetsbolag	Digital	50 min

2.5 Resultatets tillförlitlighet

När en vetenskaplig studie utförs behöver man säkerställa att resultatet håller hög kvalitet och är tillförlitligt (Saunders et al. 2009). Det går inte att säkerställa att resultatet alltid håller hög kvalitet (ibid). Däremot kan sannolikheten för att få ett felaktigt resultat eller resultat av låg kvalitet minskas (ibid). Därför är ett bra upplägg för studiens metod och tillvägagångssätt viktig. Att minska sannolikheten för att få felaktiga resultat innebär att två begrepp finns i fokus under planeringen för studien, validitet och reliabilitet (ibid).

2.5.1 Validitet

Saunders et al. (2019) uttrycker att validitet behandlar frågan ifall resultatet och datan som samlats in för studien har tolkats på rätt sätt. Begreppet validitet kan delas in i två olika delar, inre och yttre validitet. Den inre validiteten undersöks när studien ska undersöka ett samband mellan två olika variabler. En enkätundersökning är ett exempel på då den inre validiteten kan vara av intresse, där en fråga kan kopplas till en viss faktor. Den inre validiteten lämpar sig bäst för kvantitativa studier. Istället är den yttre validiteten av intresse för denna studie. Den yttre validiteten undersöks för att besvara

frågan om resultatet kan generaliseras till andra relevanta sammanhang eller grupper. Denna typ av validitet säkerställer att urvalen representerar populationen. Två olika tekniker utförs på studien för att valideras, triangulering och deltagarvalidering.

För vetenskapliga studier som tillämpar fallstudier som metod är triangulering nästintill nödvändigt (Saunders et al. 2019). Triangulering innebär att data från två eller fler oberoende källor samlas in för att säkerställa att datan som ges av respondenten är korrekt och att den tolkas på rätt vis (Saunders et al. 2012). Denna studie undersöker fem olika konverteringsprojekt, som alla utförts av olika företag. Vidare har konverteringsprojekt undersökts på fyra olika orter. Kommuner har också intervjuats för att få deras perspektiv på konverteringsprojekt och för att jämföra svaren relaterade till konverteringsprojekten.

Deltagarvalidering innebär att validera att datan som har samlats in från deltagarna i studien är rätt och stämmer överens med vad deltagaren lämnat för svar (Saunders et al. 2019). För den här studien har datan som samlats in validerats dels genom att skicka ut respondentens svar till respondenten för att bekräfta att det som sagts stämmer och att inget har missuppfattats. Dels har datan som samlats in jämförts med det som står på bolagets webbplats om projekten för att säkerställa att datan som samlats in är korrekt och att datan stämmer överens med vad som är verklighet.

2.5.2 Reliabilitet

Saunders et al. (2019) uttrycker att reliabilitet är ett användbart mått för att analysera den vetenskapliga studiens kvalitet med hänsyn till reproduktion och konsekvens. Om en tidigare vetenskaplig studie replikeras och uppnår samma resultat så anses den studien vara tillförlitlig. Reliabiliteten mäter alltså huruvida en studies tillvägagångssätt och datainsamling kan producera konsekventa resultat om studien återupprepas av någon annan eller om de utförs vid ett annat tillfälle.

Reliabiliteten kan delas upp i inre och yttre reliabilitet, där den inre reliabiliteten innebär hur väl det går att säkerställa att datan som samlas in för en studie är konsekvent (Saunders et al. 2012). Den här studien har två författare där båda tillsammans och var för sig har samlat in och analyserat datan för att jämföra hur väl svaren stämmer överens. Den yttre reliabiliteten innebär hur väl det går att säkerställa att man kommer fram till samma resultat om studien återupprepas vid ett annat tillfälle eller av någon annan (ibid).

Saunders et al. (2012) menar att hög reliabilitet kan säkerställas genom att studieupplägget är välplanerat och rätt rapporterat. Man behöver kunna upprepa studien sin helhet och få samma resultat. Därför blir det väsentligt att ge full transparens om sitt tillvägagångssätt för att andra ska kunna återupprepa studien. Som rekommendation för att en hög reliabilitet ska uppnås bör flera personer genomföra intervjuerna. Vidare är det viktigt att samtliga steg i studien dokumenteras. För att behålla en hög reliabilitet är det även viktigt att både vara påläst inför intervjuerna och att respondenterna känner sig trygga under intervjun.

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

Reliabiliteten är en viktig egenskap för att säkerställa forskningens kvalitet, men kan inte ensam säkerställa kvaliteten (ibid). Därför spelar även forskningens validitet en viktig roll (ibid).

3 Fastighetsmarknaden

Detta kapitel behandlar befintlig kunskap och teori kring fastighetsmarknaden. I detta kapitel lyfts pandemins påverkan på kontorsmarknaden, dagens inflations- och ränteläge och varför vakans och minskad fysisk närvaro i stadskärnorna är ett problem. Dessutom beskrivs olika strategier som kan tillämpas för vakanta kontorsbyggnader, där arbetets fokus ligger på strategin att ändra byggnadens användning. Kapitlet behandlar även hållbarhets- och bostadskrisen.

3.1 Pandemins effekter på kontorsmarknaden

Coronapandemin som utbröt i början av 2020 påverkade människors, verksamheters och branschers arbetssätt, inte minst inom fastighetsbranschen. Folkhälsomyndigheten rekommenderade att befolkningen i Sverige bör arbeta hemifrån i syfte att minska smittspridningen (Folkhälsomyndigheten 2023). Det har resulterat i att kontorsbyggnader i Sverige har stått vakanta (SCB 2020; Ingvaldsson 2021). Distansarbete är inget fenomen som grundats på grund av den globala covid-19 pandemins utbrott. Innan pandemin tillbringade yrkesgrupper, med förutsättningar att kunna arbeta hemifrån, omkring 14 procent av arbetstiden på distans (Tele2 2020). Däremot har den globala pandemin och restriktionerna som utfärdats bidragit till att arbetsplatsen har flyttats till hemmen. I slutet av 2020 bedömdes andelen distansarbetare uppgå till 60 procent (ibid). Efter pandemin uppskattades andelen distansarbetare uppgå till ungefär 40 procent (SCB 2023d). Mönstret är heller inte unikt för Sverige. Mellan åren 2019 och 2021 ökade andelen som arbetar hemifrån i Europa från cirka 10 procent till 20 procent (Eurofound 2023). I början av 2022 sjönk andelen, men den uppåtgående trenden väntas fortsätta, främst på grund av den teknologiska utvecklingen och de arbetandes preferenser för hybridarbete (ibid). Sverige är dock en av de länder i Europa med högst andel som vanligtvis eller ibland arbetar hemifrån (ibid).

Arbetsomställningen är här för att stanna. Pandemin har skapat nya rutiner och en ökad acceptans för distansarbete, vilket påverkar hur och i vilken utsträckning kontorslokaler används (Ingvaldsson 2021). Pandemins effekter har bidragit till en ökad flexibilitet och mer hybridarbete (Fiorentino et al., 2022; Ingvaldsson 2021; JLL 2020) som både arbetsgivare och anställda ställer sig positiva till. Att kunna arbeta var som helst och när som helst har en positiv effekt på välmåendet och möjliggör effektivt arbete även när man är hemma på grund av sjukdom (Ingvaldsson 2021; Bergefurt et al. 2022; Awada et al. 2021). Arbetsomställningen och de förändrade rutinerna har inte bara haft positiva effekter. Anställda har upplevt avsaknad av det fysiska mötet med sina kollegor och kunder, balansen mellan arbete och fritid har rubbats och påverkan på familje- och bostadssituation (Papp 2022; Fors & Stenberg 2021). Samtidigt känner sig de som är beroende av teamarbete mindre produktiva när de arbetar helt hemifrån (Bergefurt et al. 2022). Produktiviteten sjunker även hos anställda med unga barn och som lever själva (ibid). Trots detta är de positiva upplevelsorna övervägande och de

negativa effekterna har förbisetts (Papp 2022; Fors & Stenberg 2021; Bergefurt et al. 2022).

Dessutom minskar behovet av att bo nära kontoret, eftersom det är möjligt att pendla dit några dagar i veckan (CBRE 2023a). Hyresgäster har därför på senare år också högst prioriterat att etablera sig i kontorsbyggnader med god tillgänglighet till kollektivtrafik (CBRE 2023a). Även om distansarbete är mer tillgängligt än tidigare, kommer kontoren fortsatt att ha en central roll i arbetslivet (Ingvaldsson 2021; JLL 2020). Som ett resultat av en ökad andel som arbetar på distans minskar arbetsgivaren kontorsytan per anställd eftersom färre människor är på kontoret samtidigt (ibid). Denna trend förväntas fortsätta, särskilt efter återhämtningen av pandemin (ibid). Däremot kommer kontoren i större utsträckning utnyttjas som kollaborativa, sociala ytor och förbättrade mötesrum, eftersom interaktion och samarbete blir allt viktigare när man väl är på kontoret (ibid).

Teknologin har också fått en central roll. Verktyg som Zoom och Microsoft Teams har utvecklats snabbt för att stödja distansarbete och möjliggöra smidiga virtuella möten (Ingvaldsson 2021; JLL 2020). Framtiden kommer att se ökad användning (ibid) av moderna och smarta kontorsbyggnader, som optimerar utrymmet och främjar hållbarhet. Eftersom efterfrågan på sådana kontorsytor ökar, kan äldre, mindre effektiva kontor vara i riskzonen (ibid). Samtidigt värdesätts smarta byggnader med sina automatiserade system och intelligenta design som främjar byggnadens funktioner och användning, vilket också gör dem mer plats- och energieffektiva samt miljövänliga (CBRE 2023a). Efterfrågan på sådana kontorsutrymmen har ökat och därav blir äldre och mindre effektiva kontor, som inte uppfyller samma standard, mindre attraktiva (ibid).

3.2 Inflationen och räntornas effekt på fastighetsmarknaden

Inflationen innebär en ökning av den allmänna prisnivån, vilket betyder att man kan köpa färre varor och tjänster för samma mängd pengar (SCB 2023a). Den allmänna prisnivån mäts oftast som ett konsumentprisindex, oftast på månadsbasis (ibid). Inflationstakten mäts genom förändringen av konsumentprisindexet samma månad föregående år (ibid). Indexet mäter priset på en genomsnittlig korg med en mängd utvalda varor och tjänster som svenska konsumenter handlar (Riksbanken 2022c). Indexet är av relevans för detta arbete eftersom inflationstakten ligger till grund för indexeringen av hyran i hyresavtalen (Svensk handel 2022; Fastighetsägarna u.å. b). Hyran är en viktig fråga för både fastighetsägare och hyresgäster. Hyra är enligt 12 kap. 1 § jordabalken den ersättning hyresgästen ger hyresvärden för nyttjande av byggnad eller delar av det. Hyresnivån är avgörande för ifall fastighetsägare vill äga fastigheten och om hyresgästen vill hyra.

Konsumentprisindexet har under åren 2015–2020 i snitt varit ungefär 1,2 procent (Svensk handel, 2022). Sedan dess har inflationstakten ökat (ibid). 2021 låg inflationen på 1,6 procent och har ökat stadigt sedan dess (SCB 2023c). I slutet av 2022 låg inflationen på 12,3 procent (ibid). Anledningarna till ökningen är en kombination av

flera händelser. Coronarestriktionerna bidrog till nedstängning av produktion och problem med leveranser (Ekonomifakta 2023). Stimulanspaketet utfärdades i vissa länder vilket bidrog till ekonomisk aktivitet (ibid). Även Rysslands invasion av Ukraina påverkade inflationstakten eftersom händelsen bidrog till att el- och energipriserna steg (ibid). Inflationen har dock börjat sjunka igen. I början av 2023 var inflationstakten 11,7 procent och har successivt sjunkit till 6,5 procent, mätt i september (SCB 2023b). Dock är kärninflationen, konsumentprisindexet exklusive energipriserna (Göteborgs universitet 2023), fortfarande väldigt hög, vilket påverkar Sveriges ekonomi mot en lågkonjunktur (Regeringen 2023b). En lågkonjunktur innebär att den ekonomiska aktiviteten i ett land sjunker (Arbetet 2023). Det betyder att individer och företag handlar mindre varor och tjänster och samtidigt att produktionen hos företagen sjunker (ibid). Sveriges BNP 2023 bedöms sjunka med omkring 0,8 procent (Regeringen 2023b). Till följd av lågkonjunkturen som Sverige befinner sig i nu, riskerar arbetslösheten att öka 2023 och 2024 (ibid). Inte förrän 2025 förväntas ekonomin att återhämta sig då man kommer vänta sig högre efterfrågan på arbetskraft (ibid). Detta är väsentligt för bygg- och fastighetsbranschen eftersom cirka 781 000 personer, mätt 2020, i Sverige på något sätt är verksamma där (Boverket 2023c). Det motsvarar cirka 16 procent av alla sysselsatta i Sverige (ibid). Mellan åren 2021 och 2022 sjönk antalet sysselsatta inom byggbranschen med 12 100, vilket motsvarar cirka 3,6 procent av det totala antalet sysselsatta i branschen (Byggföretagen 2023).



Figur 1. Inflationstakten i procent enligt KPI de senaste tio åren (SCB 2023c).

Eftersom konsumentprisindexet har ökat, ökar också företagens kostnader, inklusive hyran för lokalerna de hyr. Detta kan vara en risk för företagen om de inte har råd att vara kvar i lokalen. Som en konsekvens av att hybridarbete har blivit alltmer populärt, prioriterar hyresgäster att minska ytan de hyr (CBRE 2023a). Andra anledningar är kostnadsbesparingar och att yteffektiviteten inte upplevs tillräckligt hög (ibid).

På liknande vis påverkas fastighetsbolag av sina kostnader, särskilt räntekostnader eftersom fastighetsbolag oftast är högt belånade. Riksbankens mål, inflationsmålet, är att inflationstakten ska vara låg och stabil (Riksbanken 2022a). Inflationsmålet innebär

ett mål om att inflationen, konsumentprisindexet med fast ränta, ska vara omkring 2 procent (ibid). Anledningen till detta är att man vill skapa förutsättningar för ekonomisk utveckling och god tillväxt. Med en förutsägbar siffra för den allmänna prisutvecklingen är det möjligt (ibid). Dagens inflationstakt, mätt i september, är högre än riksbankens inflationsmål (SCB 2023b). Som åtgärd för att sänka inflationen tar riksbanken penningpolitiska beslut, i form av uppjustering av styrräntan (Riksbanken 2022b). Styrräntan är en egen räntesats, användbar för att till viss del styra marknaden mot att inflationsmålet uppnås (ibid). I skrivande stund är styrräntan fyra procent (Riksbanken u.å.). Eftersom räntorna ökar måste fastighetsbolagen agera genom att höja hyrorna för att täcka sina kostnader. Samtidigt vill de inte riskera att lokalerna vakanssätts.

Tabell 3 ger en överblick av hur KPI, KPIF och styrräntan förväntas utvecklas under kommande år. Riksbanken förväntas höja styrräntan ytterligare en gång till i år, eftersom inflationen anses vara fortsatt hög, även om inflationstakten börjar avta (Konjunktursinstitutet 2023). Styrräntan förväntas inte avta igen förrän under andra halvåret 2024 (ibid). Inte förrän då förväntas inflationstakten uppnå inflationsmålet (ibid). Den lägre inflationstakten bidrar dock till att konjunkturen förväntas öka under andra halvåret 2024 (ibid).

Tabell 3. Prognoser för Konsumentprisindex (KPI), Konsumentprisindex med fast ränta (KPIF) och Styrränta (Konjunktursinstitutet 2023)

Mått (%)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
KPI*	8,4	8,6	4,1	1,1	1,8	2,1
KPIF*	7,7	6,0	2,5	1,6	2,0	2,0
Styrränta**	2,5	4,25	3,5	2,25	2,25	2,25

* mätt i procentuell förändring jämfört med föregående år

** mätt i gällande procentsats för året

3.3 Vakans

Vakansgraden är ett mått för andelen av en fastighet som för närvarande inte är uthyrd, det vill säga den totala outhyrda bruttoytan i förhållande till byggnadens eller stadens totala uthyrningsbara bruttoyta (Armstrong et al. 2023). Detta nyckeltal är betydelsefullt för alla som har intresse av eller är involverade i fastigheten. En hög vakansgrad signalerar att det finns många outnyttjade utrymmen eller att hyresintäkterna är under press. För att beräkna vakansgraden dividerar man hyresvärdet för vakanta utrymmen med den totala hyresintäkten för fastigheten. (EY Sverige, 2023)

Armstrong et al. (2023) definierar vakans som den totala uthyrningsbara bruttoytan som står vakant. Det finns dock olika typer av vakanser. Naturlig vakans innebär att man inte uppnår en balans mellan utbudet och efterfrågan (Sanderson et al. 2006). Även under goda marknadsförhållanden går det inte att uppnå en balans eftersom det sker omflyttningsvakans (ibid). Den naturliga vakansen bestäms alltså utifrån elasticiteten i

utbudet och efterfrågan på marknaden vid marknadsförändringar (ibid). Det finns även en långvarig typ av vakans som kallas strukturell vakans (Remøy & Van der Voordt 2006). Strukturell vakans definieras som den yta som varit tom tre år i rad (ibid). Denna studie fokuserar på den långvariga vakanstypen.

Remøy & Van der Voordt (2006) menar att vakans kan implicera problem på olika nivåer. Ur ett ekonomiskt perspektiv påverkar vakansen fastighetsägaren. Ur ett samhällligt perspektiv skapar vakansproblem vad gäller otrygghet och social osäkerhet. Det kan leda till kriminalitet, vandalism, olaglig besittning av byggnaden och bränder. På detta vis har vakans indirekt också en negativ effekt på omgivningen och byggnaderna i samma miljö. Det kan resultera i att områdets rykte försämrans, skadegörelsen i områden ökar, tekniskt förfall och minskade fastighetsvärden.

Vakansen som påverkas av konjunkturen brukar vanligtvis sjunka då marknadssituationen förbättras. Det är dock nämnvärt att sådan vakans lätt kan bli strukturell vakans. Exempelvis om organisationer flyttar till nyare kontorsbyggnader och lämnar efter sig byggnaderna som inte passar dagens krav. Att organisationen flyttar kan ha att göra med att byggnaden visuellt inte är tilltalande, att den är sliten eller att de tekniska aspekterna inte är tillräckligt goda. Då en byggnad eller lokal inte längre kan möta dagens behov så anses den vara funktionellt uråldrad (Remøy & Van der Voordt 2006).

Vad gäller byggnadens placering så kan det finnas flera anledningar till varför vissa platser är mindre efterfraktade än andra (Remøy & Van der Voordt 2006). Exempelvis dålig tillgänglighet till kollektivtrafik eller dåliga parkeringsmöjligheter (ibid). En annan anledning skulle kunna vara om området har ett negativt rykte (ibid). Vidare kan orsaken vara att organisationer flyttar ut från området, att det finns en brist på byggnader eller att platsen har en hög koncentration av åldrande lokaler (ibid). Slutligen har stadsplaneringen och detaljplaneringen en viktig roll (ibid). Områden som är monofunktionella löper större risk för högre vakansgrader (ibid). Kommunens planering av användningen av området påverkar utsikterna för vilka framtida utvecklingsmöjligheter som finns (ibid). Dålig planering kan innebära att området får en högre vakans (ibid). För att ett kontor ska anses vara i ett bra läge gäller det att det finns en god atmosfär, bra tillgänglighet till parkeringsplatser, god infrastruktur och energiförsörjning (Geraedts & Van der Voort 2004). Om kontoret saknar dessa förutsättningar, anses en omvandling av kontorsbyggnaden till bostäder vara en lämplig åtgärd (Geraedts & Van der Voort 2004).

3.4 Tomma stadskärnor

Kontorsbyggnader är inte unika om att stå tomma. Enligt Lashgari & Shahab (2022) har stadskärnorna de senaste två decennierna genomgått förändringar som resulterat i att detaljhandels fysiska närvaro har sjunkit på dessa platser. COVID-19-pandemins utbrott förvärrade nedgången ytterligare inom detaljhandeln i stadskärnorna. Pandemin och även teknologins utveckling har påverkat konsumentbeteendet på flera sätt. Restriktioner om distansering samt tillgängligheten av e-handel har fått fler människor

att föredra att handla online istället för i fysiska butiker under pandemin. Denna trend har utgjort en stor utmaning för traditionell detaljhandel i stadskärnorna, särskilt små företag som inte är utrustade för att erbjuda nya teknologiska tjänster.

Lashgari & Shahab (2022) menar att människans närvaro i stadskärnan har avsevärt minskat, vilket hotar stadskärnornas attraktivitet på lång sikt. Dessutom har onlineshopping och distansarbete fått många invånare att flytta från stadskärnan till förorter, där de har lägre risk för smitta på grund av lägre befolkningsdensitet. Eftersom förändringar i hushållens preferenser kan leda till förändringar i detaljhandels lokalisering har den nuvarande rollen för stadskärnorna utmanats, och det finns en oro för att detaljhandelsutrymmen i stadskärnorna kan bli föråldrade. När det gäller detaljhandeln i stadskärnorna är det tydligt att sedan pandemins tidiga nedstängningar har många återförsäljare antagit digitala strategier för att förbli ekonomiskt lönsamma. Antalet marknadsföringskanaler och hybrida företag har ökat sedan pandemins början.

Detta arbete avgränsar sig enbart till problematiken kring tomma kontorsbyggnader och möjligheterna till att konvertera dem. Butikslokaler är dock värda att nämna eftersom de har en väsentlig roll i stadskärnan.

3.5 Strategier för vakanta kontorsbyggnader

Fastighetsägare har fyra möjliga strategier för att hantera en tom kontorsbyggnad: avvaktning, renovering eller uppgradering, rivning och nybyggnad samt omvandling till annat ändamål (Remøy & Van der Voordt 2014). De allra flesta ägare väljer att behålla fastigheten i befintligt skick och användning som strategi, att behålla byggnaden i dess nuvarande tillstånd och istället söker efter nya hyresgäster eller inväntar bättre tider. Att sälja fastigheten brukar inte vara ett alternativ att överväga. Marknadsvärdet för kommersiella fastigheter baseras på potentiella hyresintäkter. Att sälja en tom byggnad skulle således innebära mindre intäkter än vad det bokförda värdet är, vilket leder till ekonomisk förlust för fastighetsägaren som säljer (Remøy & Van der Voordt 2014).

En annan strategi fastighetsägaren kan välja är renovering av kontorsbyggnaden. Men i marknader med höga vakansnivåer finns risken att fördelarna med renovering inte uppväger kostnaderna för ingreppet. Att riva och bygga på nytt är en annan möjlighet som leder till bättre anpassning till nuvarande och framtida användares behov. Men denna process tar tid och leder till inkomstförluster. Om byggnaden är i gott skick, tekniskt sett, kan ombyggnad innebära resursslöseri (Remøy & Van der Voordt 2014).

Det fjärde alternativet, och alternativet som detta arbete kommer att lägga fokus vid, är att omvandla byggnaden till nya ändamål. En omvandling, också kallat adaptiv återanvändning, bibehåller en gynnsam och långsiktig användning av platsen och byggnaden, innebär mindre avbrott i intäkter och kan ge betydande sociala och ekonomiska fördelar (Remøy & Van der Voordt, 2014). Konverteringsstrategin och konverteringsprocessen avhandlas i kapitel fyra.

3.6 Hållbarhetskrisen och cirkulär ekonomi

Den globala ekonomin har de senaste årtiondena upplevt en påtaglig tillväxt, vilket har resulterat i ökad konsumtion och utvinning av naturresurser för att möta marknadens efterfrågan av varor och tjänster (Milios 2021). Det finns ett tydligt samband mellan det och de negativa klimateffekterna vi upplever och det finns risk att naturresurserna kan komma att bli en bristvara i framtiden (ibid). Nationella myndigheter och Europeiska unionen arbetar kontinuerligt med resursfrågor och cirkulär ekonomi har blivit en självklar punkt att diskutera (ibid).

Cirkulär ekonomi definieras på flera olika sätt, och det finns heller ingen officiell definition (Milios 2021). Den cirkulära ekonomin syftar till att maximera värdet och nyttan av resurser, utifrån utgångspunkten att naturresurserna är knappa och att produkterna har ett visst värde vid slutet av sin ursprungliga cykel (ibid). Konceptet följer några allmänna principer som är gällande i alla olika definitioner (ibid). Total minskning av materialanvändning, återanvändning av produkter genom att förlänga produktens livslängd genom reparation, renovering och återtillverkning, återvinning och återvinning av material i produktion och användning (ibid). Dessutom kan man tillämpa cirkulär ekonomi på olika nivåer, mikronivå, mesonivå och makronivå (ibid).

För detta arbete definieras cirkulär ekonomi i enlighet med hur Naturskyddsföreningen (2021) definierar konceptet, där man istället för att tillverka, köpa och slutligen slänga produkter, utnyttjar allt så länge det går. Begreppet kan jämföras med ett kretslopp. När produkten är förbrukad, återanvänds och återvinns så mycket som möjligt om och om igen (ibid). När produkten inte längre går att återanvända är den förbrukad och materialet kan då användas i nytillverkning (Geissdoerfer et al. 2017). Genom ett mer resurseffektivt nyttjande av materialen, kan deras livslängd och ekonomiska värde öka, samtidigt som uttaget av ny råvara och deponeringen av avfall minskar (Regeringskansliet 2020). En omställning till denna typ av ekonomi har stor potential att minska konsumtion av våra naturresurser och vår klimatpåverkan (ibid). Omställningens övergripande mål är att bidra till att miljö- och klimatmålen samt att de globala målen i Agenda 2030 nås (ibid).

Bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och i världen står sektorn för 37 procent av världens totala utsläpp av växthusgaser. (Boverket, 2023; UNEP 2022). Att riva en gammal byggnad skulle öka mängden byggavfall och minska energieffektiviseringen (Gulmac & Islam, 2020). Energin som konsumeras under produktionsfasen av en byggnad står för mellan 30% och 100% av den totala energikonsumtionen under en byggnads livscykel (ibid). För att miljömålen ska uppnås behöver mängden byggavfall minska och energieffektiviseringen öka (UN 2016). Adaptiv återanvändning är nödvändigt för att stötta cirkulär ekonomi och hållbar utveckling inom den byggda miljön (Kyrö 2020; Lundgren et al. 2023; Armstrong et al. 2023). Adaptiv återanvändning är jämfört med nybyggnation och övriga byggnadsåtgärder bättre ur ett hållbarhetsperspektiv eftersom man återanvänder byggmaterial vilket innebär mindre byggavfall och att mindre nytt material behöver tillverkas (Remøy & Van der Voordt, 2014) samtidigt som energin i

de gamla byggnaderna återanvänds (Armstrong et al. 2023). Dessutom minskar mängden transport av material till byggsplatsen (Remøy & Van der Voordt, 2014).

3.7 Bostadsbristen i Sverige

I Boverkets (2023e) årliga bostadsmarknadsenkät anger 180 av landets 290 kommuner att det råder en brist på bostäder i deras lokala bostadsmarknad. Totalt är det 62 procent av de 289 kommuner som svarade på enkäten som upplever ett underskott på bostäder. Förra året var det cirka 70 procent av de svarande kommunerna som upplevde ett underskott, vilket tyder på en något förbättrad bostadsmarknad i ett antal, oftast mindre, kommuner. I det stora hela är det fortfarande 80 procent av Sveriges befolkning som bor i en kommun där det bedöms råda ett underskott på bostäder. I förra årets enkät, år 2022, var motsvarande siffra 87 procent. Antalet kommuner med ett underskott på bostäder är fortfarande på historiskt höga nivåer och antalet kommuner med ett överskott och balans på historiskt låga nivåer. Utifrån enkäten bedöms läget på bostadsmarknaden däremot inte vara lika ansträngd som under åren 2016–2022. En anledning till att läget förbättras bedöms vara det stora antalet bostäder som har tillkommit genom nyproduktion de senaste åren.

Boverkets enkät ställer frågan om kommunerna, under 2023 och 2024, har planer på att riva eller bygga om byggnader för att förändra bostadsbeståndet. Resultatet visar att 16 kommuner har planer på att riva, 69 kommuner har planer på att bygga om och 35 kommuner har planer på att både riva och bygga om. Det är ett flertal kommuner som nämner att kontor, hotell, butiker, vindsutrymmen och skolor ska konverteras från lokaler till bostäder (Boverket 2023e).

I Sverige är underskottet på bostäder störst i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö (Boverket 2023e). I de tre storstadsregionerna bedömer majoriteten av kommunerna att det råder en brist på bostäder. Det är endast tre kommuner inom regionerna som bedömer balans på bostadsmarknaden. Detta är en mindre förbättring sedan år 2022 då samtliga kommuner bedömde en brist på bostäder.

Den omfattande bostadsbristen i Sverige ser inte ut att försvinna i närtid även om färre kommuner förväntar sig ett underskott på bostäder till 2026. I Boverkets enkät anger hela 60 procent av kommunerna att de bedömer en fortsatt bostadsbrist om tre år. (Boverket 2023e) Det innebär att endast nio kommuner förväntar sig att gå från underskott till balans i jämförelse med dagsläget. I jämförelse med tidigare enkäter visar detta på en minskad tro hos kommunerna att uppnå en balans på de lokala bostadsmarknaderna. Kommunerna bedömer att det är störst underskott av stora bostäder följt av bostäder med rimliga boendekostnader. Kommunerna bedömer även att bristen på små bostäder är stor, vilket kan summeras i att underskottet på bostäder gäller generellt över alla storlekar men främst för stora bostäder.

Boverkets senaste byggprognos från juni 2023 visar en bekymmersam bild av bostadsbyggandets framtid i Sverige. Flera faktorer, inklusive hushållens minskade köpkraft, stigande bostadsräntor, ökade byggkostnader och utmanande

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

finansieringsvillkor för bostadsbyggande bolag, har skapat en ogynnsam miljö för bostadsutveckling. Prognosen visar på att antalet påbörjade bostäder minskar från 71 000 under toppåret 2021 till ungefär 27 000 år 2023 och 21 500 år 2024 (Boverket, 2023b). Antalet färdigställda bostäder minskar också kraftigt från år 2024 och framåt. Enligt Boverkets prognos färdigställs cirka 58 000 bostäder i år, inkluderat ombyggnationer och konverteringar. Under år 2024 förutspås antalet färdigställda bostäder falla till 40 000 bostäder och år 2025 falla ytterligare till 30 000 bostäder. Detta är betydligt färre färdigställda bostäder än de 63 000 bostäder som behövs om året fram till 2030 enligt Boverkets bedömning. De 63 000 bostäder som behöver färdigställas om året är baserat på den historiska och framtida befolkningsutvecklingen (Boverket 2023b).

4 Konvertering

Detta kapitel behandlar befintlig kunskap och teori kring konverteringsprocessen. I detta kapitel beskrivs hela konverteringsprocessen, från projektidentifiering till färdig produkt och förvaltning. Även möjligheter och hinder lyfts i detta kapitel.

Adaptiv återanvändning eller konvertering är en ombildning av en befintlig byggnad till ett nytt användningsområde och kan liknas vid att ge byggnaden ett nytt liv (Armstrong et al. 2023). I denna studie kommer konverteringen av kontor till bostäder i olika upplåtelseformer att studeras. Konverteringar är komplicerade projekt där fastighetsägaren måste anpassa byggnaden till ett nytt användningsområde samtidigt som samhället och området utvecklas och behovet förändras (Remoy & Van der Voordt 2014). Varje projekt har ofta unika förutsättningar och omfattande utvärderingar och analyser krävs för att säkerställa projektets lönsamhet (WSP 2023). Projektets lönsamhet är en av de viktigaste förutsättningarna för ett genomförande och det kräver att grundförutsättningarna, till exempel hög vakansgrad med befintlig användning och hög efterfrågan för det nya användningsområdet, är uppfyllda (WSP 2023). Projekten kan även ha byggtekniska komplikationer, eftersom byggnaden tidigare var byggt för ett annat syfte än det senare tilltänkta användningsområdet (WSP 2023).

Under de senaste två decenniumen har i snitt 2 500 bostäder per år tillförts genom konverteringar av lokaler till bostäder (Boverket 2021). Av alla konverteringar har 40 procent genomförts i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö (ibid).

4.1 Konverteringsprocessen

I sin helhet är konverteringsprocessen en omfattande process som delas in i ett flertal skeden och steg likt bygg- och fastighetsutvecklingsprocessen, vilket kan generaliseras till följande steg som framgår i figur 2 nedan.



Figur 2. Generalisering av bygg- och fastighetutvecklingsprocessen (Byggfakta u.å.).

I förstudien ingår projektidentifiering, utvärdering och analys av projekt, plan- och bygglovsprocess. I de två efterföljande stegen ingår projektering och produktion, typ av bostadiseringprojekt samt byggreglerna. I det avslutande steget ingår hyressättning samt överlämnande och förvaltning.

4.1.1 Projektidentifiering

Ett av de första stegen i konverteringsprocessen är att identifiera en lämplig byggnad att ombilda. Identifieringen av ett lämpligt projekt kan vara tidskrävande och fastighetsägaren kan behöva göra en grundlig genomgång av det befintliga beståndet och potentiella förvärvsobjekt. Under processen undersöks, analyseras och kartläggs förutsättningarna och möjligheterna i projektet för att sedan fatta beslut kring projektstart. (Nordstrand 2000) I identifieringsprocessen måste hänsyn tas till en rad faktorer som gör en byggnad lämplig för specifikt ombildningar, vilket kan skilja sig från faktorerna för nyproduktion, se avsnitt 4.2.

4.1.2 Utvärdering och Analys

De potentiella projekt som har identifierats måste sedan utvärderas och analyseras grundligt innan ett investeringsbeslut kan fattas. Ekonomiska bedömningar behöver genomföras dels för att skapa ett underlag för val mellan de olika besluts- och handlingsalternativen kring projekten, dels för att belysa eventuella konsekvenser av de olika alternativen (Kalbro & Lindgren 2020).

Analyserna kan se olika ut men består ofta av diverse marknadsanalyser, fastighetsvärderingar, kostnadsanalyser och värdeförändringskalkyler. En generell marknadsanalys kan kortfattat beskrivas som en analys av generella och specifika efterfrågefaktorer i samhället, som sedan avslutas med en analys av hur stor efterfrågan projektet kommer att attrahera och hur stor del av efterfrågan som projektet kan absorbera. (Kalbro & Lindgren 2020) Fastighetsvärderingarna syftar till att bedöma värdet av de olika fastigheterna med olika användningsområden. Fastighetsvärderingarna och kostnadsanalyserna kan sedan användas för att genomföra en värdeförändringskalkyl, vilket kan beskrivas med formeluttrycket i figur 3. En lönsamhet i konverteringen är en av de viktigaste faktorerna för att projektet ska genomföras. Analyserna syftar därför till att undersöka ifall det nya användningsområdet är mer lönsamt än den befintliga, vilket är ett grundkriterium för att projektet ska genomföras.

Projektvinst = Värdet efter konvertering – Värdet före konvertering - Kostnader

Figur 3. Formel för projektvinst. Projektvinsten avser projektets avkastning. Värdet avser fastighetens värde.

Bengtsson (2023) menar att fastighetsvärderingar kan genomföras på flera olika sätt, där de tre vanligaste metoderna är ortprismetoden, nuvärdesmetoden och produktionskostnadsmetoden. Ortprismetoden innebär att man uppskattar det förväntade priset för en fastighet med hjälp av tidigare betalda priser för liknande fastigheter inom samma geografiska område. Jämförelseobjekt används som referenspunkter för att bedöma värdet på den aktuella fastigheten. Denna metod används särskilt när det finns tillräckligt med jämförelseobjekt inom det geografiska området. Nuvärdesmetoden bygger på att bedöma fastighetens värde utifrån förväntade

eller faktiska avkastningar från fastigheten. Framtida intäkter eller avkastningar diskonteras till nuvärdet vid värderingstidpunkten. Nuvärdesmetoden används ofta för avkastningsbärande fastigheter. Metoden ger en överblick över fastighetens ekonomiska värde baserat på framtida avkastningar. Nuvärdesmetoden är den främst använda metoden för kommersiella fastigheter, och används ofta vid värderingen av kontorsbyggnader som ska konverteras till bostäder (Remøy & Van der Voort 2014). Produktionskostnadsmetoden innebär att man uppskattar kostnaden för att återanskaffa fastigheten och tar hänsyn till den eventuella värdeminskningen. Denna metod inkluderar även värdet av tomtmarken. Produktionskostnadsmetoden kan vara sista alternativet om jämförelseobjekt saknas eller om fastigheten har särskilda egenskaper (Bengtsson 2023).

4.1.3 Planprocessen

I Sverige råder ett kommunalt planmonopol, där endast kommunen har befogenhet att anta detaljplaner och bestämma om detaljplanläggning ska ske i ett givet område (Boverket 2023d). För att realisera bostadsprojekt krävs normalt sett att en detaljplan upprättas, om det inte redan finns en detaljplan som tillåter det. Det kan vara en ny detaljplan eller en ändring av en befintlig detaljplan. Initiativ för att framställa eller ändra en detaljplan för ett bostadsprojekt på en specifik plats kan komma från kommunen själv eller andra aktörer, såsom privata fastighetsägare eller bostadsutvecklare. Arbetet med att ta fram detaljplanen kan utföras antingen av kommunens plankontor eller av en extern part som agerar på uppdrag av kommunen. Det är dock enbart kommunen som har den befogenhet att besluta om och när ett område ska detaljplanläggas, och det är alltid kommunen som antar detaljplanen (Boverket 2023d).

Vid konverteringar är det lämpligt att detaljplanen antingen ändras eller att en ny detaljplan skapas ifall den nuvarande planen inte stämmer överens med den tilltänkta markanvändningen, i detta fall bostäder (Boverket 2023d). I de fall då detaljplanen stämmer överens med det tilltänkta användningsområdet krävs endast ett godkänt bygglov såvida inte detaljplanekravet aktualiseras (ibid). I de fall detaljplanekravet aktualiseras kommer kommunen att pröva områdets lämplighet för det tilltänkta användningsområdet enligt 4 kap. 2 § PBL (ibid).

4.1.4 Bygglovsprocessen

Boverkets utredning (2021) visade att bygglovsprocessen generellt inte utgör ett hinder för konvertering av lokal till bostad. Beroende på om bygglovansökan görs för en konvertering som ska genomföras inom eller utanför detaljplanlagt område kan förutsättningarna, som behöver uppfyllas för godkännande, variera.

Inom detaljplanlagt område. De allra flesta fall av konverteringsprojekt från lokaler till bostäder sker inom detaljplanlagt område (Boverket 2021). Vid en prövning av en bygglovansökan inom detaljplanlagt område så ska ansökt åtgärd uppfylla kraven som ställs i detaljplanens bestämmelser (ibid). Om det är en avvikande åtgärd så kan avvikelser godtas under viss förutsättning, att åtgärden är ett lämpligt komplement till

användningen som bestämts i gällande detaljplan (ibid). Åtgärden om ändring av användning får inte innebära att den typen, bostad i detta fall, är dominerande i detaljplan som inte tillåter användning för bostadsändamål (ibid). Åtgärden får heller inte påverka omgivningen på ett negativt sätt (ibid). Om åtgärden inte anses vara ett lämpligt komplement till gällande detaljplan, måste en större lämplighetsprövning göras genom en ny detaljplaneprocess (ibid). Utöver att ansökt åtgärd följer detaljplanen och dess bestämmelser ska krav som ställs på byggnader enligt 2 och 8 kap. PBL (9 kap. 30 § PBL) uppfyllas (ibid).

Utanför detaljplanelagt område. I de fall då bygglovsansökan för konvertering av lokal till bostad för byggnad utanför detaljplan eller områdesbestämmelser så behöver en fullständig prövning av åtgärden göras (Boverket 2021). I den fullständiga prövningen tittar man på kraven för lokalisering, placering och utformning (Boverket 2021). Vidare ska även Byggnadsnämnden ta ställning till om en detaljplan behöver tas fram enligt detaljplanekravet (Boverket 2021). I fall då en detaljplan krävs så ska denna tas fram innan beslut om bygglovsansökan tas, enligt 9 kap. 31 § PBL (Boverket 2021).

4.1.5 Projektering och produktion

Byggskedet är indelat i ett inledande projekteringsskede där program-, system- och bygghandlingar tas fram och ett senare byggproduktionsskede, vilken avser den fysiska produktionen. Programhandlingarna syftar till att fastställa de grundläggande besluten kring byggnadens omfattning i stort, som byggnadens storlek och teknisk standard. I systemhandlingarna utreds vilka tekniska system och lösningar som är mest lämpliga att använda för projektet. Systemskedet skapar en grund för kostnads kalkyler av det framtida arbetet, där utgångspunkten blir den konstruktiva utformningen och de tekniska installationssystem som framställts. Systemhandlingarna används även för att arbeta fram bygghandlingarna, vilket är de handlingar som entreprenörerna använder för att lämna anbud på upphandlingen. Därefter sker en upphandling utifrån uppsatta kriterier och ombyggnationen kan påbörjas. Byggproduktionsskedet pågår sedan fram till slutbesiktning, vilket är det avslutande skedet för byggproduktionen. (Akademiska hus 2023)

4.1.6 Återbostadisering och bostadisering

I konverteringsprojekt skiljer man på återbostadisering och bostadisering. Ett projekt av typen återbostadisering innebär att utrymmen som haft bostad som ändamål, men som under en period har använts till andra ändamål, konverteras tillbaka till användning för bostadsändamål. Ett sådant exempel kan vara ett flerbostadshus som under en period använts som kontor och sedan återgår till att användas som bostad. Ett projekt av typen bostadisering innebär att byggnaden tidigare inte använts för bostadsändamål, för första gången ska byggnaden göras om för att användas som bostad. Ett sådant exempel kan vara att en tidigare kontorsbyggnad i sin helhet omvandlas till bostäder. Beroende på om det är ett återbostadiserings- eller bostadiseringsprojekt kan byggreglerna variera. (Boverket 2020)

4.1.7 Byggregler

Byggreglerna i plan- och bygglagen ställer ett antal krav på både nybyggnation och ändring av befintliga byggnader. Byggnadskraven i plan- och bygglagen är statens minimikrav men en byggherre får alltid bygga med högre standard än dessa krav. Kraven delas upp i två kategorier, tekniska egenskapskrav och utformningskrav. (Boverket 2021)

Byggreglerna gäller vid konverteringar av kontorsbyggnader till bostäder eftersom en ändring av användningssättet anses vara en ändring av en byggnad. Det gäller även om byggnaden inte har genomgått några byggnadstekniska åtgärder och det spelar ingen roll om byggnaden tidigare har nyttjats för bostadsändamål eller inte enligt 1 kap. 4§ PBL. I normalfallet är utgångspunkten att en ändring av byggnaden ska leva upp till samtliga krav som ställs på utformningen och de tekniska egenskaperna. Regelverket säger däremot att kraven ska ta hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar, vilket kan leda till förändringar i kraven enligt 8 kap. 2, 5 och 7 §§ PBL. Av denna anledning kan kraven variera beroende på till exempel ifall det är en kontorsbyggnad som görs om i sin helhet till bostäder eller ifall det tidigare varit ett bostadshus som gjorts om till kontor och nu ska återställas. (Boverket, 2021)

4.1.8 Hyressättning vid omvandling av lokal till bostad

På den svenska hyresmarknaden finns det två olika hyressättningssystem, ett gäller för lokaler och ett för bostäder. Hyressättningsreglerna för lokaler är betydligt friare och det är upp till parterna att enas om hyra, avtalslängd och andra villkor. I de fall då parterna inte kommer överens om en hyresnivå kan hyresnämnden ta upp frågan och göra en skälighetsbedömning av hyran. I skälighetsbedömningen jämför hyresnämnden den tilltänkta hyresnivån med hyresnivån för likvärdiga kontorslokaler i samma läge. (Fastighetsägarna u.å. a)

Hyressättningssystemet för bostäder kallas för bruksvärdessystemet. Hyressättningen inom bruksvärdessystemet baseras på ett antal faktorer som byggnaden och lägenheternas standard, ljudisolering, läge inom huset, utrustning, gemensamma ytor, närhet till kollektivtrafik etcetera. Syftet med bruksvärdessystemet är att likna ett marknadssystem men samtidigt förhindra oskäligen hyror och värna om besittningsrätten. (SOU 1981:77) I de fall parterna har en tvist om hyrans storlek ska hyran, genom en skälighetsbedömning, fastställas till skäligt belopp enligt 12 kap. 55 § JB. Hyressättningen kan i praktiken även ske genom en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd och kallas då för en direktförhandling, men i normalfallet sker hyressättningen via ombud där hyresgästen ofta företräds av Hyresgästföreningen. (Fastighetsägarna u.å. a) Ifall det är en förstagångshyra som gäller samtliga lägenheter i ett projekt kan denna fastställas genom reglerna för presumtionshyra i 12 kap. 55 c § JB. Regelverket kring presumtionshyror infördes 2006 och syftar till att förbättra förutsättningarna för att bygga nya bostäder genom att möjliggöra en högre hyra vid nyproduktion än den som skulle gälla vid en skälighetsbedömning. (Boverket 2014) I de fall hyran har direktförhandlats eller förhandlats via ombud finns alltid möjligheten att överpröva hyrans skälighet i hyresnämnden. Detta gäller när någon av parterna anser

att hyran är för låg eller för hög samt att hyresgästen haft tillgång till lägenheten i minst sex månader. När hyran är en presumtionshyra ska däremot hyresnämnden avstå från att överpröva hyran såvida det inte åligger synnerliga skäl. (Boverket 2014)

4.1.9 Överlämnande och förvaltning

Vid byggtreprenadens färdigställande lämnas byggnaden över till beställaren och fastighetsägaren som i sin tur tar byggnaden i drift. Förvaltningsskedet innebär att vårda byggnaden ekonomiskt och tekniskt från överlämnandet fram till rivning eller återvinning av byggnaden. Förvaltningen kan delas in i en administrativ och en teknisk del. (Upphandlingsmyndigheten, 2023)

Administrativ förvaltning innebär att förvaltaren tar hand om de övergripande ekonomiska och administrativa aspekterna av fastighetsförvaltningen. Detta inkluderar hantering av budget, upprättande av ekonomiska planer och övervakning av kostnader och intäkter. Förvaltaren ser till att hyror samlas in, räkningar betalas i tid och att budgeten överensstämmer med fastighetens ekonomiska mål. Teknisk förvaltning tar hand om de tekniska och praktiska aspekterna av fastighetsförvaltningen. Den tekniska förvaltningen består av bland annat felavhjälpande underhåll, där åtgärder tas för att lösa problem och åtgärda skador på fastigheten. Det kan vara allt från reparationer av byggnadsstrukturer till att åtgärda fel i de tekniska systemen. Den tekniska förvaltningen upprättar även underhållsplaner genom att identifiera och schemalägga regelbundna underhållsinsatser. I den tekniska förvaltningen ingår även att upprätthålla kommunikation och samarbete med olika myndighetskontakter för att säkerställa att fastigheten följer lagstadgade krav och förordningar. (Upphandlingsmyndigheten 2023)

4.2 Påverkande aspekter inom konverteringsprojekt

4.2.1 Vakans

Tillräckligt hög vakansgrad i en lokal är en förutsättning för att en konvertering ska vara motiverad (Remøy & Vander Voordt 2014). Vakansgraden har en stark koppling till läget och utformningen av byggnaden. I ekonomisk kontext skulle det inte vara försvarbart att genomföra en konvertering om byggnaden inte har tillräckligt hög vakansgrad (ibid). Intäkterna måste med konverteringsprojektet bli större än vad de är med den befintliga användningen, har man inte tillräckligt stor vakansgrad kan det bli svårt motivera en omvandling av en kontorsbyggnad till bostäder (ibid).

Vakansgraden spelar ofta en betydande roll för en fastighetsägares vilja att genomföra en konvertering från kontorsbyggnad till bostäder. Ju längre en byggnad har varit vakant, desto större är sannolikheten att fastighetsägaren vill antingen avyttra eller konvertera byggnaden till ett annat ändamål (ibid). Genom att konvertera till bostäder kan fastighetsägaren dra nytta av efterfrågan på bostäder, särskilt om det finns en hög efterfrågan på bostäder i området. I Sveriges storstäder Stockholm, Göteborg och Malmö utgörs vakansen främst av omflyttningsvakanser och ligger nära noll procent

(Datscha 2023). Det kan därför vara en fördel att konvertera till bostäder ifall en kontorsbyggnad har höga vakansgrader och tacklas med uthyrningsproblem.

4.2.2 Läge

Majoriteten av alla genomförda konverteringsprojekt är belägna i stadskärnor, bostadsområden eller i utkanterna av bostadsområden till bostäder, medan kontorsbyggnader i affärsområden och avlägsna områden sällan genomgår denna förvandling (Remøy & Vander Voordt 2014). Att omvandla kontorsbyggnader i stadskärnor kan vara en bra idé och tillföra värdefulla bostäder i de mest centrala delarna av städerna (ibid). Genom att tänka på vilka typer av lägenheter som är möjliga att skapa och var kontorsbyggnaderna är belägna, kan fastighetsbolag och utvecklare hitta olika grupper av köpare och hyresgäster (ibid). Priset som dessa målgrupper är villiga att betala för en lägenhet bestämmer hur mycket det kostar att bygga om och köpa den befintliga byggnaden (ibid).

Kontorsbyggnader i områden med endast kontor och handel betraktas generellt som olämpliga för omvandling till bostäder (Remøy & Vander Voordt 2014). Om det finns kontorsbyggnader som står tomma strukturellt sett i sådana områden, behövs en större förändring av platsen och inte endast av enstaka byggnader (ibid).

Majoriteten av fastighetsutvecklare är initialt tveksamma till att omvandla fastigheter inom industriområden eftersom de flesta målgrupper finner det oattraktivt att bo bland industri (Remøy & Vander Voordt 2014). I enstaka fall kan dock industriområden vara intressanta ifall det är ett mycket attraktivt och centralt läge (ibid). Det är viktigt att platsen är nära det centrala affärsdistriktet och området har tillgång till sociala och kommersiella faciliteter, samt att det är möjligt att starta och genomföra ett omfattande projekt för att påbörja en omvandling av området (ibid). Industri- och hamnområden, som brukade ligga i utkanten av städerna, finns nu i centrala stadsområden (ibid). Ett exempel ur en svensk kontext är Västra Hamnen i Malmö. Den här förändringen drivs av ett förnyat intresse för att bo i stadskärnor, vilket leder till förnyelse av områden som tidigare användes för hamn- och industriändamål samt bostäder för arbetarklassen (ibid).

4.2.3 Hållbarhet och cirkulär ekonomi

Lundgren et al. (2023) har kvantifierat miljöeffekterna av adaptiv återanvändning genom utförda LCA-analyser på en fallstudie av ett projekt för adaptiv återanvändning. En LCA-analys är en metod för bedömning av vilken miljöpåverkan en produkt eller tjänst har under dess livscykel. För att fånga upp diskrepanser i bedömningen, utfördes tre olika LCA-analyser. Resultatet från projektet visade betydande koldioxidbesparingar vad gäller användningen av betong och tegel, som vanligtvis står för majoriteten av utsläppen i ett byggprojekt. Stål, som också brukar vara en av de största källorna till koldioxidutsläpp från byggprojekt, var även i denna fallstudie hög. Det har att göra med att det uppstod svårigheter i att bedöma byggnadens strukturella bärformåga. Bedömningen visade även att om man förlängde tidsramen för bedömningen till mer än 20 år, då första energieffektivitetsåtgärden väntas ske, så hade

användningsfasen av produkten högre miljöpåverkan än själva produktfasen. Slutsatsen visar på vilken positiv påverkan adaptiva återanvändningsprojekt har på en produkts totala koldioxidutsläpp (Lundgren et al. 2023). Jämför man omvandlingsprojekt med nybyggnationsprojekt går det även att se en tydlig slutsats. Omvandlingsprojekt är miljövänligare än nybyggnationsprojekten och minimerar mängden byggavfall (Itard L. & Klunder G. 2007). Det är dock viktigt att byggnaden som avses omvandlas är flexibel för vilken typ av ändamål den ska ha, för att en omvandling ska kunna vara möjlig (ibid). Därför är det även av vikt att framtida byggnader designas för att vara flexibla för vad de kommer att utnyttjas till (ibid).

Adaptiv återanvändning eller omvandlingsprojekt bidrar till att byggnader som inte efterfrågas eller har minskad efterfrågan i sin befintliga användning får en längre livslängd genom att förändra användningen av byggnaden till något som efterfrågas (Lundgren 2023a). Dessutom har adaptiv återanvändning identifierats för att förbättra inte bara miljömässig hållbarhet utan också social och ekonomisk hållbarhet (Conejos et al. 2015). Vidare har befintligt bestånd en betydande mängd inbyggd energi, bibehålls genom en konvertering och den kan således utnyttjas effektivt (Wilkinson & Remøy 2017). Adaptiv återanvändning bidrar också till att mindre förorening och energiförbrukning under byggperioden genereras (Bullen & Love 2010).

Trots potentiella besparingar anses livslängden för befintliga material troligtvis vara kortare än för nya material, vilket kan öka underhållskostnaderna för fastighetsägaren (Bullen 2007). Den ekonomiska faktorn väger tyngre än hållbarhet vad gäller projekt av denna typ (Bullen 2007; Wilkinson & Remøy 2017). Wilkinson & Remøy (2017) menar att hållbarhet alltid är ett sekundärt övervägande efter potentiell intäkt från projektet och projektets komplexitet. Enbart hållbarhetsmöjligheter som kan gynna avkastningen på investeringen övervägs (Mohamed et al 2017). Exempelvis att återbruka byggmaterial (ibid).

Det är inte bara miljöaspekten som är viktig inom adaptiv återanvändning som del av cirkulär ekonomi. Förutom att det kulturella värdet bibehålls under adaptiva återanvändningsprojekt, finns det även andra kopplingar till sådana projekt (Langston et al. 2008). Bland annat återupplivning av grannskap och stadsdelar, ökad levnadsstandard och dessutom minskad kriminalitet (ibid). Lundgren (2023b) har kvantifierat de sociala effekterna av adaptiv återanvändning, genom en så kallad S-LCA-metod. En S-LCA är en bedömning av vilken social påverkan en produkt eller tjänst har under sin livscykel (UNEP 2009). Resultatet visade en betydande positiv social påverkan, särskilt vad gäller det lokala samhället och användarna av byggnaden (Lundgren 2023b). Att resultatet visade på positiva effekter kunde till stor del kopplas till att det var ett adaptivt återanvändningsprojekt (ibid).

Trots att det finns möjligheter för hållbar utveckling genom adaptiv återanvändning så finns det hinder (Lundgren 2023a). Alla tre dimensioner av hållbarhet (ekonomisk, miljömässig och social) behöver övervägas vid ett adaptivt återanvändningsprojekt för att det ska betraktas som hållbart (Yung & Chan 2012a). Inte sällan kopplas adaptiv återanvändning till kulturarv (Lundgren 2023a). Men även i relation till kulturarv så

dras slutsatsen att samtliga tre dimensioner behöver övervägas för att adaptiv återanvändning av kulturarv ska anses vara hållbart (Yung & Chan 2012b).

4.2.4 Politiska initiativ

Regeringen har sedan en tid tillbaka utrett åtgärder för att stärka bygg- och bostadssektorn. Bland annat genom att tillsätta en utredning för om det finns hinder för att omvandla lokaler till bostäder genom analys av befintlig lagstiftning och styrmedel (Regeringen 2020). Utredningen visade att planprocessens tidsfördröjning kan medföra att aktuella konverteringsprojektet inte är lönsamt att genomföra (Boverket 2021). Reglering i en gällande detaljplan kan dock medföra att konverteringen inte är tillåtet (Regeringen 2023a). Det kan finnas planbestämmelser som hindrar en omvandling, till exempel bestämmelser om byggnaders användning eller bebyggandets omfattning (ibid). Regeringen föreslår, i sin budgetproposition under hösten, ett antal åtgärder för att stärka upp sektorn, bland annat skapa incitament åt kommuner för omvandling av lokaler till bostäder (ibid).

I sitt förslag skriver regeringen att behovet och efterfrågan ska vara styrande för hur bostadstillgången ska se ut. För att på kort sikt arbeta mot en lösning mot bostadsbristen, föreslår nu regeringen att man ska utfärda stimulanspaket till kommuner som antar detaljplaner som möjliggör omvandling av lokaler till bostäder. Det finns ett stort behov av att förbättra utnyttjandet av befintliga fastighetsbeståndet. Med stimulanspaketet hoppas man att det på kort tid kan skapas möjligheter för fler bostäder och samtidigt att det befintliga fastighetsbeståndet används på bättre vis. Förslaget innebär att kommunerna, som antar eller ändrar detaljplaner som möjliggör konverteringar, utfärdas stimulanspaket om 20 miljoner kronor 2024 och 25 miljoner kronor per år 2025-2026.

Förslaget skulle kunna förändra och framför allt underlätta planprocessen. Lönsamheten och risken i projektet påverkas av hur smidig planprocessen är. Om förslaget går igenom, kan fastighetsägare sänka risken för projektet och chansen för att projektet blir lönsamt ökar. Boverkets (2021) slutsatser visar dock att det oftast inte finns några hinder för att driva en planprocess. Snarare är det lagstiftningen och momsreglerna som påverkar lönsamheten i projektet (ibid).

4.2.5 Planprocessen

Boverket (2021) har undersökt om det finns hinder, och i så fall vilka, för att omvandla lokaler till bostäder. I rapporten analyseras befintlig lagstiftning och styrmedels påverkan på förutsättningarna för denna typ av konvertering (Boverket 2021). Slutsatsen var att detaljplaneprocessen, bygglovsprocessen samt hyreslagstiftningen generellt inte utgör ett hinder (ibid). Snarare kan ekonomiska faktorer och tekniska krav påverka projektet (ibid). Ekonomiska faktorer som momsregler och fastighetsavgifter spelar en viktig roll i bedömningen av projektets lönsamhet (ibid). Detsamma gör de tekniska kraven (ibid). Beroende på hur komplexa och omfattande kraven är, behöver fastighetsägare både ta ställning till hur lönsam omvandlingen kommer bli om de tekniska kraven tar lång tid och är kostsamma att uppfylla (ibid). Vid mindre

omvandlingar kan dock kostnaderna och tidsåtgången för en planprocess leda till att projektet inte bedöms vara lönsamt av fastighetsägaren och därmed avbryts (ibid).

Planprocesserna har långa ledtider vilket förlänger tidsplanen för projektet (Remøy & Van der Voordt 2014). I genomsnitt är den totala ledtiden för detaljplaner och bygglov cirka 4,5 år lång (Fastighetsägarna 2023). De långa ledtiderna beror främst på att detaljplaneförslagen överklagas, särskilt i mer centrala lägen där fler berörs (Schultz & Shaw 2014, Larsson 2017). Andra orsaker är tolkning av lagar och regler och ett dåligt samarbete mellan involverade parter i planprocessen (Fastighetsägarna 2023). Fastighetsägare och utvecklare kan skydda sig mot fall då en förvärd fastighet, med plan om konvertering, inte har fått den nya planen beviljad (Schultz & Shaw 2014, Larsson 2017). I förvärvet av fastigheten kan man villkora att köpet endast går igenom om detaljplanen vinner laga kraft (Schultz & Shaw 2014, Larsson 2017). Dock finns det alltid en kostnad att driva detaljplaneprocessen, som kan gå förlorad (Schultz & Shaw 2014, Larsson 2017).

Om ledtiderna sjunker till i genomsnitt 2,5 år, skulle det innebära att cirka 35 000 fler lägenheter hade kunnat detaljplaneras mellan 2015-2022 (Fastighetsägarna 2023). Det skulle innebära en ökning på 16% jämfört med vad detaljplanerats över samma tidsperiod.

4.2.6 Byggregler och krav

Byggreglerna och kraven som ställs är de främsta riskfaktorerna i ett konverteringsprojekt (Remøy & Van der Voordt 2014). En konvertering kräver oftast att den befintliga kontorsbyggnaden förändras för att uppfylla lagstadgade krav på dagsljus, takhöjd, ljudisolering och liknande (CBRE 2023b). Det är också sannolikt att VVS- och värmesystemet behöver uppgraderas (ibid). Dessa åtgärder är inte bara praktiska för att skapa bostäder som människor vill bo i, utan måste också följas för att uppfylla de byggnadskrav som finns (ibid). I vissa fall kan dock kontorsbyggnaden ha fördelaktiga byggtekniska lösningar, till exempel mycket högt i tak, vilket möjliggör fler bostadsvåningar (ibid).

I situationer där större åtgärder krävs för att uppfylla byggregler och krav från kommunen, finns risken att kostnaderna för projektet blir stora (Larsson 2017). Dessa byggregler och krav kan vara en anledning till att konverteringar inte utförs i någon större utsträckning (ibid). Huvudorsaken till att byggreglerna är svåra att uppfylla är att konverteringsprojekt likställs med nybyggnation (ibid). Reglerna för buller och tillgänglighetskraven är två av de största utmaningarna som fastighetsägare och utvecklare stöter på under konverteringsprojekt (ibid). Dessutom kan kostnaderna för produktionen bli högre än vad som först bedömts (ibid). Komplexiteten ökar ytterligare om bevarandekrav ställs för byggnadens antikvariska värden (Besterman & Överhem 2019). Vad gäller byggnadens utformning så brukar inte denna omöjliggöra omvandlingen, snarare är det den ekonomiska lönsamheten som gör projektet ogenomförbart (Mackay et al. 2009).

Återbostadisering

Beroende på om projektet är en återbostadisering eller en bostadisering, kan förutsättningarna och kraven se olika ut. I fall då en kontorsbyggnad som tidigare varit ämnad för bostadsändamål, åter omvandlas till bostäder, är kraven oftast begränsade (Boverket 2021). Bärförmåga, termiskt klimat, ventilationsflöden och tillgänglighet förändras normalt sett inte (ibid). Det finns dock brandskyddskrav som man bland annat behöver ta hänsyn till för att säkerställa de boendes säkerhet när de befinner sig i byggnaden (ibid). Det inkluderar installation av exempelvis brandvarnare (ibid). Men även andra delar som brandgasspridning i ventilation och brandcellsindelning behöver ses över (ibid).

Vid ändringar får kraven heller inte skapa en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet (Boverket 2021). Brist på uppfyllande av lagstadgade krav kan anses vara en oacceptabel risk enligt plan- och bygglagen (ibid). Det skulle exempelvis kunna gälla lägenheter i ett mycket bullerutsatt läge (ibid). Om lokalen som tidigare var kontor saknar väsentliga funktioner för bostadsliv, kan krav ställas på anpassningar (ibid). Nya badrum eller kök som byggs i samband med ändrad användning förväntas normalt uppfylla standardkrav för nya byggnader, men det kan finnas utrymme för anpassningar (ibid). Kraven för tillgänglighet kan anpassas om det skulle saknas yta för en sådan förändring eller om det skulle skada det kulturhistoriska värdet i byggnaden (ibid). Ett exempel är om en ytterdörr byts ut (ibid). Då ska kraven för tillgänglighet och brandsäkerhet uppfyllas för denna, men man kan anpassa det kravet ifall det skulle vara så att byggnadens trapphus har ett kulturhistoriskt värde (ibid).

Bostadisering

Vid en bostadisering från ett kontorshus till bostäder kan flera potentiella utmaningar dyka upp (Boverket 2021). Först och främst varierar förutsättningar för kontorsbyggnaden beroende på byggnadens ålder och dess utformning (ibid). En kontorsbyggnad, uppförd i början av 1900-talet, med väsentliga antikvariska värden kan utgöra en särskild utmaning för bostadisering (ibid). Vidare kan behovet att tillföra funktioner för att bostaden ska fungera att använda i sin helhet utgöra en utmaning (ibid). Bland annat funktioner för matlagning och hygien (ibid). Detta kan vara en större utmaning i äldre kontorsbyggnader som kanske inte har dessa funktioner inbyggda (ibid).

Vidare kan ljud- och brandskyddskrav bli mer utmanande att uppfylla när ett kontorshus omvandlas till bostäder (Boverket 2021). Nya lägenhetsavskiljande väggar måste uppfylla krav på skydd mot buller och brandspridning, och detta kan vara en utmaning jämfört med kraven som finns för återbostadisering (ibid).

En viktig aspekt är också frågan om ombyggnad (Boverket 2021). Om exempelvis ett större kontorslandskap med öppen planlösning omvandlas till bostäder, kan det kräva så omfattande åtgärder att det klassificeras som en ombyggnad enligt plan- och bygglagen (ibid). Detta har konsekvenser för vilka delar av byggnaden det går att ställa krav på, och vid ombyggnad kan krav ställas på hela byggnaden, i motsats till vid andra typer av ändringar där endast den förändrade delen påverkas (ibid). Anpassningar och

avsteg från kraven är dock tillåtna med hänsyn till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar, varsamhetskravet och skyddet av det kulturhistoriska värdet (ibid).

Det har också framkommit missuppfattningar kring ombyggnad inom fastighetsbranschen (Boverket 2021). Detta inkluderar uppfattningen att hela byggnaden måste uppfylla kraven vid bostadisering, vilket specifikt gäller energihushållningskrav och kan uppfattas som svårt att uppfylla (ibid). Denna missuppfattning kan utgöra ett hinder för att genomföra konverteringsprojekt (ibid).

4.2.7 Momsregler

Mervärdesskatteregler påverkar momsavdragsrätten för inköp relaterade till bostäder och verksamhetslokaler. Vanligtvis finns ingen rätt till momsavdrag för bostadsrelaterade inköp (Boverket 2021). Däremot har verksamhetslokaler som används för momspliktig verksamhet eller som hyrs ut momspliktigt, normalt rätt till avdrag för ingående moms på inköpen (ibid). Om en fastighetsägare övergår från att använda en lokal i momspliktig verksamhet till att omvandla den till bostad, ändras momspliktigheten (ibid). Detta kan resultera i att företagaren måste jämka tidigare gjorda momsavdrag, vilket kan utgöra ett ekonomiskt hinder för omvandlingsprocessen (ibid).

Jämkning innebär att om man tidigare har fått avdrag för moms på ny-, till- eller ombyggnadskostnader blir skyldiga att betala tillbaka hela eller delar av momsavdraget vid omvandling till bostad (Skatteverket 2020a). För att jämkning ska vara aktuell måste momsavdraget ha gjorts inom en tioårsperiod före omvandlingen, och momsbeloppet för de samlade byggåtgärderna på en fastighet under ett år måste ha uppgått till minst 100 000 kronor (ibid). Det betyder att även fastighetsägare med endast en verksamhetslokal i ett bostadshyreshus kan behöva betala tillbaka moms, trots att byggåtgärden i huvudsak avsåg bostäderna (Boverket 2021).

Uthyrning av bostäder eller försäljning av fastigheter har inte avdragsrätt för moms på de inköp de gör i samband med omvandlingen av kommersiella lokaler till bostäder (Skatteverket 2020c). Detta inkluderar både momsen på byggkostnader och driftkostnader (ibid). Att rätt till avdragsrätt inte ges beror på att det inte finns en koppling mellan inköpen och momspliktig verksamhet (ibid).

När en kommersiell lokal omvandlas till en bostad klassificeras detta som en betydande förändring av byggnaden, vilket medför att avdrag ska göras enligt en avskrivningsplan (Skatteverket 2020b). Detta gör ett adaptivt återanvändningsprojekt mindre fördelaktigt jämfört med reparation och fortsatt användning av lokalen i affärssyfte (Boverket 2021). Eftersom investeringen anses vara skattemässigt missgynnande påverkar detta fastighetsägares drivkraft att överväga ett konverteringsprojekt och kan därför ses som ett hinder för denna typ av projekt (ibid). En direkt lösning på ovanstående hinder skulle kunna vara att införa momsplikt för all typ av bostadsuthyrning (Fastighetstidningen 2020; Hyresgästföreningen 2021).

4.2.8 Miljöfarligt byggmaterial och markföroreningar

Förekomsten av föroreningar utgör ett betydande hinder för konverteringar av befintliga byggnader, både vad gäller ökade kostnader och ansvar. Många forskare betraktar föroreningar som det mest betydande hindret för omvandlingen av urbana industriområden (Howland 2002; Nart 2007). När man överväger att konvertera befintliga byggnader till andra ändamål än deras ursprungliga syfte, uppstår utmaningar relaterade till eventuella föroreningar. Dessa föroreningar kan ha uppstått under den tidigare användningen av platsen och kan vara resultatet av industriella processer eller andra mänskliga aktiviteter.

Det finns flera aspekter av förorening som utgör hinder för framgångsrik återanvändning. För det första kan saneringen av förorenade områden vara kostsam och komplicerad. Beroende på graden av förorening kan det krävas avancerade tekniker och resurser för att rena platsen till en nivå som är säker för nya bostadsområden. För det andra kan närvaron av föroreningar skapa rättsliga komplikationer och ansvar. Ägare och utvecklare kan ställas inför juridiska utmaningar och krav på sanering, vilket i sin tur kan leda till förseningar och ökade kostnader. Detta skapar en betydande ekonomisk börda för dem som försöker genomföra en konvertering av befintliga byggnader. Howland 2002; Nart 2007) belyser detta hinder och betonar behovet av att utveckla strategier för att hantera föroreningar vid omvandling av urbana industriella områden. Att övervinna detta hinder kräver samarbete mellan olika intressenter, inklusive kommuner, fastighetsägare, och miljöexperter för att utveckla effektiva och hållbara lösningar.

Miljöfarligt byggmaterial i gamla byggnader kan också utgöra ett hinder, vilket bör utvärderas från fall till fall. Asbest är vanligtvis den mest förekommande föroreningen som hittas i interiören av de flesta historiska byggnader. Asbest kan finnas som asbestcementskivor på fasader och balkonger, i ventilationstrummor, runt rör och som brandisolering. Asbest och asbesthaltiga material finns i de flesta typer av byggnader uppförda innan 1979. Användningen av asbest upphörde på 1980-talet men kan ibland finnas även i nyare byggnader. Osäkerheten om omfattningen av befintlig förorening och nödvändig sanering, samt risken för att det kan finnas oanade föroreningar på platsen som kan upptäckas under konverteringsprojektet, har en stor påverkan på den ekonomiska lönsamheten för den här typen av fastigheter. (Prevent 2023)

4.2.9 Hyressättning

Lagstiftningen för presumtionshyror har i första hand varit avsedda för nyproduktion av bostäder eftersom regelverket avsåg att göra hyreskalkylerna vid nyproduktion säkrare. Trots detta anpassades lagstiftningen för att även inkludera omvandling från lokaler till bostäder i viss mån, vilket framgår av 12 kap 55 c § andra stycket JB som lyder enligt följande: *“Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska det som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet.”*

Det som sägs i första stycket 3 punkten, vid tillämpning av 55 c § andra stycket, blir följande: "...överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och..."

Detta bör innebära att alla lokaler i ett bostadshus, som ska omvandlas till bostäder och inte har nyttjats som bostäder tidigare, kan tillämpa presumtionshyror, givet att inget bostadshyresavtal har uppstått tidigare. Det finns däremot otydligheter i lagstiftningen kring användandet av presumtionshyror vid rena konverteringar av exempelvis kontorsbyggnader till bostäder. Vid ett scenario där en kontorsbyggnad ska omvandlas till bostäder passar troligen 12 kap. 55 c § andra stycket JB inte in eftersom det inte gäller lokaler i ett befintligt bostadshus. I lagtexten nämns däremot ingenting om att reglerna endast rör nyproduktion och inte konvertering. Frågan är därför hur tillämpningen av 55 c § första stycket 3 ska ske i en konverteringssituation. Boverket har studerat lagtexten samt varit i kontakt med hyresnämnden och därefter bedömt att frågan inte har prövats rättsligt. Detta leder således till en viss osäkerhet kring om presumtionsreglerna kan tillämpas vid en omvandling från ett renodlat kontorshus till bostäder. (Boverket 2021)

4.2.10 Värdering av vakanta kontorsbyggnader

Som nämnt i avsnitt 3.6, tenderar fastighetsägare till vakanta kontorsbyggnader att föredra att behålla fastigheten i dess nuvarande skick och söka nya hyresgäster istället för att överväga försäljning. Detta beslut motiveras av att marknadsvärdet för kommersiella fastigheter grundar sig på potentiella hyresintäkter, och att sälja en tom byggnad kan leda till ekonomisk förlust för fastighetsägaren (Remøy & Van der Voordt 2014). Även om byggnaden har en strukturell vakans så genereras ingen hyresintäkt och det finns inget perspektiv på framtida hyresgäster, baseras marknadsvärdet för en sådan fastighet genom direktavkastningskravet eller diskonterade kassaflödesmetoder (Ten Have 1992, 2002; Hendershott 1996; Hordijk and van de Ridder 2005). Vakansen tas helt enkelt inte hänsyn till i fastighetsvärderingen (Armstrong et al. 2023), utan vakanshyra tillämpas istället.

Samtidigt värderar fastighetsutvecklare fastigheten genom att beräkna marken och befintliga byggnadens residuala värde (Remøy & Van der Voordt 2014). Det innebär att utvecklare anser att värdet på det vakanta kontoret är för högt, medan fastighetsägare anser att värdet är för lågt om man inte tar hänsyn till vakanshyran (Remøy & Van der Voordt 2014). Att byggnaden står vakant anses därför vara ett hinder (Remøy & Van der Voordt 2014).

Under 2022 upplevde Sverige en nedgång i transaktionsvolymerna för fastigheter. Enligt Colliers (2023) minskade dessa med 42%, vilket motsvarade en minskning på 150 miljarder SEK jämfört med året innan. Den ökade inflationen och stigande räntor är samtidigt en utmaning eftersom köpare och säljare har svårt att nå överenskommelser gällande värderingar (Mattsson & Sonesson 2023). Resultatet blir en brist på genomförda transaktioner och därmed en otillräcklig mängd referensobjekt

för fastighetsvärderare (Mattsson & Sonesson 2023). Denna osäkerhet vid transaktioner påverkar även banker, som använder fastighetsvärderingar som underlag för att bevilja lån (Mattsson & Sonesson 2023). På grund av de vakanta kontorsbyggnadernas uniktet på transaktionsmarknaden kan liknande resonemang dras även för dem. Om vakansen inte tas hänsyn till i värderingen, kan byggnaden riskera att stå tom under en längre period eftersom parterna har olika värderingsmetoder beroende på deras avsikt med fastigheten (Remøy & Van der Voordt 2014).

I en situation med begränsad marknadsaktivitet krävs en fördjupad analys av de få transaktioner som sker på marknaden (Mattsson & Sonesson 2023). För att få en helhetsbild behövs en bredare geografisk överblick och analys av andra segment (Mattsson & Sonesson 2023). De makroekonomiska händelserna kan ge en indikation på fastighetsmarknadens framtid, men man bör inte basera värderingar på dem enbart (Mattsson & Sonesson 2023). En grundlig analys av underlaget och höga krav på tillförlitlig information blir nödvändiga för att säkerställa korrekta värderingar och minimera risker vid transaktioner (Mattsson & Sonesson 2023).

4.2.11 Lönsamhet och riskhantering

För att ett konverteringsprojekt ska vara genomförbart behöver den ekonomiska lönsamheten vara god (Remøy & Van der Voordt, 2014). Det anses vara den främsta faktorn som påverkar genomförbarheten för ett konverteringsprojekt (Remøy & Van der Voordt, 2014). Intäkterna från konverteringsprojektet behöver täcka investeringskostnaderna (ibid). Det finns betydande risker med att ingå i ett konverteringsprojekt eftersom det kan finnas oförutsedda kostnader, särskilt om man inte har tidigare erfarenhet och kunskap (Schultz & Shaw 2014, Larsson 2017).

Risken för oförutsedda kostnader är hög om man inte har gjort en grundlig förundersökning innan (Larsson 2017). Varje projekt är unikt och kan ha dolda problem som inte har upptäckts förrän senare under byggprocessen (ibid). Utmaningar med att bedöma byggnadens skick, exempelvis de tekniska systemen och byggnadens stomme, kan påverka projektets lönsamhet om utmaningar uppstår för dessa (ibid). Äldre byggnader kan vara särskilt problematiska på grund av att det inte sällan saknas information och att ritningarna inte stämmer överens med verkligheten, vilket kan göra bedömningen av kostnaden för projektet en utmaning och därmed även innebära en risk för projektets lönsamhet (Schultz & Shaw 2014, Larsson 2017). Riskerna kan dock minimeras genom att ha tillräckligt goda kunskaper och erfarenheter inom omvandlingsprojekt (ibid). Att samarbeta med andra aktörer och utnyta erfarenheter kan därför vara en fördel för att minska riskerna vid genomförandet av en konvertering (ibid).

Vidare kan marknaden vara en påverkande faktor. Dagens krav och preferenser samt de potentiella hyresintäkterna kan påverka projektets lönsamhet (ibid). Det finns ingen garanti för att bostäderna kan säljas eller hyras ut (ibid).

Konverteringsprojekt är i jämförelse med nybyggnation eller övriga strategier kring fastigheten fortfarande ovanliga (Remøy & Van der Voordt, 2014). Delvis på grund av

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

den sektoriella uppdelningen av marknaden, där fastighetsinvesterar tenderar att inte vilja utveckla fastigheter och utvecklare inte vill investera i fastigheter under en längre tid (ibid). Detsamma gäller de olika segmenten på fastighetsmarknaden, där kontorsägare inte vill äga bostäder och vice versa (ibid). En annan anledning kan vara att kontorsägare inte är måna om möjligheterna för konvertering till bostäder (ibid). Investeringshorisonten är också av betydelse, och konverteringsmöjligheter väcker mest intresse hos fastighetsbolag eller ägare med en investeringshorisont på minst tio år (Löwstett & Norgberg 2015).

Ur en ekonomisk kontext kan dock konverteringsprojekt dessutom vara sparsamma jämfört med nybyggnadsprojekt (Remøy & van der Voordt, 2014), om man har kunskap och erfarenhet. Genom att använda sig av befintligt byggnadsmaterial minskar inköpskostnaderna, transportkostnaderna och byggavfallet minskar jämfört med rivning och nybyggnation (ibid). Tiden för konverteringsprojekt är också kortare (Keogh 2023). Konverteringar tar i snitt 50-75% av tiden det tar att riva och bygga nytt (ibid). Trots att det finns besparingspotential i form av kortare projekttid, så kan den sparade tiden förloras på grund av utdragen planprocess och byggnationens komplexitet (ibid).

4.3 Sammanfattning

Tabell 4. Sammanfattning av ovan nämnda aspekter.

Aspekt	Påverkan
Vakans	Vakansgraden behöver vara tillräckligt hög för att en fastighetsägare ska överväga en konvertering. En avyttring är inte trolig eftersom köpare och säljare troligtvis skulle ha utmaningar i att mötas i priset. Ju längre en kontorsbyggnad står vakant, desto högre är sannolikheten att fastighetsägaren vill konvertera byggnaden.
Läge	Byggnadens läge, omgivning och miljö är avgörande för ifall det är lönsamt att genomföra ett konverteringsprojekt.
Hållbarhet och cirkulär ekonomi	Ur ett hållbarhetsperspektiv är adaptiva återanvändningsprojekt att föredra över nybyggnadsprojekt. Särskilt vad gäller miljömässig och social hållbarhet. Konverteringsprojekt kan även ha ekonomisk hållbarhet, som exempelvis återbruk av byggmaterial.
Politiska initiativ	Regeringen föreslår i sin budget stimulanpaket till kommuner som antar detaljplaner som möjliggör omvandling av lokaler till bostäder. Man hoppas de på kort tid kan bidra till möjligheter

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

	för fler bostäder och att det befintliga fastighetsbeståndet används på bättre sätt.
Planprocessen	Varken plan- eller bygglovsprocessen brukar utgöra ett hinder i konverteringsprocessen. Däremot kan ledtiderna vara väldigt långa, vilket påverkar den ekonomiska lönsamheten i projektet eftersom tid likställs med pengar.
Byggregler och krav	Byggreglerna kan vara en utmaning att uppfylla eftersom omvandlingsprojekt likställs med nybyggnationsprojekt. Projektets komplexitet ökar ytterligare om det ställs bevarandekrav på byggnaden. Beroende på om projektet är en återbostadisering eller bostadisering kan kraven och möjligheten att göra avsteg från kraven vara olika. Bostadiseringsprojekt har generellt fler krav.
Momsregler	Om fastighetsägare omvandlar en kommersiell lokal till bostad så förändras momspliktigheten. Vanligtvis finns ingen rätt till momsavdrag för bostadsrelaterade inköp. Detta kan resultera i att fastighetsägaren, enligt lag, måste jämka tidigare gjorda momsavdrag, vilket kan utgöra ett ekonomiskt hinder för att genomföra en konvertering.
Miljöfarligt byggmaterial och markföroreningar	Förekomst av miljöfarligt byggmaterial och markföroreningar kan utgöra ett hinder vid konverteringsprojekt. Osäkerheten om vilken omfattning samt risken för det under projektets gång kan ha en stor påverkan på investeringen.
Hyressättning	Det finns en viss osäkerhet kring om presumtionsreglerna kan tillämpas vid en omvandling från ett renodlat kontorshus till bostäder. Detta påverkar kalkylen och således konverteringsprojektets lönsamhet.
Värdering av vakanta kontorsbyggnader	Vakanta kontorsbyggnader är sällsynta på transaktionsmarknaden. Det kan därför vara svårt för fastighetsägare att sätta ett marknadsvärde vid eventuellt förvärv eller försäljning av fastigheten. Vakansen tas inte hänsyn till i fastighetsvärderingen, utan vakanshyra tillämpas.
Lönsamhet och riskhantering	Konverteringsprojektets genomförbarhet kräver god ekonomisk lönsamhet, där intäkterna måste täcka investeringskostnaderna. Oförutsedda kostnader utgör betydande risker i konverteringsprojekt.

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

	<p>Kunskap och erfarenhet är av betydelse för en säker bedömning av projektet.</p> <p>Dagens marknadskrav och preferenser, samt osäkerhet kring potentiella hyresintäkter, påverkar projektets lönsamhet. Viljan till att ingå i konverteringsprojekt styrs också av om man är investerare eller utvecklare och vilken typ av fastighet verksamheten har fokus på.</p>
--	--

5 Empiri

I detta kapitel samlas resultaten från fallstudien. Empirin behandlar både intervjuerna med fastighetsbolagen, men också kommunernas svar.

5.1 Återbostadisering av kontorsbyggnad i centrala Göteborg (A)

Det första projektet är ett konverteringsprojekt som genomfördes under 2021-2022, belägen i de centrala delarna av Göteborg. Kontorsbyggnaden byggdes på mitten av 1800-talet och har tidigare använts för bostadsändamål och lättare industriverksamhet. Området kring fastigheten är klassat som riksintresse och byggnaden har stora antikvariska värden från tiden när byggnaden uppfördes.



Figur 4. Bild på fastigheten efter färdigställd konvertering. Bild tagen av författarna.

5.1.1 Läge

Fastigheten, som visas i figur 4, är belägen inom vallgraven i Göteborg. Området är mycket attraktivt för både bostads- och kontorsändamål och har en central placering i ett område med betydande arkitektoniskt och byggnadshistoriskt värde. Det anses vara ett A-läge för kontor i Göteborgs stad, med hyresnivåer som huvudsakligen varierar mellan 2 300 och 3 100 kr/m² per år (MSCI Property Intel 2023). Dessutom har det fått klassificeringen AA-läge för bostäder i Göteborgs stad, där hyresnivåerna för bostäder

främst varierar mellan 1 200 och 2 300 kr/m² per år (MSCI Property Intel 2023). Intervallen varierar beroende på skick, standard och exakt placering inom området. Den långsiktiga vakansgraden för bostäder inom det aktuella området bedöms uppgå till 0,25 procent, främst relaterad till omflyttningsvakanser. I kontexten av den pågående bostadsbristen och den betydande efterfrågan på detta högt eftertraktade läge förutspås bostadsvakanser vara få. Den långsiktiga vakansgraden för kontorslokaler inom det aktuella området förutspås variera mellan fem och sju procent (MSCI Property Intel 2023).

5.1.2 Drivkraft

Konverteringsprojektet kom till i samband med att ett kontorsprojekt på ca 44 000 kvadratmeter skulle uppföras i centrala Göteborg. Kontorsprojektet består av ett helt kvarter med diverse byggnader, där en av byggnaderna var ett bostadshus med ett tiotal lägenheter. Fastighetsbolaget hade som avsikt att avveckla bostadshuset för att nå en ändamålsenlig struktur i det stora utvecklingsprojektet. Stadsbyggnadskontoret i Göteborg ville däremot inte minska antalet lägenheter i området Fredstan i Göteborg. Av denna anledning åtog sig fastighetsbolaget att uppföra minst lika många bostäder som de avvecklade i närområdet. Nybyggnation ansågs inte vara den mest ändamålsenliga lösningen, särskilt med tanke på att området redan i stort sett är fullt utbyggt. Som ett mer praktiskt och effektivt alternativ strävade bolaget efter att finna en befintlig byggnad att konvertera. Denna strategi valdes delvis även för att upprätthålla en mer resurseffektiv genomförandeprocess, där fokus låg på att maximera utnyttjandet av befintliga strukturer istället för att initiera en helt ny byggnation. I första hand sökte bolaget efter fastigheter i närområdet som historiskt hade innehållit bostäder men numera används för ett annat ändamål. Fastigheten skulle befinna sig inom vallgraven, vilket utgjorde ett hinder eftersom att antalet potentiella konverteringsprojekt till salu är få i ett sådant begränsat område. Det var viktigt för bolaget att byggnadens struktur, med trapphusschakter och fönstersättning, lämpade sig väl för bostäder. Efter en omfattande sökprocess lyckades företaget slutligen finna en fastighet som uppfyllde de specificerade kraven och lämpade sig väl som ett konverteringsprojekt. Fastighetsbolaget förvärvade den delvis vakanta kontorsfastigheten år 2016 och fastighetens uthyrbara area uppgick till ungefär 1 500 kvadratmeter. Fastigheten förvärvades för att konverteras från kontorslokaler till ett tiotal lägenheter, vilket skulle uppfylla kravet från Stadsbyggnadskontoret.

5.1.3 Kulturarv

Under konverteringsprocessen uppstod en del problem gällande antikvarier på grund av byggnadens byggår från 1800-talet. För att hantera de antikvarier som fanns i byggnaden har bolaget haft en antikvarisk sakkunnig med under hela projektet. Golvet från 1850-talet har bevarats i ett flertal av lägenheterna, och i de lägenheter det varit skador på golvet har en replika skapats. I huset fanns det även pardörrar från 1850-talet som har ett bevarandekrav och av denna anledning har dörrarna bevarats men förlorat sin funktion. Dörrarna har blivit en del av innerväggar eller så har vanliga dörrar byggts bakom pardörrarna, där de äldre pardörrarna kvarstår som dekoration. Fastighetsägaren

behövde även ta hänsyn till antikvariska krav på exempelvis väggdekorationer, golvssocklar och takstuckaturer.

Både kommunen och fastighetsägaren har identifierat betydande antikvariska värden i byggnaden. Trots att det finns krav på bevarande av dessa värden, är det viktigt för kommunen att balansera dem med dagens byggnadskrav för att skapa lämpliga bostäder. Vid diskussionerna med fastighetsägaren har flera viktiga punkter identifierats av kommunen. Dessa inkluderar hanteringen av översvänningsrisk, säkerställande av tillräckligt dagsljus, hantering av tillgänglighetsfrågor och effektiv hantering av energiförbrukning. Kommunen och fastighetsägaren har tillsammans diskuterat och bedömt hur dessa faktorer kan integreras på ett optimalt sätt för att uppnå både bevarande av historiska värden och samtidigt skapa moderna och funktionella bostäder. Detta indikerar en medvetenhet om behovet av att finna en balans mellan bevarande och uppfyllandet av nutida krav för att säkerställa att slutresultatet blir hållbart och samhällsmässigt gynnsamt.

5.1.4 Byggtekniska utmaningar

Under konverteringsprocessen uppstod byggtekniska utmaningar i form av att bostäder kräver fler förrådsutrymmen och hissar. Utmaningarna löstes genom att bygga förrådsutrymmen i källaren och sätta in ytterligare en hiss i byggnaden. Företaget uppger även utmaningar kring tillgänglighetsanpassning, akustik, varierande planlösningar, antikvarisk konst, dagsljusinsläpp och miljörum. Alla lägenheterna fick en unik utformning och det fördes mycket samtal med kommunens stadsbyggnadskontor om lägenheternas planlösning och utformning. Under byggnationen har endast ett fåtal avsteg från de byggtekniska kraven tillåtits. Ett avsteg var från ljudkravet för bostäder, där ljudnivån inne i lägenheterna och mellan lägenheterna är i det högre spannet. För att uppnå en bättre ljudklass skulle ett ingrepp i de befintliga väggarna vara nödvändigt, vilket inte var tillåtet på grund av andra bevarandekrav. Detta ledde till att lägre ljudklass tilläts för bostäderna.

5.1.5 Intressenthantering

Kommunen blev kontaktad av fastighetsägaren för att genomföra flera förändringar i byggnaden. Kommunen säger att när fastighetsägaren önskar att avvika från byggnadskraven, krävs det en noggrann motivering. Innan kommunen ger sitt godkännande måste fastighetsägaren tydligt beskriva varför det föreslagna avvikandet anses vara den mest lämpliga lösningen. Detta processkrav innebär att det blir ytterligare arbete för fastighetsägaren, eftersom de måste visa att de noggrant övervägt och motiverat varför kommunen bör tillåta avvikelsen. Kommunen öppnar för möjligheten till vissa avsteg, men det är av avgörande betydelse att dessa avsteg integreras på ett sätt som skapar en rimlig helhet. En exempelvis föreslagen lösning kan vara att små lägenheter slås samman till större enheter för att möta kraven på tillgänglighet och dagsljus på ett mer effektivt sätt. Denna övervägning visar på kommunens strävan efter att skapa en balans mellan flexibilitet och nödvändiga begränsningar för att upprätthålla övergripande kvalitet och funktionalitet i projektet. Det kan även finnas krav på att inkludera en hiss i byggnaden, och detta kan utgöra en

utmaning i äldre strukturer. I situationer där det är praktiskt svårt att installera en hiss, har fastighetsägaren möjlighet att tydligt visa detta för kommunen. I sådana fall kan kommunen överväga att göra avsteg från kravet på tillgänglighet. Avsteg kan även övervägas för specifika konstruktionselement, som till exempel väggstrukturer i badrum, särskilt om dessa väggar är svåra att förändra av olika skäl. Dessa avsteg kan i förlängningen leda till undantag från vissa tillgänglighetsanpassningar. Detta understryker behovet av flexibilitet och en individuell bedömning av varje projekt, med hänsyn till både tekniska begränsningar och målet att skapa en trygg och beboelig miljö.

Det är värt att notera att ingen detaljplaneändring har varit nödvändig, eftersom den gällande detaljplanen redan tillåter bostäder som ändamål.

5.1.6 Investeringsstrategi

Lönsamheten i projektet fann fastighetsbolaget i kombinationen av att genomföra konverteringen i samband med uppförandet och ombyggnationen av kontorsbyggnader i det större närliggande projektet.

Fastighetsbolaget riktar sin huvudsakliga uppmärksamhet mot långsiktigt ägande, förvaltning och utveckling av kontors- och handelsfastigheter. Bostadssektorn anses inte vara en del av företagets kärnverksamhet och betraktas därför som ett avvikande inslag. Konverteringsprojektet, som i detta fall inriktar sig på omvandlingen av en kontorsbyggnad till bostäder, anses vara en engångsföreteelse för bolaget. Detta strategiska steg antas vara en unik åtgärd, specifikt inriktad på att möjliggöra framdriften av det miljardprojekt som företaget har i närheten. Trots omvandlingen till bostäder har bolaget för närvarande ingen avsikt att sälja fastigheten. Istället planerar de att agera som långsiktiga ägare, i likhet med deras strategi för andra fastigheter i portföljen. Bolaget ser fastigheten som en tillgång för att utöka sitt serviceutbud till sina kontorskunder, vilka har möjlighet att hyra företagsbostäder i byggnaden.

5.2 Kontorsbyggnad från 1960-talet i centrala Malmö (B)

Nästa konverteringsprojekt är i Malmö, i närheten av Kronprinsenområdet. Byggnaden i fokus uppfördes 1964 med den tidens byggnadsstandard och har fram till idag använts till kontorsändamål. Nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten 2019 och de dåvarande hyresgästerna lämnade kontoret i mitten av 2023. Idag utnyttjas delar av kontorsbyggnaden av fastighetsbolaget själva. Bolaget har i samarbete med kommunen arbetat fram ett planförslag där byggnaden ska ha olika funktioner. Våningsplan tre och uppåt kommer att utnyttjas som bostäder. Byggnadens bottenplan föreslås få kontors- och centrumlokaler i hörnlägena, där bolaget själva planerar att vara kommersiella hyresgäster. Bil- och cykelparkering planeras i ett underjordiskt garage. Den planerade förändringen av byggnaden var dock inte planen från början.



Figur 5. Fastigheten innan ombyggnation. Projektet är i detaljplaneprocess. Bild från Google Maps.

5.2.1 Läge

Byggnaden är belägen i ett bedömt C-läge eller B-läge för kontor i Malmö stad, beroende på olika fastighetsrådgivares bedömningar. Hyresnivåerna varierar främst mellan 1 200 och 2 200 kr/m² per år. Området har tilldelats en A-klassificering gällande bostäder i Malmö stad, där hyresnivåerna i huvudsak varierar mellan 1 600 och 2 200 kr/m² per år. Priserna varierar beroende på skick, standard och exakt placering inom området. Vakansgraden för bostäder är nästan obefintlig, med en långsiktig vakans mellan 0 - 0,25 procent, framför allt relaterad till omflyttningsvakanser. För kontorslokaler i det aktuella området förutspås dock den långsiktiga vakansen vara något högre, med en förväntad variation mellan sex och tio procent. (MSCI Property Intel 2023)

5.2.2 Drivkraft

Initialt hade fastighetsbolaget planerat att enbart utnyttja byggnaden för kontorsändamål. Eftersom kontorsbyggnaden har en lokalarea om cirka 18 500 kvadratmeter och bolaget själva inte har det ytbehovet, genomförde man en marknadsundersökning för att se om det finns en efterfrågan av kommersiella hyresgäster för den här typen av kontorsbyggnader. Undersökningen visade att de kommersiella hyresgästerna föredrog moderna, nyproducerade lokaler i mer centrala lägen. Man utredde också möjligheterna för att dela upp ytorna i byggnaden för att passa flera kommersiella hyresgäster. Under utredningen dök flera frågor upp som ökade komplexiteten för att möjliggöra delningen av ytorna på det sätt som man hade önskat. Ventilationen var inte anpassad för det och brandcellerna var heller inte välplacerade. Man undersökte även möjligheterna för att utnyttja delar av byggnaden som förskola eller till undervisning, men takhöjden är för låg för det. Konstruktionen i denna byggnad gjorde det svårt för förändringar enligt hyresgästers preferenser och

krav. Man kom till slut fram till att bostäder skulle visa sig vara den mest lämpliga lösningen för att inte resterande delar av byggnaden ska stå tomma.

5.2.3 Förhandlingen mellan parterna

Projektet är i ett tidigt skede där man fortfarande förhandlar om utformningen av detaljplanen för fastigheten. Befintlig detaljplan fastigheten tillåter bara för handelsändamål. Bolaget vill justera detaljplanen för att inkludera bostäder som en del av användningsområdet. På kommunens sida önskar man dock att fastigheten också möjliggör centrumverksamhet och inte bara bostäder. Kommunen vill också att fastigheten ska vara tillgänglig för offentligheten. Fastighetsbolaget strävar efter att maximera antalet bostäder, medan kommunen önskar en blandning av användning för att göra byggnaden mer mångsidig och tillgänglig för allmänheten. Kommunen arbetar efter deras politiska mål och översiktsplaner för att utreda hur de ska förhålla sig och hur detaljplanen lämpligast ska se ut.

För närvarande planerar man att bottenvåningarna upp till plan tre ska ha kommersiell eller publik användning, medan resterande våningar planeras för bostadsändamål. Fastigheten innehåller en hörsal, och fastighetsbolaget har föreslagit att även den används som bostäder, vilket dock har avfärdats av kommunen. Den nuvarande hisstrukturen går endast upp till och med plan nio, medan plan tio, den högsta våningen, kommer att nås via en invändig trappa. Förväntat antagande av detaljplanen är under det andra halvåret 2024. Fastighetsägaren belyser att man vill att byggnaden ska passa in i sin omgivning också. Kommunen planerar att gatan som byggnaden befinner sig på ska bli mer levande. Det är något fastighetsbolaget absolut har i åtanke. Förut hade byggnaden en typ av säkerhetssystem för att ta sig in och allting döljs av buskarna som går ut mot gatan. Nu planerar man för fler entreer och att exponera byggnaden mer mot allmänheten.

Detaljplaneprocessen har av fastighetsbolaget upplevts som smidig och kommunen har en positiv inställning till konverteringen. Det är tydligt att initiativet från bolaget har betydelse för kommunen och deras mål för staden. Trots detta har oenigheter uppstått mellan parterna. Fastighetsbolaget anser att byggnadskraven för den här typen av ombyggnation är en utmaning att uppfylla, särskilt eftersom det här projektet behandlas som en nyproduktion. Tillgänglighetskraven ökar projektets komplexitet. Fastighetsbolaget ifrågasätter behovet av att jämställa byggreglerna för nybyggnation och konvertering, och föreslår att de bör utformas på två olika spår. Möjligtvis kan man dra nytta av grannländernas byggregler som inspiration. Kommunen har bland annat ställt krav på att sänka befintliga bjälklag i bottenplanet för att möjliggöra en öppnare byggnad. Fastighetsbolaget anser att dessa krav skulle leda till ökade kostnader för att justera befintliga installationer. Diskussioner kring förändringar i antal lägenheter och planlösningar pågår också, med tanke på befintliga bärande väggar som inte får förändras.

Kommunen anser själva också att det behövs en förändring på lagstiftningssidan kring konverteringar för att underlätta möjligheterna för sådana projekt. Ett exempel som nämns är rumshöjden för bostäder, men också dagsljuskrav, tillgänglighetskrav,

brandutrymningsvägar och bullerkrav. Med marknadens förändringar, samhällets trender och utvecklingen av hållbarhetstänket, tror kommunen att det på sikt kommer att finnas tydliga riktlinjer och regler för den här typen av ombyggnation. Även en tydlig gränsdragning mellan ombyggnation och nyproduktion kommer att tas fram.

Att fylla en så omfattande byggnad med kommersiella hyresgäster kan vara komplext och kommunen förstår att byggnaden inte uppfyller dagens efterfrågan för kontorsytor. Både läget och byggnadens standard sänker efterfrågan för att hyra ytor där. Därför är kommunen väldigt glada över att man vill göra något åt byggnaden för att den inte ska stå vakant. Kommunen tycker att läget är väldigt centralt för bostäder också. Byggnadens läge gör också att kommunen gärna ser att byggnaden är öppen för allmänheten. Byggnaden blir därför en viktig punkt när det gäller gång- och cykelstråk. Man vill att byggnaden ska tillföra ett värde som gör att man vill ta sig dit. Det här är också en anledning till varför man vill ha ett mer öppet bottenplan för publik användning. Dock ska tilläggas att kommunen inte är villiga att göra undantag i detaljplaneförändringar enbart för att det är ett konverteringsprojekt. De lägger fokus vid vilka förutsättningar som finns för byggnaden och vad man som stad vill uppnå. Fastighetsägaren anser att man kommer väl överens och kommunen är villiga att gå med på lösningar för att projektet ska kunna bli verklighet. Diskussionerna med de har fokuserat på hur byggnaden kan integreras i kommunens övergripande planer snarare än detaljerade byggnadsdetaljer.

Kommunen vill värna om det allmänna intresset oavsett vad fastighetsbolaget vill göra. Kommunen har gjort avsteg i förhandlingen genom att man endast har kommersiella lokaler i hörnen på bottenplanet och att där är fler lägenheter på övriga plan. Detta ökar möjligtvis trängseln i byggnaden, men detta är något kommunen har gått med på för att få deras villkor om kommersiella lokaler på bottenplanet godkända. Högst upp i byggnaden, där direktören till den ursprungliga verksamheten satt, ville kommunen gärna att den skulle omvandlas till en gemensam lokal, men så blev inte fallet. Det väningsplanet kommer också att användas för bostadsändamål.

Kommunen vill också tänka på hållbarhet. Inte i form av miljöcertifieringar, utan utifrån deras politiska mål och vad som står i översiktsplanen. Exempelvis vill de lägga fokus på att förtäta staden istället för att expandera ut på jordbruksmark. Man har även tagit hänsyn till den sociala aspekten genom att utreda innergårdar i byggnaden eller balkonger för att öka boendekvaliteten. Kommunen har också som mål att vara klimatneutrala och lägger stor vikt vid återbruk av material, men också modern hållbar teknik som exempelvis solceller på taket.

Andelen uppdrag av den här typen som kommer in till kommunen är inte hög, men det är inte ovanligt att man vill göra den här typen av förändring i en detaljplan. Kommunen tror att denna andel kan komma att öka framöver med vilka planer kommunen har för framtiden, vilken marknadssituation det är och hur marknaden håller på att förändras, men det är enbart spekulationer. Förslaget om stimulanspaket till kommuner som antar den här typen av detaljplan påverkar inte denna kommuns sätt att arbeta på. Att detaljplaneförändringar av denna typ inte antas i lika stor utsträckning har inte att göra

med att kommunen inte vill, utan snarare att kommunen redan har högt tryck på planläggningsansökningar. De arbetar utifrån vilken ordning som förfrågningarna kommer in till kommunen. Kommunen tror dock att stimulanspaketet kan gynna mindre kommuner.

Kommunen tycker att detaljplaneprocessen kan effektiviseras genom förbättrad kommunikation mellan kommun och fastighetsägare. Fastighetsägare behöver bli bättre på att skicka alla dokument som krävs. Dock nämner kommunen också att eftersom detaljplaneprocessen är en förhandling mellan fastighetsägare och kommun så tar processen tid. För det här projektet har man planerat att detaljplaneprocessen kommer ta två år. Detaljplaneprocessen anses vara smidig, till skillnad från om det skulle vara ett nytt område där nya stråk för gång och cykel ska finnas med. De detaljplaneprocesserna kan vara väldigt långa.

5.2.4 Investeringsstrategi

Beslutet att rikta in sig på bostäder som lösning för den aktuella fastigheten lämpar sig väl med fastighetsbolagets befintliga portfölj, där bostäder utgör huvuddelen av beståndet. Bolaget stod inför valet att antingen låta lokalen stå vakant eller att omvandla den för att tillgodose bostadsbehoven. Bolaget hade kunnat låta kontorslokalerna stå vakanta och avvakta, men som tidigare nämnts fanns inte behovet för en sådan lokal. Förändringarna som krävdes för att locka kommersiella hyresgäster, begränsade också möjligheterna att låta byggnaden stå kvar som kontorsbyggnad. Bolaget vill isåfall hellre lägga fokus på att fylla byggnaden med hyresgäster och inte tappa kassaflöde. Därav stärktes valet att konvertera byggnaden till bostadsändamål.

Fastighetsbolaget implementerar en långsiktig strategi där de planerar att äga fastigheter över en betydande tid. Vid investeringar, som detta pågående projekt, strävar bolaget efter att integrera det med den befintliga fastighetsportföljen. Med en lång investeringshorisont är ekonomin viktig, men inte det viktigaste. I detta projektet är det tydligt att frågan inte är "Kan vi genomföra projektet?", utan snarare "Hur kan vi genomföra projektet?". Vad gäller lönsamheten nämner dock respondenten den byggrätt som gränsar till den befintliga byggnaden. För att uppfylla lönsamhetskravet strävar bolaget efter att maximera antalet lägenheter i projektet. Genom att kombinera konvertering och nybyggnation möjliggörs det önskade avkastningskravet. Det ska dock nämnas att bolagets strategi fortfarande är långsiktighet.

Riskerna i konverteringsprojekt jämfört med nybyggnationsprojekt är också betydande och skiljer sig avsevärt. I nybyggnationsprojekt startar man vanligtvis med en obebyggd plats, vilket möjliggör planering för eventuell marksanering och bullerberäkningar. Konverteringsprojekt kan innebära fler och större risker. Det är vanligt att man står inför okända utmaningar i konverteringsprojekt, särskilt när det gäller äldre byggnader.

Byggnation är inte den huvudsakliga verksamheten för bolaget. De kommer däremot vara öppna för liknande projekt framöver, om möjligheten dyker upp och förutsättningarna är tillräckligt bra. De ser att det finns potential i sådana typer av

projekt. Fastighetsägaren lyfter vikten av att se över vilka vakanta byggnader man har och vad man kan göra av dem istället för att bygga mer eller riva. Dels ur miljösynpunkt för att återbruka material. Dels ur det sociala perspektivet, att se till att staden blir mer levande och attraktiv för människor att röra sig i.

Hållbarhet genomsyrar bolagets övergripande arbete och stöds av ett hållbarhetsprogram med specifika regler och krav. De förhåller sig till dem oavsett vilket projekt de tar sig an. I det här projektet har man fokus vid återbruk av material och man kommer genomföra inventeringar för att identifiera återanvändbara material. LCA-analyser utförs för att bedöma fastigheternas påverkan på miljön över hela deras livscykel.

Det finns även en lägre byggnad som används för annat ändamål, men det har man valt att avgränsa från projektet för tillfället eftersom fastighetsbolaget vill lägga fokus på att konverteringen kan genomföras. Projektet som helhet bygger på att fastigheten godkänns för bostadsändamål. Utifrån kommunens politiska mål, styrdokument och lagstiftning avgör kommunen om planläggningen är lämplig.

5.2.5 Kulturarv

Malmö kommun håller på att göra en stor omställning vad gäller sitt hållbarhetsarbete. De lägger stor fokus på att förvalta sin befintliga bebyggelse. Bland annat det under de senaste åren genomförts flertalet konverteringar av industrifastigheter till både bostäder och andra ändamål.

Denna byggnad är speciell eftersom den är ritad av en känd arkitekt och har även höga kulturhistoriska värden, vilket gör projektet mer komplext än vanligt. Det finns olika bevarandekrav i byggnaden och byggnadens karaktär utvändigt. Därför har man redan i detaljplaneskedet involverat en stadsantikvarie. I projektet ser kommunen stora möjligheter vad gäller hållbarhet och bevarande av kulturhistoriska värden. Byggnaden är ritad av en känd arkitekt och byggnaden har speciellt ett kulturhistoriskt värde i sin gestaltning och materialval på fasaden, vilket också är en anledning till varför man vill kulturmärka byggnaden i detaljplanen. Stadsantikvariernas uppgift i detta projekt har varit att undersöka hur man kan bibehålla och skydda byggnadens kvaliteter. Möjligheterna är stora, både eftersom fastighetsägare har ett hållbarhetsfokus, men också att man ser ekonomiska vinster med det, vilket ytterligare stärker viljan från bolagen att bevara byggnadens arkitektur och kvaliteter.

Kommunen menar att möjligheterna att förändra utsidan begränsas när byggnaden har ett bevarandekrav. Byggnaden har väldigt små fönster och det kan vara en utmaning att skapa lägenheter längre in i byggnaden eftersom dagsljuskravet inte uppfylls. Utmaningen blir att släppa in tillräckligt mycket dagsljus samtidigt som byggnadens karaktär och utseende och fasad bibehålls. En annan utmaning är förhandlingen mellan fastighetsägare och kommun vad gäller vad som faktiskt ska skyddas. Fastighetsägarna vill maximera antalet lägenheter i byggnaden medan kommunen vill ta vara på allmänhetens intresse. Allmänhetens intresse är kulturmiljön och arkitekturen. Man har därför kommit överens om att kulturskydda vissa ytor i byggnaden. Det finns

möjligheter att göra avsteg från kraven och särskilt om byggnaden är märkt med kulturhistoriskt värde. Då kan man göra en del avsteg vad gäller dagsljus och övrig tillgänglighet. Kommunen är definitivt öppna för att göra dessa typer av avsteg, men de ska fortfarande vara lämpliga. Kommunens uppdrag är fortfarande att tillgodose att byggnadens och boendemiljöns kvalitet är hög. Man behöver finna en balans mellan kvaliteten och vilka avsteg man tillåter. Kommunen kan heller inte skydda för mycket av en byggnad. Det skulle inte möjliggöra för förändringar, särskilt inte större ombyggnationer där byggnadens funktion förändras. Stadsantikvarierns involverande tidigt i processen är därför väldigt viktig för att göra en bedömning av vad som behöver skyddas. Ju tidigare man är medveten om vad som ska skyddas, desto lättare blir det att finna lösningar under projektets gång också. Fastighetsägare vill gärna också skydda byggnaden från att tappa sitt kulturhistoriska värde. Inte enbart för det kulturhistoriska värdet, utan också eftersom man lättare kan göra avsteg från de kraven som ställs vad gäller tillgänglighet.

5.2.6 Hållbarhet

Generellt kan inte kommunen ställa krav på hållbarhetsaspekten, men det är visserligen något som de har i åtanke under detaljplaneprocessen. Kommunen har egna mål inom hållbarhet som behöver uppnås. Detta har även fastighetsägare, vilket kommunen ser positivt på. Istället för att sätta krav, är detta något man förhandlar om. Bland annat spelar skyddandet av byggnaderna en stor roll vad gäller hållbarhet. Genom att skydda byggnaderna begränsas de från att rivas. Istället får fastighetsägaren se över hur man kan optimera användningen av den resursen, byggnaden, man redan har.

Kommunen upplever att fastighetsägare också ser mervärde i att bevara de kulturhistoriska värdena. Förut har det varit svårt att som kommun argumentera för varför fastighetsägare bör arbeta med bevarande. Idag ser de allra flesta fastighetsägare positivt på byggnadens antikvariska värden. Inte bara ekonomiska mervärden, utan också att byggnaden får en spännande berättelse och historia anknuten till sig. Kvalitéerna och platsen och göra den intressant. Kommunen upplever att det är en betydligt lättare fråga att diskutera med fastighetsägare än för enbart några år sedan.

5.3 Kontorsbyggnad till bostadsrätter på Södermalm i Stockholm (C)

Fastigheten är ett konverteringsprojekt beläget på Södermalm i Stockholm. En befintlig kontorsbyggnad från 90-talet har omvandlats till en modern bostadsfastighet. Genom att bevara kontorbyggnadens robusta betongstruktur, genomföra ombyggnationer och lägga till två våningar har 77 nya lägenheter skapats. Dessutom har en livsmedelsbutik etablerats på bottenvåningen och en garageanläggning för cyklar och bilar har byggts.



Figur 6. Till vänster visas byggnad innan påbörjad ombyggnation. Till höger visas byggnaden efter slutförd konvertering. Bilder tagna av Urban Couture Arkitekter.

5.3.1 Läge

Södermalm i Stockholm betraktas som en högst attraktiv plats för både kontors- och bostadslokaler. Det anses vara ett B-läge för kontor i staden, där hyresnivåerna främst varierar mellan 3 000 och 5 500 kr/m² per år. Denna klassificering understryker områdets centrala och eftertraktade karaktär för företagsverksamheter. När det gäller bostäder på Södermalm har området tilldelats klassificeringen AA-läge, och hyresnivåerna för bostäder varierar i huvudsak mellan 2 000 och 2 800 kr/m² per år. Dessa priser varierar beroende på skick, standard och exakt placering inom området. Vakansgraden för bostäder i området är nära obefintlig, med en långsiktig vakans på 0 - 0,25 procent, huvudsakligen relaterad till omflyttningsvakanser. För kontorslokaler i det aktuella området förutspås däremot den långsiktiga vakansen vara något högre, med en förväntad variation mellan fem och sex procent. (MSCI Property Intel 2023). Detta kan kopplas till den naturliga fluktuationer och förändringarna i företagsverksamheter i området. Sammantaget belyser dessa siffror Södermalms betydelse som en ekonomiskt och bostadsmässigt vital del av Stockholm med hög attraktionskraft för både företag och boende. Området och lägenheterna var bevisligen mycket eftertraktade, och samtliga lägenheter hade sålts innan färdigställandet.

5.3.2 Intressenthantering

Detaljplaneprocessen flöt överlag smidigt, men inte utan några utmaningar. Vid diskussioner med kommunen togs frågor som högsta byggnadshöjd, dagsljusinsläpp till lägenheterna, buller och parkeringsplatser upp. Fastighetsägaren hade tillräckligt med parkeringsplatser för att tekniskt sett möjliggöra skapandet av upp till 100 lägenheter. Buller kunde ha utgjort ett problem för de lägenheter som vetter mot gatan, särskilt om de inte hade möjlighet att öppna fönster åt något annat håll på grund av byggnadens djup. Trots detta utvecklades inte bullerfrågan till ett större problem, eftersom trafikmängden och ljudnivån från gatan bedömdes som relativt låg. Detaljplaneprocessen följde i stort sett samma mönster som en detaljplaneprocess för nyproduktion, även om detta projekt innebar en konvertering från kontor till bostäder. Kommunen var positiva till det nya användningsområdet som bostäder. Kommunen införde inte några skyddsbestämmelser för byggnaden i detaljplanen, vilket annars kunde ha komplicerat projektet.

Företaget beskriver även att hanteringen av befintliga hyresgäster, som exempelvis livsmedelsbutiken, utgjort en utmaning för konverteringsprojekt. Befintliga hyresgäster kan vara svåra att hantera och kan potentiellt komplicera hela konverteringsprocessen. I projektet ingick planer på att bygga om livsmedelsbutiken, men samtidigt behålla samma livsmedelsbutik som hyresgäst. En sådan process kan också vara komplicerad både praktiskt men även avtalsmässigt.

5.3.3 Byggtekniska utmaningar

Byggtekniska utmaningar utgjorde en väsentlig del av projektet. En komplicerande aspekt av konstruktionen var atriumutrymmet, som helt och hållet demonterades under byggprocessen. Efter att atriumet avlägsnats byggdes bostadshuset ut för att även inkludera det utrymme där atriumet tidigare var beläget. Samtidigt ersattes alla tekniska installationer och liknande med nya, anpassade för det nya ändamålet som bostäder. Tillgänglighetsanpassningen framstod inte som en betydande utmaning, vilket antas till stor del bero på det begränsade antalet innerväggar inom lokalerna. Kontorshuset hade också en betydande djupstruktur, vilket gjorde planeringen av bostadslägenheterna utmanande. Kommunen ställde specifika krav på fasadfärgen, där det var nödvändigt att färgvalet harmoniserade med områdets estetik. Denna aspekt upplevdes som nästan lite humoristisk, men samtidigt betonades att processen med att finna den perfekta färgen som uppfyllde kommunens krav var en tidskrävande process. Trots den lättsamma tonen förtydligade arkitekten därmed den praktiska och ibland utmanande sidan av att uppfylla kommunens estetiska förväntningar och normer. Den nya fasadens färgsättning hämtar sin inspiration från den historiska kvarterstadsbebyggelsen på Södermalm. Enligt uppgift har inga betydande avvikelser gjorts från byggnadskraven. Endast ett undantag har genomförts på några av balkongerna/terrasserna i byggnaden, där höjdskillnaden är något större än vad som tillåts enligt tillgänglighetskraven.

Under intervjun diskuterades flera punkter som anses vara av stor vikt för ett lyckat konverteringsprojekt. Inledningsvis är det viktigt att kunna förhandla i detaljplanen och ha möjlighet att få igenom den tänkta byggnadsvolymen som krävs för projektets genomförande. I detaljplaneprocessen kan frågor kring buller, dagsljus, solförhållanden och grannar dyka upp. Parkeringsfrågan nämns också som en viktig aspekt för konverteringar från kontor till bostäder, då kontorshus har andra parkeringskrav än bostäder, vilket kan påverka projektet avsevärt. Det är även av stor vikt att den befintliga stommen klarar av ombyggnaden och eventuella påbyggnader om det är aktuellt. Företaget framhåller även att trapphus och hissar är kostsamma byggnadselement som gärna återanvänds i konverteringsprojekt för att underlätta processen. Dessa är ofta avgörande för lägenhetsindelningen, där planlösningen i huvudsak anpassas till dessa befintliga byggnadselement. Vid konverteringsprojekt är det lämpligt att undersöka om det finns utrymme och möjlighet att installera nya ventilationssystem, vatten- och avloppssystem. Generellt krävs det fler schakt för ledningar i bostäder jämfört med kontorshus. Företaget nämner att ombyggnader generellt kostar mer per kvadratmeter eftersom det krävs specifik kompetens, både i projekteringen och på bygget. Samtidigt måste rivningen utföras på ett varsamt sätt. Fördelen är att byggnadselement som trapphus, hissar och stomme får man "gratis" från

början, vilket kan vara en fördel om ombyggnationen sköts på ett smart och effektivt sätt.



Figur 7. Insidan av en lägenhet efter konvertering. Bilder tagna av Urban Couture Arkitekter.

5.3.4 Miljömässig hållbarhet

I projektet har återbruk utgjort en central del av arbetet. En betydande mängd material har bevarats och återanvänts från de delar som har rivits eller byggts om. Ett materialbibliotek skapades specifikt för projektet, vilket möjliggjorde att element som marmorplattor, räcken, glaspartier, betongklinker, marksten och armaturer från byggnaden kunde sparas och vänta på att återintegreras i det ombyggda huset. Arkitekten betonar att både de och fastighetsägaren har identifierat ett mervärde i att bevara och återanvända äldre delar av byggnaden, vilket ger den en distinkt och särpräglad karaktär. Vidare framhåller de att det finns betydande hållbarhetsvärde i att genomföra konverteringar jämfört med att satsa på nyproduktion.

5.3.5 Investeringsstrategi

När det gäller valet mellan bostadsrätt och hyresrätt har fastighetsägaren valt att satsa på bostadsrätter, med hänsyn till möjligheten att generera större kapital på kortare tid och därigenom kunna driva fler projekt. Långsiktig förvaltning av hyresrätter är inte primärt fokus för fastighetsägarens affärsmodell.

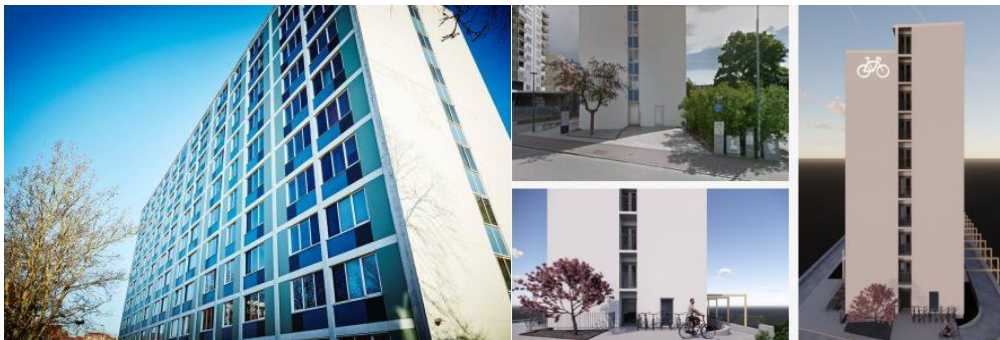
5.3.6 Möjliggörare

Trots att processen var omfattande, upplevdes den inte som särskilt komplicerad tack vare den höga kompetensen som fanns bland företagen som var inblandade i projektet. Avgörande för projektet var också entreprenörens stora erfarenhet inom byggnationen av påbyggnader och arkitektens tidigare erfarenhet från ombyggnad. Dessa kompetenser och erfarenheter underlättade för att övervinna de tekniska utmaningarna och säkerställa en framgångsrik omvandling av byggnaden från kontor till bostäder.

Påbyggnaden med två våningar spelade en avgörande roll för att möjliggöra genomförandet av projektet. Genom att skapa en påbyggnad möjliggjordes en mer kostnadseffektiv och tekniskt mindre komplex konstruktion jämfört med ombyggnadsdelen, samtidigt som den bidrog med en betydande ökning av antalet lägenheter. Volymen och det totala antalet lägenheter anses ha varit otillräckligt utan denna påbyggnad, vilket understryker dess avgörande betydelse för hela projektets framgång.

5.4 Återbostadisering av kontorsbyggnad i Lund (D)

Fastigheten är en framstående byggnad belägen i de södra delarna av Lund, med närhet till centrum och stadsparken. Byggnaden består av tio våningsplan och den uthyrbara ytan uppgår till cirka 5 000 kvadratmeter. Ursprungligen uppfördes fastigheten i slutet av 1950-talet och fungerade då som ett studentbostadshus. Under 1970-talet genomgick den en omvandling för att bli ett kontorskomplex, vilket det varit ända sedan dess. I dagsläget pågår en ny omvandling, där det nya användningsområdet återigen ska bli bostäder. Den konverterade byggnaden kommer att bestå av 126 hyresrätter fördelat på ca 4 000 kvadratmeter, varav 80 stycken är studentlägenheter och 46 stycken är vanliga hyreslägenheter. Hyreshuset kommer att ha ett stort fokus på moderna mobilitetslösningar, med en stor källare för förvaring av främst cyklar.



Figur 8. Till vänster visas byggnaden före konverteringen. Till höger visas en visionsbild av byggnaden efter slutförd konvertering. Bilder tagna av Brinova.



Figur 9. Pågående konvertering av byggnaden. Bilder av Brinova.

5.4.1 Läge

Projektet är beläget i bedömt C-läge för kontor, där hyresnivåerna främst varierar mellan 1 000 och 1 500 kr/m² per år. När det gäller bostäder i Lunds kommun har området tilldelats en B-klassificering, och hyresnivåerna för bostäder varierar huvudsakligen mellan 1 500 och 2 000 kr/m² per år. Priserna varierar beroende på skick, standard och exakt placering inom området. Vakansgraden för bostäder är nästan obefintlig, med en långsiktig vakans på cirka 0,5 procent, framför allt relaterad till omflyttningsvakanser. För kontorslokaler i det aktuella området förutspås dock den långsiktiga vakansen vara något högre, med en förväntad variation mellan åtta och elva procent. (MSCI Property Intel 2023)

5.4.2 Drivkraft

Fastigheten var en del av en större portföljaffär och den tidigare ägaren hade utarbetat en detaljplan som visade på möjligheten att dela upp fastigheten i två delar – en utvecklingsfastighet och en med den befintliga byggnaden. Den föregående ägarens plan för den avstyckade delen var inriktad på bostadsrätter, vilket inte överensstämde med den nuvarande ägarens affärsstrategi. Företaget har ingen avsikt att engagera sig i bostadsrätter, men de stod inför alternativet att själva utveckla och sälja bostadsrätterna eller att sälja byggrätten. Det slutade i att bolaget valde att sälja byggrätten och behålla den befintliga byggnaden för att driva ett konverteringsprojekt. Efter försäljningen av byggrätten fanns det begränsat utrymme kvar för parkering och komplementbyggnader på den återstående marken, eftersom byggrätten tidigare hade fungerat som parkering för den befintliga byggnaden. I detta skede visade det sig fördelaktigt att befinna sig i Lunds kommun, eftersom Lunds kommun har en innovativ syn på mobilitetslösningar. Företaget fick ett positivt gensvar från Lunds kommun angående möjligheten att implementera en mobilitetslösning med minimal bilanvändning. För att erhålla detta undantag anlätades en konsultfirma som utarbetade en välgrundad motivering till varför företaget kunde framgångsrikt hyra ut samtliga lägenheter utan parkeringsplatser. Kommunen ställde däremot höga krav på cykelinfrastrukturen, inklusive tillräckligt

utrymme mellan cykelställ, närvaron av en cykelverkstad, tydliga skyltar, ramper, samt möjligheter för bilpool och cykelpool, samt plats för lådcyklar. I hyresavtalen kommer det tydligt att framgå att parkeringsmöjligheter inte är tillgängliga och att fastigheten är en så kallad "mobilitetshubb".

En viktig övervägning för att konvertera byggnaden från kontor till bostäder var att en betydande hyresgäst hade tidigare innehaft utrymmet men valde att flytta ut. I syfte att undvika höga vakanser i byggnaden blev konvertering till bostäder ett lockande alternativ. Den betydande storleken på byggnaden gjorde det dessutom utmanande att hitta kontorshyresgäster som var intresserade av att hyra hela byggnaden. Företaget ser också en marknad för studentlägenheter och hyreslägenheter i den delen av Lund. Företaget tror att en konvertering till bostäder skulle vara ett framgångsrikt projekt i ljuset av områdets behov och efterfrågan. Satsningen på bostäder är även mer i linje med företagets övergripande affärsstrategi, där huvudfokus är på samhällsfastigheter och hyresrätter, och inte kontor och kommersiella ytor. Lågkonjunkturen nämns också som en av anledningarna till att företaget väljer att se om sitt befintliga bestånd för utvecklingsmöjligheter, vilket fastighetsägaren tror att fler bolag kommer att göra framöver.

5.4.3 Byggtekniska utmaningar

Under pågående ombyggnad har företaget stött på några utmaningar och problem som har krävt åtgärder. Enligt bolaget har det framkommit att ritningarna inte alltid stämmer överens med den faktiska verkligheten. Detta har lett till specifika problem, inklusive oenigheter om takhöjder, ljudisolering, brandkrav och asbest. Vissa väggar har visat sig vara bristfälligt ljudisolerade och har inte uppfyllt förväntade brandkrav, vilket nu kräver att dessa måste bytas ut. Utmaningar relaterade till ljudisolering och brandsäkerhet kan vara komplexa och kräva noga överväganden för att uppfylla standarder och säkerhetskrav. Företaget har också stött på asbest i limmet under golvmattorna, vilket innebär en extra ekonomisk belastning. Trots dessa oönskade överraskningar har företaget varit förberedda och tagit höjd för extra kostnader i den ursprungliga kalkylen.

Vid granskningen av byggnaden upptäckte företaget utmaningar i form av stora oarmerade betongelement på vissa platser, som endast kunde bära belastning åt ett håll. När företaget övervägde att öppna upp och skapa större lägenheter, påpekade konstruktören att detta skulle medföra en risk för strukturell instabilitet och eventuell rasrisk. För att lösa detta problem väckte idén om att omvandla utrymmet till studentbostäder. Det visade sig att högre upp i byggnaden fanns möjlighet att skapa större lägenheter. Däremot, på de lägre våningarna där de kraftigare bärande väggarna fanns, var det omöjligt att öppna upp för att skapa större bostäder utan att kompromissa med byggnadens strukturella integritet. Som en lösning på denna utmaning har företaget beslutat att dedikera de nedre våningarna till studentbostäder, medan de högre våningarna möjliggör skapandet av större lägenheter. Denna strategi säkerställer inte bara att byggnadens strukturella stabilitet upprätthålls, utan också att man optimerar användningen av utrymmet och anpassar det till de specifika förutsättningarna som fastigheten erbjuder. Beslutet att omvandla de nedre delarna av byggnaden till

studentbostäder grundade sig i att lägenheterna blev för små för att uppfylla tillgänglighetskraven, särskilt när det gällde att skapa tillgängliga kök, badrum och tillräcklig svängradie. För att hantera denna problematik vägde man in Boverkets byggregler för studentrum, som anses vara mer flexibla. Genom att rikta in sig på att skapa studentlägenheter över fyra nedre våningsplanen skapade man en anpassad lösning som tillät mer flexibilitet i utformningen av de mindre bostadsenheterna. De mildare byggreglerna för studentrum möjliggjorde en mer effektiv anpassning av utrymmet. På dessa fyra våningsplan skapades 8 kompislägenheter och 72 studentlägenheter. De övre planen av byggnaden, där samma tillgänglighetsproblem inte var lika framträdande, valdes därför som lämpliga för att skapa 46 vanliga hyresrättslägenheter. I samband med byggnationen har bolaget även avlägsnat de äldre ventilationssystemen och aggregaten och ersatt dessa med moderna system som är anpassade till det nya ändamålet som bostäder. Det har inte varit några problem med antikvarier eller bevarandekrav.

5.4.4 Intressenthantering

På grund av specifika tillgänglighetskrav som behövde uppfyllas genomfördes en renovering av två befintliga hissar, medan en tredje hiss byttes ut mot en ny. Denna uppgradering ledde dock till en utmaning vid hissens ytterområde, där den förnyade konfigurationen inte uppfyllde tillgänglighetskraven för utomhusrullstolar. För att lösa denna situation var man tvungen att göra vissa justeringar inom hissen, vilket resulterade i något kortare mått än vad som normalt krävs enligt tillgänglighetsstandarden. För att hantera detta dilemma, där två olika tillgänglighetskrav kolliderade, beslutade kommunen att göra ett avsteg från byggreglerna. Detta innebär att man tillät det något kortare måttet på hissen efter att fastighetsägaren konsulterat räddningstjänsten och ambulansen för att erhålla deras godkännande. Denna strategi möjliggjorde en balans mellan de två tillgänglighetskraven, där kommunen fattade beslutet att göra ett avsteg för att möjliggöra uppfyllandet av det andra kravet.

Företaget anser att en av huvudorsaken till fastighetsbolagets tveksamhet när det gäller att genomföra konverteringar från kontor till bostäder, i huvudsak ligger i osäkerheten kring vilka problem som kan uppstå under byggnationen. Särskilt komplexa är reglerna kring tillgänglighetskraven, vilka kan vara svåra att uppfylla i konverteringen av äldre kontorsbyggnader. Därutöver utgör även bestämmelserna kring dagsljus och brandkrav en komplex utmaning. Det framkommer att brandkraven varierar avsevärt mellan kontors- och bostadsbyggnader, vilket kan kräva omfattande ändringar i byggnaden under ombyggnadsprocessen. Dessa skillnader i regelverken skapar en ökad komplexitet och kan potentiellt försena eller försvåra godkännandet av konverteringsprojektet. Sammantaget är det den övergripande osäkerheten kring tekniska och regelmässiga aspekter som tros leda till att få konverteringsprojekt genomförs i dagsläget. Det framkommer att det skulle vara fördelaktigt om kommunerna kunde anta en bredare synvinkel och ha ett helikopterperspektiv i processerna kring konverteringar, där konverteringar oftast bidrar till en förbättring av området. Det föreslås att kommunerna skulle kunna sträva efter att göra processen

lättare för företagen genom att minska komplexiteten av de olika kraven som måste uppfyllas under konverteringsprojektet och försöka se helheten istället.

5.4.5 Investeringsstrategi

Vad gäller värderingen av kontor inför förvärv brukar de bedöma vilken potential fastigheten har beroende på vilken typ av användning som tillämpas för den. Värderingen kan också variera beroende på vilket sätt man avser använda fastigheten. Förvärvet är också en investeringskostnad och behöver därmed kunna täckas av de framtida intäkterna. Eftersom det redan fanns en detaljplan för bostäder i detta fallet så fanns det bara det alternativet för fastighetsbolaget. Något som fastighetsbolaget generellt upplever just nu är att det brukar uppstå en krock mellan köpare och säljare vad gäller köpeskillingen. Främst på grund av att avkastningskraven har gått upp. Om de bedömer att fastigheten inte kan generera tillräckligt med framtida intäkter, så är de heller inte lika villiga att genomföra ett sådant projekt.

Försäljningen av byggrätten är inte kopplad till finansieringen av omvandlingen av den befintliga kontorsbyggnaden till bostäder. Företaget tillämpar en princip där varje projekt förväntas kunna finansiera sig självt enligt förutbestämda avkastningskrav. Det aktuella projektet har framgångsrikt uppfyllt denna grundläggande ekonomiska målsättning och är därför oberoende av intäkterna från byggrättsförsäljningen till ett annat fastighetsbolag. Projektet har inte en högre avkastningskravsnivå jämfört med företagets nyproduktionsprojekt. Bolaget beräknar kostnader baserat på en bedömning av vad byggnationen förväntas kosta, och detta kan variera mellan olika projekt. Att bedöma kostnaden för ombyggnadsprojekt visar sig vara mer utmanande jämfört med nybyggnadsprojekt, vilket inför en viss osäkerhet i kostnadsbedömningen. För att hantera denna osäkerhet tillämpar företaget en högre riskfaktor för ombyggnadsprojekt jämfört med nybyggnadsprojekt. Hyressättningen var inte ett hinder för projektets kalkyl. Det är heller ingenting de brukar ta hänsyn till, om inte de får något bidrag. Då sätts en normhyra följt av förhandling.

5.4.6 Miljömässig hållbarhet

Företaget identifierar betydande miljömässiga och hållbara fördelar med att omvandla byggnader istället för att riva dem. Genom att undvika att helt riva och avyttra en byggnad på soptippen strävar bolaget efter att maximera nyttiggörandet av befintlig infrastruktur och skapa något nytt på ett hållbart sätt. Bolaget integrerar även livscykelanalys (LCA) i projektet för att noggrant utvärdera dess påverkan på miljön och säkerställa en ansvarsfull och hållbar byggnadsprocess. Företaget har tidigare framgångsrikt genomfört konverteringsprojekt och ser dessa som en positiv inriktning för framtiden. Dessa konverteringsprojekt fokuserar särskilt på byggnader med tidigare höga vakansgrader, och genom omvandlingarna strävar företaget efter att göra dessa byggnader mer attraktiva och återuppliva dem. Genom att förvandla tidigare underutnyttjade fastigheter till livfulla och eftertraktade utrymmen skapar bolaget inte bara en positiv inverkan på fastighetens värde, utan bidrar även till en mer hållbar stadsutveckling och utnyttjande av resurser.

5.5 Polishus till bostadsrätter i Malmö (E)

Projektet är ett konverteringsprojekt av ett gammalt polishus med rötter från 1930-talet. Den befintliga byggnaden konverterades till 60 nya lägenheter och på innergården uppfördes nya lägenhetsbyggnader bestående av 62 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är belägen i de centrala delarna av Malmö, i ett högt eftertraktat område.



Figur 10. Byggnaden före konvertering. Bild tagen av Riksbyggen.



Figur 11. Byggnaden efter konverteringen. Bild tagen av Riksbyggen.

5.5.1 Läge

Projektet är placerat i ett bedömt A-läge för kontor i Malmö stad. Hyresnivåerna varierar främst mellan 1 400 och 2 700 kr/m² per år. Området har även tilldelats en A-klassificering gällande bostäder i Malmö stad, där hyresnivåerna i huvudsak varierar mellan 1 500 och 2 200 kr/m² per år. Priserna varierar beroende på skick, standard och exakt placering inom området. Vakansgraden för bostäder är nästan obefintlig, med en långsiktig vakans mellan 0 - 0,25 procent, framför allt relaterad till omflyttningsvakanser. För kontorslokaler i det aktuella området förutspås dock den långsiktiga vakansen vara något högre, med en förväntad variation mellan fyra och sex procent. (MSCI Property Intel 2023)

Företaget har centralt fokuserat sin affärsverksamhet på produktionen av bostadsrätter, och därför har inga andra konverteringar än till bostadsrätter undersökts för den aktuella byggnaden. Visionen var därför från början att genomföra en konvertering till

bostadsrätter. Företaget innehar tidigare erfarenhet från en konverteringsprocess, där bolaget genomförde konverteringen av ett sjukhus till bostadsrätter. Denna tidigare konvertering har inte bara stärkt företagets kompetens inom området utan har också fungerat som ett värdefullt riktmärke för konverteringen av polishuset. Företaget har kunnat dra nytta av sina insikter och lärdomar, vilket har resulterat i en mer exakt och säker kostnadsberäkning. Dessutom har erfarenheten gett företaget en solid grund för att förutse och möta de specifika byggnadskraven som är förknippade med konverteringar.

Valet att genomföra en omvandling av just denna byggnad påverkades av dess strategiska läge. Placeringen av byggnaden är i en högt eftertraktad del av Malmö när det gäller bostäder, vilket förstärker projektets värde och potential för framgång. Den höga efterfrågan på bostäder i detta område skapar en gynnsam marknadssituation, vilket i sin tur underlättar kostnaderna för omvandlingen. En omvandling från kontor till bostad uppges i många fall vara ett dyrt projekt, och det krävs att det finns en stor efterfrågan och betalningsvilja hos de potentiella köparna.

Företaget ser i vissa avseenden det centrala läget som en utmaning för projektet. Den höga densiteten av grannar och individer i närområdet innebär att byggnadsfasen kan vara störande för omgivningen, och detta måste hanteras på ett känsligt och effektivt sätt. Utmaningen ligger i att genomföra byggaktiviteter utan att väsentligt störa det dagliga livet för dem som bor och verkar i området, särskilt med tanke på att det redan är en tätbefolkad stadsdel. Byggnadsprocessen blir därför en balansgång mellan att genomföra nödvändiga åtgärder för omvandlingen och att minimera olägenheter för grannar och boende. Företaget ser det som en prioritet att hantera detta på ett ansvarsfullt och hänsynsfullt sätt för att upprätthålla en positiv relation med samhället. Samtidigt uppmärksammas det faktum att det blir många intressenter av projektet. Även om initialt många intressenter ses som en positiv indikator på projektets relevans och intresse, framhålls även utmaningen att navigera genom de olika önskemål och behov som dessa intressenter kan ha. Att balansera och hantera mångfalden av intressenters åsikter och önskemål kan bli en komplex uppgift, och det kräver noggrann kommunikation och samarbete för att undvika eventuella hinder och konflikter som kan uppstå.

5.5.2 Nybyggnation i samband med konvertering

Företaget framhåller att inkluderingen av nyproduktion i samband med konverteringen var en nödvändig strategi för att få ihop projektets ekonomiska kalkyl med den köpeskilling som fastigheten förvärvades för. Genom att inkludera nyproduktion i konverteringsprojektet skapades en ekonomisk balans och möjlighet att optimera den övergripande kostnadsstrukturen. Trots att nyproduktionen var ett avgörande inslag för att säkerställa ekonomisk genomförbarhet, poängteras det också att konverteringsprojektet i sig självt skulle vara lönsamt om köpeskillingen återspeglade att byggrätterna inte ingick. Avkastningskravet för bolagets konverteringsprojekt är detsamma som för nyproduktion. Företaget tillämpar enhetliga villkor för samtliga sina projekt, där målet är att de investerade medlen ska generera liknande värdeutfall oavsett om det är konvertering eller nyproduktion. Redan i förvävsprocessen bedömer man

om fastigheten och projektet kan generera tillräckligt med intäkter. Om den inte kan det så är man inte villig att binda kapital. Fastighetsbolaget menar också att det finns ett hinder med att säljarna och köparna inte kan mötas i köpeskillingen av fastigheten. Säljarna brukar kräva för mycket i pris. Och för att köparna ska kunna få lönsamhet i konverteringsprojektet behöver de alltså höja priserna på deras bostadsrätter. Det driver bostadspriserna också. Om de bedömer att det inte finns efterfrågan för en sådan bostad till det priset så genomför de heller inte ett sådant projekt.

5.5.3 Intressenthantering

Företaget förvärvade fastigheten med en redan etablerad detaljplan och var därför inte involverat i detaljplaneprocessen. Företaget har däremot upplevt en positiv inställning från kommunens sida under byggnationen, där vissa avsteg har tillåtits från byggreglerna. Enligt de gällande regelverken bör lägenheterna, enligt specifika beräkningsregler, uppnå en viss nivå av dagsljus i rummen. I ombyggnadsprojekt av äldre byggnader kan dessa krav vara utmanande att uppfylla på grund av förutsättningar som skiljer sig från de vid nyproduktion. I detta projekt har kommunen således varit öppna för att göra vissa justeringar och avsteg från dessa krav, vilket möjliggör projektets framsteg och genomförande.

Bolaget framhäver dock att regelverket kring konverteringsprojekt utgör en betydande utmaning och hämmande faktor för att fler konverteringar ska genomföras. Det nuvarande regelverket är utformat så att äldre byggnader förväntas uppfylla samma krav som nyproducerade strukturer. Detta resulterar i betydande kostnader för att uppfylla moderna standarder, baserat på förutsättningarna som en äldre byggnad erbjuder. För att främja och underlätta genomförandet av fler konverteringsprojekt anser bolaget att regelverket och kommunernas inställning bör vara desto mer flexibla. Ett förslag för att hantera denna utmaning är att införa ett regelverk som är särskilt anpassat för ombyggnationer och konverteringar. Genom att differentiera kraven för äldre byggnader från dem som gäller för nyproduktion skulle kostnaderna för konverteringsprojekt kunna minskas och därmed göra dem mer genomförbara. En annan föreslagen åtgärd är att kommunerna bör vara mer flexibla och överväga att tillåta fler avsteg från vissa byggnadskrav, vilket görs i relativt låg utsträckning i dagsläget. Detta skulle möjliggöra anpassning till de specifika utmaningar och förutsättningar, utan att skapa en alltför liberal praxis som kan påverka andra projekt genom likställighetsprincipen. Bolaget är medvetet om kommunens behov att upprätthålla kvalitetsstandarder och undvika att skapa prejudikat som kan påverka andra projekt. Därför föreslår de att endast rimliga avsteg bör tillåtas och att dessa godkänns upp till en förutbestämd gräns för att säkerställa en balanserad och hållbar anpassning av regelverket för konverteringsprojekt.

5.5.4 Riskhantering

Företaget uppger den potentiella risken och osäkerheten kring extra kostnader under byggfasen som en av de huvudsakliga faktorer som hindrar att fler konverteringsprojekt genomförs. Detta riskscenario grundar sig delvis i att ritningar och dokumentation från byggnadens ursprungliga uppförande inte alltid återspeglar verkligheten. Avvikelse

mellan befintliga ritningar och den faktiska strukturen kan ofta leda till merarbete, vilket i sin tur resulterar i ökade kostnader för projektet. Företaget belyser behovet av noggrannhet och flexibilitet för att hantera dessa potentiella överraskningar under byggprocessen. De måste vara förberedda att anpassa sig och vidta åtgärder för att möta de utmaningar som kan uppstå. För att mildra denna risk betonar företaget vikten av att genomföra noggranna förundersökningar och utvärderingar innan projektets påbörjan. En grundlig analys av befintlig dokumentation och eventuella avvikelser kan bidra till att minimera osäkerheten och underlätta för effektiv planering och budgetering. Trots dessa utmaningar ser företaget fortfarande potentialen och fördelarna med konverteringsprojekt och strävar efter att implementera strategier för att navigera genom dessa hinder på ett framgångsrikt sätt.

5.5.5 Kulturarv

Bevarandet av de antikvariska värdena utgjorde ingen större utmaning för fastighetsägaren. En antikvarisk sakkunnig anlätades för att samråda med den kommunala antikvariskt sakkunniga och tillsammans fastställa lämpliga åtgärder för samtliga antikvariska värden. Företaget uppger att de inte ser några betydande ekonomiska mervärden i antikvarierna. Underhållet av dessa föremål kan, om det är eftersatt, leda till betydande kostnader för restaurering. Å andra sidan, om antikvarierna är väl underhållna, resulterar det ofta i att säljaren begär ett högt pris vid försäljningen av fastigheten till bolaget. Fastighetsägaren erkänner den viktiga roll som antikvarierna spelar i bevarandet av kulturellt arv och historiska aspekter. Samtidigt är de medvetna om de ekonomiska konsekvenserna som kan uppstå beroende på skicket av dessa föremål. Att engagera en antikvarisk expert och samarbeta med kommunala sakkunniga visar företagets engagemang för en ansvarsfull hantering av det antikvariska arvet i samband med fastighetsprojektet. Bolaget ser även fördelar vad gäller hållbarhetsaspekten. Att bevara och återbruka materialet är en miljömässigt hållbar lösning.

Arbetet med kulturbevarande i detta projektet skiljde sig inte mycket från projektet i avsnitt 5.2. Man tar hänsyn till liknande krav som nämnts i det projektet. Den enda skillnaden var att förutsättningarna såg annorlunda ut i detta projekt detta projekt även rymde nyproduktion där befintliga byggnader redan stod. Man fick därför lov riva de byggnaderna, men valde att skydda en annan byggnad på fastigheten.



Figur 12. Till vänster, innergården efter konvertering som visar kombinationen av nybyggnation och konvertering. Till höger, originaldetaljer som har bevarats. Bilder tagna av Riksbyggen.

5.5.6 Inställning till konverteringsprojekt

Företaget ser positivt på konverteringsprojekt och är intresserade av att fortsätta arbeta med konverteringsprojekt. De betonar sin aktiva sökning efter nya konverteringsprojekt att genomföra. Bolaget ser ett ökat intresse för konverteringsprojekt i branschen, men noterar samtidigt att genomförandenivåerna fortfarande är på en relativt låg nivå.

6 Analys och diskussion

Analysen är en tvärsnittsanalys där möjligheter och hinder lyfts upp mellan konverteringsprojekten. Både vad gäller vilka förutsättningar de har haft, men också vilka möjligheter, hinder och utmaningar som man har stött på. Den sista delen av analysen behandlar vad respondenterna anser behöver förändras för att förutsättningarna för konverteringar av kontorslokaler till bostäder ska förbättras. I det här kapitlet behandlas också studiens bidrag.

6.1 Påverkande aspekter

6.1.1 Vakans

Samtliga kontorsbyggnader i fallstudien, utom kontorsbyggnaden i projekt B, är eller har varit vakanta till åtminstone viss grad. Beslutet till att konvertera kan bekräftas av Remøy & Vander Voordt (2014) om att tillräckligt hög grad av vakans är en förutsättning för att vilja konvertera. Kontorsbyggnaden i projekt B var dock fullt uthyrt vid förvärvet. När kontorsbyggnaden förvärvades hade den nyblivne ägaren att behålla byggnaden för kontorsändamål efter att hyresgästen flyttat ut. Dock visade marknadsanalysen att kommersiella hyresgäster inte efterfrågar den storleken av yta, den typen av byggnader eller det läget. Komplexiteten i att försöka hyresgästanpassa lokalerna gjorde att ägaren tittade på andra alternativ, som slutligen landade i att konvertera byggnaden till hyresbostäder. Risken för vakans efter att hyresgästen flyttat ut motiverade beslutet att vilja konvertera. Remøy & Vander Voordt (2014) menar att ju längre en kontorsbyggnad står vakant, desto större är sannolikheten att fastighetsägaren vill konvertera den. Dock behöver den inte nödvändigtvis stå vakant just nu för att en konvertering av en kontorsbyggnad ska övervägas. Även potentiell vakans i framtiden behöver tas hänsyn till och undersökas närmare vid beslut kring konverteringar, som i projekt B.

Inför beslutet om konverteringen av kontorsbyggnaden i projekt C stod också lokalerna tomma, förutom butikslokalerna på bottenvåningen. Ägaren såg dock potentialen av att konvertera kontorslokalerna till bostäder eftersom läget för en sådan användning var lämplig. Detta stämmer väl överens med Remøys & Vander Voordts (2014) slutsatser, där byggnadens läge beskrivs ha en central roll för genomförbarheten av en konvertering.

I de övriga konverteringsprojekten var inte vakansen drivande vad gäller beslutet om konvertering. Kontorsbyggnaden i projekt A var ett tilläggsprojekt, som en del av ett större kontorsprojekt i centrala Göteborg. Kommunen ställde krav på att ersätta bostadshuset, som istället blir kontor, med nya bostäder. Därav hade konverteringen troligtvis blivit av oavsett om byggnaden stod vakant eller var fullt uthyrd, om denna byggnad var den enda möjliga att konvertera i närområdet. Övriga konverteringsprojekt förvärvades med avsikten att konvertera, de hade dessutom redan detaljplanelagts för

att användas till bostadsändamål. Vakansgraden spelade troligtvis inte en central roll vad gäller beslutet om en konvertering då.

Sammanfattningsvis går det att konstatera att fastighetsägare och utvecklare vill med sin investering i ett konverteringsprojekt, säkerställa att projektet blir lönsamt. Tillräckligt hög vakans är till viss grad en påverkande faktor (ibid).

6.1.2 Läge

Samtliga kontorsbyggnader i fallstudien är belägna i stadskärnan och i ett centralt läge för bostäder. Detta kan till viss del bekräfta resultatet från Remøy & Vander Voordt (2014) att majoriteten av alla konverteringar tenderar att genomföras i centrala lägen. Detta sammanfaller även med resultatet från Remøy & Vander Voordt (2014) om att man vill säkerställa att man kan få in tillräckligt med intäkter för att täcka investeringskostnaderna och att projektet blir lönsamt. Priset/hyran per kvadratmeter för bostäder är högre ju mer centralt belägen byggnaden är. Projekten B och D är dock inte belägna i områden som har hög efterfrågan på kontor. Istället såg man att områdena hade hög efterfrågan på bostäder och övervägde konvertering. Konverteringsprojekt D stack också ut med ännu en kriterie för läget. Fastighetsbolaget har som krav att fastigheten är belägen inom ett visst tidsavstånd från närmsta lokala förvaltningskontor. Även om det troligtvis inte påverkar möjligheterna för att genomföra ett konverteringsprojekt, kan detta fortfarande vara avgörande för om ett förvärv med avsikten att konvertera byggnaden ens blir av. Fastighetsutvecklaren i projekt E poängterar också att det centrala läget kan vara en utmaning för projektet. Den höga densiteten av grannar och individer i närområdet innebär att byggnadsfasen kan vara störande för omgivningen. Detta är dock inget som påverkar genomförbarheten och lönsamheten för projektet. Snarare är detta enbart en faktor att ta hänsyn till i planeringen av byggnationen.

6.1.3 Hållbarhet och cirkulär ekonomi

Hållbarhetsaspekten och resurseffektivitet har i fallstudiens samtliga projekt tagits hänsyn till, även om den inte fått störst utrymme. I samtliga konverteringsprojekt har återanvändning av befintligt material upplevts som positivt, både vad gäller hållbarhetsaspekten och projektets lönsamhet. Samtliga fastighetsägare uttrycker en positiv inställning till konverteringsprojekt ur ett miljöperspektiv, där ägarna prioriterar att återanvända befintliga strukturer istället för att riva och uppföra nytt. Detta stöts också av Kyrö et al. (2023) och Itard & Klunder (2007). Adaptiva återanvändningsprojekt eller omvandlingsprojekt är miljövänliga projekt och har en positiv effekt på produktens totala koldioxidutsläpp. En del fastighetsbolag framhåller att konverteringsprojekt bör kunna belönas med en miljöutmärkelse eller certifiering för att uppmuntra till hållbarhetsfokus vid genomförandet av konverteringar. I samtliga konverteringsprojekt har företagen aktivt bevarat de tidigare byggnadernas värden genom att skydda och integrera olika delar av strukturerna. För att bedöma och optimera fastighetens hållbarhetsaspekter används omfattande LCA-analyser inom företagen.

Trots att företagen aktivt engagerar sig i hållbarhetsfrågor inom konverteringsprojekten framträder inte hållbarhet och cirkulär ekonomi som primära och drivande faktorer för utförandet av konverteringar. Att integrera principer för hållbarhet och cirkulär ekonomi verkar således inte vara den främsta motivationsfaktorn bakom besluten att genomföra konverteringsprojekt. Detta stöds av Wilkinson & Remøy (2017), som menar att hållbarhet är ett sekundärt övervägande efter potentiell intäkt. Något som man dock har prioriterat i samtliga konverteringsprojekt är återbruk av material. Återbruk av material kan innebära en positiv effekt på avkastningen för projekt (Mohamed et al. 2017). Resultatet från Mohamed et al (2017) kan möjligtvis vara en av anledningarna att återbruk har prioriterats i samtliga projekt.

6.1.4 Planeringsstimulans för omvandling av lokaler till bostäder

Regeringens förslag om stimulanspaket till kommuner som antar detaljplaner som tillåter konverteringar av lokaler till bostäder har enbart kommenterats av Malmö kommun och det blir därav osäkert att ge ett svar som är representativt för samtliga kommuner i Sveirge. Malmö kommun anser att ett sådant förslag inte skulle ha en påverkan på antalet detaljplaner av den typen som antas. Snarare har kommunen redan högt tryck på planlägningsansökningar och behöver arbeta utifrån de ordning de kommer in. Kommunen tror dock att stimulanspaketet kan gynna mindre kommuner, som inte har lika högt söktryck på planlägningsansökningar. Samtidigt är bostadskrisen troligtvis inte lika aktuell i mindre kommuner.

Regeringens (2023a) förslag hoppas sänka de långa ledtiderna och förhoppningsvis öka möjligheterna att utnyttja befintligt bestånd och lösa bostadskrisen. Kommunen menar dock att detaljplaneprocessen istället borde effektiviseras genom förbättrad kommunikation mellan involverade parter. Fastighetsägare behöver bli bättre på att skicka över dokument som krävs. Men även om kommunikationen förbättras mellan parterna är det viktigt att poängtera att en detaljplan är en förhandling mellan fastighetsägaren och kommunen. Därav går det inte att undvika att detaljplaneprocessen dröjer. Boverket (2021) understryker också att det generellt inte finns några hinder i planprocessen, enbart långa ledtider. De långa ledtiderna beror främst på att detaljplaneförslagen överklagas, särskilt i mer centrala lägen där fler berörs (Schultz & Shaw 2014, Larsson 2017). Överklaganden går i dagsläget inte att undvika.

6.1.5 Planprocessen

Av de fem konverteringsprojekten i fallstudien, behövde enbart projekten A, B och C driva någon form av plan- eller bygglovsprocess. Generellt anser samtliga fastighetsägare och utvecklare att det inte funnits några hinder för genomförandet och processen har upplevts som smidig. Detta stöts av Boverkets (2021) utredning om vilka hinder som finns med konverteringar av lokaler till bostäder. Kommunerna upplever processerna likadant och har arbetsmässigt inte skiljt sig från normalförfarandet. Det innebär dock inte att det inte har dykt upp utmaningar och oenigheter mellan parterna.

Fastighetsbolagen som drivit plan- och bygglovsprocess är alla eniga om att både byggnadsreglerna och tillgänglighetskraven ökar projektets komplexitet. I projekt B menar fastighetsbolagen att kommunens krav påverkar projektets lönsamhet eftersom kraven innebär stora förändringar på byggnadens struktur och utformning vilket är kostsamt. På liknande sätt har man ställt krav i de andra projekten under plan- och bygglovsprocessen. Fastighetsbolagen menar också att volymen av antalet lägenheter i byggnaden påverkar projektets lönsamhet och vill gärna kunna göra avsteg från tillgänglighetskrav för att möjliggöra detta. Kommunerna menar dock att de inte kan tillåta vad som helst, utan behöver utifrån deras politiska mål, styrdokument och lagstiftning bedöma om en detaljplan eller ett bygglov är lämpliga. Utöver det ska kommunerna också värna om det allmänna intresset.

Datainsamlingens svar om vilka hinder som finns under planprocessen stöts av teorin om att det inte är plan- och bygglovsprocessen i sig som utgör ett hinder (ibid). Snarare är det de ekonomiska faktorerna och de tekniska kraven som påverkar projektets genomförbarhet (ibid). Ingen av fastighetsbolagen anser att plan- och bygglovsprocessen har varit mer komplicerad än en "ge- och ta"-situation. Både fastighetsbolag och kommuner har generellt en positiv inställning till konverteringar och det kan troligtvis mildra bostadskrisen.

Ett annat potentiellt hinder vad gäller detaljplanen är kraven som parkeringstalet ställer. Beroende på hur många bostäder som ska byggas, behövs ett visst utrymme för parkeringar också. Parkeringstalet anger hur många parkeringar det måste finnas utrymme för proportionerligt mot antalet bostäder som uppförs på fastigheten (Boverket 2022). I projekt C och D understryker man den potentiella problematiken kring parkeringstalet och hur den begränsar antalet bostäder som kan uppföras. Tidigare studier bekräftar också denna problematik (Manville 2013). Manville (2013) menar att höga parkeringstal orsakar utmaningar vid en förändring av hur byggnaden används. I projekt C menar bolaget dock att man lyckades komma överens om det önskade antalet bostäder, utan att parkeringstalet hade en påverkan. I projekt D menar fastighetsbolaget att utrymmet för parkering egentligen var för litet efter avstyckningen av den intilliggande byggrätten. Däremot var kommunen villiga att tillåta det om man främjar mobilitet i byggnaden. Flexibilitet i parkeringstalet är något som allt fler kommuner har börjat arbeta med (Boverket 2022).

6.1.6 Byggregler och krav

Baserat på den insamlade datan från denna studie kan konstateras att i majoriteten av konverteringsprojekten har byggregler och tillgänglighetskrav varit en av de största utmaningarna. Resultaten indikerar utmaningar inom områden som tillgänglighetsanpassning, akustik, bevarandekrav, dagsljusinsläpp och miljörum. Det framkommer även en problematik gällande ökade krav på hissar och förråd, där införandet av nya hissar och förråd ibland krävs. I vissa projekt, exempelvis projekt A, har dessa olika krav lett till att lägenheterna fått unika utformningar för att möta byggnadskraven. Det framkommer att denna anpassning inte anses vara särskilt produktionsvänlig och medför ökade kostnader för projekten. Å andra sidan rapporterades inga större problem med byggnadskraven i projekt C. Byggnaden hade

redan innan ombyggnationen stora öppna ytor och välplacerade trapphus- och hisschakt, vilket ansågs minska problematiken med tillgänglighetskraven. I projekt A och C var just välplacerade trapphus och hisschakt en viktig faktor vid val av lämpligt konverteringsprojekt för att effektivisera konverteringsprocessen.

Utmaningarna med bevarandekrav framträder främst vid konvertering av äldre byggnader med betydande antikvariska värden, vilket tydligt illustreras i projekt A och E. Dagsljusinsläppet har varit en generell utmaning i samtliga projekt, och det poängteras att det är svårt att uppfylla detta krav i samtliga utrymmen. En övergripande problematik är att ombyggnadsprojekt förväntas uppfylla samma byggnadskrav som nyproduktionsprojekt, trots sina unika förutsättningar. Detta skapar komplexitet och svårigheter, då varje konverteringsprojekt har specifika förutsättningar och uppfyllande av kraven kan vara komplicerat. Avsteg från byggnadskraven har tillåtits i viss mån, framför allt när två byggnadskrav står emot varandra och det ena kravet inte kan uppfyllas utan att avvika från det andra. Vissa avsteg har även accepterats när fastighetsägaren har kunnat motivera för kommunen varför avvikelsen utgör den mest lämpliga lösningen för problemet.

I tidigare studier har byggregler identifierats som en av de främsta utmaningarna för genomförandet av konverteringsprojekt (e.g., Remøy & Van der Voordt 2014). Tidigare fallstudier har också visat på problematiken att byggnadskraven för konverteringar och nyproduktion är likadana, trots betydande skillnader i förutsättningar (Larsson 2017). Denna studie bekräftar dessa tidigare resultat, där byggreglerna framstår som en utmaning för konverteringsprojekten och fastighetsägarna. Trots detta har byggreglerna inte fullständigt stoppat något av de undersökta konverteringsprojekten. Fastighetsägarna har i stället proaktivt hanterat de potentiella kostnaderna och aktivt sökt lösningar på de problem som uppstått. Lösningar har ofta hittats i förhandlingar med kommunen, som beskrivits av några bolag som en "ge och ta" situation mellan fastighetsägaren och kommunen. Sammantaget kan dock byggreglerna ses som en hämmande faktor för antalet genomförda konverteringsprojekt på grund av de specifika utmaningar de skapar, inklusive risken för ökade kostnader.

6.1.7 Momsregler vid konvertering av lokaler till bostäder

Från fallstudien går det att konstatera att momsreglerna vid konvertering av lokaler till bostäder inte har varit ett hinder för varken beslutet om konvertering eller för att uppnå önskat avkastningskrav. Det kan bero på att ingen avsevärd ny-, till- eller ombyggnation har ägt rum för projekten och därav finns det inga större jämningsbelopp att betala. Om man dragit av moms för kostnaderna av de nämnda byggåtgärderna inom de tio sista åren före momsvandlingen och momsbeloppet för de samlade byggåtgärderna på en fastighet under ett år uppgår till minst 100 000 kronor, blir fastighetsägaren tvungen att retroaktivt under en tioårsperiod betala tillbaka den avdragna momsen (Skatteverket 2020a; Boverket 2021).

6.1.8 Miljöfarligt byggmaterial och markföroreningar

Från fallstudien framkommer att i samtliga konverteringsprojekt har en undersökning kring projektets risker utförts. Detta för att utvärdera om projektet kommer fortsätta vara lönsamt trots ökade ekonomiska kostnader. Självklart kan man inte finna samtliga risker förrän de dyker upp under projektet. I projekt D lyfter fastighetsbolaget att de har hittat asbest i limmet under golvmattorna, vilket påverkar den ekonomiska lönsamheten. Trots detta så har företaget varit förberedda på oförutsedda proble.g., m och risker i den ursprungliga kalkylen, som ska uppfylla avkastningskravet för projektet. I de andra konverteringsprojekten har man inte nämnt miljöfarligt byggmaterial som ett av hinderna i projekten, men däremot att man försöker minimera de oförutsedda riskerna genom att göra en ordentlig undersökning om projektets risker. En grundlig undersökning är viktig för att minimera de oförutsedda kostnaderna (Prevent 2023). Förekommandet av asbest och annat miljöfarligt byggmaterial kan definitivt vara en ekonomisk belastning för projektet (ibid). Denna risk har bolagen dock tagit hänsyn till i konverteringsprojektets kalkyl.

6.1.9 Hyressättning

Vad gäller hyressättningens påverkan på projektets genomförbarhet så är detta generellt inte ett hinder. Valet av hyressättningssystem har inte tagits upp av fastighetsbolagen. Baserat på detta arbetes urval så bekräftas Boverkets (2021) slutsatser om att hyressättningen generellt inte utgör ett hinder för genomförandet av konverteringsprojekt. Fastighetsbolagen har angett att de arbetar utifrån om de kan få tillräckligt med intäkter för att täcka investeringskostnaderna.

6.1.10 Värdering av vakanta kontor

Frågan om värderingen av kontorsbyggnaden inför förvärv har enbart ställts till köparna och de som därefter drivit konvertering för byggnaden. Säljarens perspektiv utesluts därför. Baserat på studien går det att konstatera att man på något sätt ser hinder med hur värderingen av kontorsbyggnaden går till. Fastighetsbolagen har poängterat att säljarna, särskilt på dagens marknad, värderar sina fastigheter för högt. Köparen vill inte köpa fastigheten för det säljaren vill sälja den för, vilket också noterats av Remøy & Van der Voordt (2014) som menar att parterna har olika värderingsmetoder. Ööverenskommelsen mellan parterna stöts också av Mattssons & Sonessons (2023) slutsatser om att inflationstakten och räntorna har gjort det svårt för köpare och säljare att komma överens om priset. Avkastningskraven har ökat, vilket gör att det blir en utmaning för parterna att komma överens. Fastighetsbolagen betonar att priset påverkar avkastningskravet för projektet och således helt avgörande för om projektet blir lönsamt.

Generellt menar fastighetsbolagen att man värderar fastigheterna efter vilka intäkter man kan generera. Man undersöker dessutom flera olika scenarier. Detta implicerar att de både värderar fastigheten med nuvarande användning, men också alternativa användningar. Värderingen beror också på vilken typ av fastighetsbolag som är intresserad av att köpa fastigheten. De långsiktiga ägarna i fallstudien har inte fokuserat på värderingen lika mycket även om det är en viktig punkt, medan byggbolagen och

utvecklarna har en mer kortsiktig horisont och priset har därav en avgörande roll för avkastningen på projektet. Det verkar som att samtliga konverteringsprojekt har utgått ifrån vilken intäkt fastigheten kan generera efter konvertering. Om säljaren är villig att komma överens om priset och intäkterna kan täcka och bidra till en god avkastningsnivå, ökar sannolikheten för projektets genomförbarhet.

6.1.11 Lönsamhet och riskhantering

I några av projekten har nybyggnation i samband med konverteringen varit avgörande för projektets genomförande. Detta beslut motiveras oftast av behovet att skapa tillräcklig volym i projektet för att göra det ekonomiskt lönsamt och för att minska risken genom att förutsägbara kostnader har mindre påverkan på kalkylen. Konverteringsprojekt karakteriseras ofta som mer komplexa och resurskrävande jämfört med påbyggnader och nybyggnadsprojekt. Exempelvis i projekt C var påbyggnaden av två ytterligare våningar avgörande för att öka projektets omfattning. Dessutom var påbyggnaden konstruktionsmässigt enklare men ändå betydelsefull i volymtillväxt. Den ansågs vara nödvändig för att säkerställa lönsamheten i projektet. Å andra sidan var ombyggnaden av den befintliga byggnaden resurskrävande och komplex, och kalkylen skulle ha varit betydligt svårare att få ihop utan påbyggnaden. I projekt A ansågs projektet vara lönsamt i samband med det större kontorsprojektet i närområdet, där genomförandet av det mindre konverteringsprojektet var ett krav för att genomföra kontorsprojektet. Det framgår inte från datainsamlingen om projekt 5.1 i sig självt var lönsamt, utan endast att kombinationen av konverteringsprojektet och kontorsprojektet i närheten ger en lönsam helhet. Projekt B inkluderar också nyproduktion på fastigheten i samband med konverteringen av den befintliga kontorsbyggnaden. Nyproduktionen framställs i projektet som en bidragande faktor till projektets framgång. Den ökade volymen som genereras genom nyproduktion anses vara av betydelse, och det betonas att detta bidrar till att minska den övergripande risken för projektet. Den integrerade nyproduktionen spelar därmed en strategisk roll genom att öka projektets omfattning och samtidigt fungera som en riskminskande åtgärd.

Projekt D är däremot ett konverteringsprojekt som helt kan bära sig självt utan behov av nyproduktion eller påbyggnader. Kalkylen för detta projekt bygger på samma avkastningskrav som företagets nyproduktionsprojekt, men med skillnaden att det har tagits höjd för större osäkerhet kring oförutsägbara kostnader. Projekt E beskrivs också som att konverteringen av den befintliga byggnaden skulle kunna vara ekonomiskt hållbar för sig själv, under förutsättningen att köpeskillingen var lägre och återspeglade avsaknaden av byggrätterna på innergården. Avkastningskravet för bolagets konverteringsprojekt är samma som för nyproduktion. Företaget som drivit projekt E tillämpar enhetliga villkor för samtliga sina projekt, där målet är att de investerade medlen ska generera liknande värdeutfall oavsett om det är konvertering eller nyproduktion. I litteraturstudien har ingen teori hittats kring volymen och nyproduktionens påverkan i samband med konverteringsprojekt, vilket i denna studie visat sig ha en betydande påverkan hos några av de undersökta projekten.

Resultatet stämmer väl överens med tidigare teori, där lönsamheten för konverteringsprojekt är en viktig faktor för genomförbarheten och anses vara den främsta faktorn som påverkar genomförandet (Remøy & Van der Voordt, 2014). Tidigare forskning visar också på att det finns betydande risker med att genomföra ett konverteringsprojekt eftersom oförutsedda kostnader ofta dyker upp, särskilt om man inte har tidigare erfarenhet och kunskap av konverteringar (Schultz & Shaw 2014, Larsson 2017). I datainsamlingen har projekt C och E nämnt de stora fördelar som har kommit med att de har tidigare erfarenhet av konverteringsprojekt. Tidigare erfarenhet har gjort fastighetsbolagen säkrare i sina estimeringar av kostnaderna för projektet och identifierandet av vilka problem som kan dyka upp, vilket stämmer väl överens med teorin.

6.2 Kompetens, kunskaper och kreativitet som lösning

Företagens tidigare erfarenheter och kunskaper inom området konverteringar har visat sig vara avgörande för att göra precisa kostnadsbedömningar och tidigt identifiera potentiella utmaningar och oförutsägbara kostnader som kan uppstå under projektets gång. För att lösa problem som uppstår från olika byggnadskrav är företagen tvungna att tänka innovativt och finna kreativa lösningar. De tar även ofta initiativ till förhandlingar med kommunen för att hitta adekvata åtgärder, där det ibland är möjligt att få avvikelser från vissa krav. Avsteg från byggnadskraven beviljas vanligtvis när fastighetsägaren kan motivera varför en specifik lösning är mest lämplig och varför avvikelserna bör tillåtas. Det uppstår också situationer där olika byggnadskrav ställs mot varandra, exempelvis i projekt C. I dessa fall kan fastighetsbolaget förhandla med kommunen och visa på att det inte går att uppfylla båda krav i detta utrymme utan en mycket omfattande omkonstruktion.

Företagen betonar att en betydande del av framgången vid konverteringsprojekt handlar om mental inställning. För att lyckas med konverteringsprojekt krävs en förmåga att lösa problem och att ställa frågan "Hur kan vi genomföra projektet?" snarare än "Kan vi genomföra projektet?" Det poängteras även att det är av yttersta vikt att tidigt inkludera osäkerheter och oförutsägbara kostnader i projektets budget och identifiera potentiella problem som kan uppstå under konverteringsprocessen. Detta görs genom att dra nytta av tidigare erfarenheter inom konverteringsområdet samt genom grundliga undersökningar av byggnaden och granskning av ritningar. Ett flertal av fastighetsbolagen tror att kunskapen kring konverteringar kommer att öka framöver, vilket kommer att leda till en minskad osäkerhet i kostnadsbedömningarna vilket i sin tur kommer att möjliggöra fler konverteringar.

Ett flertal fastighetsägare har också varit mycket noggranna i urvalet av vilken byggnad och fastighet som är lämplig att konvertera. Det framhålls som en stor fördel om byggnaden historiskt sett har använts för bostäder, där fönstersättning och strukturer är väl anpassade för bostäder. I många projekt har det varit viktigt att identifiera en byggnad som redan har dyra strukturer såsom hiss och trapphus i ordning, väl anpassade för det nya ändamålet bostäder. Bolagen uppger att en sådan undersökning innan förvärv kan leda till att mycket av strukturen kan erhållas "på köpet" eller "gratis"

om ombyggnadsprojektet sedan genomförs på ett korrekt och väl genomtänkt sätt. På detta sätt har några av företagen kunnat undvika problem med stora strukturförändringar.

6.3 Samarbete och intressenthantering som möjliggörare

Ett flertal fastighetsbolag argumenterar för ett mildare regelverk för konverteringsprojekt jämfört med nybyggnadsprojekt. För närvarande likställs byggnadskraven för konverteringsprojekt med dem för nybyggnadsprojekt, vilket inte alltid är enkelt att uppnå i en befintlig struktur. Alla konverteringsprojekt utgår från en befintlig byggnad, och varje projekt har sina unika förutsättningar. Generellt sett är fastighetsbolagen mycket noggranna i valet av byggnad och fastighet att konvertera, i syfte att underlätta konverteringsprocessen så mycket som möjligt. Trots detta noggranna urval kan problem uppstå på grund av byggnadskraven. Fastighetsbolagen förespråkar därför generellt ett annat regelverk för ombyggnadsprojekt, vilket skulle möjliggöra större flexibilitet i byggnadskraven och därmed underlätta genomförandet av fler konverteringsprojekt. Kommunerna gör i regel avsteg i samtliga konverteringsprojekt, men fastighetsbolagen skulle gärna se ännu större flexibilitet. Kommunerna vill dock säkerställa att de bostäder som produceras genom konvertering är lämpliga och är därför inte villiga att göra alltför stora avsteg från byggnadskraven. En av orsakerna till detta kan enligt datainsamlingen vara att kommunerna inte vill etablera en praxis där omfattande avsteg tillåts. Ett fastighetsbolag tror att kommunerna vill upprätthålla kvalitetsstandarder för att undvika att skapa en praxis som kan påverka andra projekt. Därför föreslår bolag att endast rimliga avsteg bör tillåtas och att dessa godkänns upp till en förutbestämd gräns för att säkerställa en balanserad och hållbar anpassning av regelverket för konverteringsprojekt. Flera fastighetsbolag har i datainsamlingen framhållit att de gärna ser ett annat regelverk för konverteringar, där regelverket är bättre anpassat för de mer komplexa förutsättningarna jämfört med nyproduktion. I intervjuer med kommunanställda har liknande idéer om ett separat spår för ombyggnadsprojekt lyfts fram. En uppdelning för vilka regler och krav som gäller i ombyggnadsprojekt är en förutsättning för att öka genomförbarheten i konverteringsprojekt. Detsamma gäller en tydlig gräns för hur omfattande ett konverteringsprojekt får vara att fortsätta gå under reglerna och kraven för den typen av byggnation.

Larsson (2017) nämner att en möjlig lösning är att effektivisera planprocessen. En långdragen planprocess kan i slutändan innebära att projektet blir mindre lönsamt eftersom tid är pengar. Självklart kan fastighetsägare och utvecklare skydda sig ifall inte den nya planen inte blir beviljad (Schultz & Shaw 2014, Larsson 2017). I förvärvet av fastigheten kan man villkora att köpet endast går igenom om detaljplanen vinner laga kraft (ibid). Men själva planprocessen innebär ändå kostnader. Dessutom innebär förvärvet av fastigheten att man eventuellt lämnar mindre utrymme för andra projekt, vilket också kan utgöra en risk. Baserat på denna studie skulle en effektivisering av planprocessen vara en möjlig lösning för att minska risken och höja genomförbarheten för konverteringsprojekt. Kommunerna har uppgett att de hade behövt se över sina interna processer och se var de kan förbättras för att minska ledtiderna. Möjligtvis hade

man också vilja se någon typ av flexibla detaljplan, som möjliggör för flera typer av ändamål snarare än en eller två. Flexibilitet och ett bra samarbete mellan kommunen och utvecklaren är en grundläggande förutsättning för konverteringsprojekts genomförande.

En annan möjlig åtgärd skulle vara att uppmuntra samarbete mellan branschaktörer. Baserat på denna studie utgör brist på erfarenhet och kunskap kring konverteringsprojekt en utmaning. Delande av kunskap kan bidra till att man blir bättre på att identifiera problem tidigare i processer och det minskar osäkerheten i projektets lönsamhet och genomförande. Delningen av kunskap skulle också på längre sikt innebära att fler aktörer väljer att genomföra den här typen av projekt eftersom de också har tillräckligt med kunskap. Detta förslag är också något som stöts av Larsson (2017). Vissa anser att delningen av kunskap troligtvis inte är fördelaktigt eftersom det skulle innebära en konkurrenssituation och en nackdel för de som redan besitter rätt kunskaper och erfarenhet. Delningen av kunskap kan dock innebära att man lär sig av andras misstag och lärdomar också, vilket kan komplettera ens befintliga kunskaper och erfarenheter. Genom att sprida kunskaper om konverteringsprojekt kan man också bidra till mer resurseffektivt byggande i framtiden, där förvaltning och adaptiv återanvändning av befintliga strukturer får större utrymme.

Ur hållbarhetssynpunkt skulle ett förslag också kunna vara att inför certifieringar eller någon typ av avkastningsbelöning för att öka motivation till att genomföra konverteringsprojekt och bidra till hållbarhet. Respondenterna menar att i slutändan är det avkastningen som avgör projektets genomförbarhet. Om hållbarhet kan belönas så kan konverteringsprojekt både bidra till hållbar utveckling och cirkulär ekonomi, men också ge fastighetsbolagen och utvecklarna bättre lönsamhet i konverteringsprojekten.

6.4 Studiens bidrag

Studien bekräftar tidigare forskning och lyfter fram att trots förändringar på marknaden, inklusive pandemins påverkan, ökad inflation och räntor, kvarstår liknande utmaningar i konverteringsprojekt. Resultaten understryker vikten av att behöva effektivisera planprocessen, mildra byggregler och krav, samt att främja samarbete mellan olika aktörer inom branschen. Dessutom framhäver studien att hållbarhet just nu inte är primärt prioriterat av fastighetsägare och utvecklare i denna typ av projekt. Enbart i de fall då det innebär ökad avkastning. Det behövs utföras utredningar för hur incitament, som belönar aktörer inom den här typen av projekt, kan skapas.

Denna studie riktar sig till den som är intresserad av konvertering av kontor till bostäder, oavsett om man planerar ett förvärv av en kontorsbyggnad eller om man redan äger en. Fallstudien innefattar både projekt som utförts av långsiktiga fastighetsägare och av bygg- och fastighetsbolag. Studien är därför av relevans för båda typer av aktörer, men också för kommuner och andra myndigheter som vill få insikt i konverteringsprojekt. Arbetet lyfter fram möjligheter och hinder som fastighetsägare och utvecklare stöter på, hur hinderna har lösts och slutligen vilka åtgärder som behöver göras för att förutsättningarna för konverteringar av kontor till bostäder ska förbättras.

7 Slutsats

Detta kapitel presenterar studiens slutsatser och förslag på vidare studier.

Studien visar att vakansnivån är en avgörande faktor för att konvertera kontorsbyggnader till bostäder. Generellt sett är hög vakansnivå en förutsättning för att fastighetsägare ska överväga konvertering, men det behöver inte vara en vakans vid beslutstillfället utan kan även inkludera framtida vakansrisk. Majoriteten av konverteringsprojekten utförs i centrala lägen för bostäder eftersom hyran eller priset per kvadratmeter är störst där. Däremot kan det finnas utmaningar med konverteringsprojekt i centrala lägen. Byggnationen kan vara störande för individer i närområdet. Tidsavståndet till närmsta förvaltningskontor kan också utgöra ett hinder. Även om fastighetsägare och utvecklare ser positivt på hållbarhet och förstår hur konverteringsprojekt kan bidra till hållbarhet, prioriteras den i andra hand efter avkastning. En möjlig åtgärd för att öka motivationen till genomförandet av konverteringar ur hållbarhetssynpunkt kan vara att införa miljöcertifiering för fastigheter som har genomgått en hållbar konvertering. Detta skulle eventuellt kunna ge ett ökat incitament för konverteringsprojekt, även om datainsamlingen indikerar att andra faktorer överlag har större påverkan på beslutsprocessen för genomförandet av dessa projekt.

De planerade stimulanspaketen till kommunerna som antar denna typ av detaljplan anses till största del enbart gynna mindre kommuner, eftersom större kommuner redan har ett stort söktryck för planläggningar. Planprocessens ledtider anses också vara en utmaning eftersom tid är pengar. Dock anses varken plan- eller bygglovsprocessen vara mer komplex än en "ge- och ta"-situation. Både fastighetsbolag och kommuner har generellt en positiv inställning till konverteringar och kommunikationen mellan parterna upplevs smidig. Parkeringsstalet kan dock utgöra ett hinder för att få tillräckligt med antal bostäder. Fastighetsbolagen och utvecklarna vill ha tillräckligt antal bostäder för att projektet ska kunna anses lönsamt och därmed genomförbart. En av de största utmaningarna för konverteringsprojekt är byggreglerna och kraven. De specifika reglerna och kraven upplevs komplexa och kostsamma åtgärder, vilket påverkar projektets lönsamhet. Äldre byggnader med antikvariska värden möter också komplexiteten med bevarandekrav. Resultatet visar att fastighetsbolag ser positivt på de antikvariska värdena och vill behålla dem, men att kraven för bevarandet ökar projektets komplexitet. Kunskapsbrist ansågs också vara en risk för projektet. Momsreglerna ansågs inte vara ett större hinder, troligtvis eftersom inga större ny-, till- eller ombyggnationer gjorts innan konverteringen och därav finns det inga större jämningsbelopp att betala.

Förekomsten av miljöfarligt byggmaterial kan vara en risk, men det är något man tar hänsyn till i projektkalkylen. Hyressättningen hade ingen påverkan på genomförbarheten av konverteringsprojekt. Inför förvärvet av byggnaden kan det vara en utmaning för köpare och säljare att komma överens om priset. Avsaknad av tidigare kunskap och erfarenhet kan utgöra ett hinder för konverteringsprojekt eftersom det kan

innebära en utökad risk för oförutsedda kostnader. Slutligen visar studien också att nybyggnation i samband med konverteringsprojekt ökar i många fall genomförbarheten för konverteringen.

Fastighetsägarna och utvecklare har löst sina utmaningar genom att använda sig av tidigare erfarenheter och kunskaper. Det uppges även vara viktigt att ha god förståelse för vilken byggnad som har rätt förutsättningar för att konverteras, men också hur de byggtekniska utmaningarna ska lösas. Utmaningarna under planprocessen har lösts genom förhandling. Detaljplanen anses av båda parter vara en typ av förhandling mellan parterna.

För att fler konverteringar ska kunna genomföras kan flera åtgärder vara lämpliga. Den största utmaningen var byggreglerna och kraven. En möjlig åtgärd skulle vara att anpassa eller ta fram ett nytt regelverk som fungerar väl för konverteringsprojekt, med en tydlig gränsdragning för vad som innefattar ett konverteringsprojekt. Ett annat hinder som kan åtgärdas är planprocessen. En effektivisering av planprocessen hade minskat ledtiderna och därav ökat genomförbarheten för denna typ av projekt. Utöver effektiviseringen av själva planprocessen hade det varit av intresse att undersöka om det finns effektiviseringspotential i kommunernas interna processer. Dessutom hade det varit intressant att se flexiblare detaljplaner som tillåter byggnader att användas för fler ändamål. Slutligen skulle samarbete mellan branschaktörer minska risken för oförutsedda problem och kostnader i projekt. Genom att sprida kunskaper om konverteringsprojekt kan man också bidra till mer resurseffektivt byggande i framtiden, där förvaltning och adaptiv återanvändning av befintliga strukturer får större utrymme.

7.1 Förslag på vidare studier

Konverteringar av lokaler till bostäder sker inte i så stor utsträckning i nuläget. Det hade varit intressant att undersöka hur dagens marknadsförändringar har påverkat förutsättningarna för konverteringar i framtiden. En intressant idé hade varit att genomföra denna studie om cirka fem år för att se om förutsättningarna har förändrats och hur fastighetsägare ställer sig till konverteringar då. Det kan vara av särskilt intresse att inrikta sig på fastighetsägare som enbart fokuserar på kommersiella fastigheter.

Vidare hade det varit intressant att undersöka om man kan se ett samband mellan förändringar i antalet omvandlingar av lokaler till bostäder och regeringens senaste förslag i deras budgetproposition om att ge ökat incitament åt kommuner, att underlätta planprocessen.

Denna studie har huvudsakligen inriktat sig mot byggnaden som konverterats. Det hade varit av intresse att undersöka vilken påverkan en konvertering har på den omgivande miljön. Både ur ett miljömässigt och socialt perspektiv, men möjligtvis också en analys av marknadsvärdena för omkringliggande fastigheter. Några intressanta frågeställningar att få svar på då skulle kunna vara: Finns det några synergieffekter av att äga en bostadsbyggnad i en omgivning av kontorsbyggnader? Kan konverteringar

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

av lokaler till bostäder förändra en stadsdels upplevelse om den tidigare enbart bestått av kontor och lokaler?

Det hade även varit intressant att undersöka hur man, med dagens förutsättningar på marknaden, på mest optimala vis kan diversifiera beståndstypen i ett bolags fastighetsportfölj för att minimera den totala vakansen. På liknande vis hade man också kunnat undersöka hur fastighetsbolag kan balansera risken för vakans i sin fastighetsportfölj med mängden nyproduktion.

Ur hållbarhetssynpunkt hade det också varit intressant att undersöka om en gräns för koldioxidutsläpp under byggnation och striktare regler vid rivning skulle kunna göra konverteringar mer föredraget.

Referenslista

- Akademiska hus. (2023). *Hur går byggprocessen till?*. Tillgänglig via: <https://www.akademiskahus.se/om-oss/vanliga-fragor/hur-gar-byggprocessen-till/> (Hämtad 2023-09-11)
- Arbetet. (2023). *Vad innebär en lågkonjunktur?*. Arbetet. Tillgänglig via: <https://arbetet.se/2023/06/08/lagkonjunktur-vad-innebar-en-lagkonjunktur/> (Hämtad 2023-10-12)
- Armstrong, G., Wilkinson, S. and Cilliers, E.J. (2023). *A framework for sustainable adaptive reuse: understanding vacancy and underuse in existing urban buildings*. *Frontiers in Sustainable Cities* 5. doi: 10.3389/frsc.2023.985656.
- Awada M, Lucas G, Becerik-Gerber B, Roll S. (2021). *Working from home during the COVID-19 pandemic: Impact on office worker productivity and work experience*. *Work*. 2021;69(4):1171-1189. doi: 10.3233/WOR-210301. PMID: 34420999.
- Bengtsson, I. (2023). *Fastighetsvärdering; om värdeteori och värderingsmetoder*. Upplaga 2. Studentlitteratur AB.
- Bergefurt, L. Weijts-Perrée, M. Appel-Meulenbroek, R, Arentze, T., de Kort, Y. (2022). *Satisfaction with activity-support and physical home-workspace characteristics in relation to mental health during the COVID-19 pandemic*. *Journal of Environmental Psychology*, Volume 81. doi: 10.1016/j.jenvp.2022.101826
- Besterman, B., & Överhem, L. (2019). *Konvertering av industrilokaler till bostäder* (Dissertation). Tillgänglig via: <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:hj:diva-46661> (Hämtad 2023-10-05)
- Boverket. (2023a). *Behov av bostadsbyggande 2023 - 2030*. Boverket. Tillgänglig via: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2023/> (Hämtad 2023-09-30).
- Boverket. (2023b). *Byggprognos*. Boverket. Tillgänglig via: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/juni-2023/> (Hämtad 2023-08-30).
- Boverket. (2014). *Det svenska hyressättningsystemet*. Boverket.
- Boverket. (2021). *Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder*. Boverket.

Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv

- Boverket. (2023c). *Indikatorer för konjunkturen i bygg- och fastighetssektorn*. Boverket. Tillgänglig via: <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/konjunkturen/> (Hämtad 2023-10-13)
- Boverket. (2023d). *Kommunalt planmonopol*. Boverket. Tillgänglig via: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/kommunalt-planmonopol/> (Hämtad 2023-09-02)
- Boverket. (2023e). *Läget på bostadsmarknaden i riket*. Boverket. Tillgänglig via: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bo-stadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/> (Hämtad 2023-08-30).
- Boverket. (2023f). *Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn*. Boverket. Tillgänglig via: <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/> (Hämtad 2023-09-20)
- Boverket. (2022). *Parkeringsstal*. Boverket. Tillgänglig via: https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/parkering_hallbarhet/verktyg/ptal/ (Hämtad 2023-12-01)
- Boverket. (2020). *Återbostadisering och bostadisering*. Tillgänglig via: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/andring-av-byggnader/aterbostadisering-och-bostadisering/> (Hämtad 2023-10-19)
- Bryman, A. (1988) *Quantity and Quality in Social Research*. London: Unwin Hyman.
- Bullen, P. (2007). *Adaptive reuse and sustainability of commercial buildings*. Facilities (Bradford, West Yorkshire, England), 25(1/2), 20–31.
doi:10.1108/02632770710716911
- Byggfakta. (u.å.). *Komplett guide över den svenska byggprocessen*. Tillgänglig via: <https://www.byggfakta.se/kunskap/byggprocessen> (Hämtad 2023-09-23)
- Byggföretagen. (2023). *Sysselsättning och arbetstid inom byggbranschen*. Byggföretagen. Tillgänglig via: <https://byggforetagen.se/statistik/sysselsattning-och-arbetstid-inom-byggbranschen/> (Hämtad 2023-10-13)
- CBRE. (2023b). *Office to Residential Conversion in London: The Opportunity & Challenge*. CBRE.
- CBRE. (2023a). *Nordic Office Occupier Sentiment Survey 2023*. CBRE.
- Colliers (2023). *Nordics Property Outlook 2023*. Colliers.

Conejos, S., Langston, C., & Smith, J. (2015). *Enhancing sustainability through designing for adaptive reuse from the outset: A comparison of adaptSTAR and Adaptive Reuse Potential (ARP) models*. *Facilities* (Bradford, West Yorkshire, England), 33(9-10), 531–552. <https://doi.org/10.1108/F-02-2013-0011>

Ekonomifakta. (2023). *Prognoser om inflationen i Sverige*. Tillgänglig via: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/finansuell-ekonomi/inflation-och-styrrantor/prognoser-om-inflationen-i-sverige/> (Hämtad 2023-10-08)

Ernst & Young Sverige (EY Sverige). (2023). *Nyckeltal i fastighetsbolag*. EY Sverige. Tillgänglig via: https://www.ey.com/sv_se/private-business/nyckeltal-i-fastighetsbolag (Hämtad 2023-10-11)

Eurofound. (2023). *The rise in telework: Impact on working conditions and regulations*. Eurofound.

Folkhälsomyndigheten. (u.å.). *När hände vad under pandemin*. Tillgänglig via: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/smittskydd-beredskap/utbrott/aktuella-utbrott/covid-19/nar-hande-vad-under-pandemin/> (Hämtad 2023-09-23)

Geraedts, R. & Van der Voordt, T. (2004). *OFFICES FOR LIVING IN. An instrument for measuring the potential for transforming offices into homes*. *Open House International*. 28(3):80-90.

Glumac, B. & Islam, N. (2020). *Housing preferences for adaptive re-use of office and industrial buildings: Demand side*. doi: 10.1016/j.scs.2020.102379

Göteborgs universitet. (2023). *Vad är inflation? Nationalekonom Ola Olsson förklarar*. Göteborgs universitet. Tillgänglig via: www.gu.se/nyheter/vad-ar-inflation-nationalekonom-ola-olsson-forklarar#:~:text=N%C3%A4r%20vi%20i%20Sverige%20talar,f%C3%B6r%20b%C3%A5de%20energi%2D%20och%20livsmedelspriser.&text=Konsumentprisindex%2C%20men%20utan%20tillf%C3%A4lliga%20effekter%20och%20utl%C3%A4ndska%20impulser.&text=Extremt%20h%C3%B6g%20inflation. (Hämtad 2023-10-02)

Fastighetsägarna. (u.å. a). *Hyressättning*. Tillgänglig via: <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fakta-for-fastighetsagare/hyressattning/> (Hämtad 2023-10-03)

Fastighetsägarna. (u.å. b). *Indexuppräknning*. Fastighetsägarna. Tillgänglig via: <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fakta-for-fastighetsagare/bostads--och-lokaluthyrning/under-uthyrningstiden/indexupprakning/> Hämtad (2023-10-01)

Fastighetsägarna. (2023). *Nationellt Ledtidsindex: Kommuner med effektiva plan- och bygglovsprocesser*. Fastighetsägarna.

- Fiorentino, S., Livingston, N., McAllister, P. & Cooke, H. (2022). *The future of the corporate office? Emerging trends in the post-Covid city*.
- Fjellander, L., Plepsys, A., Harris, S., Ljungkvist Nordin, H., Mata, E., Matschke Ekholm, H., Katzeff, C. & Börjesson Riviera, M. (2019). *Delningens potential*. IVL Svenska Miljöinstitutet.
- Flyvberg, B. (2011). *Case Study*. in N.K Denzin and Y.S. Lincoln (eds) *The Sage Handbook of Qualitative Research (4th edn.)*. London: Sage, pp 301-316.
- Fors, C. & Stenberg, S (2021). *Upplevelser av att arbeta hemifrån under covid-19-pandemin - En kvalitativ intervjustudie om distansarbete och psykosocial arbetsmiljö*. Psykologi. Linneuniversitet.
- Geissdoerfer, M., Savaget, P., Bocken, N.M.P. and Hultink, E.J. (2017). *The Circular Economy – A new sustainability paradigm?*. Journal of Cleaner Production 143, pp. 757–768. doi: 10.1016/j.jclepro.2016.12.048.
- Hansson, Ulrika. (2020). *Momsregler kan hindra konvertering till bostäder*. Fastighetstidningen. Tillgänglig via: <https://fastighetstidningen.se/momsregler-kan-hindra-konvertering-till-bostader/> (Hämtad 2023-10-15)
- Hendershott, P. H. (1996). *Valuing properties when comparable sales do not exist and the market is in disequilibrium*. Journal of Property Research 13(1): 57-66.
- Hordijk, A. and W. van de Ridder (2005). *Valuation model uniformity and consistency in real estate indices: The case of The Netherlands*. Journal of Property Investment & Finance 23(2): 165-181.
- Howland, M. (2002). *The Legacy of Contamination and the Redevelopment of Inner-City Industrial Districts*. Lincoln Institute of Land Policy. Tillgänglig via: <http://www.lincolninst.edu/pubs/pubdetail.asp?id=121> (Hämtad 2023-10-20)
- Hyresgästföreningen. (2021). *Fem skatteförslag för en flexibel och hållbar bostadsmarknad: En rapport om hur mindre ändringar i skattesystemet kan göra stor skillnad*. Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna & Sveriges Allmännyttan.
- Ingvaldsson, G. (2021). *Konsekvenser i Pandemins spår - Har efterfrågan på kontorslokaler förändrats?* Fastighetsvetenskap. Lunds tekniska högskola.
- Itard, L., Klunder, G. (2007) *Comparing environmental impacts of renovated housing stock with new construction*. Building Research & Information, 35:3, 252-267, DOI: 10.1080/09613210601068161.
- Jones Lang LaSalle (JLL). (2020). *The future of global office demand*. Jones Lang LaSalle (JLL).

- Jones Lang LaSalle (JLL). (2023). *JLL Nordic Outlook Spring 2023*. Jones Lang LaSalle (JLL).
- Kalbro, T., Lindgren, E. (2020). *Markexploatering*. Norstedts Juridik AB.
- Keogh, H. (2023). *The Revival of Vacant Office Space: Examining Office to Residential Conversion Projects in Calgary's Downtown*. University of Manitoba, Faculty of Architecture.
- Konjunktursinstitutet. (2023). *Hög inflation och stigande räntor urholkar hushållens köpkraft*. Konjunktursinstitutet. Tillgänglig via: <https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2023-09-27-hog-inflation-och-stigande-rantor-urholkar-hushallens-kopkraft.html> (Hämtad 2023-10-15)
- Kyrö, R.K. (2020). *Share, preserve, adapt, rethink - A focused framework for circular economy*. World Sustainable Built Environment - Beyond 2020, WSBE 2020, Gothenburg, Sweden, - WSBE 20 - World Sustainable Built Environment - Beyond 2020 November 2020, Gothenburg, Sweden, 588. doi:10.1088/1755-1315/588/4/042034
- Langston, C., Wong, F. K. W., Hui, E. C. M., & Shen, L.-Y. (2008). *Strategic assessment of building adaptive reuse opportunities in Hong Kong*. *Building and Environment*, 43(10), 1709–1718. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2007.10.017>
- Larsson, A. (2017). *Konvertering av kommersiella lokaler till bostäder: Hur kan konverteringar underlättas för att bidra till fler bostäder?*. Lunds universitet, Lunds tekniska högskola, Institutionen för byggvetenskaper, Byggproduktion.
- Lashgari, Y. & Shahab, S. (2022). *The Impact of the COVID-19 Pandemic on Retail in City Centres*. *Sustainability* 2022. 14(18), 11463. <https://doi.org/10.3390/su141811463>
- Lundgren, R. (2023a). *Adaptive reuse and shared spaces as circular business models*. Real Estate Science LTH Profile Area: Circular Building Sector.
- Lundgren, R. (2023b). *Social life cycle assessment of adaptive reuse*. *Buildings and Cities*, 4(1), pp. 334–351. DOI: <https://doi.org/10.5334/bc.314>
- Lundgren, R., Kyrö, R., Olander, S. (2023). *Adapting for shared use – evaluating the lifecycle carbon impact*. LTH, Fastighetsvetenskap, LTH profilområde: Cirkulär byggindustri, Avdelningen för Byggproduktion.
- Löwstett, J., Norberg, E. (2015). *Nybyggnad av konverteringsbara kontor: Praktiska och ekonomiska konsekvenser*. Byggvetenskap. Kungliga tekniska högskolan.

- Mackay, R., De Jong, P., & Remøy, H. (2009). *Transformation building costs; understanding building costs by modelling*. In H. Wamelink (Ed.), *Changing Roles*, Rotterdam. Delft University of Technology.
- Manville, M. (2013). *Parking Requirements and Housing Development: Regulation and Reform in Los Angeles*. *Journal of the American Planning Association*, 79(1), 49–66. doi: 10.1080/01944363.2013.785346
- Mattsson, J. & Sonesson, J. (2023). *Fastighetsvärdering i en tunn marknad – En problematik för värderare och banker*. *Fastighetsvetenskap*. Lunds universitet.
- Milios, L. (2021). *Towards a Circular Economy Taxation Framework: Expectations and Challenges of Implementation*. *Circular Economy and Sustainability*, vol. 1, no. 2, pp. 477-498. <https://doi.org/10.1007/s43615-020-00002-z>
- Mohamed, R., Boyle, R., Yang, A. Y., & Tangari, J. (2017). *Adaptive reuse: a review and analysis of its relationship to the 3 Es of sustainability*. *Facilities* (Bradford, West Yorkshire, England), 35(3/4), 138–154. doi: 10.1108/F-12-2014-0108
- Nart Stas (2007). *The Economics of Adaptive Reuse of Old Buildings: A Financial Feasibility Study & Analysis*. UWSpace. Tillgänglig via: <http://hdl.handle.net/10012/2707> (Hämtad 2023-10-24)
- Naturskyddsföreningen. (2021). *Vad menas med cirkulär ekonomi?*. Naturskyddsföreningen. Tillgänglig via: <https://www.naturskyddsforeningen.se/artiklar/vad-menas-med-cirkular-ekonomi/> (Hämtad 2023-10-19)
- Nordstrand, Uno. (2000). *Byggprocessen*. Solna: Liber.
- Papp, A. (2022). *Hemarbete under pandemin: En kvalitativ studie om hur har anställda tjänstepersoner upplevt hemarbete under pandemins förutsättningar*. Psykologi. Karlstads universitet.
- Prevent. (2023). *Asbest - arbeta på rätt sätt*. Åttonde upplagan. Tillgänglig via: <https://www.prevent.se/utbildningar-produkter/bocker/asbest---arbete-pa-ratt-satt-97bba54d/> (Hämtad 2023-10-20)
- Regeringen. (2023a). *Höjt tak för rotavdrag och andra åtgärder för att stärka bygg- och bostadssektorn*. Regeringen. Tillgänglig via: <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2023/09/hojt-tak-for-rotavdrag-och-andra-atgarder-for-att-starka-bygg-och-bostadssektorn/> (Hämtad 2023-10-05)

Regeringen. (2023b). *Hög inflation fortsätter prägla svensk ekonomi*. Regeringen. Tillgänglig via: <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2023/08/hog-inflation-fortsatter-pragla-svensk-ekonomi/#:~:text=Konjunkturl%C3%A4get%20f%C3%B6rsvagas%20och%20svensk%20ekonomi,prognos%20f%C3%B6r%20den%20ekonomiska%20utvecklingen> (Hämtad 2023-10-02)

Regeringen. (2020). *Uppdrag om att utreda förutsättningarna för omvandling av lokaler till bostäder*. Regeringen. Tillgänglig via: <https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2020/11/uppdrag-om-att-utreda-förutsättningarna-för-omvandling-av-lokaler-till-bostader/> (Hämtad 2023-10-05)

Regeringskansliet. (2021). *Cirkulär ekonomi - strategi för omställningen i Sverige*. Regeringskansliet.

Remøy, H. & Van der Voordt, T. (2006). *A new life: transformation of vacant office buildings into housing*. Conference: CIB W70 International Symposium on Changing User Demands on Buildings.

Remøy, H. & Van der Voordt, T. (2014). *Adaptive reuse of office buildings: Opportunities and risks of conversion into housing*. Building Research and Information, 42(3), 381-390.

Riksbanken. (2022a). *Inflationsmålet*. Riksbanken. Tillgänglig via: <https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/inflationsmalet/> (Hämtad 2023-10-01)

Riksbanken. (u.å.). *Styrränta, in- och utlåningsränta*. Riksbanken. Tillgänglig via: <https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/#:~:text=Styrr%C3%A4ntan%20%C3%A4r%20den%20r%C3%A4ntan%20som,ekonomin%20s%C3%A5%20att%20inflationsm%C3%A5let%20uppn%C3%A5s.> (Hämtad 2023-10-05)

Riksbanken. (2022b). *Så påverkar penningpolitiken inflationen*. Riksbanken. Tillgänglig via: <https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/vad-ar-penningpolitik/sa-paverkar-penningpolitiken-inflationen/> (Hämtad 2023-10-01)

Riksbanken. (2022c). *Vad är inflation?*. Riksbanken. Tillgänglig via: <https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/inflationsmalet/vad-ar-inflation/> (Hämtad 2023-10-01)

Sanderson, B., Farrelly, K. & Thoday, C. (2006). *Natural vacancy rates in global office markets*. Journal of Property Investment and Finance. 24(6):490-520. doi:10.1108/14635780610708301

Saunders, M.K., Lewis, P & Thornhill, A. (2019). *Research methods for business students. 8th edition*. Pearson Education Limited: Harlow, United Kingdom

Saunders, M.K., Lewis, P & Thornhill, A. (2012). *Research methods for business students. 6th edition*. Pearson Education Limited: Harlow, United Kingdom

Saunders, M.K., Lewis, P & Thornhill, A. (2009). *Research methods for business students. 5th edition*. Pearson Education Limited: Harlow, United Kingdom

SCB. (2020). *En av tre jobbar hemifrån*. SCB. Tillgänglig via: <https://www.scb.se/om-scb/nyheter-och-pressmeddelanden/en-tre-av-jobbar-hemifran/> (Hämtad: 2023-08-15)

SCB. (2023a). *Konsumentprisindex (KPI), september 2023*. Tillgänglig via: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-september-2023/> (Hämtad 2023-10-01)

SCB. (2023b). *Konsumentprisindex, 12-månadersförändring, procent (Inflationstakten)*. Tillgänglig via: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/konsumentprisindex-kpi/kpi-12-manadersforandring-inflationstakten/> (Hämtad 2023-10-04)

SCB. (2023c). *Inflationstakten enligt KPI*. SCB. Tillgänglig via: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/konsumentprisindex-kpi/inflationstakten-enligt-kpi/> (Hämtad 2023-10-04)

SCB. (2020). *Sex av tio jobbar inte alls hemifrån*. SCB. Tillgänglig via: <https://www.scb.se/pressmeddelande/new-pagsex-av-tio-jobbar-inte-alls-hemifran/> (Hämtad: 2023-09-15)

Schultz, A., Shaw, T. (2014). *Konvertering av lokaler till studentbostäder i Stockholm: Ett komplement för att lösa studentbostadsbristen?* KTH, Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad (ABE), Fastigheter och byggande. Tillgänglig via: <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-147659> (Hämtad 2023-10-03)

SFS 1970:994. Jordabalk.

SFS 2010:900. Plan- och bygglag.

Skatteverket. (2020a). *Grundläggande om avdragsrätt*. Tillgänglig via: <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2020.15/352846.html#Huvudregeln-om-ratt-till-avdrag> (Hämtad 2023-10-11)

Skatteverket. (2020b). *Reparationer och underhåll*. Skatteverket. Tillgänglig via: <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2020.15/330996.html> (Hämtad 2023-10-11)

Skatteverket. (2020c). *Överlätselse eller upplåtelse av fastighet*. Skatteverket. Tillgänglig via: <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2020.15/321527.html> (Hämtad 2023-10-10)

Stockenstrand, Molly. (2022). *Efterskalvet på kontorsmarknaden – Där fastighetsutveckling träder in: Behovet av, och förutsättningarna för att konvertera vakanta kontorslokaler till bostäder "efter" coronapandemin*. KTH, Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad (ABE), Fastigheter och byggande.

SOU 1981:77. *Hyresrätt - Bruksvärde, hyresprocess mm.* (HRU s. 161).

Svensk handel. (2022). *Index- och fastighetsskattetillegg i hyresavtal*. Svensk handel. Tillgänglig via: <https://www.svenskhandel.se/radgivning/hyresfragor/index-och-fastighetsskattetillegg-i-hyresavtal> (Hämtad 2023-10-01)

Ten Have, G. G. M. (1992, 2002). *Taxatieleer onroerende zaken*. Leiden, Stenfert Kroese.

Tele2. (2020). *Det hybrida arbetslivet*. Tele2.

United Nations (UN). (2016). *The 17 sustainable development goals*. Tillgänglig via: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/> (Hämtad 2023-10-17)

United Nations Environment Programme. (2022). *Guidelines for social life cycle assessment of products*. Tillgänglig via: <https://www.unep.org/resources/report/guidelines-social-life-cycle-assessment-products> (Hämtad 2023-09-19).

United Nations Environment Programme (UNEP). (2009). *Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector*. Tillgänglig via: <https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/41133> (Hämtad 2023-08-29).

Upphandlingsmyndigheten. (u.å). *Förvalta*. Upphandlingsmyndigheten. Tillgänglig via: <https://www.upphandlingsmyndigheten.se/branscher/bygg-och-anlaggning/upphandlingar-under-ett-byggnadsverks-liv/forvalta/> (Hämtad 2023-09-03)

Wilkinson, S. & Remøy, H. (2017). *Adaptive reuse of Sydney offices and sustainability*. *Sustainable Buildings*, 2, 6–. <https://doi.org/10.1051/sbuild/2017002>

WSP. (2023). *Fastighetsutveckling*. Tillgänglig via: <https://www.wsp.com/sv-se/tjanster/fastighetsutveckling> (Hämtad 2023-09-13).

Yin, R.K. (2003) *Case Study Research: Design and Method (3rd edn)*. London: Sage.

Yin, R.K. (2018) *Case Study Research and Applications: Design and Methods (6th edn)*. London: Sage.

Yung, H.K.E. and Chan, H.W.E. (2012a). *Critical social sustainability factors in urban conservation: The case of the central police station compound in Hong Kong*. *Facilities* 30(9), pp. 396–416. doi: 10.1108/02632771211235224.

Yung, H.K.E. and Chan, H.W.E. (2012b). *Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities*. *Habitat International* 36(3), pp. 352–361. doi: 10.1016/j.habitatint.2011.11.001.

Datakällor

MSCI Property Intel. Tillgänglig via: <http://datscha.se/> *Kommentar: Data om hyresnivåer och vakansgrader har inhämtats från MSCI Property Intels (Datscha) egna marknadsdatasystem.* (Hämtat 2023-10-15)

Bilaga 1 – Intervjumall, fastighetsbolag

Inledande frågor

Skulle ni kortfattat kunna berätta om projektet (upplåtelseform, läge, antal lägenheter etc.)?

Vad var det som ledde till beslutet att vilja överväga en konvertering?

- Fanns det andra alternativ att ta ställning till och varför var konvertering mest lämplig?

Förutsättningar för projektets genomförande

Vilka förutsättningar måste uppfyllas för att ett konverteringsprojekt ska vara genomförbart/lämpligt?

Vilka faktorer var det som talade för att genomföra konverteringen av Fastighet XX?

Vilka hinder har ni stött på under konverteringsprocessen?

- Hur löste ni dessa?
- Vilket hinder var det absolut största för projektets genomförande?

Planprocessen

Hur har detaljplanprocessen påverkat projektet?

- Har processen varit smidigt eller stötte ni på några hinder?
 - Vilka hinder stötte ni isåfall på och hur löste ni dem?

Hur upplevde ni samarbetet med kommunen under planprocessen?

Hur tror ni att kommunerna kan effektivisera planprocessen vid konverteringar?

Byggregler/Tekniska krav/Hyressättning

Hur upplever ni att byggnadskraven för kontor respektive bostäder har påverkat projektet?

Hur har hyressättningen påverkat projektets genomförbarhet?

- Vilket hyressättningssystem har ni tillämpat (presumtionshyra/bruksvärdeshyra)?

Upplåtelseform

Vad motiverade valet av upplåtelseform?

Risk

Vilka risker ser ni med konverteringsprojekt jämfört med nybyggnadsprojekt?

- Hur tog ni ställning till riskerna vid beslutet om konvertering?

Vilka skillnader finns det vid bedömningen av den slutliga kostnaden för konverteringsprojekt respektive nybyggnadsprojekt?

Hållbarhet och cirkulär ekonomi

Har ni tagit hänsyn till hållbarhetsaspekter och cirkulär ekonomi i projektet?

- I vilken utsträckning var detta avgörande för projektet?

Framtidens fastighetsportfölj (*Enbart för fastighetsbolaget i avsnitt 5.1*)

Hur gick era tankar kring att bredda er portfölj till att täcka även bostäder?

- Är detta något ni tänker fortsätta med eller kommer ni att fortsätta fokusera på kontorssegmentet framöver?

Bilaga 2 – Intervjumall, kommun

Inledande frågor

Skulle ni kunna berätta om plan-/bygglovsprocessen för detta projekt (ansökan, förändringar etc.)?

Hur har processen sett ut? Har den varit smidig?

- Skiljer den sig på något sätt från standardproceduren?

Projektspecifika frågor

Vilka var de huvudsakliga förändringarna som de sökande ville få godkänt?

Vilka hinder fanns och hur löstes dessa?

- Vilka detaljer är viktiga att tänka på inför ett konverteringsprojekt?

Generella frågor kring konvertering

Hur ser er syn på konverteringsprojekt ut framöver?

- Inställning till konverteringsprojekt?
- Hållbarhetsaspekten vid konverteringar?
- Stadsutveckling i åtanke vid konverteringar och kommunens mål?
- Hur stor andel av era uppdrag är av denna typ och hur tror ni det kommer se ut framöver?
- Vad finns det för utvecklingsmöjligheter för att möjliggöra för fler konverteringar?

Hur ser er syn ut på avsteg från specifika byggregler/krav för att möjliggöra en konvertering?

Hur går era tankar kring regeringens budgetförslag om att inför stimulanspaket för att underlätta detaljplaneprocesser vad gäller konverteringsprojekt?

- Kommer det underlätta för er?
- Vad tror ni annars behöver förändras?

Hur öppna är ni för förhandlingar/kompromisser med fastighetsägare för att i framtiden främja konverteringsprojekt?

Bilaga 3 – Intervjumall, stadsantikvarie

Berätta om din yrkesroll, vad du gör och hur du är involverad i det här projektet (projekt, stad)?

Vilka möjligheter och svårigheter finns det med den här typen av ombyggnation?

Vad är viktigt att tänka på när det kommer till att renovera gamla byggnader?

Vad gäller för det här projektet (projekt, stad) specifikt?

- Vilka möjligheter finns i detta projekt?
- Vilka svårigheter finns i detta projekt?

Hur ser din syn ut på konverteringsprojekt ut framöver?

- Inställning till konverteringsprojekt?
- Hållbarhetsaspekten vid konverteringar?
- Stadsutveckling i åtanke vid konverteringar och kommunens mål?
- Vad finns det för utvecklingsmöjligheter för att möjliggöra för fler konverteringar?