

Kan konvertering av vakanta kontorslokaler till bostäder komplettera bostadsbyggandet?

Vakansgraderna på kontorsmarknaden har ökat. Samtidigt råder en bostadsbrist som anstränger bostadsmarknaden och behovet av bostäder tillgodoses inte. Konvertering av vakanta kontor till bostäder kan vara ett komplement till bostadsbyggandet. Trots incitament är detta alternativ inte alltid självklart för fastighetsägare.

Alternativet om konvertering undersöks i examensarbetet *Hur kan kontor bli hem? - Konvertering av kontorslokaler till bostäder ur ett fastighetsägarperspektiv* på Lunds tekniska högskola. Examensarbetet kartlägger, ur ett fastighetsägarperspektiv, möjligheterna och utmaningarna vid konvertering av kontor till bostäder i Sverige. Vidare har frågan om hur aktörer löst utmaningarna och vad som kan förbättra förutsättningarna för konverteringar behandlats. Arbetet riktar sig till den som är intresserad av konvertering av kontor till bostäder, oavsett om man planerar förvärva ett kontor, redan äger ett eller är involverad i ett konverteringsprojekt.

Kontorsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö har genomgått förändringar de senaste åren, med ökande vakansgrader. Bakom denna utveckling är anställdas förändrade preferenser efter Covid-19-pandemin. Hyresgäster fokuserar på optimera sin ytanvändning för att kostnadsbespara. Detta lämnar efter sig vakanta kontorslokaler, ofta i attraktiva lägen. Konvertering av lediga kontorslokaler till bostäder har potentialen att ge ägaren ekonomisk lönsamhet, bidra positivt till grannskapet och väsentligt minska materialanvändningen samt klimatutsläpp genom att behovet av nybyggnation minskar. Konverteringar bidrar också till att byggnadens livslängd förlängs, således förstärks den cirkulära ekonomin.

Hög vakansnivå är avgörande för att överväga konvertering. Centrala lägen är attraktiva, men

projekt där kan stöta på hinder som klagomål på störningar och logistiska utmaningar. En annan aspekt är att hållbarhet prioriteras efter avkastning. Långa planprocessledtider, krav på parkering och stränga byggregler utgör betydande utmaningar, särskilt för äldre byggnader med kulturhistoriskt värde och bevarandekrav. Miljöfarligt byggmaterial är en risk, men hanteras i projektkalkylen. Nybyggnation i samband med konvertering kan förbättra genomförbarheten, och erfarenhet är avgörande för att lösa utmaningar.

Fastighetsbolag som har framgångsrikt genomfört konverteringsprojekt i Sverige har visat på en förmåga att dra nytta av tidigare erfarenheter och kunskap för att lösa utmaningar. Dessa företag har insett vikten av att göra precisa kostnadsbedömningar och tidigt identifiera potentiella problem och oförutsägbara kostnader som kan uppstå under projektets gång. För att uppfylla olika byggnadskrav har företagen på innovativa och kreativa sätt funnit lämpliga åtgärder, och de tar ofta initiativ till förhandlingar med kommunen. Företagen lyckas få avsteg från specifika krav genom att tydligt motivera varför en alternativ lösning är mer lämplig och bör tillåtas.

För att underlätta fler konverteringar föreslås en anpassning av byggnadsregelverket som idag likställer konvertering med nybyggnation, effektivisering av planprocessen och införandet av till exempel miljöcertifieringar som belönar konverteringsprojekt. Samarbete mellan branschaktörer och spridning av kunskap om konverteringsprojekt är viktigt för att främja resurseffektivt byggande. Genom att förstå och hantera dessa möjligheter och utmaningar kan fastighetsägare i Sverige skapa en mer hållbar och effektiv användning av sina fastigheter.

Jonas Clarin & Ardian Miftari
den 21 december 2023