

Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227.

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna den bifogade redovisningen och översända svaret till Göteborgs Stadshus AB, Göteborgs Stads kommunstyrelse samt Göteborgs Stads kommunfullmäktige.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmeresson

Bilagor

1. Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd och nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227 inkl. bilagor.

Expedieras

2. Göteborgs Stadshus AB
3. Göteborgs Stads kommunstyrelsen
4. Göteborgs Stads kommunfullmäktige

Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen har de senaste åren gått från att i första hand vara en förvaltande koncern till att nu vara en samhällsbyggare med fokus på nyproduktion, varsam renovering och social hållbarhet i våra utvecklingsområden. Vi erbjuder attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter men eftersom ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, vill vi bidra till att skapa en stad med blandade bostadsupplåtelseformer.

Framtidenkoncernen utgår från UN-habitats fem principer för en hållbar stadsplanering när vi talar om en stad med blandade bostadsupplåtelseformer. Enligt UN Habitat ska 20-50 procent av den totala boendeytan vara reserverade för billiga bostäder och varje upplåtelseform ska inte omfatta mer än 50 procent av det totala antalet bostäder. Om vi antar att en del av kriteriet för en blandstad sammanhänger med andel hyresrätter och att detta mått ligger mellan 20 och 50 procent så har Göteborg 54 procent hyresrätter. Om detta kan anses som ett riktmärke så är det fem stadsdelar som har en hyresrättsandel som överstiger detta och som därmed borde kompletteras med mer äganderätter (exempelvis bostadsrätter och eget ägande).

Vad det gäller nyproduktion konstaterar Framtidenkoncernen att det finns en stor potential för utveckling i den redan byggda staden och ser stora möjligheter att i större utsträckning nyttja det staden redan har och samtidigt genom nyproduktion åstadkomma en tätare stad med kvaliteter som förenklar vardagslivet och adderar fler stadskvaliteter som efterfrågas av samtliga hushåll och bostadskonsumenter. Nyproduktion till rätt kvalitet innebär att säkerställa kvaliteter på olika nivåer till exempel stadsnivå, stadsdelsnivå, kvartersnivå, husnivå, lägenhetsnivå och säkra hur projekt bidrar till såväl social- som ekologisk hållbarhet vid sidan om låga boendekostnader.

Följande slutsatser kan vi dra från vårt och andras arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd och nybyggnation:

- Att kunna styra över vilka områden som ska eller behöver ombildas är ett kraftfullt verktyg för att göra skillnad på riktigt.
- Det fortsatta arbetet behöver utgå från primärområdesnivå, stadsdelsnivå räcker inte till då det ser olika ut i olika primärområden inom en stadsdel.
- Inom de prioriterade primärområdena behövs det sedan kartläggas vad det finns för boendetyper samt vilken nyproduktion som planeras, både allmännyttans och privata aktörers.

- Därefter behöver det göras lokala marknadsanalyser för att analysera hur och på vilket sätt olika hyresgäster skulle kunna vara intresserade av att äga sitt boende samt för att ta del av deras betalningsvilja och betalningsförmåga i respektive prioriterat primärområde.
- I områden med mer än 60 procent hyresrätter kommer Framtidenkoncernen att arbeta för att öka andelen ägande.
- I områden med mindre än 20 procents hyresrätter kommer Framtidenkoncernen att arbeta för att öka andelen hyresrätter.
- För att uppnå störst och säkrast effekt behövs det erbjudas flera lösningar/boendeformer/ägandeformer i Göteborg.
- Framtidenkoncernens samverkan med Göteborgs Stad enligt samverkansavtalet är av stor betydelse för att nyproduktionen som verktyg ska kunna bidra till att åstadkomma fler blandstadsområden.
- Framtidenkoncernens rådighet i att driva större planer och områdesprogram likt t.ex. Selma stad och Litteraturgatan är av stor betydelse för att långsiktigt förändra och tillföra stadsqualiteter som saknas i likartade bostadsområden.
- Framtidenkoncernens mål med en utbyggnadstakt om 1400 lägenheter per år är ett kraftfullt verktyg att förändra områden. Tillsammans med Göteborgs Stad behöver Framtidenkoncernen ta fram långsiktiga målbilder för att bidra till blandstad i flertalet stadsdelar i linje med stadens strategiska utvecklingsdokument för 2035.

Framtidenkoncernens strategi för det fortsatta arbetet är att det måste erbjudas bostäder av olika storlek, hustyper, upplåtelseform och prisbilder i alla delar av Göteborg som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Då skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende. Områden måste planeras så att människor med olika inkomst ska kunna bo i samma områden.

Som en del i Framtidenkoncernens samlade fastighetsstrategi innebär det bland annat att vi delar upp det i tre delar:

- **Bygga nytt och förvärva** (där det finns många bostadsrätter)
- **Förvalta och bevara** (där det redan finns en blandning)
- **Omvandla och utveckla** (där det finns många hyresrätter)

Följande verktyg/tillvägagångssätt ser Framtidenkoncernen för att utveckla och arbeta med dessa olika inriktningar:

- **Prissättning** (t.ex. Frihamnen)
- **Ägandeform** (t.ex. bostadsrätter, hyresrätter, men även nyare former som andelslägenheter)
- **Boendeformer** (t.ex. lägenhetstyper, kvalitetsnivåer, tillval, och nya typer av boenden riktade mot vissa målgrupper (seniora eller unga) men också nya typer av kontrakt så som kollektivt/gemensamt boende (t.ex. Boihop)
- **Utökad uthyrningspolicy**

Uppdraget

Kommunfullmäktige antog sommaren 2015 ett nytt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.

Under hösten 2016 kom det en motion från M, L och KD som föreslog att ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden ändras i syfte att få bolagen inom Framtidenkoncernen att mer aktivt arbeta med att bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Motionärerna vill att Förvaltnings AB Framtiden arbetar mer aktivt och tydligt inom sitt bestånd med att förverkliga detta mål.

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige att besluta:

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att senast hösten 2017 redovisa hur bolagets arbete så långt har utvecklats när det gäller att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation.

Den 16 mars 2017 fattade kommunfullmäktige beslutet och detta är redovisningen av Framtidenkoncernens arbete.

Ekonomiska konsekvenser

I ett område med mer blandade bostads- och upplåtelseformer än vad som finns i vissa områden i Göteborg i dag påverkas både den enskildes ekonomi men också den socioekonomiska ekonomin i området. Genom en blandning av upplåtelseformer i ett område erbjuds bostadsformer som passar alla. Detta gör att man inte behöver lämna en stadsdel i takt med att ekonomin och önskemålen om en annan boendeform ändras. På en aggregerad nivå påverkar köpkraften serviceutbudet till samtliga hushåll i stadsdelen.

Eventuella ombildningar kommer att få positiva ekonomiska konsekvenser för Framtidenkoncernen. Det kapital som frigörs vid eventuella ombildningar kommer att allokeras till den nyproduktion som planeras.

Barn-, jämställdhet- och mångfaldsperspektiven

Att skapa ett socialt blandat Göteborg framhålls ofta som den viktigaste frågan i Göteborgs utveckling och strategier som bryter bostadssegregationen efterfrågas. Områden måste planeras så att människor med olika inkomst ska kunna bo i samma områden. Det måste erbjudas bostäder av olika storlek, hustyper, upplåtelseform och prisbilder i alla delar av Göteborg som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Då skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende.

Miljöperspektivet

Framtidenkoncernen har inte funnit några aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Omvärldsperspektivet

Framtidenkoncernen har studerat exempel från andra kommuner samt aktuell forskning för att belysa frågan från flera håll.

Inledning

Framtidenkoncernen har de senaste åren gått från att i första hand vara en förvaltande koncern till att nu vara en samhällsbyggare med fokus på nyproduktion, varsam renovering och social hållbarhet i de av Polisen utpekade 7 utvecklingsområdena; Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Hammarkullen, Gårdsten, Lövgärdet och Tynnered.

I vårt arbete utgår vi från Göteborgs Stads styrande dokument och Framtidenkoncernens egna styrande dokument så som:

- Översiktsplan Göteborg
- Strategi för utbyggnadsplanering 2035 m.fl.
- Bostadsförsörjning Göteborg – nuläge och framtida inriktning
- Göteborg 2035 – ordbok för stadsutvecklare
- Ett socialt blandat boende i Göteborg – en kunskapsöversikt
- Värdeskapande stadsutveckling (2017)
- Indikatorer för stadskvalitet (2017)
- UN-Habitat – five principles of planning
- Budget 2018
- Mål och inriktningsdokument 2017 och 2018
- Samverkansavtalet AB Framtiden och SBK, FK, TK (2017)
- Urban quality Index – Radars rapport åt Bostadsbolaget (2017)
- Bo (i) staden – en rapport om framtidens boende och bostäder i Göteborg (SLK 2014)

Ur Budget 2018 och andra styrande dokument för Göteborgs Stad

I budget 2018 samt det gemensamma mål- och inriktningsdokument för BN, TN och FN framhävs tydligt att Göteborgs Stad har höjda ambitioner för bostadsbyggandet och att allmännyttan spelar en viktig roll för ökad nyproduktion. Stadsutvecklingen ska aktivt bidra till att minska segregationen och utjämna skillnader i livsvillkor och hälsa. Områden ska planeras för att uppnå en mångfald av upplåtelseformer och bostadstyper, det utesluter dock inte att nya hyresrätter byggs i områden med många hyresrätter. Att skapa hälsofrämjande och hållbara livsmiljöer är ett centralt fokusområde i Göteborgs Stads jämlikhetsarbete som ska prioriteras. Stadsutvecklingen ska bidra till en högre täthet samt en större mångfald av både innehåll och människor.

Stadens fyra strategiska dokument; Grönstrategin, Strategin för utbyggnadsplanering, Trafikstrategin och Vision Älvstaden ger oss vägledning i hur Göteborg ska bli en grön och nära storstad – en hållbar stad, öppen för världen. Tillsammans med stadens översiktsplan och den årliga budgeten anger de en långsiktig viljeinriktning – det finns en långsiktig färdplan och den innebär bland annat:

En allmänt önskvärd stadsutveckling med inriktning mot en mer tät, blandad och klimatvänlig stad

- En ambition att minska bostadssegregationen
- Att stärka svagare stadsdelar
- Att skapa nya bostäder till rimliga hyresnivåer

Ur Framtidenkoncernens affärsplan 2018

I vår koncerngemensamma affärsplan för 2018 tar vi höjd för det som kommer efter strategidokumentet genom att själva analysera och omsätta visioner och framtidsbilder.

”Vi ska genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Vi ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter vid genomförande av vårt uppdrag.

Vi ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostadsupplåtelseformer.”

Definition av stad med blandade bostadsupplåtelseformer

Framtidenkoncernen utgår från UN-habitats fem principer för en hållbar stadsplanering när vi talar om en stad med blandade bostadsupplåtelseformer. UN-Habitat är FN:s boende- och bosättningsorgan vilket arbetar för en hållbar utveckling och bra boendeförhållanden i världens städer.

De fem principerna är:

- Tillräckligt utrymme för gator och ett effektivt gatunät. Gatunätet ska täcka åtminstone 30 procent av marken och åtminstone 18 km gatulängd per kvadratkilometer.
- Hög täthet. Åtminstone 15 000 invånare per kvadratkilometer, vilket är det samma som 150 invånare/ha.
- Funktionsblandning. Åtminstone 40 procent av golvytan i varje stadsdel ska vara till för verksamheter.
- Social blandning. Tillgång på bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer i varje stadsdel för att husera människor med olika inkomster, 20-50 procent av den totala boendeytan ska vara reserverade för billiga bostäder och varje upplåtelseform ska inte omfatta mer än 50 procent av det totala antalet bostäder.
- Begränsad markanvändningsspecialisering. Detta för att begränsa monofunktionella kvarter eller stadsdelar; monofunktionella kvarter ska täcka mindre än 10 procent av marken i alla stadsdelar.

Med utgångspunkt i vad Framtidenkoncernen i första hand kan påverka för att främja hållbara stadsdelar så är inriktningen om blandad markanvändning av stor betydelse. Princip 3 siktar på att utveckla en mängd kompatibla verksamheter och användning av mark tätt tillsammans i lämpliga lägen som är tillräckligt flexibla för att kunna anpassas över tid till den ständigt förändrade marknaden.

Den 4:e principen handlar om social blandning och utgår från tillgång på bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer i varje stadsdel för att husera människor med olika inkomster. Social blandning är basen för välmående sociala nätverk vilka i sin tur är drivkraften för stadslivet.

Nulägesbeskrivning av bostads- och upplåtelseformer i Göteborg

Göteborg har ett relativt väl blandat bostadsbestånd men med en övervikt för små bostäder, vilket är vanligt för större städer med många små hushåll. Andelen småhus, ca en femtedel av bostäderna, ligger relativt högt för en storstad. Även när det gäller ägandeformer av lägenheterna i flerbostadshus är variationen god med ungefär lika andel inom allmännyttiga bostadsföretag, privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Balansen mellan olika typer av bostäder inom stadsdelarna varierar dock mycket. Ensidigheten märks framförallt i ytterområdena. Ensidigt bostadsutbud ger en ensidig befolkningssammansättning och leder till segregation. Ett prioriterat mål i Göteborg Stads budget är att kompletteringsbygga med de boendeformer som idag saknas i området för att en ökad integration ska ske i stadsdelarna.

I bilaga 1 finns det kartor med Framtidenkoncernens bestånd och andel inom respektive primärområde.

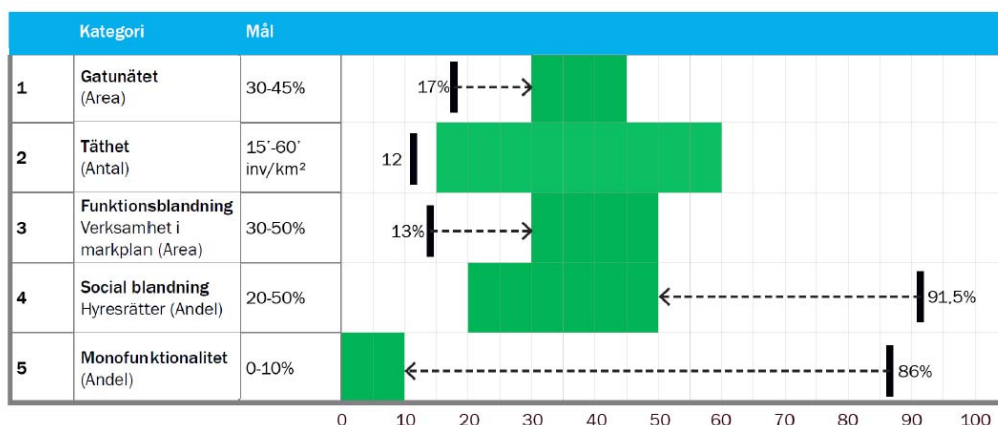
Framtidenkoncernens blandade bostads- och upplåtelseformer i befintligt bestånd

Enligt UN Habitat ska 20-50 procent av den totala boendeytan vara reserverade för billiga bostäder och varje upplåtelseform ska inte omfatta mer än 50 procent av det totala antalet bostäder.

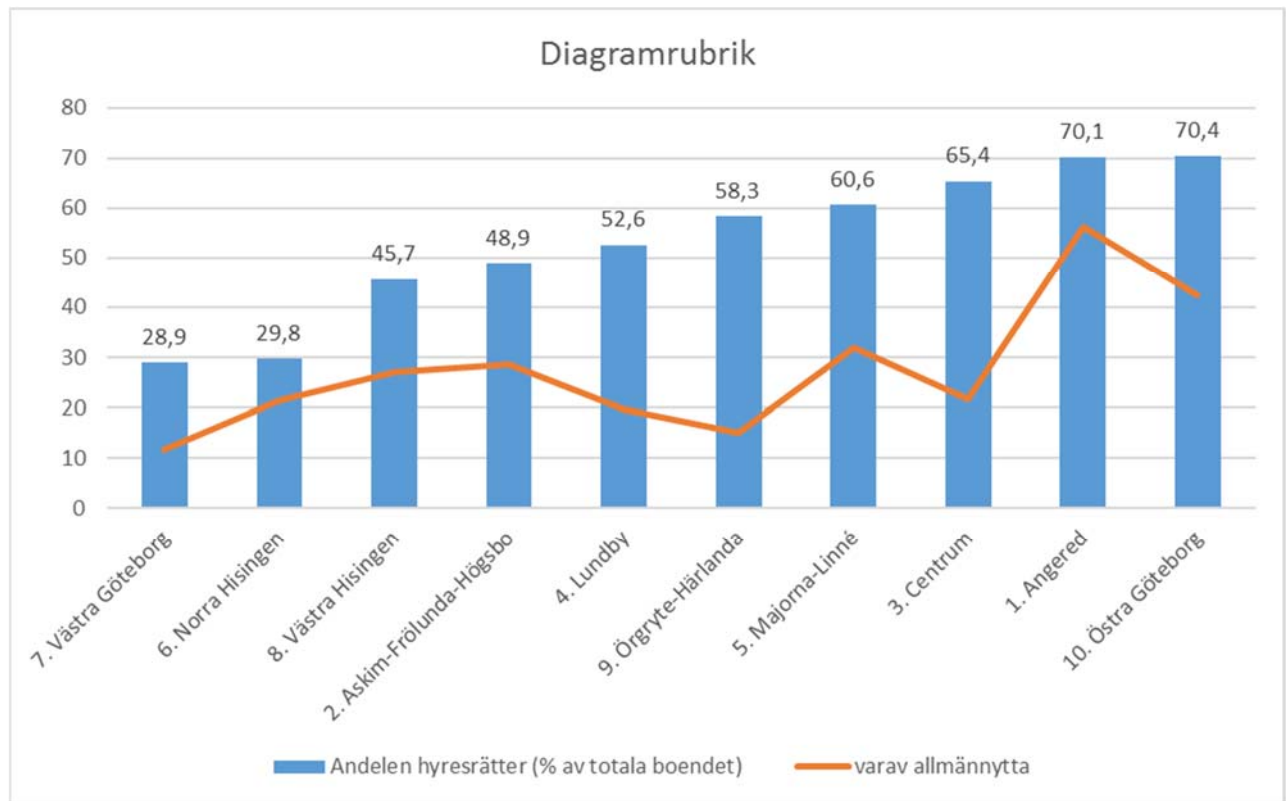
Om vi antar att en del av kriteriet för en blandstad sammanhänger med andel hyresrätter och att detta mått ligger mellan 20 och 50 procent så har Göteborg 54 procent hyresrätter. Om detta kan anses som ett riktmärke så är det fem stadsdelar som har en hyresrättsandel som överstiger detta och som därmed borde kompletteras med mer äganderätter (exempelvis bostadsrätter och eget ägande) medan andra stadsdelar bör tillföras hyresrätter.

I några områden har vi börjat analysera utifrån UN Habitats utvärdering, se nedanstående exempel från Norra Biskopsgården. I dessa utvärderingar kan det utläsas att inget av kriterierna för blandad stad är uppfyllda. Det behöver byggas mer, med bättre funktions- och ägarblandning och ägandet behöver öka.

UN Habitat utvärdering av Norra Biskopsgården

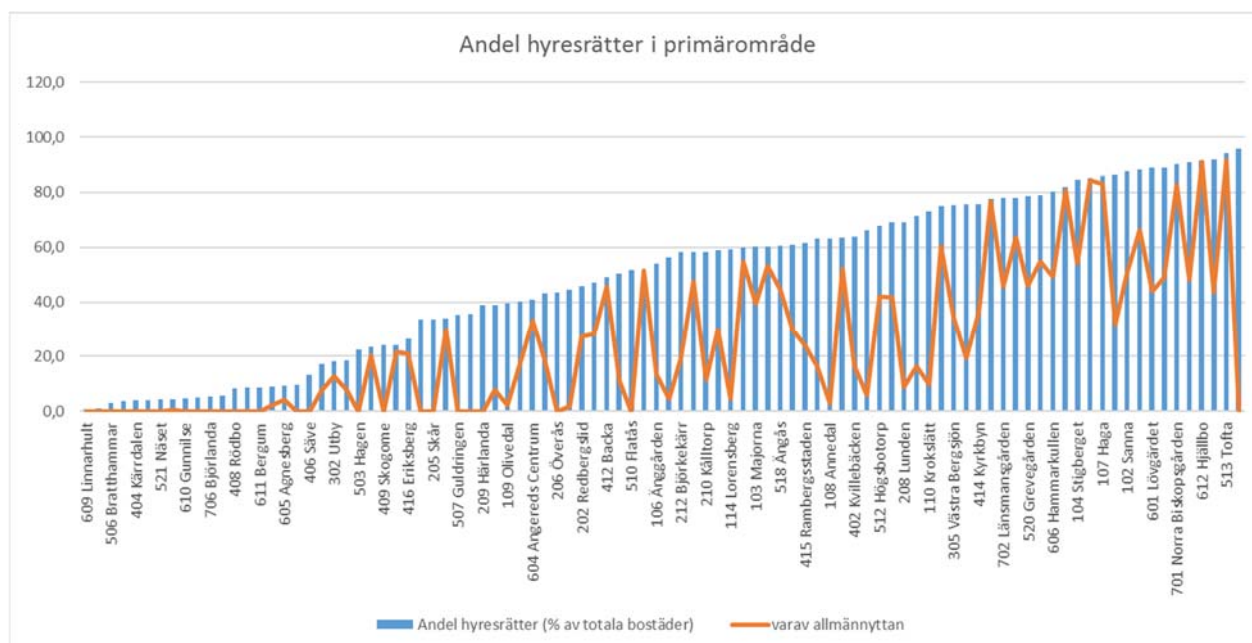


Allmännyttan äger ungefär 50 procent av Göteborgs hyresrätter men i diagrammet nedan kan vi se att allmännyttans andel av hyresrätterna varierar över stadsdelarna. Högst är andelen i Angered och lägst är andelen i Centrum och Örgryte-Härlanda.



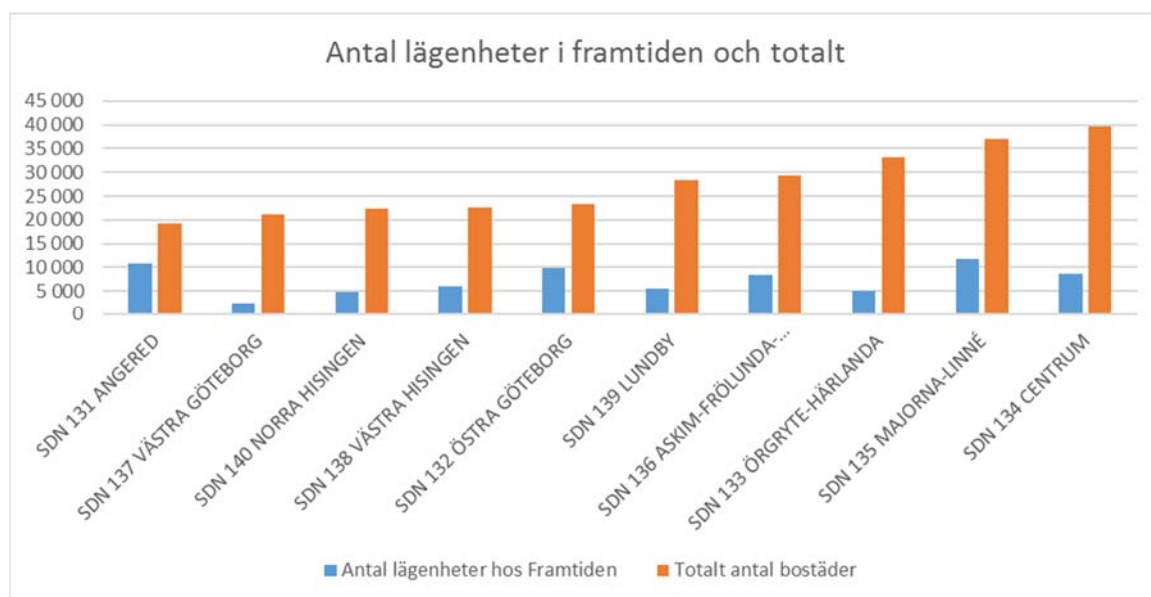
Skillnaden i olika primärområden i en stadsdel är betydande. Om vi tar Angered så varierar andelen hyresrätter mellan Hjällbo som har 91 procent hyresrätter och Linnarhult som har 1 procent hyresrätter.

Det finns 94 primärområden. Dessa är inte primärt skapade för att beskriva bostadsområden vilket gör att denna analys bör fördjupas ytterligare. Bilden nedan visar även att allmännyttans andel av hyresrätterna varierar markant.

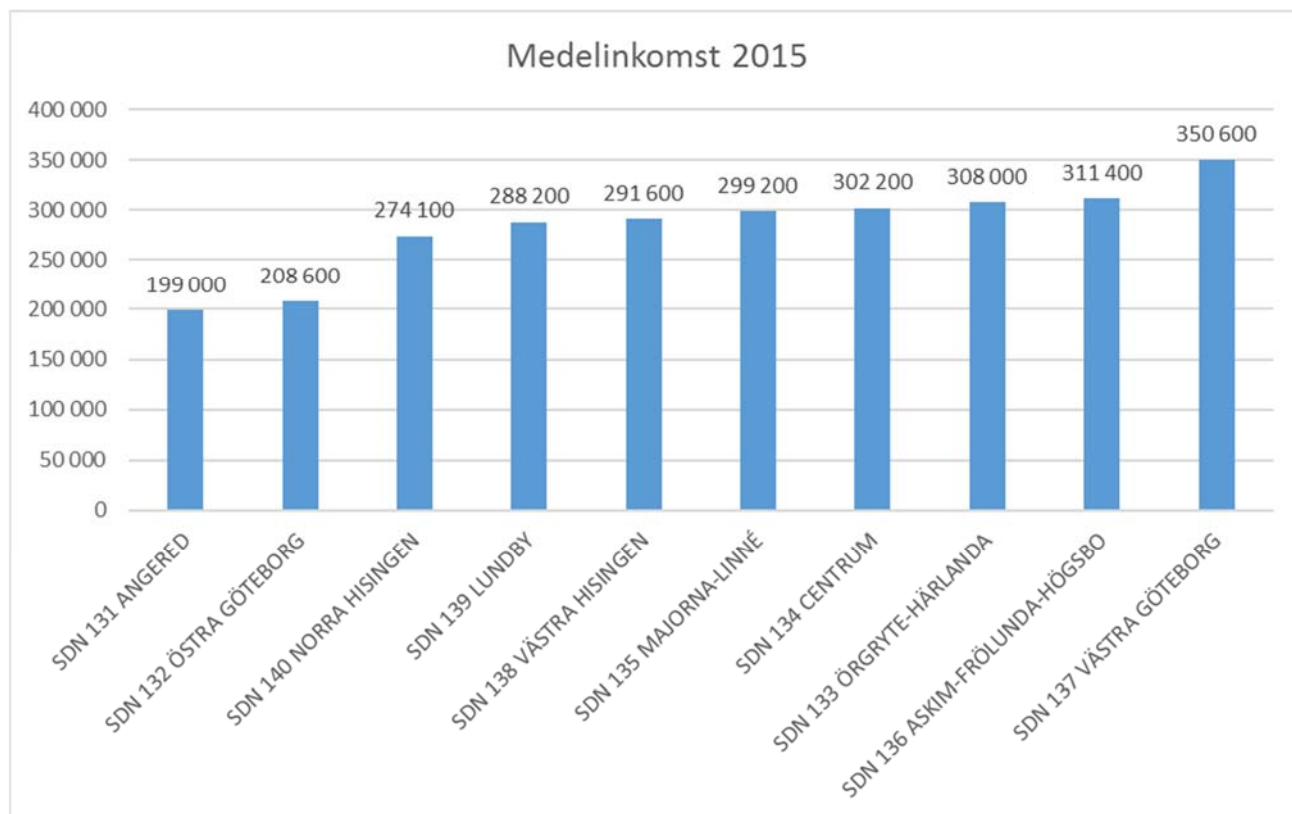


Av de analyserade 94 primärområdena är det 47 område som har över 54 procent hyresrätter och 22 som har färre än 18,5 procent hyresrätter. Detta ger en första fingervisning var allmännyttan bör bygga hyresrätter samt var det bör bli aktuellt med ombildning till bostadsrätter och andra äganderätter.

Inför en eventuell ombildning är det extra viktigt att veta hur stor andel av totala antalet bostäder som ägs av Framtidenkoncernen. Utöver dessa kriterier; att strategiskt välja områden för nybyggnation och ombildning till äganderätter, finns det ett stort antal andra viktiga variabler som betalningsförmåga hos de boende, nivå på bostadsrättspriser mm.

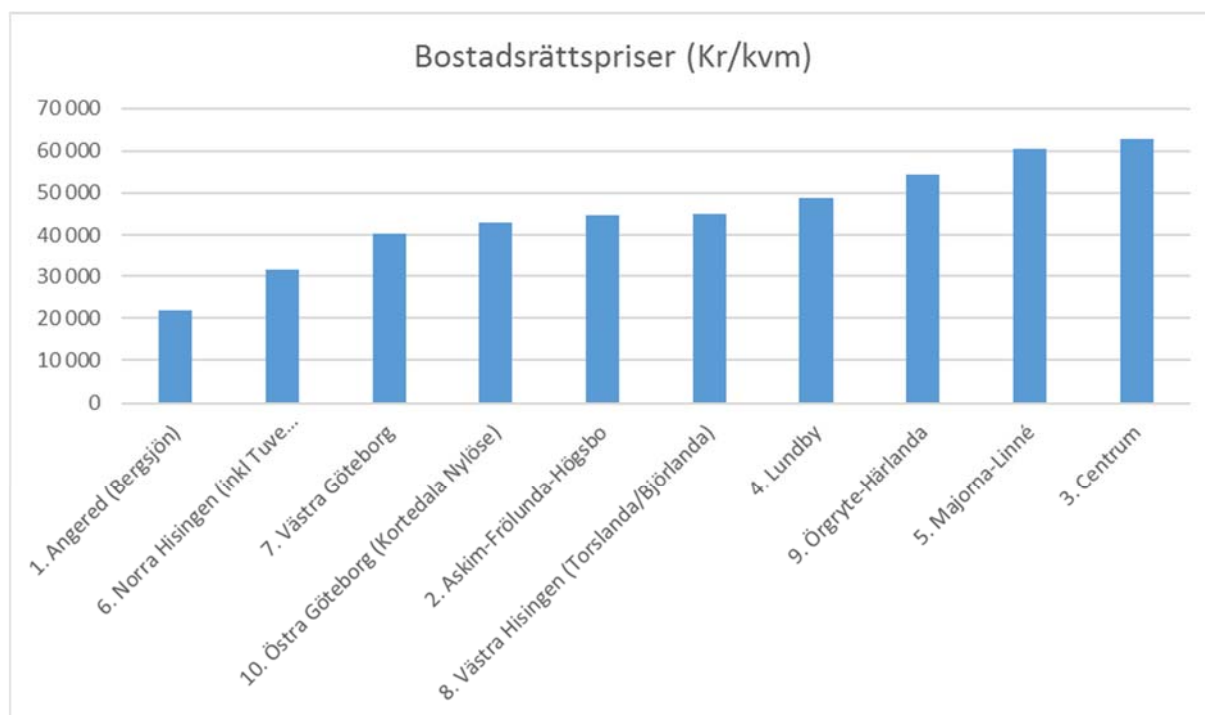


Medelinkomst



En identifierad utmaning i Angered där Framtidenkoncernen har ett stort antal lägenheter och där andelen hyresrätter är hög är att medelinkomsten är den lägsta i Göteborg.

Bostadsrättspriserna följer medelinkomsten relativt väl. Statistiken är hämtad från Svensk mäklarstatistik. När det inte följer Göteborgs kommuns indelning beror det på att stadsdelarna är väldigt heterogena. Västra Hisingen och Östra Göteborg är exempel på detta. Biskopsgården i Västra Hisingen redovisas inkluderat i Norra Hisingen och Bergsjön redovisas inkluderat i Angered. Detta ger vid handen att när handlingsplanen slutligen fastställs bör informationen tas på nivå primärområde eller möjligen på en nivå aggregerade primärområde som speglar vad medborgarna ser som ett bostadsområde.



Framtidens bestånd positionerar sig över hela prisskalan

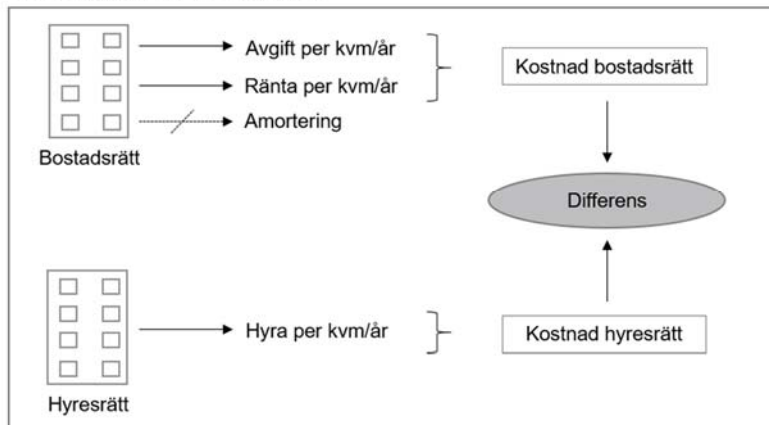
I en rapport från Evidens där Framtidenkoncernen bad dem att sammanställa kunskap om förutsättningar för utbildning kom de fram till följande:

När prisbilden kring faktiska överlåtelse på andrahandsmarknaden för bostadsrätter studeras blir det tydligt att Framtidenkoncernens bestånd återfinns i hela prisspektrat. Göteborg som stad uppvisar ett mönster med höga priser i centrala delen av staden och mer modesta priser i perifera lägen. En stor del av Framtidenkoncernens bestånd återfinns i områden utan observerade överlåtelse på andrahandsmarknaden för bostadsrätter. En stor del av Framtidenkoncernens bestånd återfinns dessutom i områden med relativt låga prisnivåer. Nästan var tredje bostad finns i områden med prisnivåer på andrahandsmarknaden för bostadsrätter under 20 000 kr/kvm med en avgift till föreningen om 650 kr/kvm/år, men också cirka 20 procent av alla bostäder i andra delen av prisspektret, med prisnivåer över 55 000 kr/kvm.

Ur ett strikt marknadsperspektiv är det få boende i Framtidenkoncernens bestånd som initialt skulle tjäna på att istället bo i bostadsrätt i närmiljön. För hyresgästerna i cirka 5 procent av fastigheterna i Framtidenkoncernens bestånd skulle det med detta synsätt vara ekonomiskt mer fördelaktigt för hyresgästerna att ombilda. Men det finns flertalet alternativa scenarier med t.ex. ändrad kalkylränta, ändrad intäkt i försäljning från Framtiden (erfarenhetsmässig rabatt från utbildning i Stockholm om cirka 30 procent) och ett rabattsystem utformat antingen i procent eller i kronor som skulle ge stora möjligheter att nå fler.

Modell för beräkning av boendekostnad – incitament för de boende

STRIKT MARKNADSBEDÖMNING



- I denna rapport görs analysen på genomsnittliga nivåer för fastigheter i SAMS-område
- För att få en mer detaljerad bild krävs det att analysen görs per lägenhet med avseende på hyra och storlek, både i antal kvm och antal rum
- Ränta räknas på hela bostadens värde med en kalkylränta på 5 procent med fullt ränteavdrag. Att hela beloppet läggs till boendekostnad beror på att eventuella sparade medel som bostadsköparen använder som betalning i bostaden har en alternativ intäkt vilken bostadsköparen går miste om när det kapitalet placeras i bostaden.
- På samma sätt räknas eventuella amorteringar inte in i boendekostnad då dessa ses som ett sparande som över tid kommer att sänka ränteutgiften

Hela rapporten återfinns som bilaga 2.

Framtidenkoncernens blandade bostads- och upplåtelseformer i nyproduktion

Kompletteringsbebyggelsen så som den uttrycks i översiktsplanen har förtydligats i Göteborgs strategi för utbyggnadsplanering 2035. Utbyggnadsstrategin behandlar i första hand Göteborgs utbyggnadsmöjligheter i mellanstaden och det är framförallt i olika ytterområden inom mellanstaden som det ensidiga bostadsutbudet finns och mer specifikt i de områden där allmännyttan är en av de viktigaste aktörerna för att påverka utbudet.

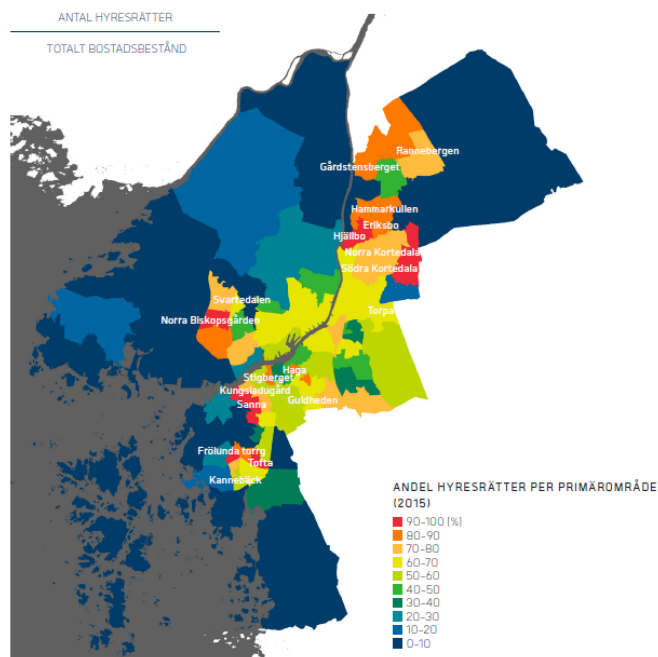
Framtidenkoncernen konstaterar att det finns en stor potential för utveckling i den redan byggda staden och ser stora möjligheter att i större utsträckning nyttja det staden redan har och samtidigt genom nyproduktion åstadkomma en tätare stad med kvaliteter som förenklar vardagslivet och adderar fler stadskvaliteter som efterfrågas av de flesta hushållen och bostadskonsumenter.

I bilaga 3 summeras därför en unik studie om värdeskapande stadsutveckling som Framtidenkoncernen tillsammans med ett stort antal parter från Göteborgs Stad, Västra Götalandsregionen och bland annat Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier gjort för att studerat vilka stadskvaliteter som efterfrågas. I denna konstateras att det inte är någon skillnad mellan de stadskvaliteter som boende i flerbostadshus som hyr eller äger efterfrågar. En viktig aspekt är dock att de stora skillnaderna i stadskvalitet mellan olika områden i Göteborgsregionen också har bidragit till den sociala segregationen.

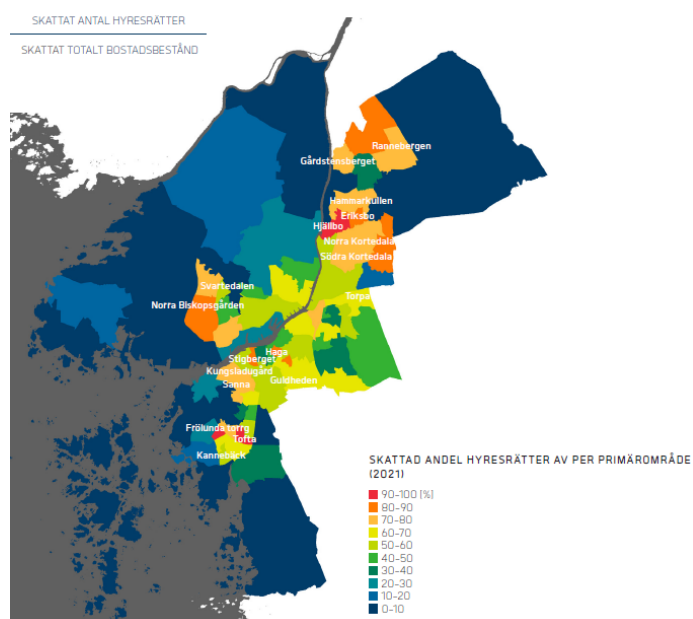
I fastighetskontorets prognos för bostadsbyggande finns utbyggnadsmöjligheter för ca 28 000 bostäder för perioden 2017-2021. Prognosen redovisar den tänkta fördelningen mellan olika upplåtelseformer för samtliga nybyggnadsprojekt. Kartorna nedan visar att det är få primärområden som påverkas i fördelning av upplåtelseformer mer än marginellt till följd av nyproduktion under denna tidsperiod. Nyproduktion är alltså något som endast långsamt förändrar fördelningen inom ett primärområde, men det bidrar däremot med förutsättningar för mer stadsliv och tillför

stadskvaliteter som saknats vilket stärker möjligheterna att på längre sikt nå fler och blandade hushållstyper.

ANDEL HYRESRÄTTER 2015

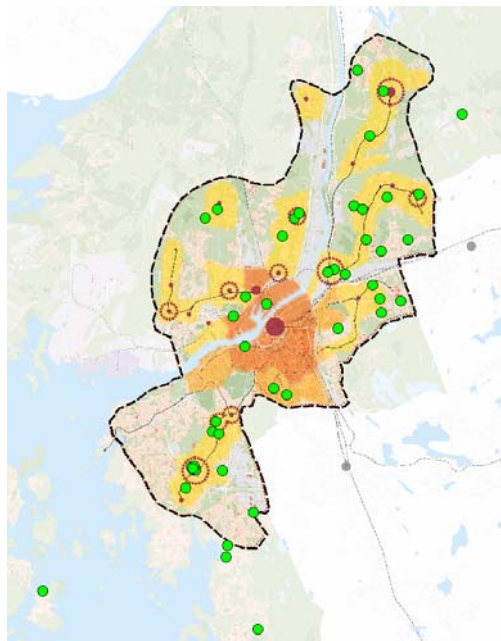


ANDEL HYRESRÄTTER 2021



Framtidenkoncernens nyproduktion i närtid 1-5 år

Framtidenkoncernens nyproduktionsprojekt för de närmsta 1-5 åren (i huvudsak hyresrätter) återfinns över hela staden men i huvudsak inom mellanstaden och de prioriterade utvecklingsområdena. Kartan nedan visar en nulägesbild av Framtiden Byggutveckling AB:s projektportfölj.



Framtiden Byggutveckling AB arbetar för närvarande med en projektportfölj innehållande ca 45 planer och ca 6000 lägenheter. De bostäder som kommer att byggas under perioden 2017-2022 är i stor utsträckning inom mellanstadens prioriterade utvecklingsområden. Portföljen fylls på kontinuerligt i samband med nya planstarter.

Egnahemsbolagets underlag finns inte med på kartan men motsvarar ca 1000 bostäder under den närmaste 5 års perioden.

Nyproduktion 5-15 år

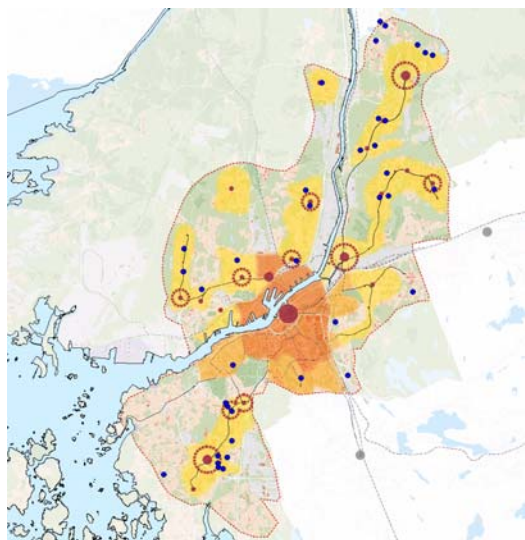
Framtidenkoncernen arbetar aktivt med utbyggnadsinriktningar för längre sikt 5-10 och 10-15 år och koncernen har påbörjat och utvecklar rollen som samhällsbyggare. Att aktivt analysera hur koncernen kan bidra med olika stadskvaliteter och i högre utsträckning samverka med Göteborgs Stad i framttagandet av planer som innefattar äldreboenden, trygghetsboende, skolor, förskolor och andra vitala samhällsfunktioner är ett viktigt steg. Den här typen av arbete tillför personal och rörelser över dygnets alla timmar i områden som oftast är att betrakta som just bostadsområden och inte blandstadsområden.

Nya arbetsformer tillsammans med staden är under framttagande i syfte att kraftsamla kring den samhällsnytta som Framtidenkoncernen i form av allmännyttigt bostadsbolag har i uppdrag att medverka till. Ett gemensamt arbete med de tekniska förvaltningarna har därför påbörjats med att finna former för att kunna påbörja planer för att långsiktigt upprätthålla möjligheterna till 1400 lägenheter per år. Samverkan ska bidra till både Framtidenkoncernens ökade delaktighet i bostadsbyggandet på ett effektivt sätt och samtidigt stärka värdet av det sociala ansvarstagandet som koncernen ska bidra med. Vid prioritering av vilka projekt som startas tas särskild hänsyn till att projekten ska bidra till hälsofrämjande och hållbara miljöer och samhällen genom satsningar i stadsdelsområden där det råder stort behov av stadsutveckling enligt utbyggnadsplanen. Särskilt fokus ska vara på stadsutveckling i områden med svagare bebyggelsestryck och där det kan motiveras som bidrag till att skapa mer jämlika livsvillkor i staden.

För den nyproduktion som planeras att byggstarta år 2022 eller senare är huvudstrategin för Framtidenkoncernen följande:

- Att möjliggöra produktion av bostäder med hög kvalitet, önskvärda boendekostnader och innovativa lösningar för att stärka Framtidenkoncernens ställning som Göteborgs viktigaste bostadsaktör
- Att möjliggöra bostadsbyggande i stadsdelar där marknaden inte är aktiv
- Att speciellt fokusera på utveckling av de sju prioriterade områdena.
- Att speciellt studera möjligheten till låga produktions- och boendekostnader
- Att stärka stadsutvecklingen i samband med bostadsproduktion

Under sommaren 2017 har Framtidenkoncernen skickat in önskemål om planstarter enligt inriktningen ovan och det kan noteras att det påbörjats en större satsning i nordost och utsatta områden där allmännyttan åtagit sig att vara en drivande kraft.



Framtidenkoncernen har tagit fram projekt för nyproduktion enligt koncernens affärsstrategi samt med utgångspunkt i större markanvisningar som koncernen sedan tidigare erhållit. Totalt 37 projekt med en andel för Framtidenkoncernen på ca 6200 lägenheter.

- 28 av 37 projekt inom prioriterade utbyggnadsområden.
- 21 av 37 i direkt närhet till utpekade tyngdpunkter och prioriterade kraftsamlingsområden.
- 14 av 37 inom stadens utvecklingsområden i nordöstra Göteborg samt Biskopsgården.

Det kvantitativa uppdraget innebär inte att kvalitativa aspekter ska ställas åt sidan. Framtiden har ett uppdrag att bygga goda bostäder med stark social- och ekologisk hållbarhet, som bland annat innebär att hålla nere såväl produktionskostnader som boende- och förvaltningskostnader.

Nyproduktionen – avvägningar mellan kostnader, kvalitet och stadskvaliteter

Nyproduktion till rätt kvalitet innebär att säkerställa kvaliteter på olika nivåer till exempel stadsnivå, stadsdelsnivå, kvartersnivå, husnivå, lägenhetsnivå och säkra hur projekt bidrar till såväl social- som ekologisk hållbarhet vid sidan om låga boendekostnader.

Låga produktionskostnader liksom låga boendekostnader och förvaltningskostnader är viktiga. Med hjälp av Framtiden Byggutveckling AB pågår arbete med att identifiera de viktigaste kostnadsdrivarna och motverka dem. Detta sker genom till exempel genomgång av entreprenadsituationen, förutsättningarna för industrialiserat och standardiserat byggande, uthyrningsbar yta/total yta. Arbetet fortskrider under 2018 och är en viktig förutsättning för koncernens möjligheter att bidra med blandade bostads- och upplåtelseformer och åstadkomma social blandning.

Erfarenheter och lärdomar

Framtidenkoncernen

Mellan 2006 och 2008 ombildade Framtidenkoncernen 580 hyresrätter till bostadsrätter. Under samma period ombildades totalt 4 141 hyresrätter till bostadsrätter. Allmännyttans andel av ombildningarna utgjorde 14 procent. Syftet var att öka människors valfrihet och bidra till ett ökat inflytande bland hyresgästerna. Ett antal lämpliga områden pekades ut där bostadsrätten var en underrepresenterad upplåtelseform och där Framtidenkoncernen ägde en större andel av hyresrätterna. Samtidigt byggde Egnahemsbolaget 106 bostadsrättslägenheter.

De centrala och mest attraktiva lägena dominerar de privata bostadsbolagens bostadsrättsomvandlingar medan Framtidskoncernen fokuserade på områden i den så kallade mellanstaden och ytterområden. De områden där Framtidenkoncernen ombildade var Tynnered (340 lägenheter), Eriksbo (162 lägenheter) och Lövgärdet (78 lägenheter). Nyproduktionen av bostadsrätter var i Gårdsten och i Angered centrum (84 lägenheter) samt i Södra biskopsgården (22 lägenheter).

Nedan redovisas det totala antalet ombildningar i Göteborg under 2003-2016.

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter 2003-2016																
Stadsdelsnämnd	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Summa	
Angered	-	-	-	78	-	162	-	6	-	-	-3	-	-	-	243	
Östra Göteborg	-	-	85	45	183	-	24	22	-	-	28	-	-	-	387	
Örgryte-Härlanda	345	182	349	411	280	254	188	105	89	58	30	137	210	65	2 703	
Centrum	429	1 150	764	343	89	279	77	219	162	93	7	17	100	35	3 764	
Majorna-Linné	448	335	697	954	280	101	53	81	59	53	34	42	83	111	3 331	
Askim-Frölunda-Högsbo	-	43	-	-	-	-	67	-	-	43	72	-	-	28	253	
Västra Göteborg	11	5	5	76	281	114	33	12	-	-	-	13	6	7	563	
Västra Hisingen	-	-	32	-	-	-	-	-	18	-	-	32	24	36	142	
Lundby	70	18	40	68	79	54	28	130	8	24	-	14	99	102	734	
Norra Hisingen	-	-	143	3	-	44	-	10	-	-	4	-	-	-	204	
Göteborgs Stad	1 303	1 733	2 115	1 978	1 192	1 008	470	585	336	271	172	255	522	384	12 324	
Källa: Fastighetskontoret (2003-2009), SCB (2010-2016)																

Tabellen visar att mängden ombildningar varierat kraftigt mellan perioden 2003-2016, ifrån 2 115 stycken ombildningar som mest år 2005, till 172 stycken år 2013, vilket beror på flera faktorer så som politisk inriktning och konjunktur. Tabellen visar också att andelen ombildningar varierat mellan olika stadsdelar. Flest ombildningar har skett i Centrum (3 764 stycken) medan endast 142 lägenheter har ombildats under samma period i Västra Hisingen, vilket till stor del beror på avkastningspotential och betalningsförmåga.

Erfarenheter

- Arbetet var tidskrävande och har krävt engagemang från fastighetsägarens sida
- En svårighet var de boendes okunskap och osäkerhet kring konceptet bostadsrätt
- Finansieringslösningar var en stor utmaning
- Prissättningen, speciellt i områden där betalningsförmågan är låg och det inte finns så många jämförelsepriser på bostadsrättsmarknaden

Lärdomar

- Indelningen i SDN speglar inte riktigt de lokala bostadsmarknaderna. Det är viktigt att se dynamiskt på vilka bostadsområden som skulle må bra av fler bostadsrätter till exempel genom att istället studera primärområden, tillsammans med en kvalitativ bedömning.
- Ovana köpare kräver stort engagemang och initiativ från fastighetsägaren. I de prioriterade områdena bildas inga föreningar på hyresgästernas initiativ.
- Även om det kan vara ekonomiskt fördelaktigt för hyresgästerna att ta över sin fastighet, gör ovanan och osäkerheten inför risk, att det är svårt att ombilda i ekonomiskt resurssvaga områden.
- Genom ombildningarna har en ny marknad skapats i flera områden. Viktigt att kommande ombildningar ansluter till marknadspriser med rabatt.
- En engagerad kärna av hyresgäster är avgörande vid ombildningar.
- Låg andel lån hos föreningen är en säkerhet för stabiliteten och undviker risk för konkurs.
- Nyproduktion kan vara ett riskfyllt sätt att öka andelen bostadsrätter och det kräver att köparna har resurser eftersom bostäderna blir relativt dyra. De har trots detta en positiv effekt genom att de lockar nya familjer till området.
- Bra teknisk standard är en annan framgångsfaktor eftersom ekonomiska risker då också minimeras.

Stockholms Stad

Syftet med ombildningar i Stockholm var främst politiska och Alliansen ville öka valfriheten.

Medborgarna som bodde i hyresrätter skulle få möjlighet att:

- välja upplåtelseform
- kunna äga sitt boende

Dessutom fanns en ambition att minska allmännyttans dominans och erbjuda privata fastighetsägare möjligheten att köpa fastigheter, för att på så sätt få större spridning av hyresvärdar. Stockholm stad hoppades även kunna erbjuda resurssvaga grupper möjligheten att köpa sina hyresrätter och på så sätt höja statusen i vissa områden.

Tillvägagångssätt

Ombildningarna gjordes i två omgångar och sammanlagt ombildades ca. 26 000 lägenheter. Under fas 1 (1998-2002), ombildades ca 12 000 lägenheter och under fas 2 (2006-2010) ombildades ytterligare ca 14 000 lägenheter.

Alla hyresgäster fick möjligheten att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Totalt omfattades 96 000 lägenheter och 195 000 hyresgäster. Dotterbolagen ägde inte frågan, utan hade en tydlig roll som säljare, och fick endast ta emot förfrågningar och hjälpa till vid ombildningar.

I andra omgången (2006-2010) försökte Stockholms Stad styra ombildningarna till vissa stadsdelar så som Enskede, Hägersten, Skärholmen, Älvsjö m.m. 2014 bestämde Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet att det inte längre skulle gå att ombilda hyresrätter till bostadsrätter i Stockholm.

Ombildningar av både privata och kommunala hyresrätter, i kombination med en dominans av bostadsrätter vid nybyggnationer, har lett till att andelen bostadsrätter ökat från 30 procent år 1998 till drygt 50 procent år 2010.

Konsekvenser och effekter

På uppdrag av Stockholms Stadshus AB gjorde Sweco en rapport mars 2012 *"Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007-2010"* och kom bland annat fram till följande:

- Intresset för ombildning var som störst i områden där andelen allmännytta var låg.
- Ombildningarna har varit mest frekventa i mer attraktiva områden och områden med höga taxeringsvärden.
- På fastighetsnivå har Sweco konstaterat att de boende haft högre inkomster, högre utbildningsnivåer och färre har haft ekonomiskt bistånd i de fastigheter som ombildades jämfört med fastigheter som inte ombildades.
- Fastigheternas skick var av stor betydelse för de boendes intresse för ombildning.
- Fastigheter med höga hyresnivåer ombildades i betydligt högre grad än fastigheter med låga hyror.
- I grupper som i högre utsträckning än andra valde bostadsrätt, var yngre och personer med hög inkomst överrepresenterade. Däremot var det ingen skillnad mellan utlands- och svenskfödda i detta avseende.
- De allra flesta av ordförandena bedömer att de investerat mer i fastighetsförbättrande åtgärder jämfört med om fastigheten förblivit i allmännyttans ägo.

Lärodomar

- Ombildningarna har förstärkt segregationen på så sätt att det har blivit ännu svårare för medborgare att få tag på boende i innerstaden och inre ytterstaden. Allmännyttans möjlighet att driva på rörlighet och erbjuda boende i innerstaden eller inre ytterstaden har försämrats. Ombildningarna har inte underlättat för de som står utanför bostadsmarknaden att komma in på bostadsmarknaden. Det har blivit speciellt svårt för dem som har dålig ekonomi till exempel; inflyttade, ensamhushåll, ensamstående föräldrar, unga m.fl.
- De som köpte ut sina bostadsrätter i yttre ytterstaden var främst människor som redan bodde i området, men som ville äga sitt eget boende. På så sätt har ombildningar gjort det möjligt för människor i yttre ytterstaden att göra en bostadskarriär inom sin befintliga stadsdel.
- Ombildningar har lett till stora intäkter och förstärkning av kapitalstrukturen för Stockholm stad. Men detta positiva kassaflöde har inte nödvändigtvis lett till ökat underhåll eller stärkt nyproduktion. Stockholms stad har tappat möjligheten till stora och långsiktiga hyresintäkter. Stockholms stad har tappat sin makt att styra och leda stadsutvecklingen (rådighet).
- Vinnarna har blivit resursstarka grupper som har haft möjlighet att köpa sina lägenheter och många (framför allt de i innerstaden) kommer att få en mycket god avkastning.

- Hyresgästföreningen var emot ombildningar och bidrog till att skapa motstånd hos vissa hyresgäster. De ansåg att många i ytter ytterstad egentligen inte hade råd att köpa sin bostad och att de därmed övertalades att ta lån som de inte hade råd med och därmed riskerade att hamna på ekonomiskt obestånd. Hyresgästföreningen var samtidigt också splittrad, då ett stort flertal av deras medlemmar ville ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter.

I bilaga 4 har vi samlat exempel på aktuell forskning från bland annat Jan Jörnmark och Hans Lind som visar på att och hur bostadsmarknaden bland annat påverkas av medelinkomst, utbildningar, inkomstskillnader, reglerad hyresmarknad och samhällsbyggnadsmässiga investeringar. En viktig slutsats är att inkomstskillnaderna bara är marginellt större inom bostadsrättsmarknaden än inom hyresrättsmarknaden. Men när det gäller etnicitet, utbildningsnivå, ålder och antal barn, är hyresmarknaden i Stockholm mer segregerad i dessa avseenden än bostadsrättsmarknaden.

Exempel på Framtidenkoncernens pågående arbete för att tillföra blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd och nybyggnation

Hammarkullen

När Bostadsbolaget förvärvade samtliga Carnegies fastigheter i Hammarkullen följdes det av ett yttrande (2015-10-07) som angav motiven och ambitionen med affären. Arbetet med att leverera på detta är långsiktigt och har startat.

Detta pågår just nu:

- Ett första informationsmöte för ombyggnaden sker under november och sedan startar dialogarbetet med hyresgästerna och hyresgästföreningen.
- Bostadsbolaget har startat planering för ombildning till ägande i delar av de inköpta lägenheterna. Efter en strategisk diskussion har Bostadsbolagets styrelse beslutat att testa andelsägarlägenheter för den första ombildningen som ett verktyg för att gynna integrationen.
- Bostadsbolaget har mycket aktivt jobbat målmedvetet och aktivt för att ta fram en detaljplan för nybyggnation kring torget. Det har utfärdats ett löfte från stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret att i samarbete hitta en juridiskt framkomlig väg för att ha ett inflyttningsklart hus senast i september 2020. Detta hus planeras för att bli bostadsrätter.

I Gropens Gård kommer Bostadsbolaget att testa en blandning av ägande och hyresrätt på husnivå, så kallad andelslägenhet, i drygt 200 lägenheter med möjlighet att utöka. Detta är ett första steg till att öka andelen ägda lägenheter. För att nå en andel hyresrätter som är 60 procent behöver 1 300 lägenheter ombildas. Detta kommer troligen att ta lång tid och kompletteras med nybyggnation av bostadsrätter och äganderätter. BoKlok har ett projekt på gång sedan tidigare med 40 bostadsrätter i området.

Ombildning till bostadsrätter i Hjällbo

Bortsett från förfrågan ifrån någon enstaka hyresgäst är det endast på Hjällbo Lillgata det finns en större grupp av hyresgäster som har visat intresse för ombildning. Hjällbo Lillgata omfattar 222 lägenheter och intresseanmälningar har hittills inkommit ifrån ett 70-tal hyresgäster.

Det hela startade i januari i år med ett brev från en mindre grupp boende och efter en dialog med Poseidon anordnade gruppen två informationsträffar. I juni månad hölls ett möte med gruppen där man utlovade konsultstöd i samband med en eventuell ombildning. Därefter har kontakterna varit få och bedömningen är att processen inte kommer så mycket längre utan aktiva stöd.

Ett scenario för BRF i Hjällbo

Om bostadsrättsboende ska sätta avtryck i Hjällbo behöver en anseelig andel av de 2300 lägenheterna ombildas. Bedömningen är att 25 procent eller knappt 600 lägenheter kan vara lämpligt. I bifogat exempel har 5 områden valts ut som dels kan vara attraktiva för bostadsrätter men även kan bidra till ökad social stabilitet i stadsdelen. En bostadsrättsförening tillförs till var och en av de befintliga områdena inom stadsdelen. Föreningarnas storlek varierar från ca 70 i det stabila Bondegärdet till ca 230 i anslutning till det mer oroliga Hjällbo Centrum. I Hjällbo Lillgata omfattas ca

100 lägenheter vilket medför att det återstår ungefär lika många hyresrätter i detta relativt attraktiva område.

I Skolspåret berörs ett hus om ca 80 lägenheter. Huset ligger i entrén till Hjällbo och vissa lägenheter har älvutsikt. Även i Sandspåret berörs ca 80 lägenheter och dessa är placerade i utkanten av området i närhet av ett befintligt radhusområde.

Under hösten avser Poseidon att avyttra 19 lägenheter till en nyetablerad BRF vid Schottisvägen. Berörd fastighet är en solitär som är belägen ca 3 km norr om Hjällbo.

Ovanstående ska också sättas i relation till att ett omfattande utvecklingsprojekt just startats upp tillsammans med parterna i Johanneberg Science Park. Detta kan ge möjligheten att få in fler aktörer i området, ge ökade stadskvaliteter och olika upplåtelseformer i nyproduktion.



Trygghetsboende

Alla förvaltande bolag inom Framtidenkoncernen arbetar aktivt med att tillskapa trygghetsboenden. Syftet är att äldre ska kunna bo kvar hemma längre samt ökad hälsa för äldre.

Trygghetsboenden ökar också attraktivitet för lägenheter och område samt att ha synliga och aktiva äldre i området upplevs som ökad trygghet och nöjdhet.

Form

Trygghetsboende består av x antal lägenheter i ett grannskap (minst 15 st.) samt en gemensamhetslokal med en värd som bemannar regelbundet.

I trygghetsboende bor man i en vanlig hyreslägenhet där vissa fysiska åtgärder görs, såsom borttagning av trösklar, installation av spisvakt och elektroniskt dörröga. Stödhandtag ska finnas i duschutrymme. Vissa åtgärder i allmänna utrymmen görs också, såsom sittplats i entré, dörrautomatik. Huset ska vara tillgängligt och det ska finnas hiss eller vara i markplan.

Mervärdet i trygghetsboendet är främst möjligheten till social samvaro. Gemensamhetslokalen ska storleksmässigt vara minst 2 kvm /lägenhet som ingår i trygghetsboendet. Ett trygghetsboende med 30 lägenheter, ska alltså ha en lokal på minst 60 kvm.

Trygghetsvärden anställs av aktuell stadsdelsförvaltning och hyrs in av det förvaltande bolaget på halvtid. Trygghetsvärdens roll är att öka äldres hälsa utifrån trivsel, trygghet samt social och fysisk aktivitet. Vad och hur man arbetar kan se olika ut. Det handlar om att föra dialog med hyresgästerna och stötta dem i det de vill. Trygghetsvärdens roll är också att marknadsföra trygghetsboendets verksamhet och vara en lott i stadens utbud och samhällsservice.

Lägenheterna söks via Boplats eller via intern omflyttningsplats. Sökanden ska vara 70 år, ingen så kallad biståndsbedömning behövs.

Beslut/Ekonomi

Fastighetsnämnden fattar beslut om subvention till trygghetsboende. Subvention utgår med totalt 10 250 kr/år/lägenhet. Från och med 1/7 2017 utgår även ett startbidrag på 6000 kr/lägenhet.

Bidragen ska räcka till att iordningsställa lokal, genomföra åtgärder i lägenhet och gemensamma utrymmen samt bekosta värden.

I Framtidenkoncernen har alla dotterbolag exempel på trygghetsboenden. Dessutom pågår ett utvecklingsarbete inom koncernen med att hitta ett trygghetshus som är skraddarsytt och som kan placeras på lämpliga tomter i områden som står inför generationsskifte och där det befintliga bostadsutbudet är otillgängligt med avseende på t ex hiss.

Generationsboende

I Gårdsten planeras det för ett generationsboende om ca 40 bostäder, som skulle skapa möjlighet att möta nya bostadsbehov för alla som vill bo nära varandra och hjälpa varandra i vardagen. Det är familjekonstellationer utöver kärnfamiljen som idag har svårt att hitta lösningar som passar deras behov och som Gårdstensbostäder vill kunna tillgodose.

Det innebär att byggnaderna kommer bestå av både större etagelägenheter/radhus samt mindre lägenheter. De mindre lägenheterna kommer att kunna kopplas till de större vid behov, genom att det är möjligt att addera utvändiga trappor mellan lägenheternas entréterrasser. Tanken med generationsbostäder är att delar av familjen, till exempel mor/farföräldrar eller unga vuxna som ska flytta hemifrån kan nyttja den mindre lägenheten och att de större lägenheterna i vardagen ska kunna ta emot besök av många familjemedlemmar.

Förhoppningen är att generationsboendet i Gårdsten bidrar till social hållbarhet, trygghet och granngemenskap och svarar mot förändrade bostadsbehov.



Panoramavvy över det planerade generationsboendet i Gårdsten.

Koncept Boihop Högsbo

Familjebostäder ska i samarbete med föreningen Boihop utveckla och uppföra ett hus för gemenskapsboende i Högsbo. Gemenskapen skapas genom att de boende, efter förmåga, aktivt deltar i både obligatoriska arbetsuppgifter och frivilliga aktiviteter. Familjebostäder kommer att äga huset och Boihop kommer att blockhyra lägenheterna och samfällighetslokalerna samt efter överenskommelse till en del förvalta fastigheten.

Bakgrund

Boihop är en ideell intresseförening som arbetar för att skapa olika typer av bogemenskaper i Göteborg. Föreningens målsättning är att det åtminstone ska finnas en bogemenskap i varje stadsdel. Hittills har bogemenskapen Majbacken i Majorna och Bo i Gemenskap Kornet i Mölndal tillkommit på initiativ inom Boihop. Nu är det dags för Högsbo där Boihop har fått en markreservation och där Familjebostäder kommer vara byggaktör. Boihop verkar för att bogemenskapen ska genomföras med ett långsiktigt hållbart mål både socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Målgrupper

Målgruppen för Boihops bogemenskap i Högsbo blir par och singlar över 40 år utan hemmavarande barn och vilka har ett genuint intresse för gemenskapsboende.

Gemenskap

De gemensamma måltiderna, matlagningen, den vardagliga omsorgen om varandra och omsorgen om huset och trädgården är centrala uppgifter och medverkar till att skapa gemenskap. De yteffektiva lägenheterna, inklusive ett mindre kök och badrum, kompletteras med ett välutrustat kök, kombinerad matsal, vardagsrum och bibliotek, gästrum, välutrustad tvättstuga samt gemensamma utrymmen för föreningen och för hobbyverksamhet efter behov.

Enkelt att träffas

Överskådlig och lättillgänglig placering av de gemensamma lokalerna främst matsal, vardagsrum/bibliotek och tvättstuga är viktig. Även entrén med postfack ska placeras centralt.

Hållbart – ekologiskt, socialt och ekonomiskt

I Högsbo bogemenskap är det inte bara byggnaden som är hållbar utan även hela livsstilen där man så långt som möjligt arbetar för en uthållig utveckling ur alla perspektiv. Den ekonomiska hållbarheten innefattar både byggprocessen och bostadsytornas planering, med stora gemensamma ytor på bekostnad av de privata. Det dagliga livet med gemensamma måltider, delade resurser såsom verktyg, tidningar, licenser mm. bidrar till hållbarheten från alla aspekter. Bogemenskapen satsar på att använda hållbara trafiksystemet och i första hand gå, cykla eller använda kollektivtrafiken. En bilpool kan anslutas och de som vill använda privat bil bekostar själva sin parkeringsplats. Social hållbarhet innebär också att vi redan i planeringsprocessen satsar särskilt på god tillgänglighet för alla former av funktionsnedsättning.

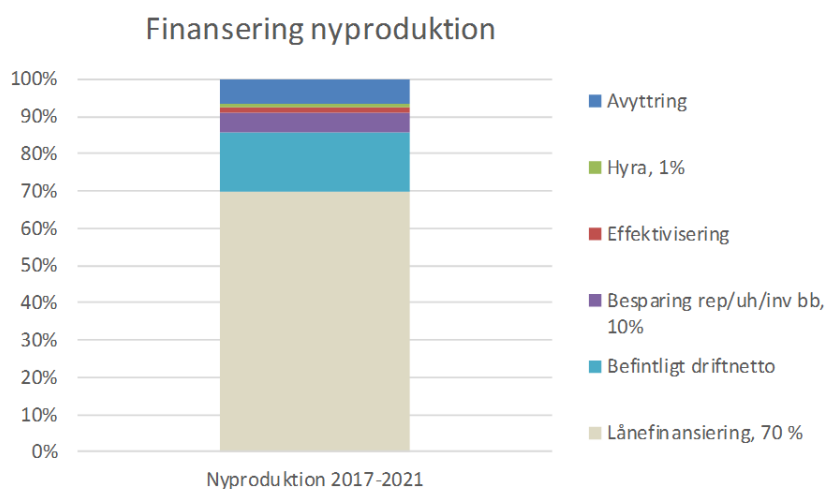
Nya Hovås

På Uggleberget i Nya Hovås ska det totalt sett byggas drygt 1300 lägenheter fram till 2020. I ett område där det tidigare inte funnits så mycket hyresrätter bygger Familjebostäder nu 368 hyresrätter.



Ekonomiska konsekvenser och förutsättningar

Eventuella ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt eller ägarlägenheter kommer att få positiva ekonomiska konsekvenser för Framtidenkoncernen. Det kapital som frigörs vid eventuella ombildningar kommer att allokeras till den nyproduktion som ligger framför oss. Bilden illustrerar kapitalbehov för nyproduktionen 2017-2021 vid en belånings grad på 70 procent. En del av det kapital som Framtidenkoncernen behöver kan vi hanteras med eget kassaflöde från befintligt bestånd och besparingar. Dock kommer det frigjorda kapitalet vara viktigt för att klara volymerna om 1400 nyproducerade bostäder per år.



Framtidenkoncernens strategi för att tillföra blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation

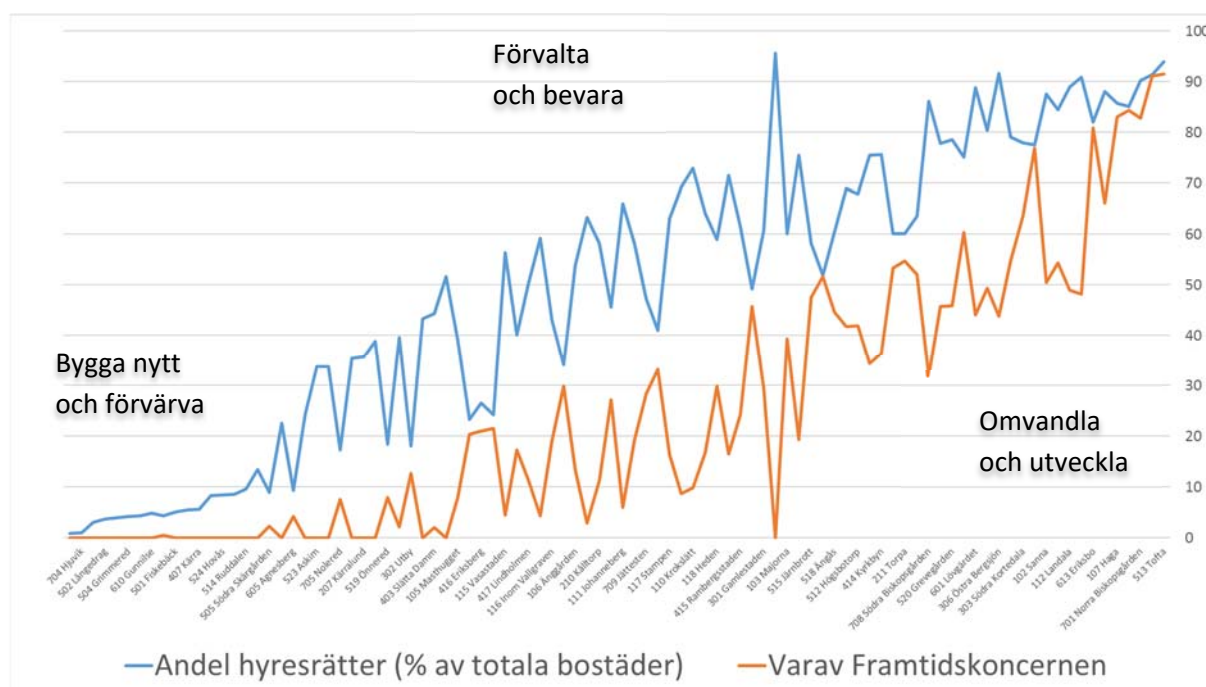
Framtidenkoncernens strategi grundar sig viljan att vara långsiktig samhällsbyggare och bidra till ett jämlikt Göteborg samt att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation.

Att skapa ett socialt blandat Göteborg framhålls ofta som den viktigaste frågan i stadens utveckling och strategier som bryter bostadssegregationen efterfrågas. Områden måste planeras så att människor med olika inkomst ska kunna bo och leva tillsammans i samma områden. Det måste erbjudas bostäder av olika storlek, hustyper, upplåtelseform och prisbilder i alla delar av Göteborg som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Då skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende.

I den här redovisningen har vi visat en del av det som redan pågår inom Framtidenkoncernen för att bidra till blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation i Göteborg. Vi arbetar också med det som en del i Framtidenkoncernens samlade fastighetsstrategi som bland annat innebär:

- **Bygga nytt och förvärva** (där det finns många bostadsrätter)
- **Förvalta och bevara** (där det redan finns en blandning)
- **Omvandla och utveckla** (där det finns många hyresrätter)

De olika inriktningarna bygger på hur sammansättningen ser ut i olika stadsdelar (primärområden) vad gäller upplåtelseformer:



Följande verktyg/tillvägagångssätt ser Framtidenkoncernen för att utveckla och arbeta med dessa olika inriktningar:

- **Prissättning** (t.ex. Frihamnen)
- **Ägandeform** (t.ex. bostadsrätter, hyresrätter, men även nyare former som andelslägenheter)
- **Boendeformer** (t.ex. lägenhetstyper, kvalitetsnivåer, tillval, och nya typer av boenden riktade mot vissa målgrupper (seniora eller unga) men också nya typer av kontrakt så som kollektivt/gemensamt boende (t.ex. Boihop)
- **Utökad uthyrningspolicy** (t.ex. lokala undantag)



* Radhus, småhus, flervåningshus m.m.

** Lägenhetstyper (antal rum, kvm, antal funktioner, tillägg/avtal m.m.)

Slutsatser att ta med in i det fortsatta arbetet med Framtidenkoncernens strategi för att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation är:

- Att kunna styra över vilka områden som ska eller behöver ombildas är ett kraftfullt verktyg för att göra skillnad på riktigt. Om man inte styr över vilka områden finns en stor risk att ombildningarna främst sker i centrala områden där det inte behövs fler bostadsrätter och främst gynnar kapitalstarka grupper.
- Det fortsatta arbetet behöver utgå från primärområdesnivå, stadsdelsnivå räcker inte till då det ser olika ut i olika primärområden inom en stadsdel. De olika primärområdena bör därefter prioriteras.
- Inom de prioriterade primärområdena behöver det sedan kartläggas vad det finns för boendetyper samt vilken nyproduktion som planeras, både allmännyttans och privata aktörers.
- Därefter behöver det göras lokala marknadsanalyser för att analysera hur och på vilket sätt olika hyresgäster skulle kunna vara intresserade av att äga sitt boende samt för att ta del av deras betalningsvilja och betalningsförmåga i respektive prioriterat primärområde.
- I områden med mer än 60 procent hyresrätter kommer Framtidenkoncernen att arbeta för att öka andelen ägande.
- I områden med mindre än 20 procents hyresrätter kommer Framtidenkoncernen att arbeta för att öka andelen hyresrätter.

- För att uppnå störst och säkrast effekt behövs det erbjudas flera lösningar/boendeformer/ägarformer i Göteborg. Det räcker inte med bostadsrätter, framför allt inte om mindre resursstarka grupper ska nås. Olika typer av hyrköpsmodeller bör testas.
- Det kapital som frigörs vid eventuella ombildningar kommer att allokeras till den nyproduktion som Framtidenkoncernen planerar för.
- Framtidenkoncernens samverkan med Göteborgs Stad enligt samverkansavtalet är av stor betydelse för att nyproduktionen som verktyg ska kunna bidra till att åstadkomma fler blandstadsområden.
- Framtidenkoncernens rådighet i att driva större planer och områdesprogram likt t.ex. Selma stad och Litteraturgatan är av stor betydelse för att långsiktigt förändra och tillföra stadskvaliteter som saknas i likartade bostadsområden.
- Framtidenkoncernens mål med en utbyggnadstakt om 1400 lgh per år är ett kraftfullt verktyg att förändra områden. Utbyggnaden sker dock över flera områden i Göteborg och det tar tid att förändra enskilda områden. Tillsammans med Göteborgs Stad behöver Framtidenkoncernen ta fram långsiktiga målbilder för att bidra till blandstad i flertalet stadsdelar i linje med stadens strategiska utvecklingsdokument för 2035.

Sammanställning av fortsatta utredningsområden

Under arbetet har följande utredningsområden definierats och arbete har påbörjats inom Framtidenkoncernen eller kommer att påbörjas med samarbetspartners inom Göteborgs Stad för att uppnå en starkare strategi:

- **Alternativa ägarformer med fokus på andelslägenheter** Framtidenkoncernens erfarenheter och lärdomar ifrån både andra städer och forskning, visar att bostadsrätt inte är rätt ägarform för alla hyresgäster. Det behöver därför utredas vad det finns för och alternativ till bostadsrätter, där hyresgäster på olika sätt kan äga sitt boende. Det behöver också undersökas mer i detalj vad andelslägenheter innebär, både vad gäller juridiska, finansiella och boendesociala aspekter, samt ta del av de fördelar respektive utmaningar som andelslägenheter och andra ägarformer innebär för fastighetsägare och hyresgäster.
- **Alternativa boendeformer/koncept** För att stärka blandade boendeformer behöver hyresgäster erbjudas många olika typer av boendeformer och koncept, så som boenden för olika målgrupper (till exempel studentboende och trygghets och/eller seniorboende) och nya typer av kontrakt (till exempel olika former av samboende - kollektivboende). Det behöver därför utredas vad det finns för olika boendeformer och nya boendekoncept både i Sverige och andra länder samt ta del av forskning inom området och eventuella andra närliggande branscher där kunder hyr/leasar något under en längre tid.
- **Nya finansieringslösningar** Framtidenkoncernens lärdomar från forskning och andra städer visar att det är en stor utmaning att omvandla hyresrätter till bostadsrätter i ytterområden. Många gånger handlar om att det är svårt för dessa hyresgäster att få tillgång till finansiering. Därför behövs det utredas vad det finns för alternativa finansieringslösningar på marknaden och hur man gjort i andra städer samt utforska möjligheten att ta fram nya lösningar. Nya

lösningar kan även innebära att traditionella aktörer, så som fastighetsbolag/hyresvärdar utvecklar delvis en annan roll.

- **Utökad uthyrningspolicy** Framtidenkoncernen ser behov av att göra lokala undantag för att i vissa områden få, tillräckligt stor del av de boende intresserade, av de objekt som är lämpliga att ombilda. Det skulle underlätta möjligheten att ta om hand dem som önskar bo kvar i hyresrätt hos allmännyttan. Detta för att skapa större flöde och spridning bland hyresgäster, för att på så sätt kunna bidra till att stärka en ökad blandning av hyresgäster i olika geografiska områden och boendetyper.

STRATEGISTÖD FÖR MER BLANDADE BOSTADS- OCH UPPLÅTELSEFORMER

INNEHÅLL

Innehåll	2
----------------	---

BOSTADSBLANDNING 3

Allmännyttans bostadsbestånd	4
Andel hyresrätter 2015	6
Andel hyresrätter 2021	8
Andel hyresrätter allmännyttan	10
Andel flerbostadshus	12
Andel boende (nattbefolkning)	14
Blandning upplåtelseform	16
Blandning Ägandeform hyresrätter	17
Blandning boendeform	18
Blandning befolkning	19
Summerat blandstadsindex	20

EKONOMISKA INCITAMENT 21

Hushållsinkomst	22
Skattat Bostadspris	23

MEDVERKANDE

Tobias Nordström

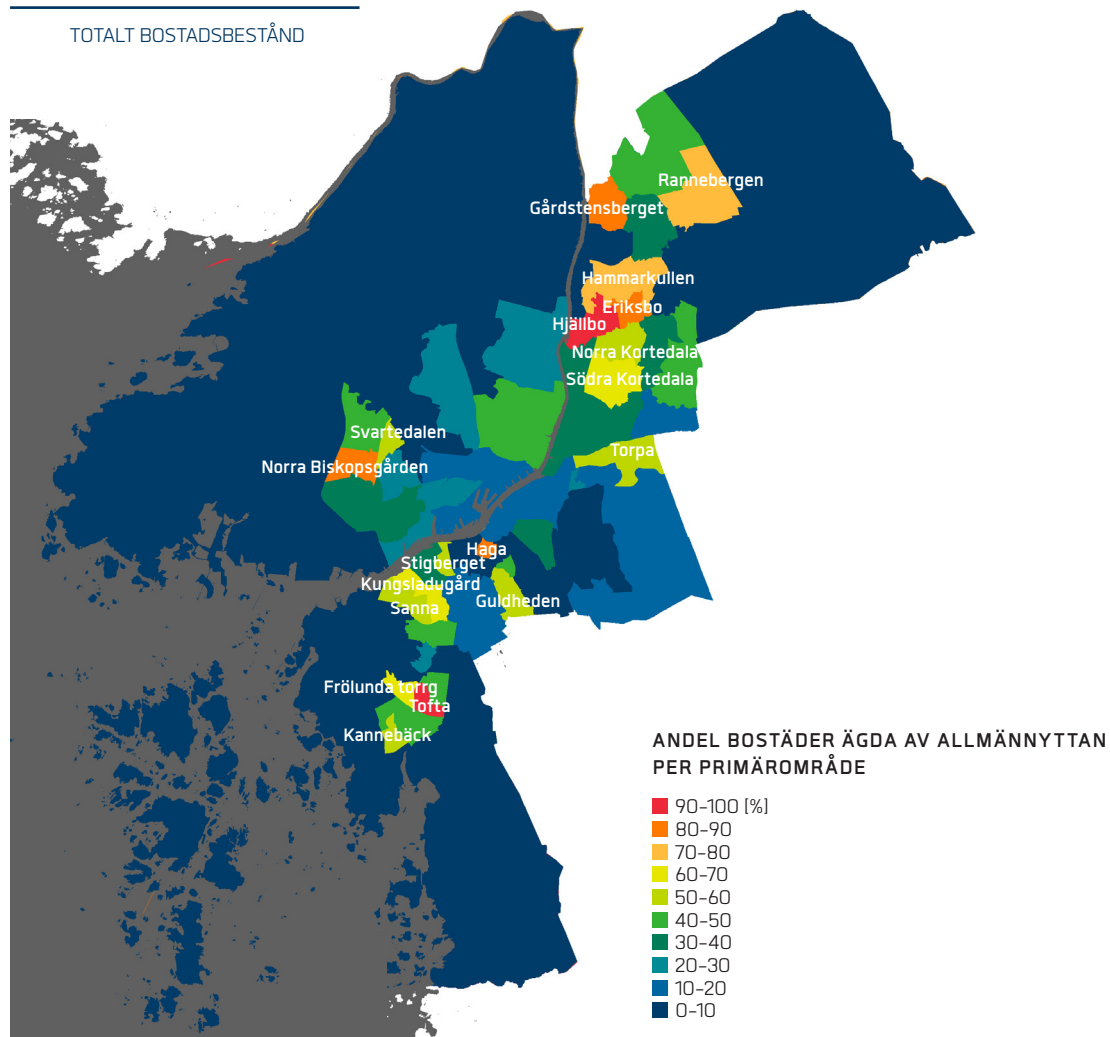
Stina Gjertsen

BOSTADSBLANDNING

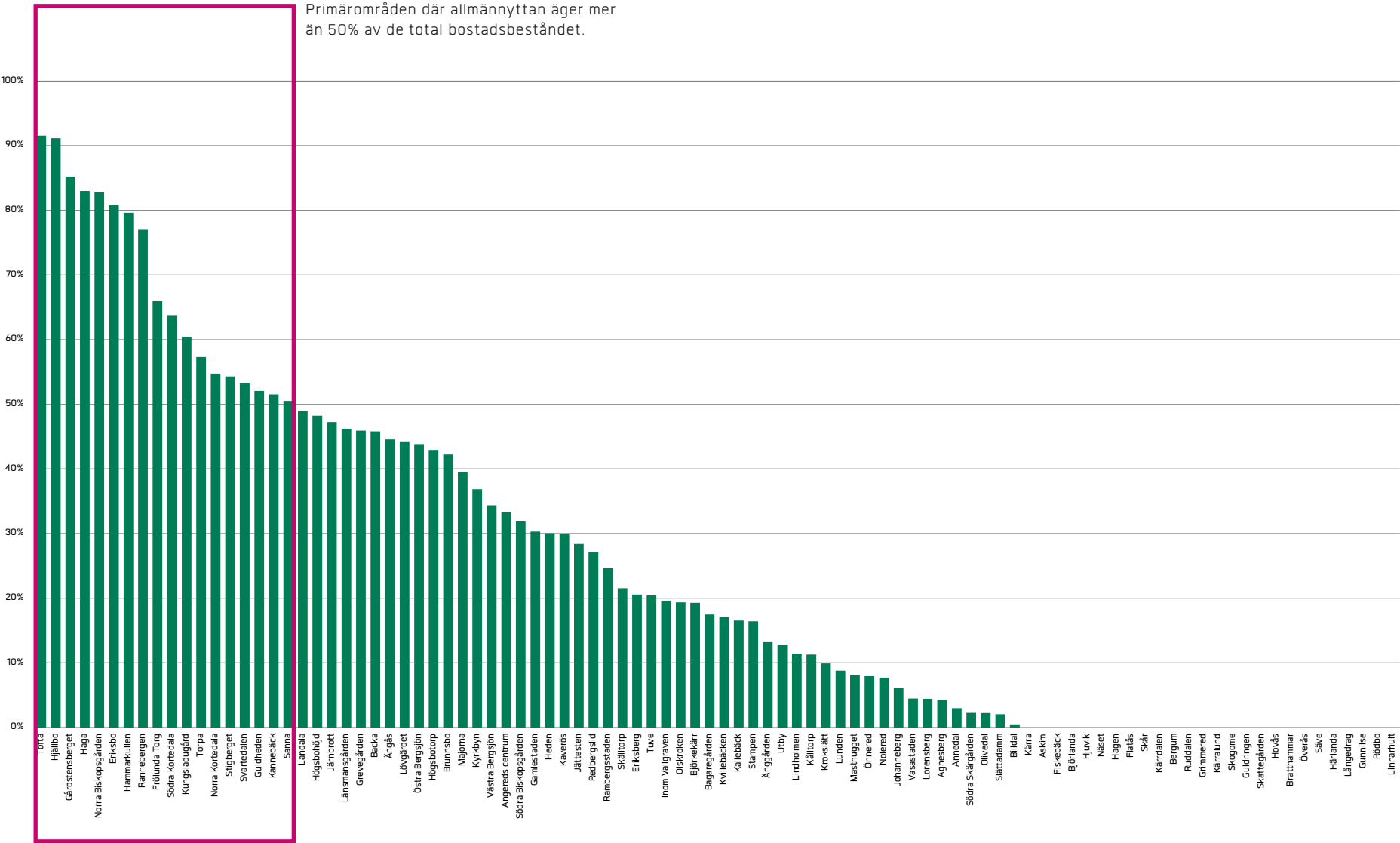
ALLMÄNNYTTANS BOSTADSBESTÅND

ANTAL BOSTÄDER ÄGDA
AV ALLMÄNNYTAN

TOTALT BOSTADSBESTÅND



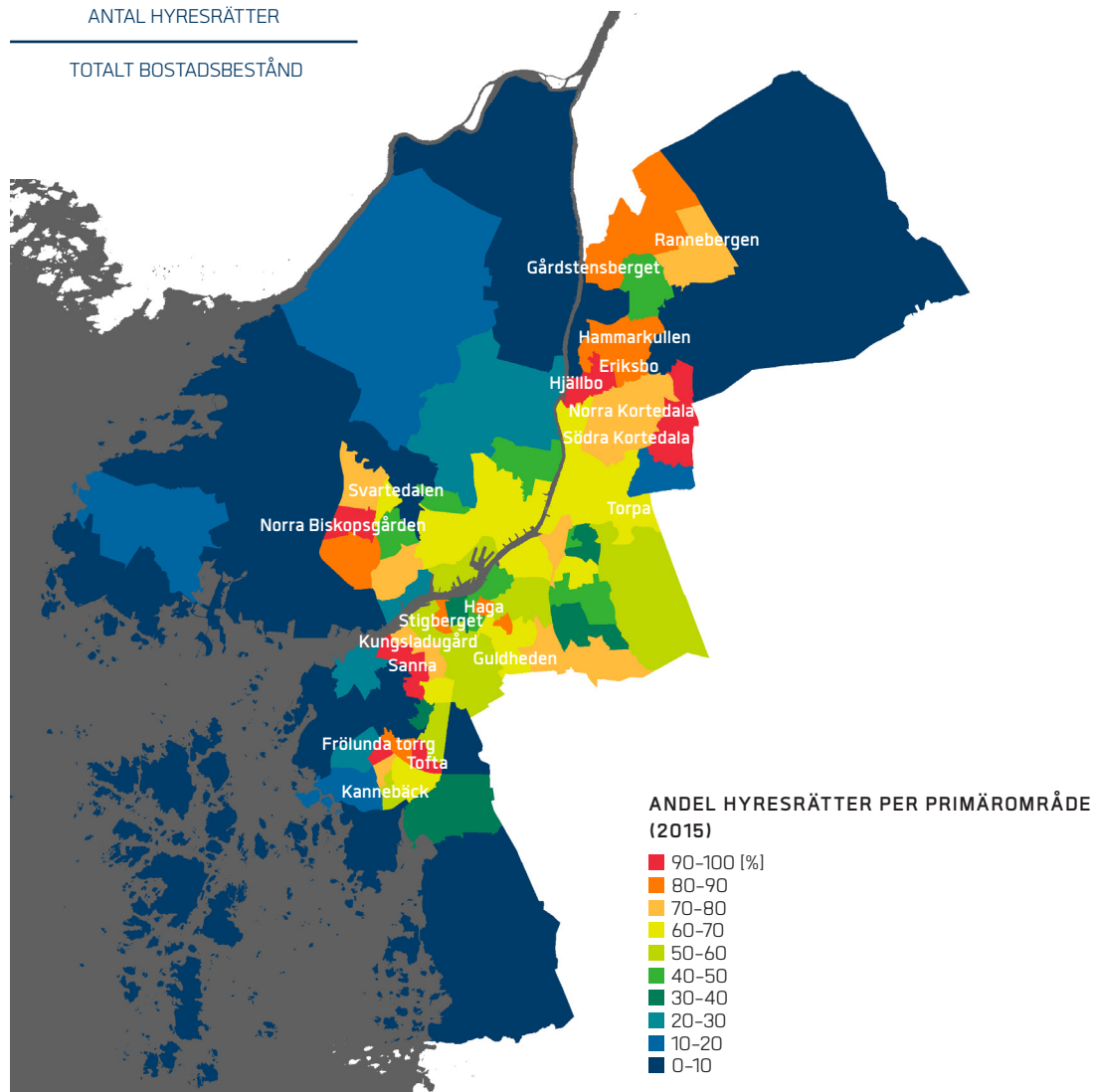
ANDEL BOSTÄDER ÄGDA AV ALLMÄNNYTAN PER PRIMÄROMRÅDE



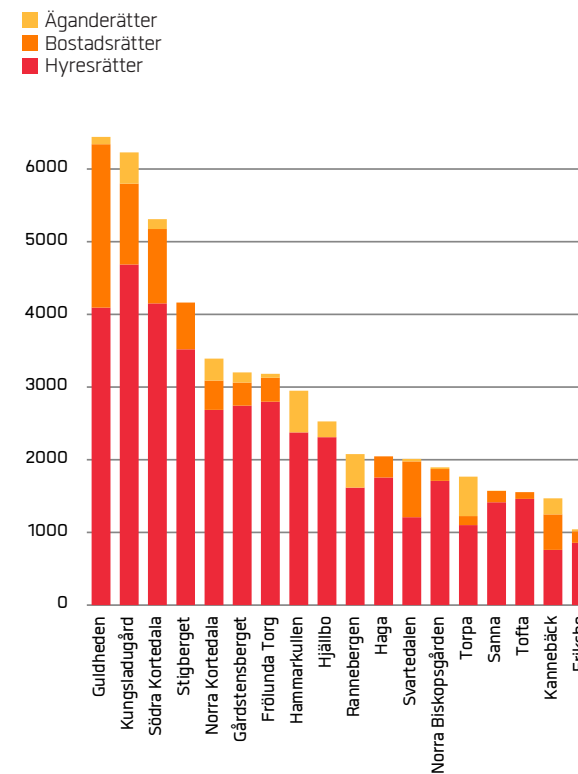
ANDEL HYRESRÄTTER 2015

ANTAL HYRESRÄTTER

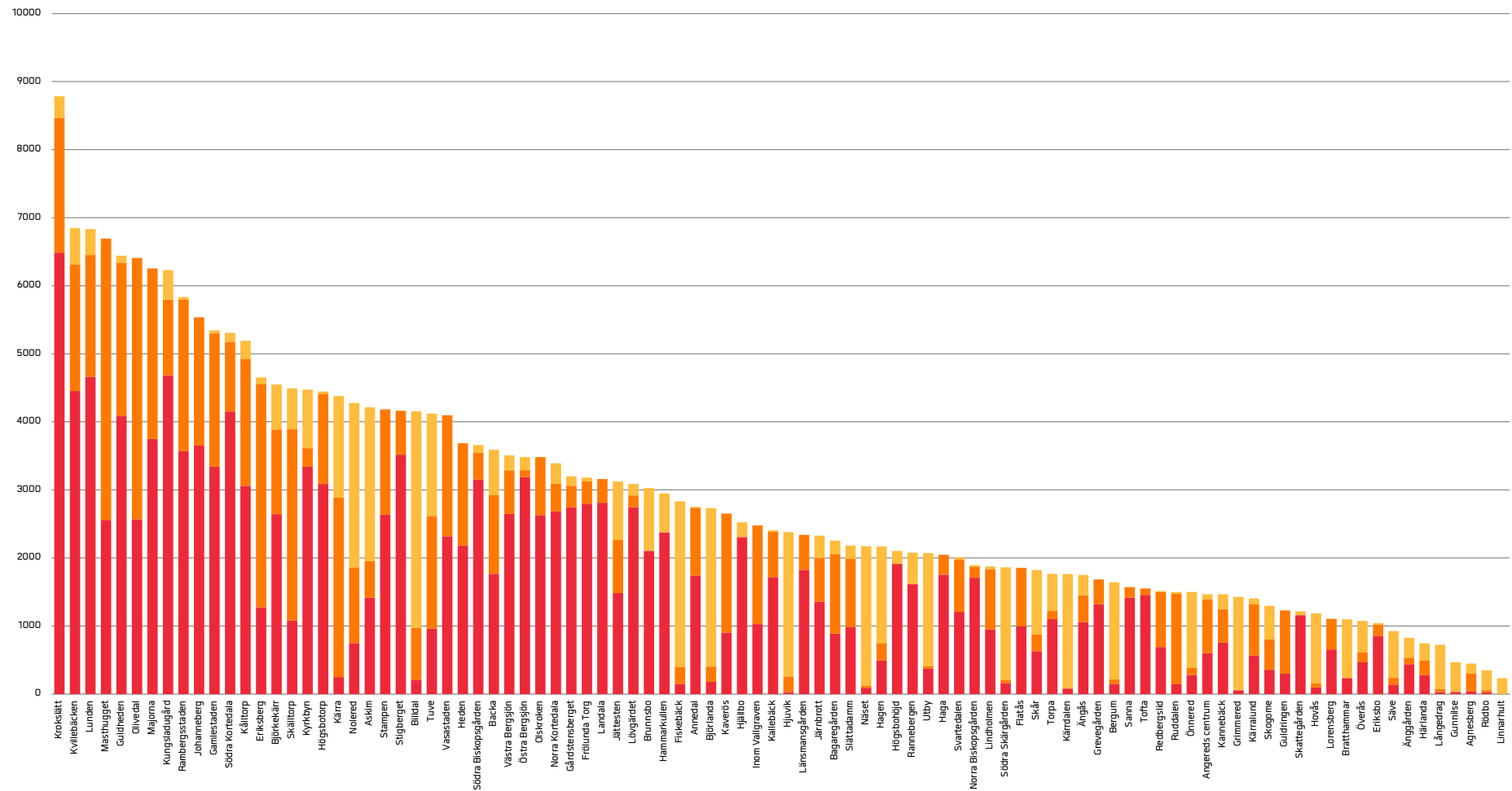
TOTALT BOSTADSBESTÅND



ANTAL HYRESRÄTTER, BOSTADSRÄTTER RESPEKTIVE ÄGANDERÄTTER PER PRIMÄROMRÅDE (2015)



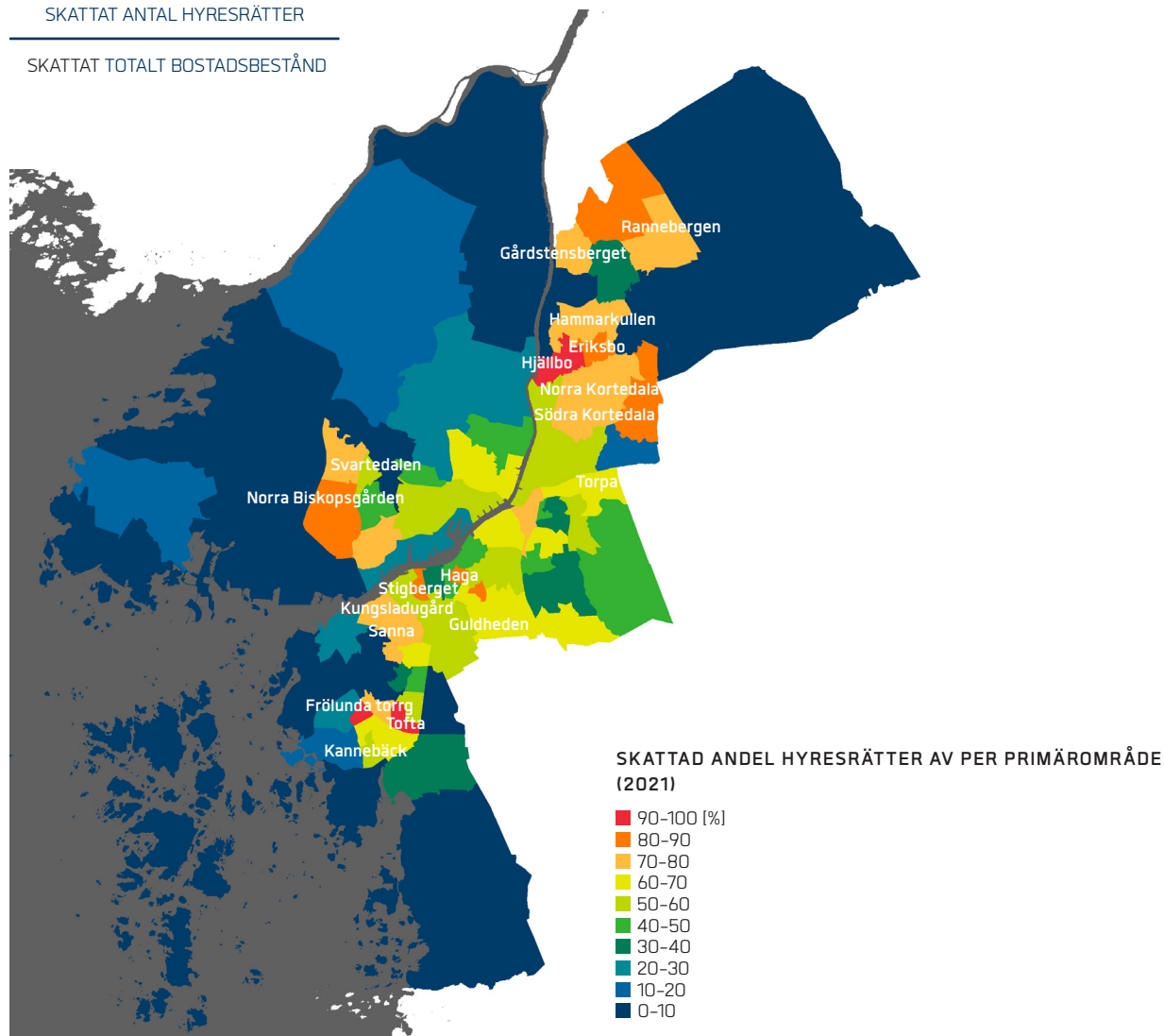
- Äganderätter
- Bostadsrätter
- Hyresrätter



ANDEL HYRESRÄTTER 2021

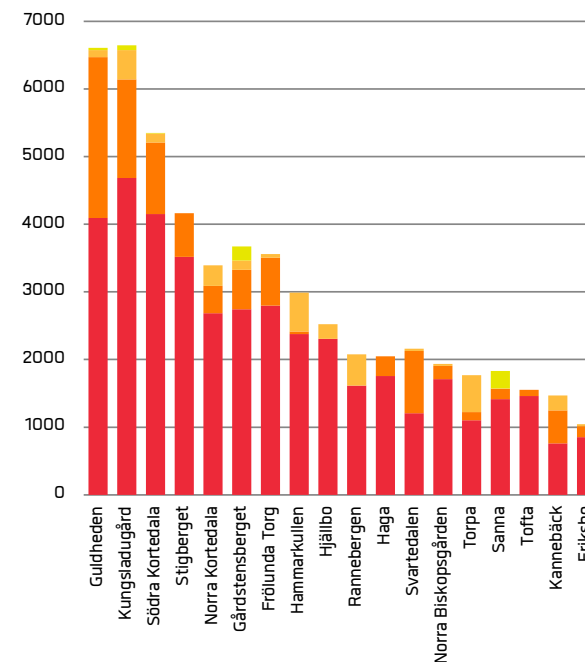
SKATTAT ANTAL HYRESRÄTTER

SKATTAT TOTALT BOSTADSBESTÅND



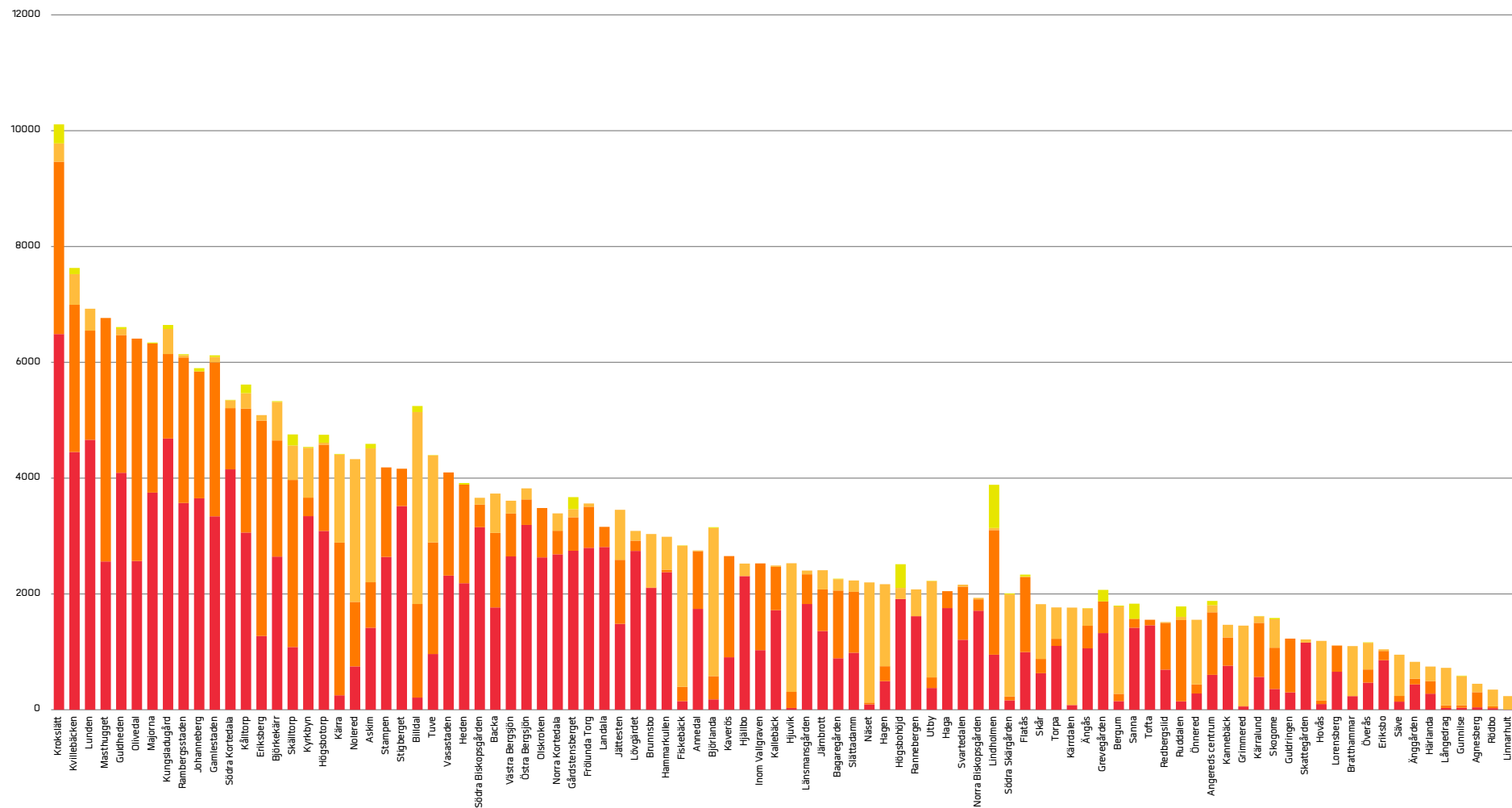
SKATTAT ANTAL HYRESRÄTTER, BOSTADSRÄTTER RESPEKTIVE ÄGANDERÄTTER PER PRIMÄROMRÅDE (2021)

Övrigt / ej specificerat
Äganderätter
Bostadsrätter
Hyresrätter



SKATTAT ANTAL HYRESRÄTTER, BOSTADSRÄTTER
RESPEKTIVE ÄGANDERÄTTER PER PRIMÄROMRÅDE
(2021)

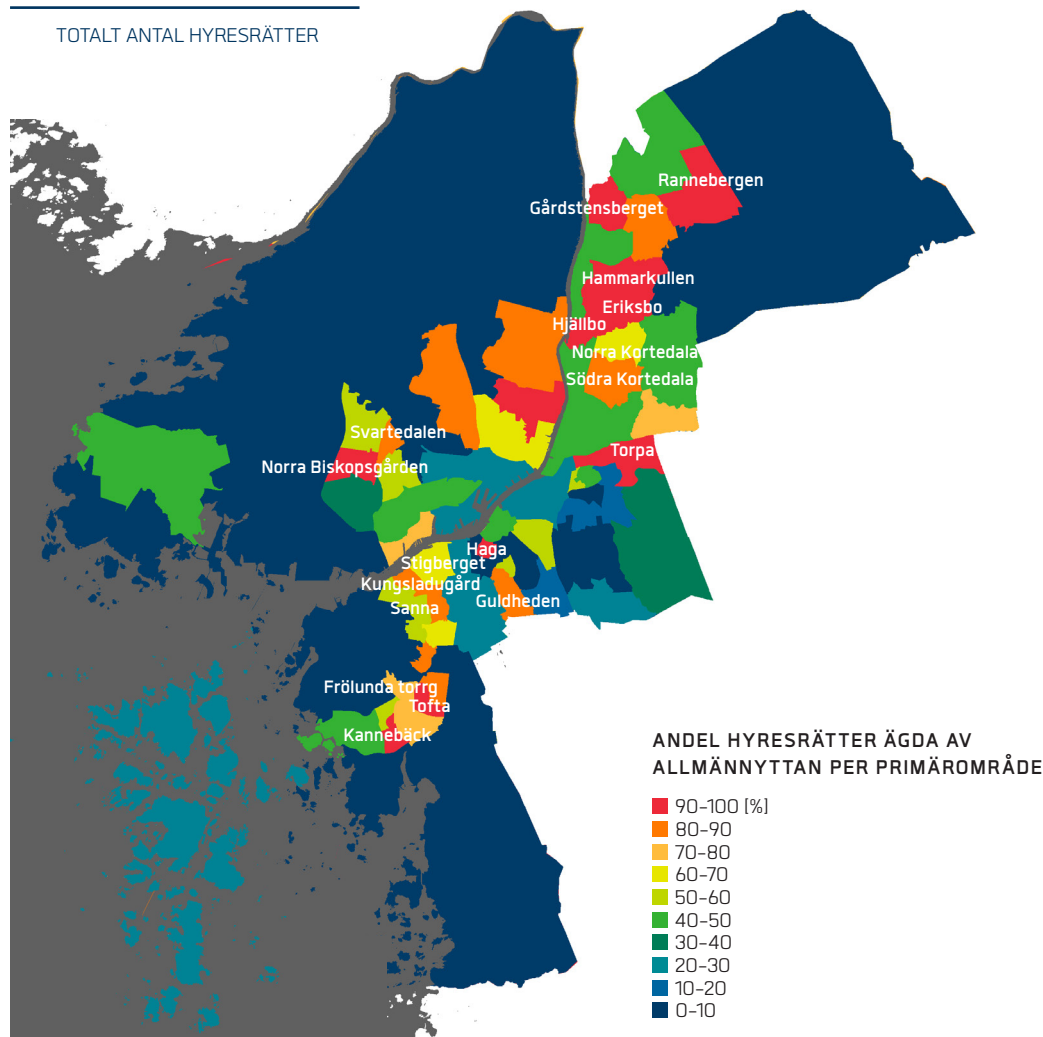
- Övrigt / ej specificerat
- Äganderätter
- Bostadsrätter
- Hyresrätter



ANDEL HYRESRÄTTER ALLMÄNNYTAN

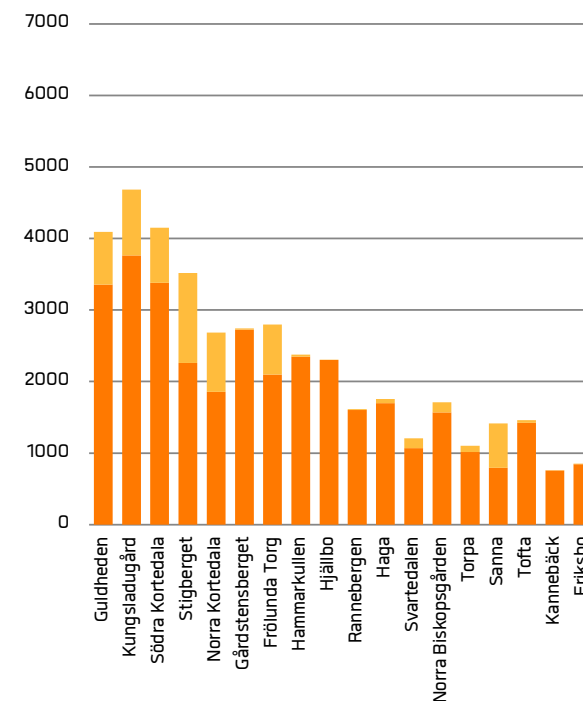
ANTAL HYRESRÄTTER
ÄGDA AV ALLMÄNNYTAN

TOTALT ANTAL HYRESRÄTTER



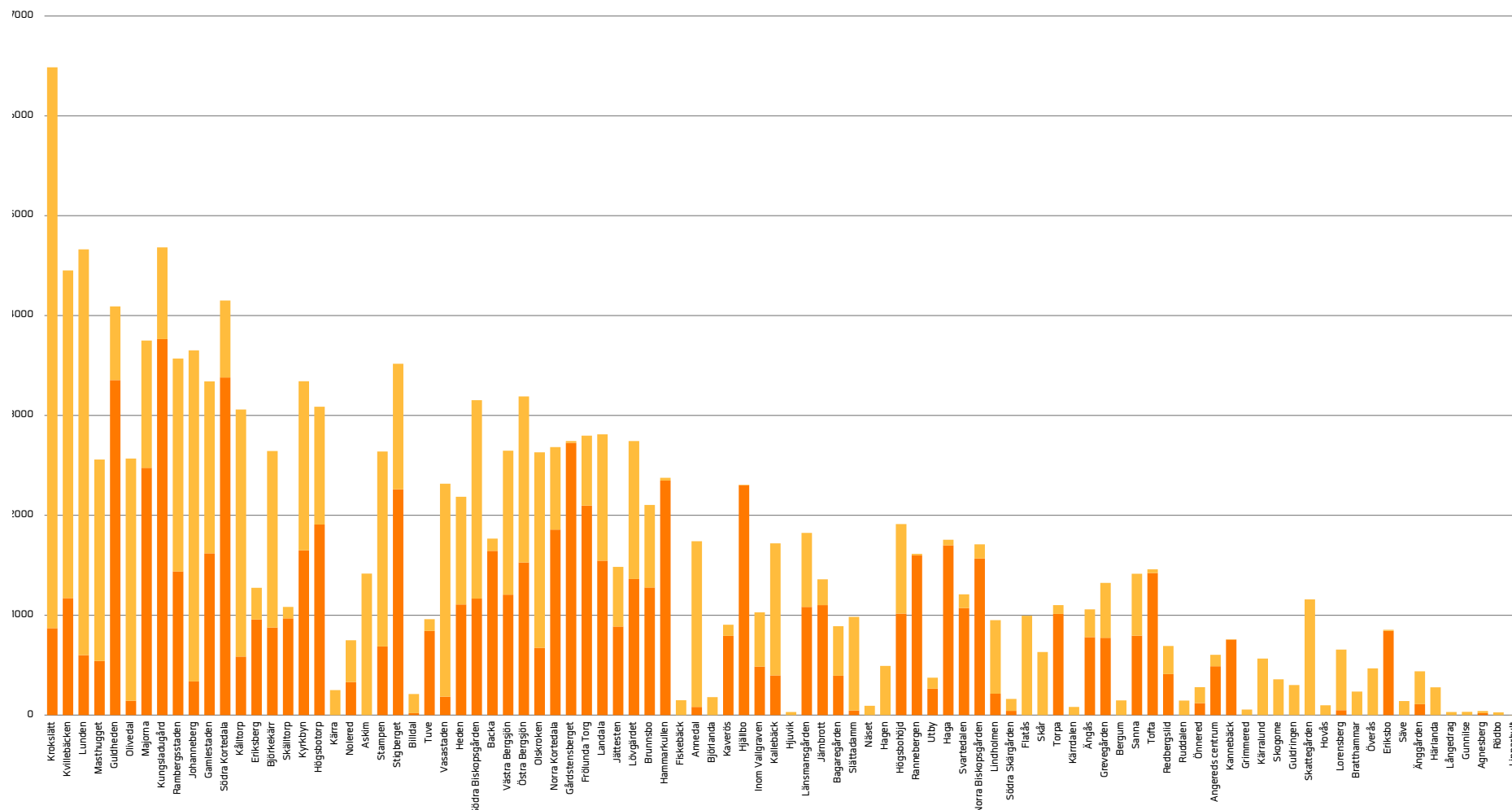
ANTAL PRIVATÄGDA HYRESRÄTTER RESPEKTIVE
HYRESRÄTTER ÄGDA AV ALLMÄNNYTAN PER
PRIMÄROMRÅDE.

Privat
Allmännyttan



ANTAL PRIVATÄGDA HYRESRÄTTER RESPEKTIVE
HYRESRÄTTER ÄGDA AV ALLMÄNNYTAN PER
PRIMÄROMRÅDE.

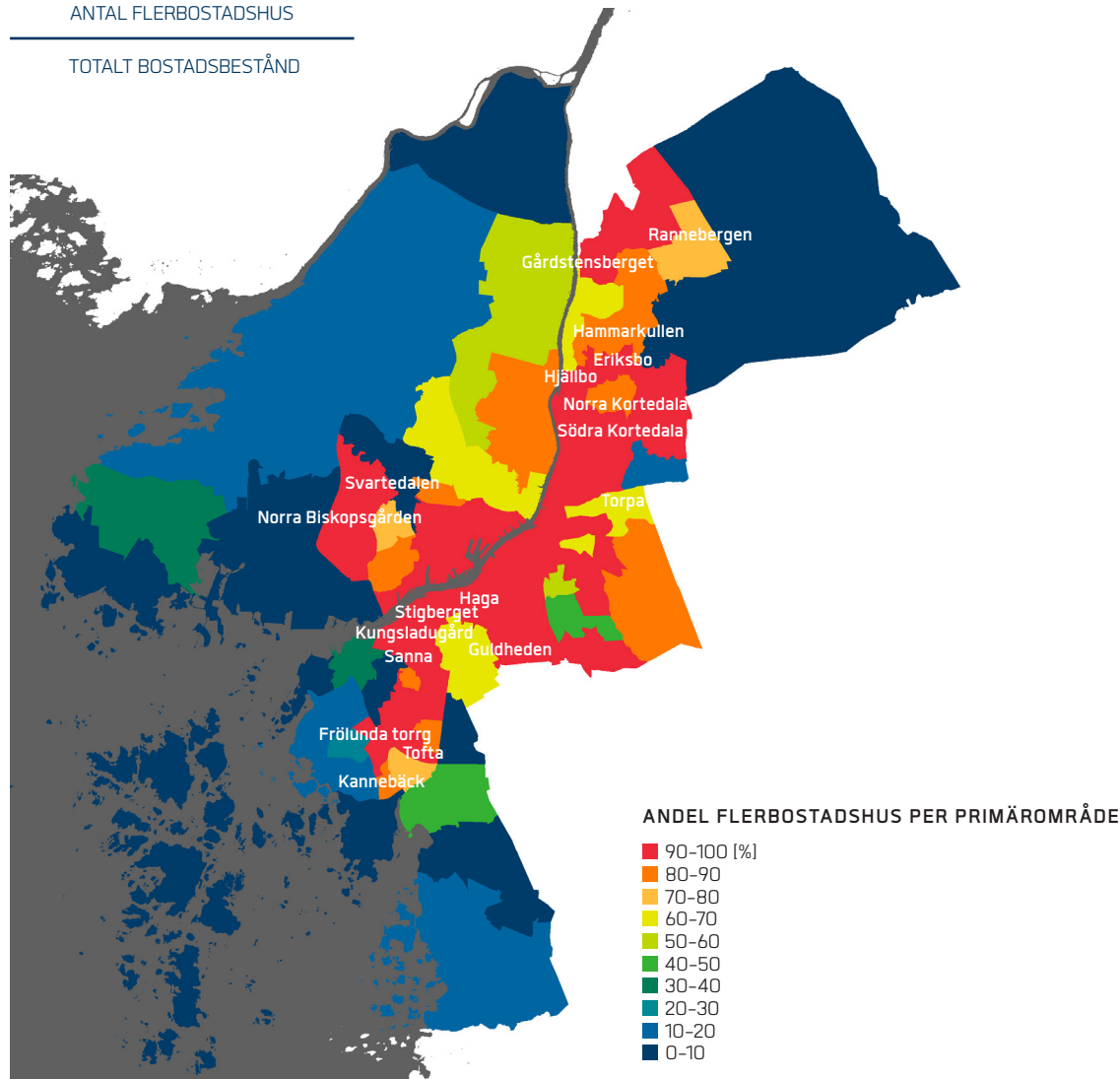
Privat
Allmännyttan



ANDEL FLERBOSTADSHUS

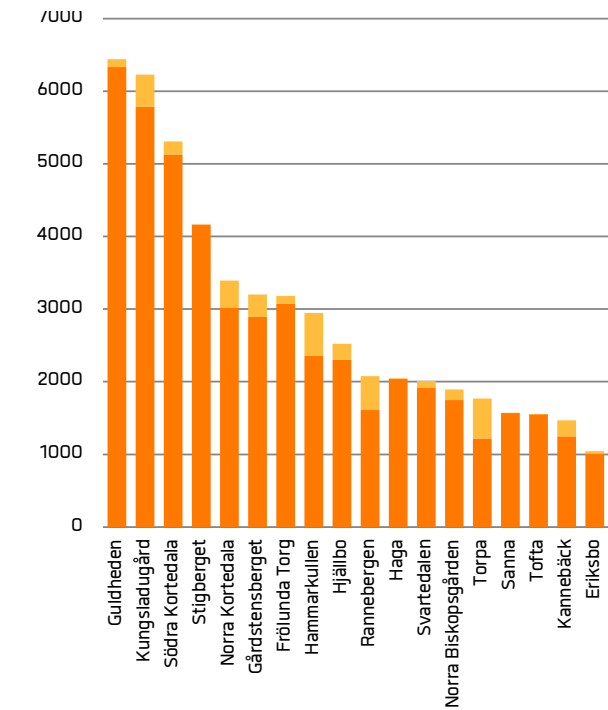
ANTAL FLERBOSTADSHUS

TOTALT BOSTADSBESTÅND



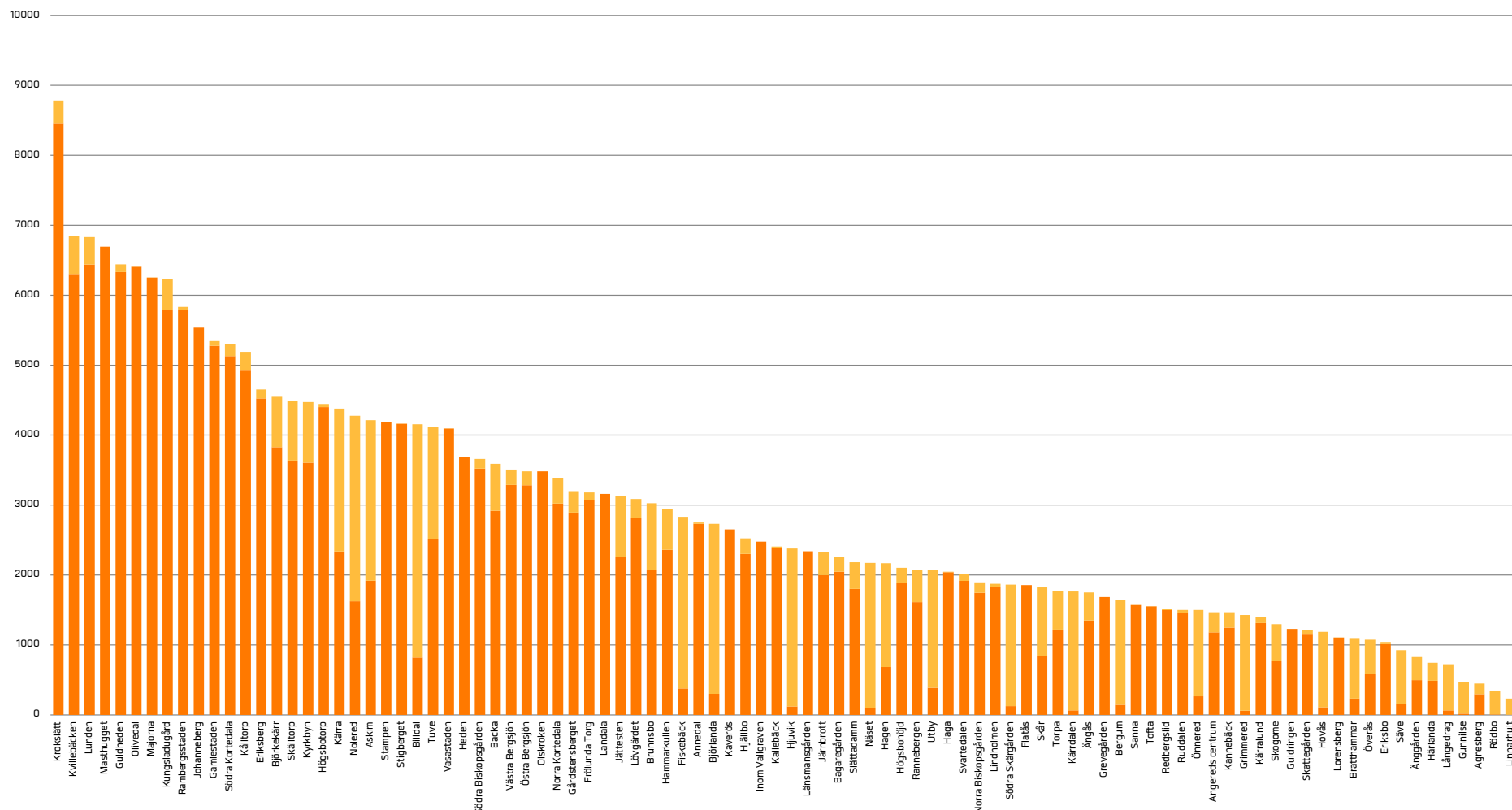
ANTAL BOSTÄDER I FLERBOSTADSHUS RESPEKTIVE SMÅHUS PER PRIMÄROMRÅDE.

Småhus
Flerbostadshus



ANTAL BOSTÄDER I FLERBOSTADSHUS RESPEKTIVE
SMÅHUS PER PRIMÄROMRÅDE.

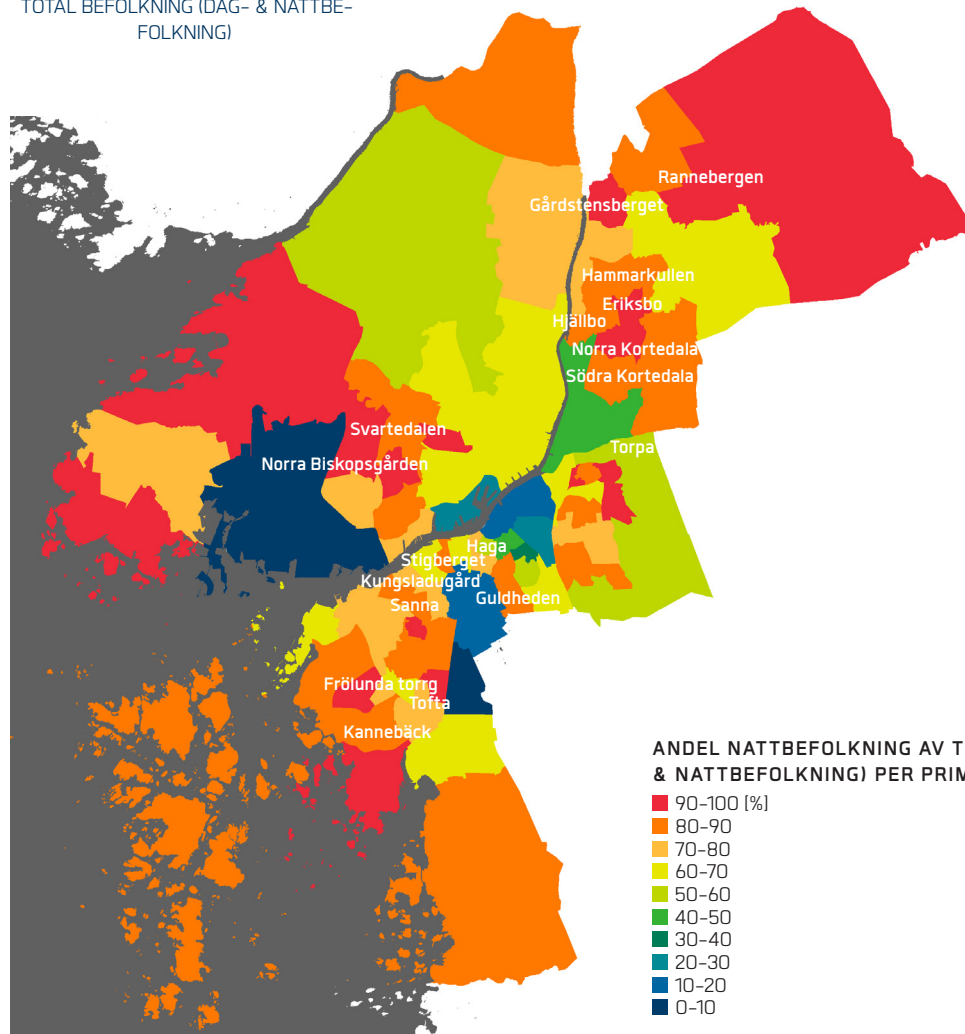
Småhus
Flerbostadshus



ANDEL BOENDE (NATTBEFOLKNING)

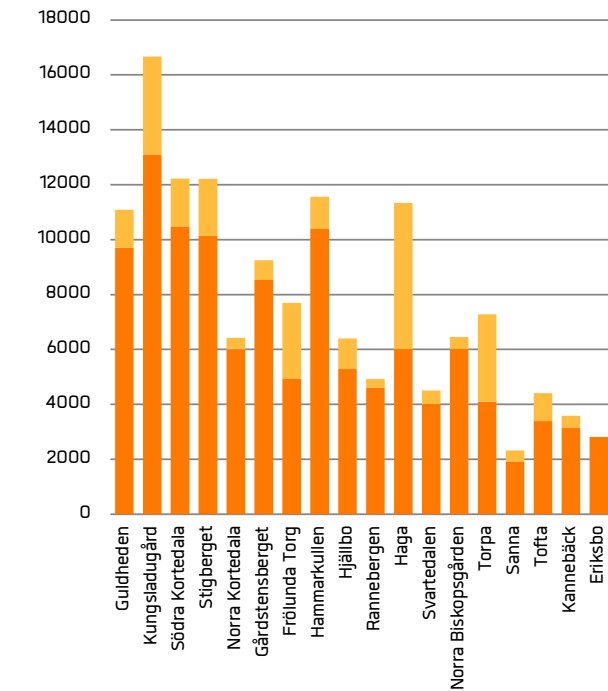
ANTAL BOENDE (NATTBEFOLKNING)

TOTAL BEFOLKNING (DAG- & NATTBEFOLKNING)



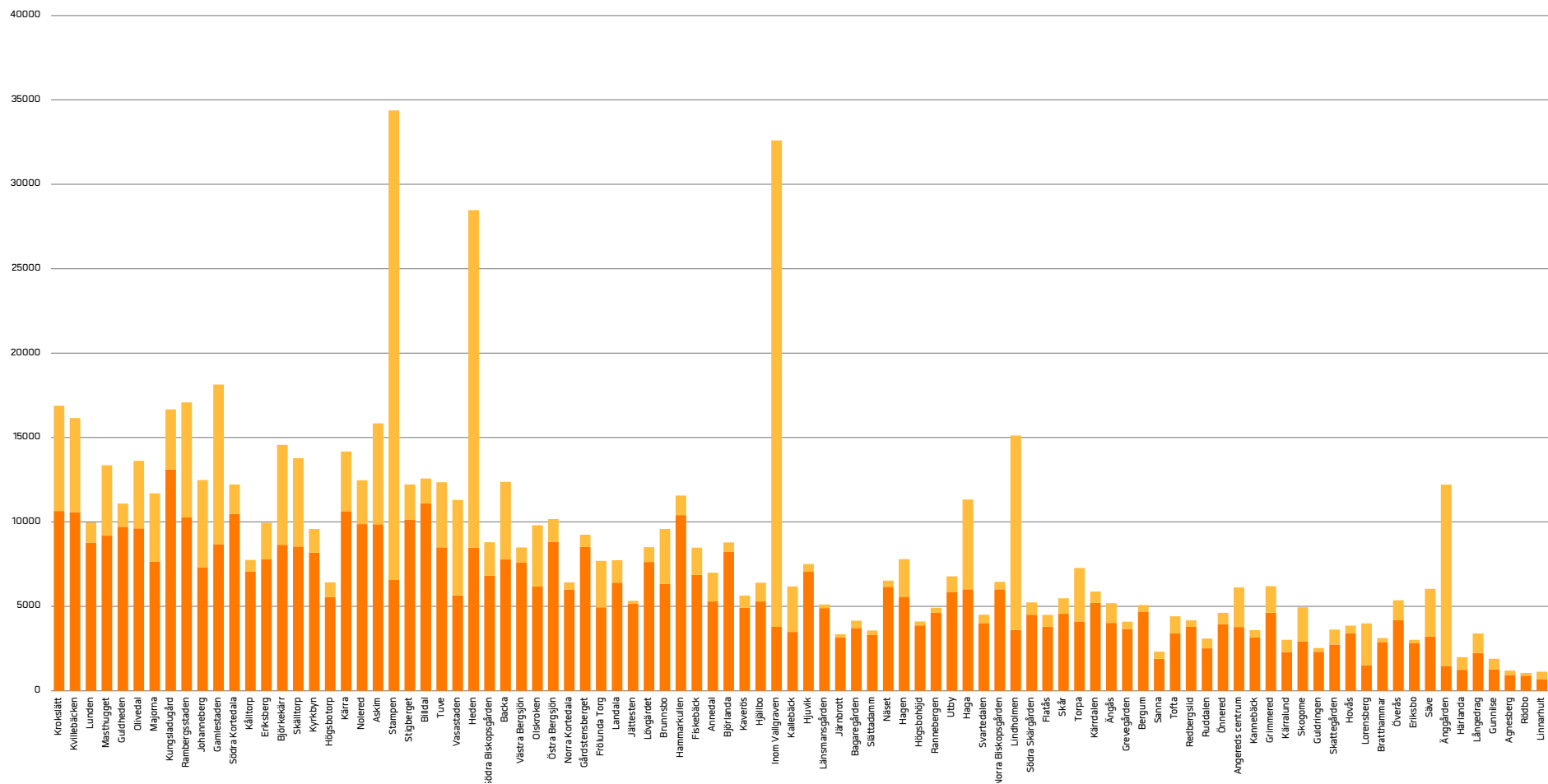
ANTAL BOENDE RESPEKTIVE ARBETANDE PER PRIMÄROMRÅDE.

Arbetande (dagbefolkning)
Boende (nattbefolkning)

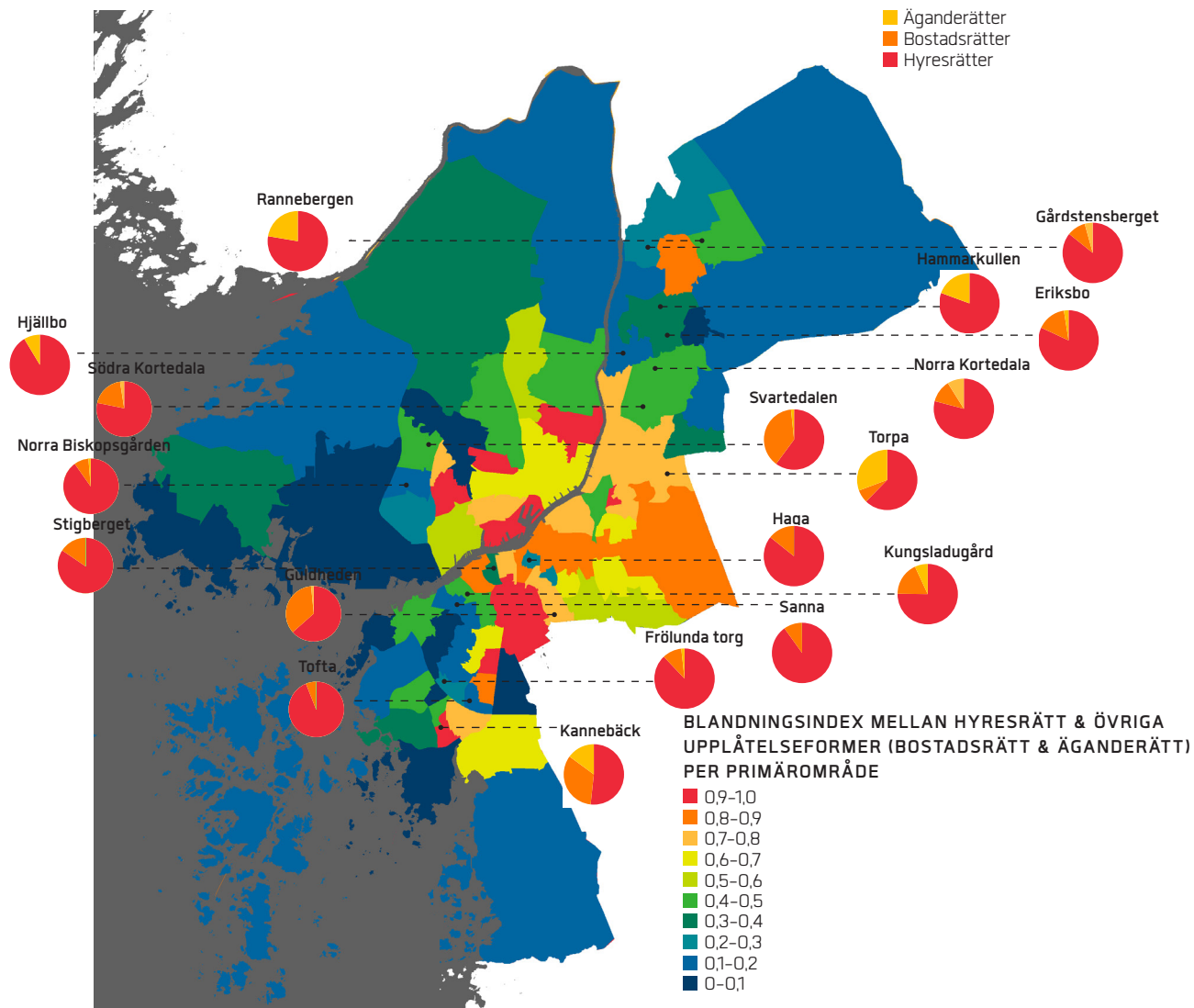


ANTAL BOENDE RESPEKTIVE ARBETANDE PER PRIMÄROMRÅDE.

Arbetande (dagbefolkning)
Boende (nattbefolkning)

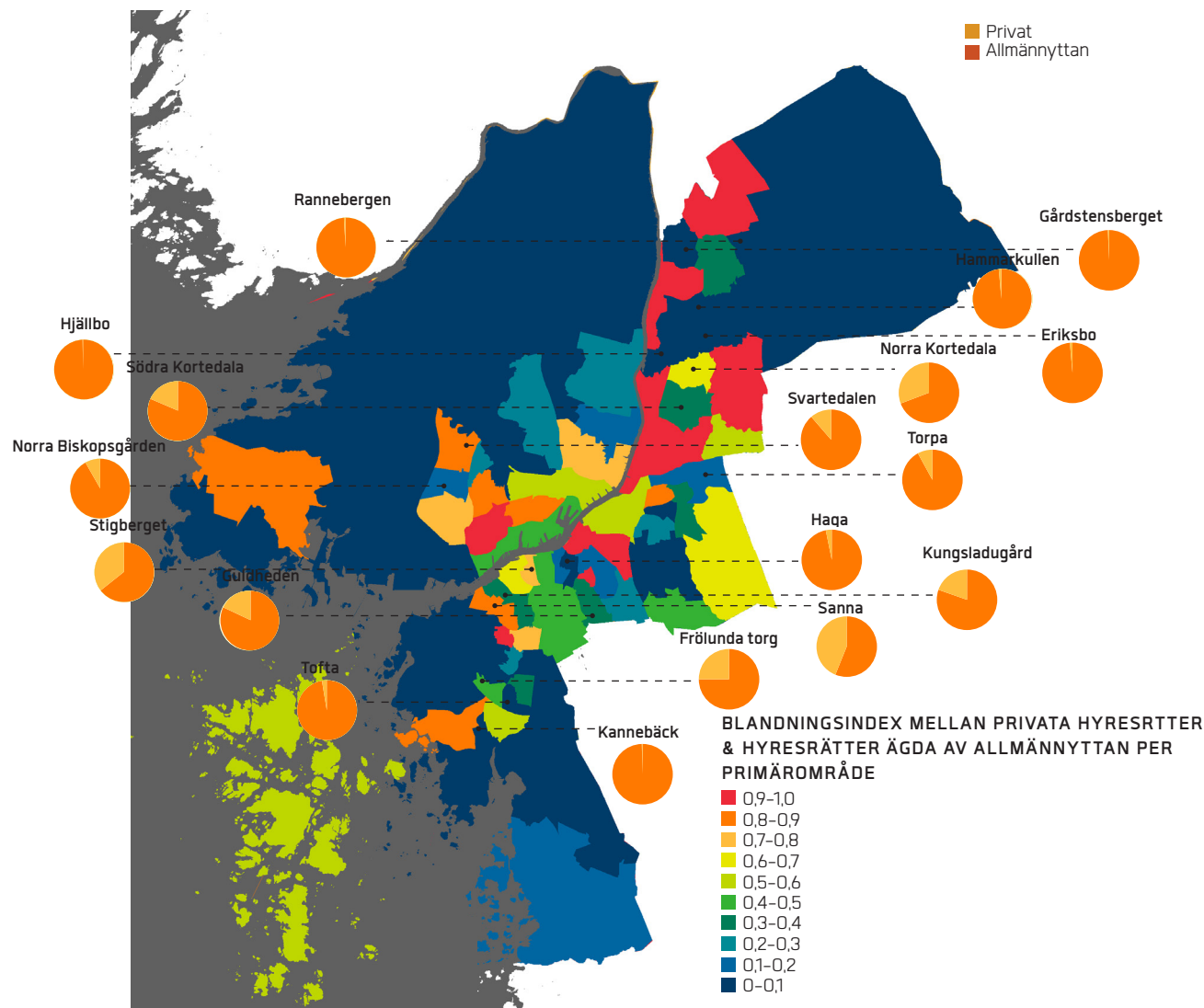


BLANDNING UPPLÅTELSEFORM



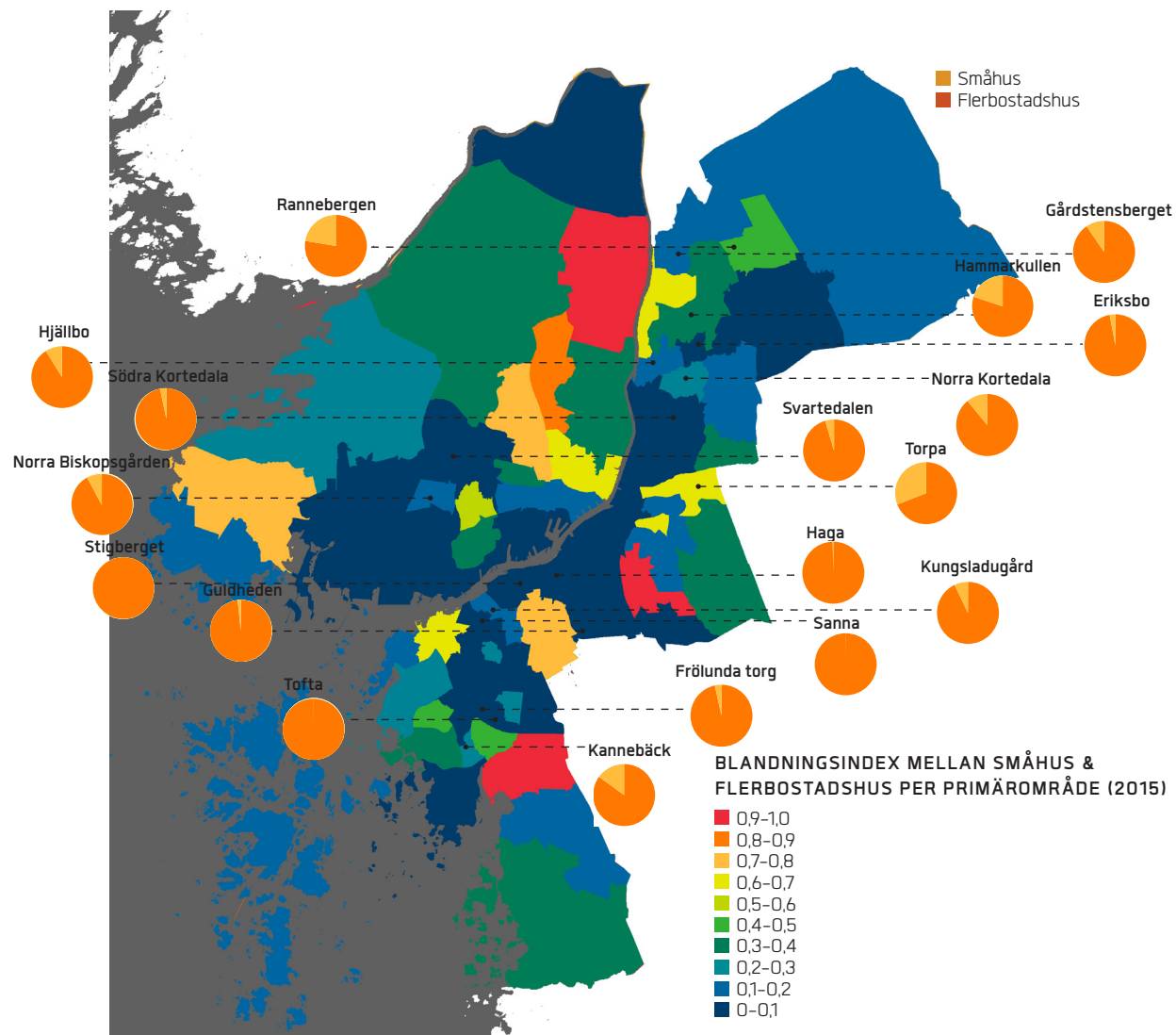
BLANDNINGINDEX: Blandningsindex 1,0 (hög blandning) motsvarar 50% Hyresrätter och 50% övriga upplåtelseformer (oberoende fördelning mellan bostadsrätter och äganderätter). Blandningsindex 0 (låg blandning) motsvarar 100% hyresrätter *eller* 100% övriga upplåtelseformer (oberoende fördelning mellan bostadsrätter och äganderätter).

BLANDNING ÄGANDEFORM HYRESRÄTTER



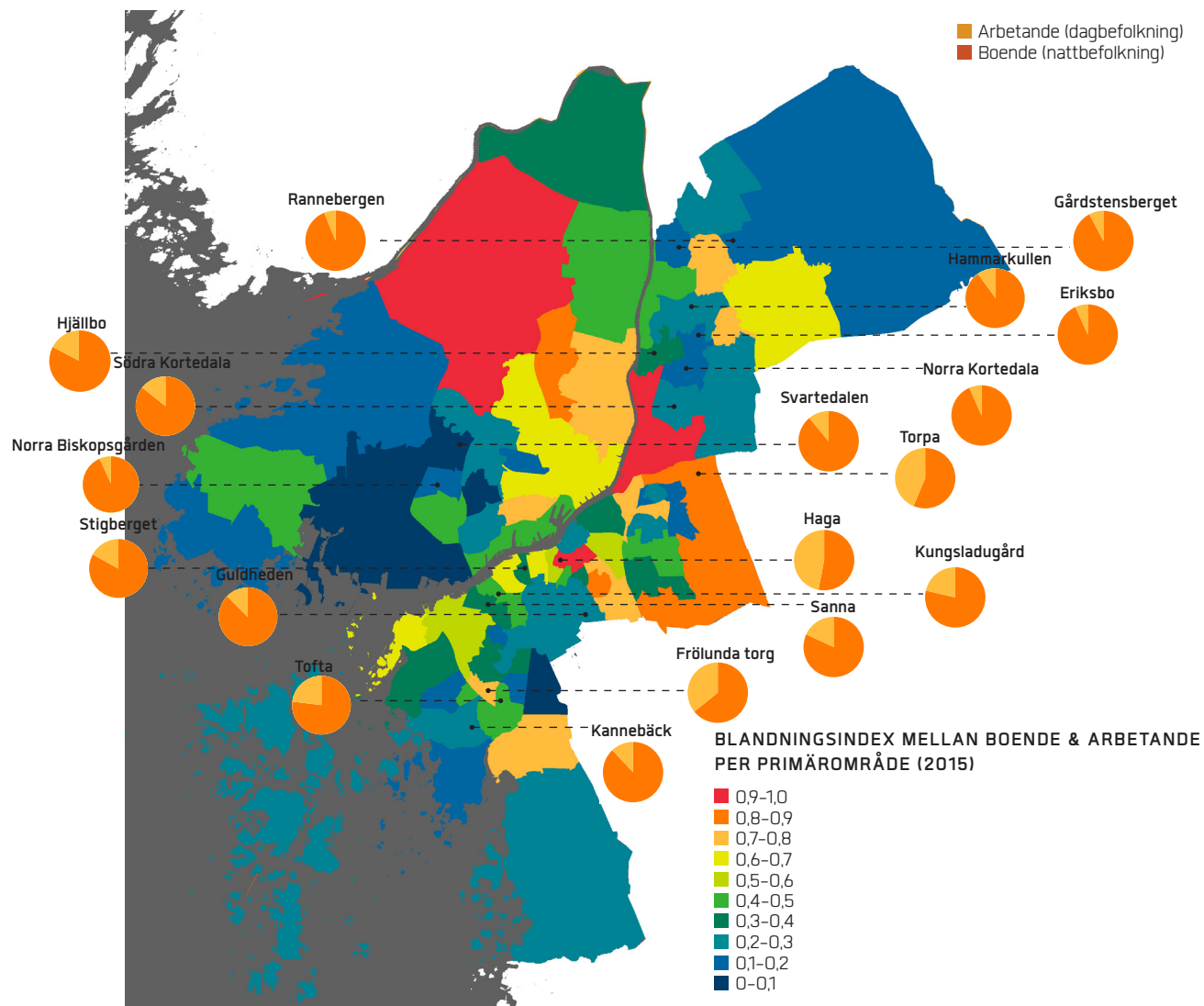
BLANDNING INDEX: Blandningsindex 1,0 (hög blandning) motsvarar 50% privata hyresrätter och 50% hyresrätter ägda av allmännyttan. Blandningsindex 0 (låg blandning) motsvarar 100% privata hyresrätter *eller* 100% hyresrätter ägda av allmännyttan.

BLANDNING BOENDEFORM



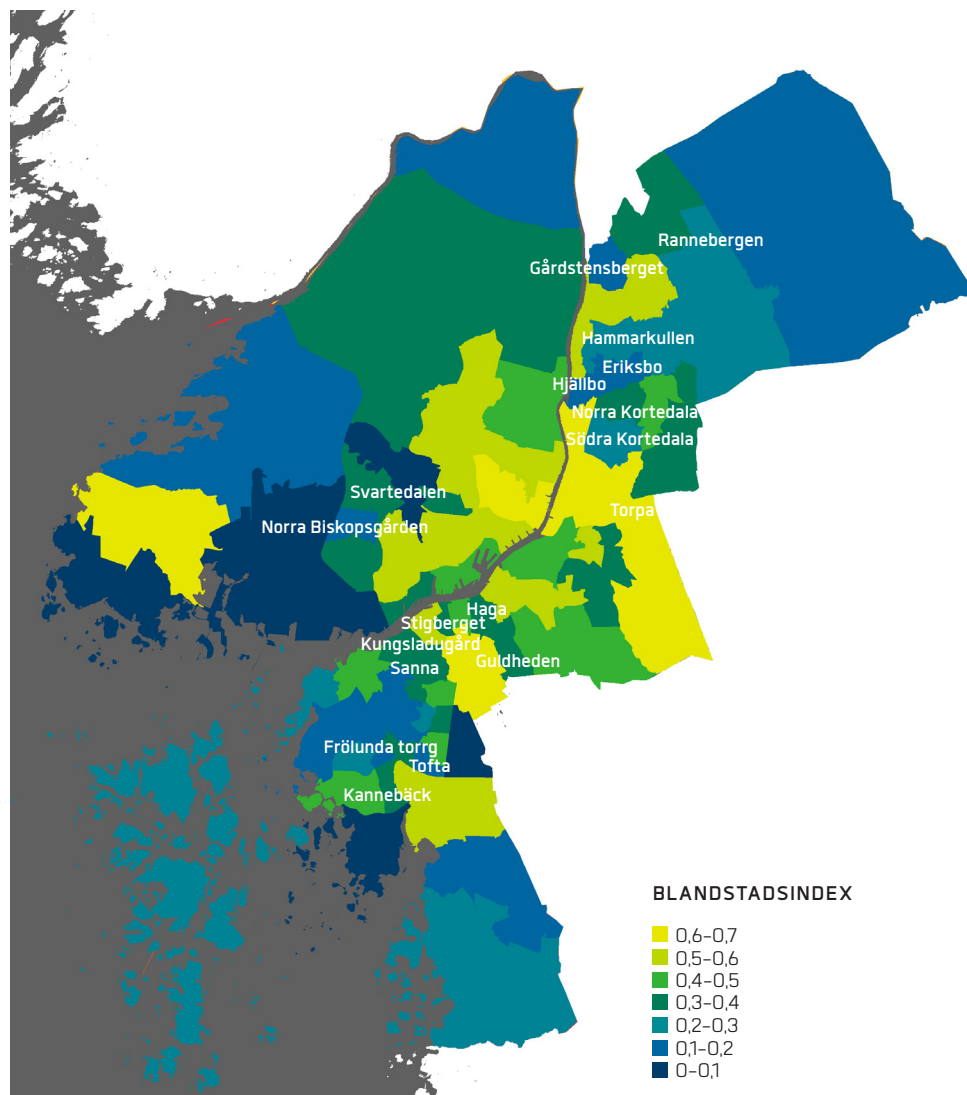
BLANDNING INDEX: Blandningsindex 1,0 (hög blandning) motsvarar 50% småhus och 50% flerbostadshus. Blandningsindex 0 (låg blandning) motsvarar 100% småhus *eller* 100% flerbostadshus.

BLANDNING BEFOLKNING



BLANDNING INDEX: Blandningsindex 1,0 (hög blandning) motsvarar 50% dagbefolkning och 50% nattbefolkning. Blandningsindex 0 (låg blandning) motsvarar 100% dagbefolkning *eller* 100% nattbefolkning.

SUMMERAT BLANDSTADSINDEX

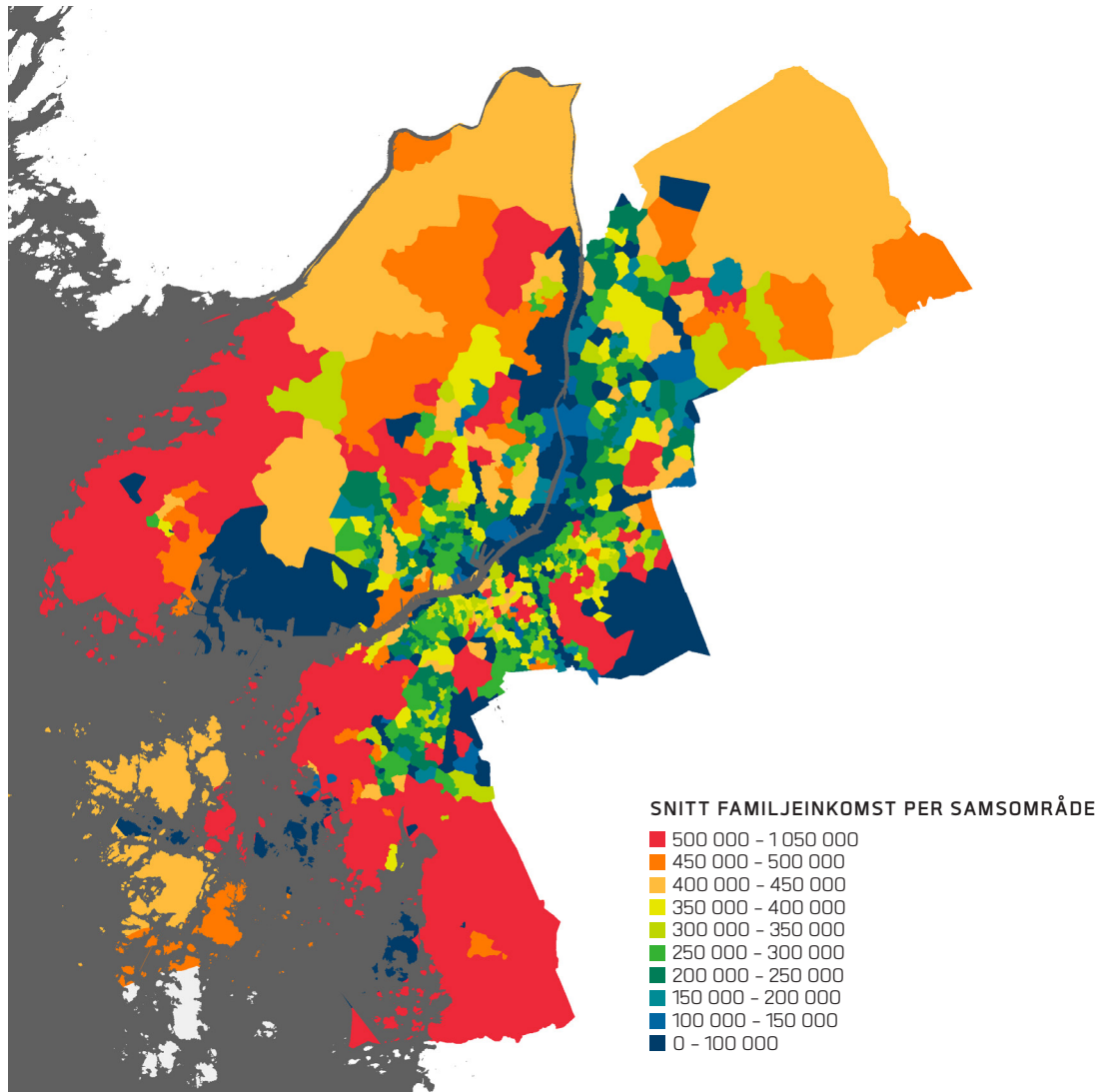


SUMMERING AV BLANDINGSINDEX FÖR:

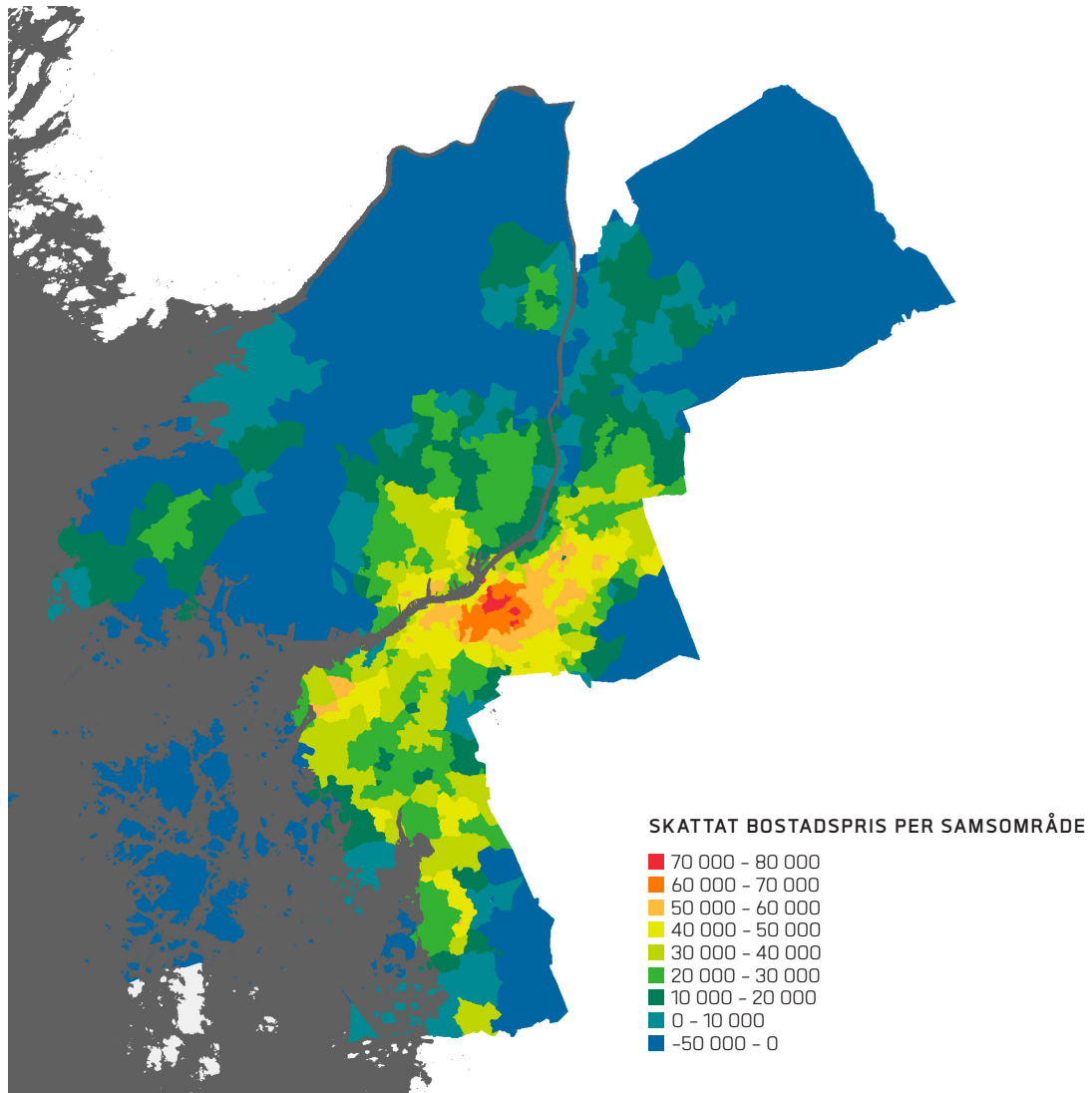
- Blandning mellan upplåtelseformer (hyresrätter & övriga upplåtelseformer)
- Blandning mellan ägandeformer för hyresrätter (privata hyresrätter & hyresrätter ägda av allmännyttan)
- Blandning mellan boendeformer (småhus & flerbostadshus)
- Blandning mellan befolkning (dag- och nattbefolkning)

EKONOMISKA INCITAMENT

HUSHÅLLSINKOMST



SKATTAT BOSTADSPRIS



SPACESCAPE

Spacescape AB / Östgötagatan 100 / Box 4700 / SE-116 92 Stockholm / Sweden
Tel +46 8 452 97 67 / www.spacescape.se / info@spacescape.se



evidens:

Styrelsehandling nr 14
2017-10-26
bilaga 2

STRATEGISTÖD FÖR MER BLANDADE BOSTADS- OCH UPPLÅTELSEFORMER

Bakgrund

- I det nya nytt ägardirektivet från 2015 framgår det att Framtiden ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Förändringar kan ske i både nytt och befintligt bestånd. Idag har många av de områden där Framtiden äger bostäder en kraftig övervikt av hyresrätter. Ombildning av en viss mängd hyresrätter till bostadsrätter är därför ett uttalat mål för Framtiden.
- Under senare delen av hösten 2017 ska Förvaltnings AB Framtiden redovisa hur bolagets arbete så långt har utvecklats när det gäller att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. För att stötta denna redovisning har Spacescape och Evidens fått i uppdrag att sammanställa kunskap om förutsättningar för ombildning. Konkret har följande fyra deluppgifter efterfrågats.

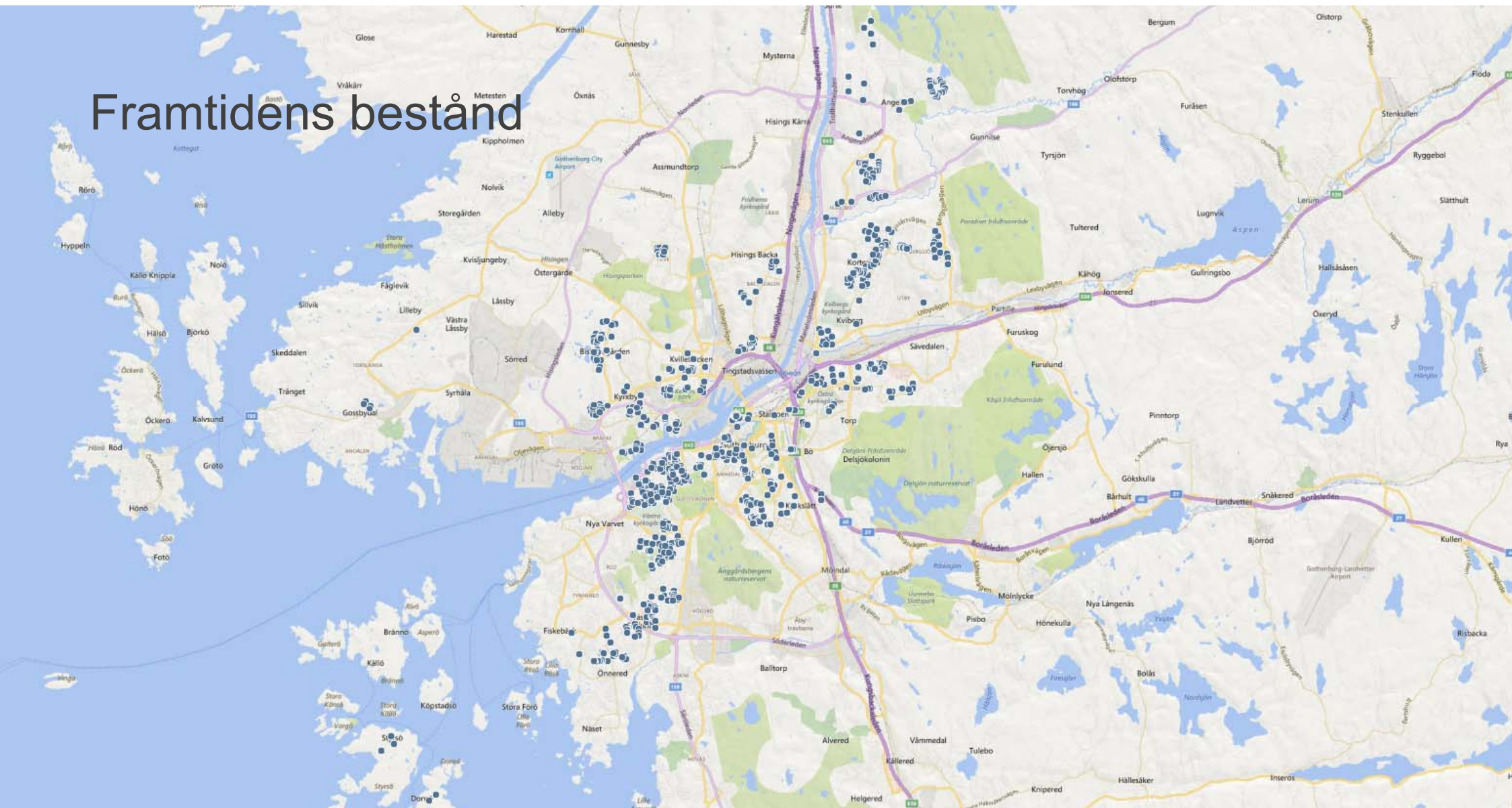


Analysmetodik

1. Positionera Framtidens fastighetsbestånd med avseende på prisstrukturen i närmiljön
2. Jämföra prisnivåer i tänkt BR-form med hyresnivåer i Framtidens bestånd, för att se vilka incitament som finns för ombildning både för hyresgästerna såväl som för Framtiden som koncern
3. Hur ser inkomsterna ut på övergripande nivå i området. Detta för att klargöra hur stark köpkraften är för respektive område
4. Slutsats vilka fastigheter/miljöer kan/bör man borra vidare i



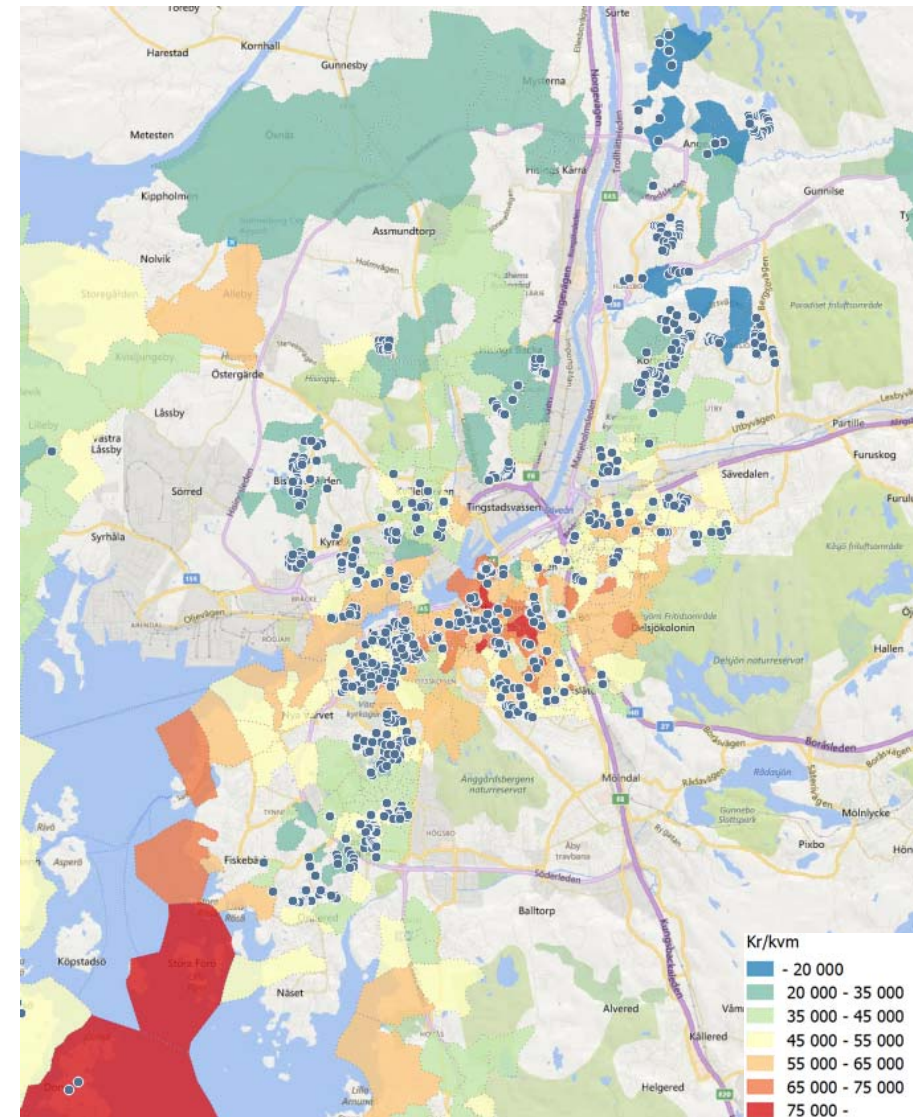
Framtidens bestånd



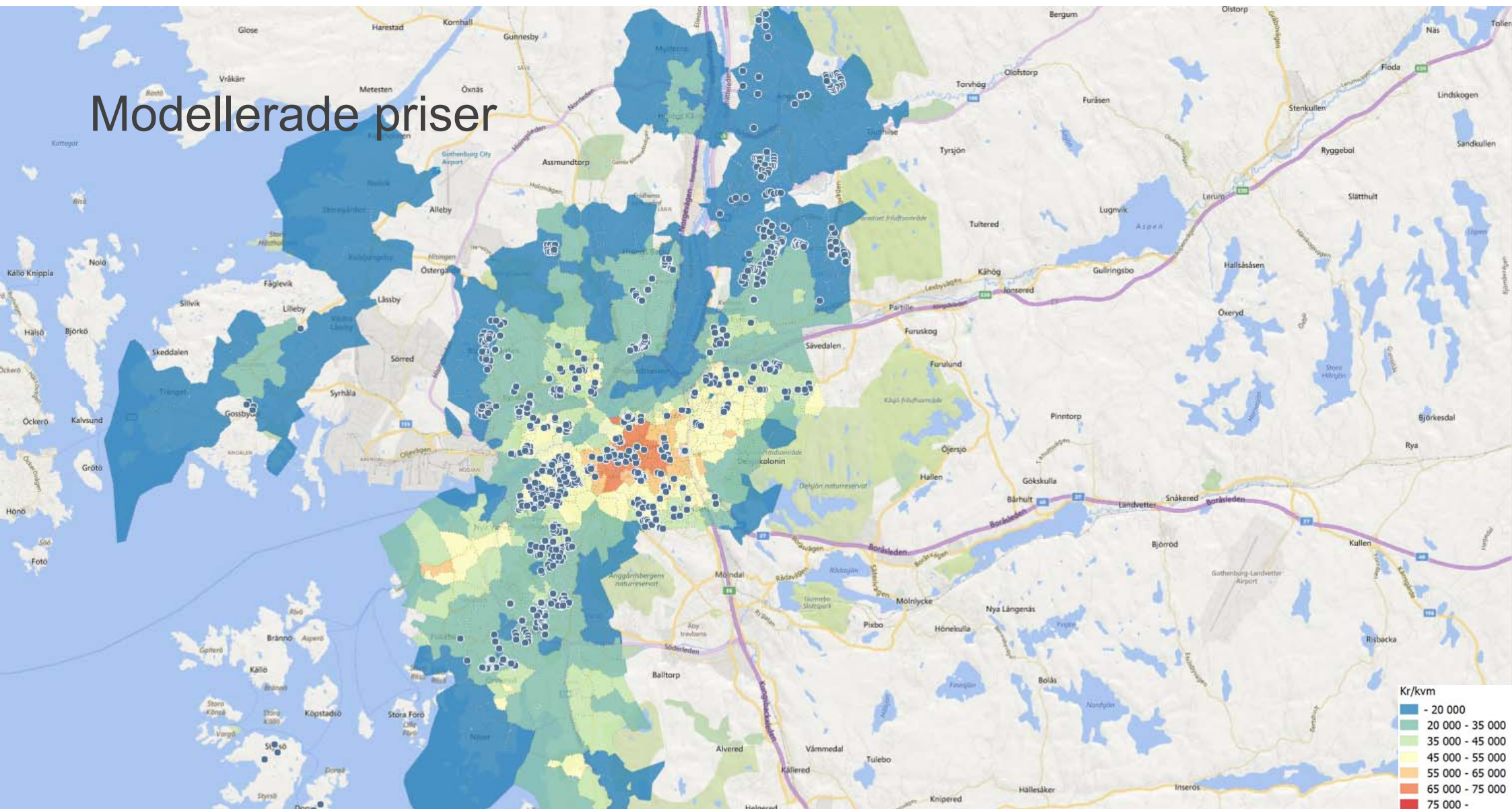
FRAMTIDEN 2017-10-16

Framtidens bestånd positionerar sig över hela prisskalan

- En stor del av den data som är tillgänglig för denna analys är indelad i s.k. SAMS-områden (Small Areas for Market Statistics), så även prisdata
- När prisbilden kring faktiska överlåtelse på andrahandsmarknaden för bostadsrätter studeras blir det tydligt att framtidens bestånd återfinns i hela prisspektrat.
- Göteborg som stad uppvisar (föga förvånande) ett mönster med höga priser i centrala delen av staden och mer modesta priser i perifera lägen
- En stor del av Framtidens bestånd återfinns i SAMS-områden utan observerade överlåtelse på andrahandsmarknaden för bostadsrätter. För dessa används Spacescape och Evidens stadskvalitetsmodell för att modellera fram ett tänkt andrahandsvärde för bostadsrätt

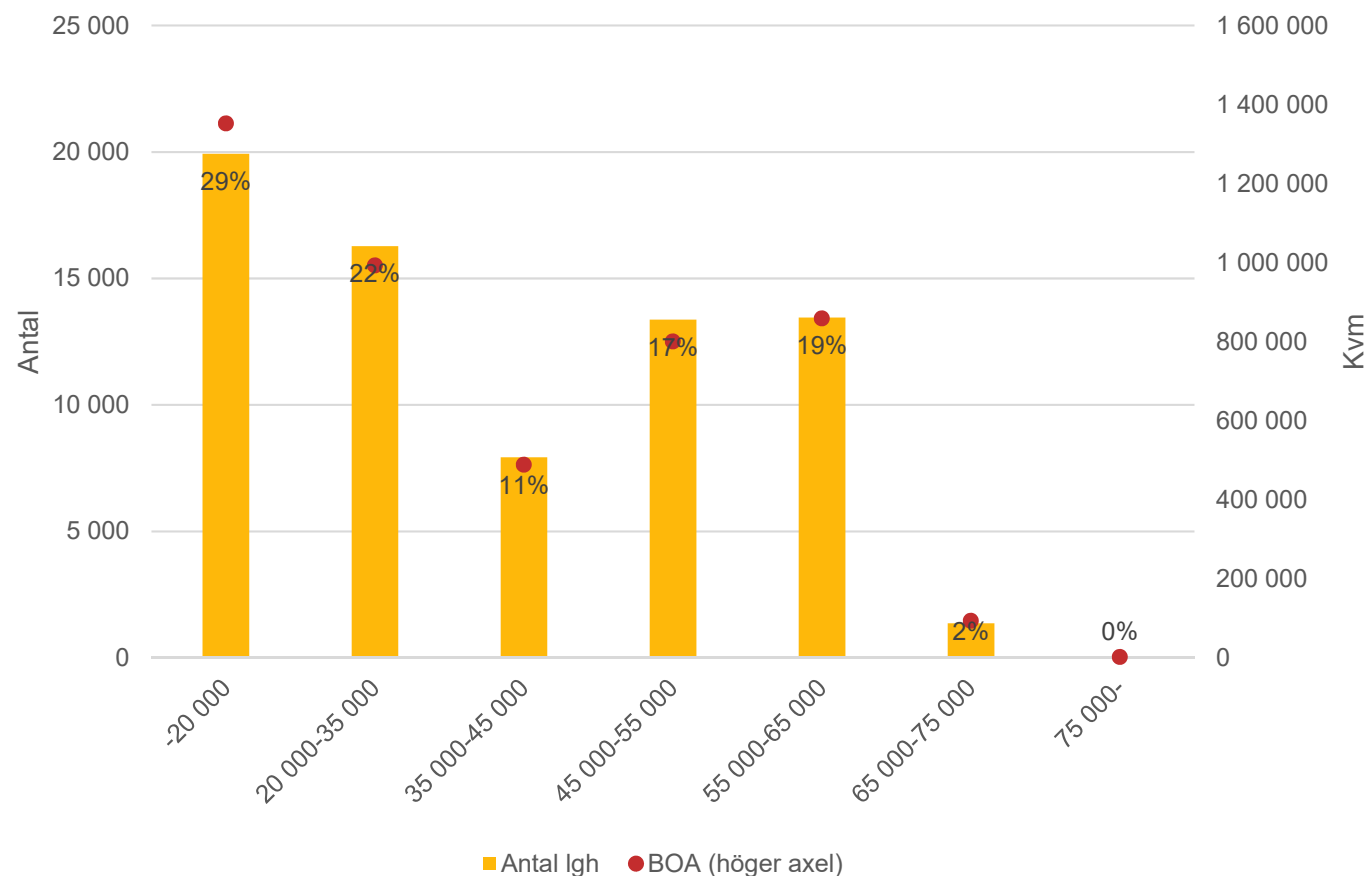


Modellerade priser



FRAMTIDEN 2017-10-16

Fördelning av Framtidens bestånd efter prisnivå



Källa: Valueguard, Framtiden och Evidens

- En stor del av framtidens bestånd återfinns i områden med relativt låga prisnivåer
- Nästan var tredje bostad i områden med prisnivåer på andrahandsmarknaden för bostadsrätter under 20 000 kr/kvm med en avgift till föreningen om 650 kr/kvm/år
- Men också cirka 20 procent av alla bostäder i andra delen av prisspektret, med prisnivåer över 55 000 kr/kvm

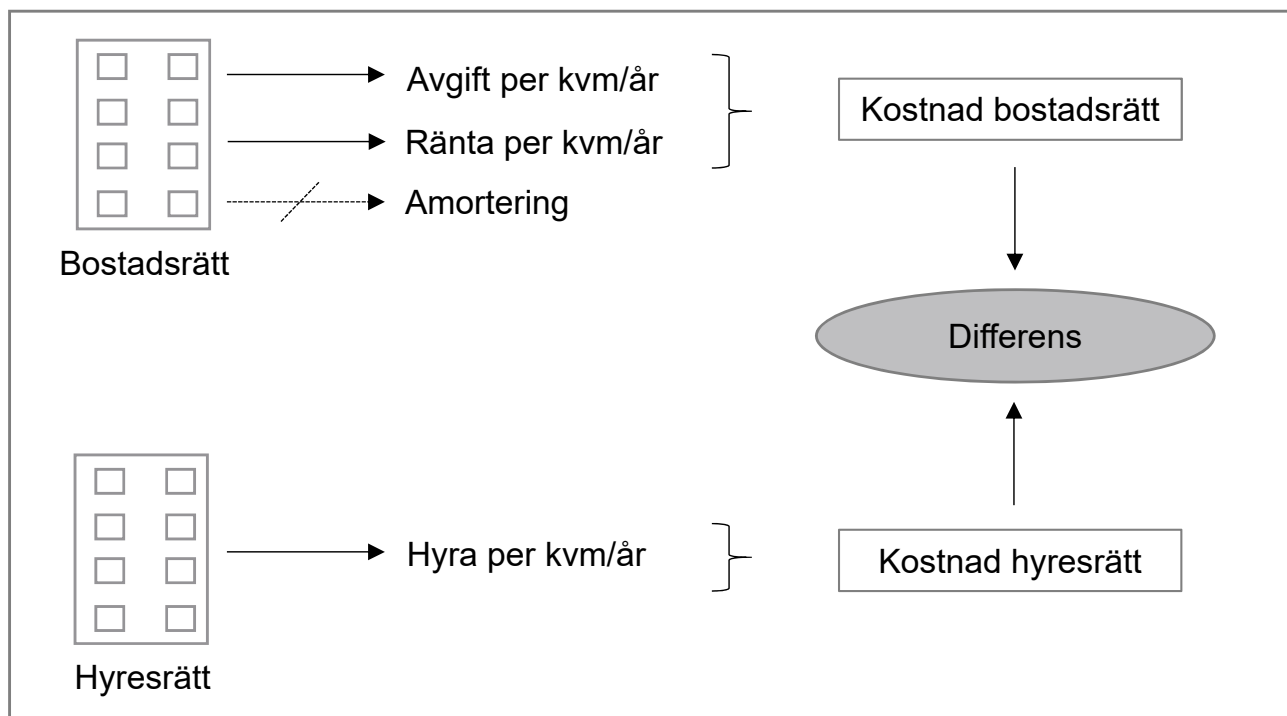
Analysmetodik

1. Positionera Framtidens fastighetsbestånd med avseende på prisstrukturen i närmiljön
2. Jämföra prisnivåer i tänkt BR-form med hyresnivåer i Framtidens bestånd, för att se vilka incitament som finns för ombildning både för hyresgästerna såväl som för Framtiden som koncern
3. Hur ser inkomsterna ut på övergripande nivå i området. Detta för att klargöra hur stark köpkraften är för respektive område
4. Slutsats vilka fastigheter/miljöer kan/bör man borra vidare i



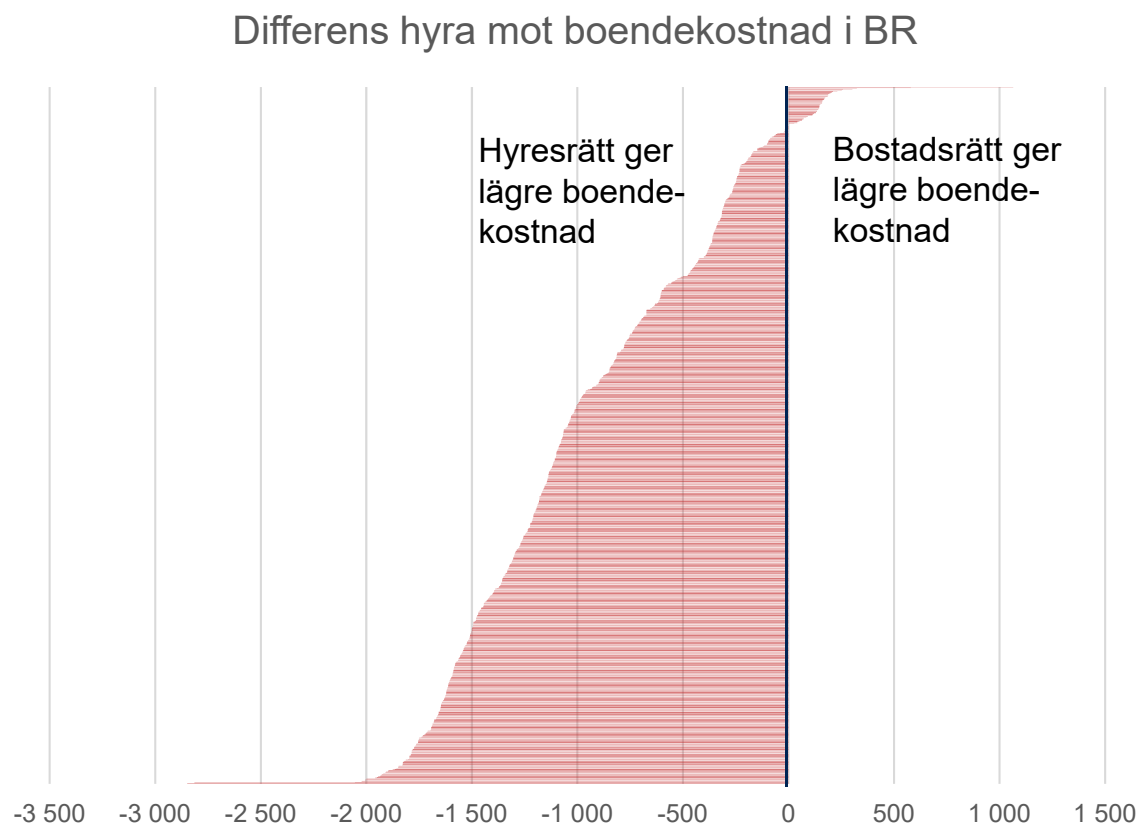
Modell för beräkning av boendekostnad – incitament för de boende

STRIKT MARKNADSBEDÖMNING



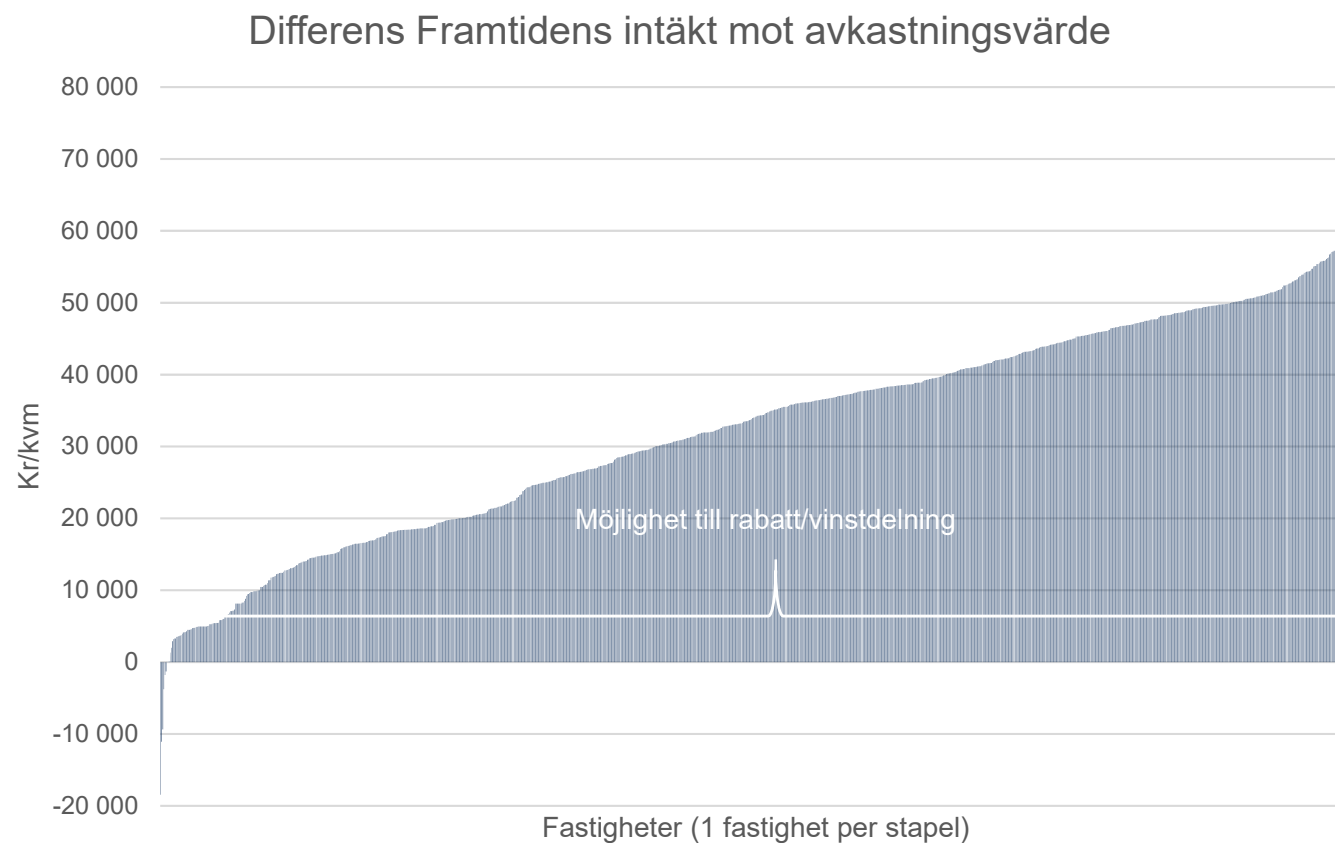
- I denna rapport görs analysen på genomsnittliga nivåer för fastigheter i SAMS-område
- För att få en mer detaljerad bild krävs det att analysen görs per lägenhet med avseende på hyra och storlek, både i antal kvm och antal rum
- Ränta räknas på hela bostadens värde med en kalkylränta på 5 procent med fullt ränteavdrag. Att hela beloppet läggs till boendekostnad beror på att eventuella sparade medel som bostadsköparen använder som betalning i bostaden har en alternativ intäkt vilken bostadsköparen går miste om när det kapitalet placeras i bostaden.
- På samma sätt räknas eventuella amorteringar inte in i boendekostnad då dessa ses som ett sparande som över tid kommer att sänka ränteutgiften

Få hushåll förefaller tjäna på en ombildning



- Ur ett strikt marknadsperspektiv är det få boenden i Framtidens bestånd som initialt skulle tjäna på att istället bo i bostadsrätt i närmiljön
- För hyresgästerna i cirka 5 procent av fastigheterna i Framtidens bestånd skulle det med detta synsätt vara ekonomiskt mer fördelaktigt för hyresgästerna att ombilda
- Alternativa scenarier:
 - Ändrad kalkylränta
 - Ändrad intäkt i försäljning från Framtiden (erfarenhetsmässig rabatt från ombildning i Stockholm om cirka 30%)
 - Rabattsystem utformat antingen i procent eller i kronor

Finns stort utrymme för Framtiden att agera



- I princip samtliga Framtidens fastigheter har ett lägre avkastningsvärde i dagsläget än den bedömda marknadsmässiga intäkten vid ombildning
- Intäkten beräknas som genomsnittligt pris i fastighetens närmiljö på andrahandsmarknaden för bostadsrätter vid en avgift om 650 kr/kvm/år
- Beräkningen bygger på att avgiften om 650 kr/kvm/år möjliggör ett lån i föreningen om 10 000 kr/kvm
- 85 procent av fastigheterna har ett potentiellt intäktsvärde som är 15 000 kr/kvm högre än dagens avkastningsvärde

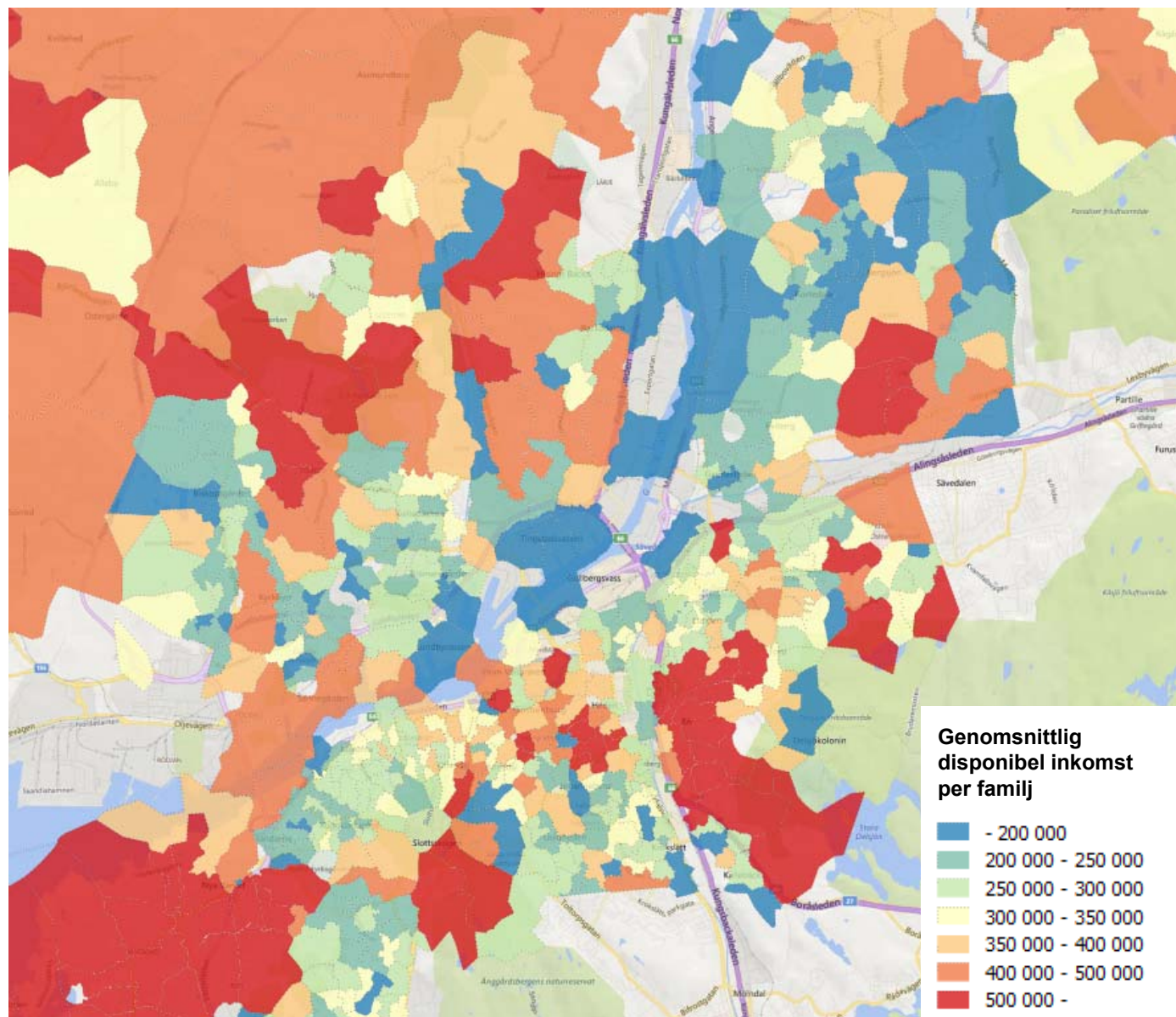
Analysmetodik

1. Positionera Framtidens fastighetsbestånd med avseende på prisstrukturen i närmiljön
2. Jämföra prisnivåer i tänkt BR-form med hyresnivåer i Framtidens bestånd, för att se vilka incitament som finns för ombildning både för hyresgästerna såväl som för Framtiden som koncern
3. Hur ser inkomsterna ut på övergripande nivå i området. Detta för att klargöra hur stark köpkraften är för respektive område
4. Slutsats vilka fastigheter/miljöer kan/bör man borra vidare i



Priserna samvarierar relativt väl med inkomst

- Spacescapes och Evidens stadskvalitetsrapport för Göteborg visade tydligt att inkomster och priser är väl korrelerade
- Ett områdes sociala struktur i form av hushållens genomsnittliga utbildnings- och inkomstnivå har också stor och signifikant påverkan på bostadspriserna eftersom hushållen uppfattar att olika miljöers hushållssammansättning i sig innebär skillnader i bostadsefterfrågan och därmed betalningsvilja. I den ekonometriskt skattade modellen har de socioekonomiska skillnaderna mätts med ett index baserat på medelinkomst och utbildningsnivå.
- Även här blir detta samband tydligt med högre inkomstnivåer i centra delar av staden



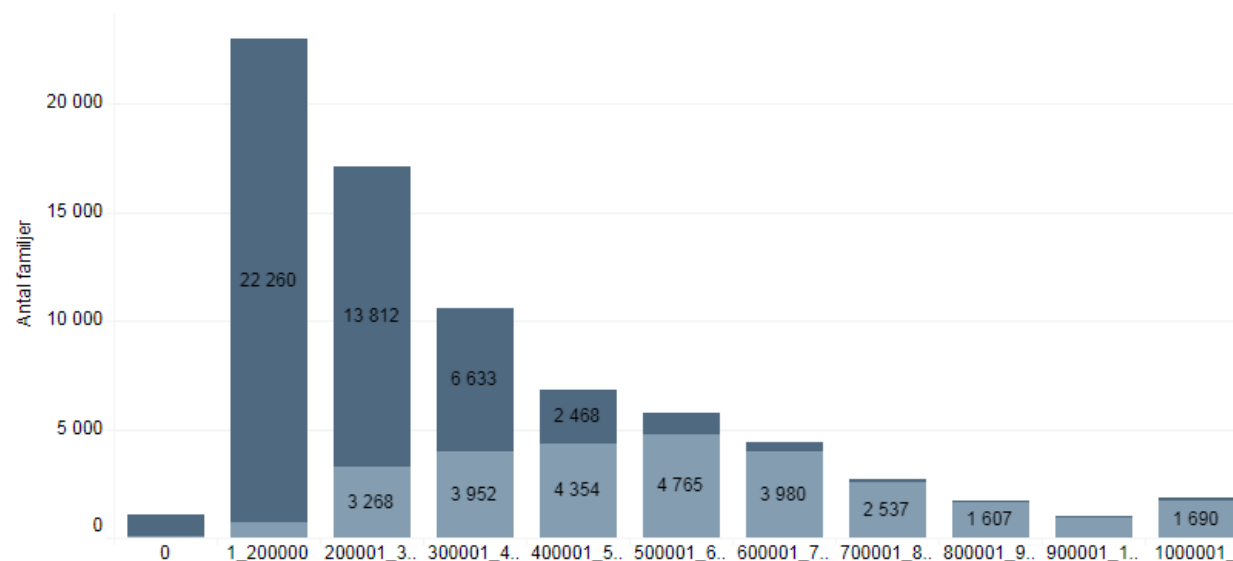
Data över hushållens inkomster på SAMS-områden med exempelkalkyl

BASKALKYL, EXEMPEL HAGA 2:1		Pris mot- svarande nuvarande hyra	Pris mot- svarande andrahands- marknad för BR
Bostadsstorlek, kvm		117	117
Boendeutgiftsandel (boendeutgift/disponibel inkomst)		30%	30%
Bostadspris, kr/kvm		11 900	54 700
Bostadspris, kr		1 389 000	6 405 000
Lån, kr		85%	1 181 000
Ränta efter avdrag, kr/år		1,46%	12 000
Amortering, kr/år		2%	23 600
Avgift, kr/kvm/år		650	76 100
Summa boendeutgift, kr/år		111 800	240 500
Min disp ink, kr/år		386 000	865 700
Antal hushåll som möter inkomstkriteriet i närmiljön (SAMS-området)		160	32

Källa: SCB och Evidens

GÖTEBORGS KOMMUN

Antal familjer per inkomstsegment och familjeställning

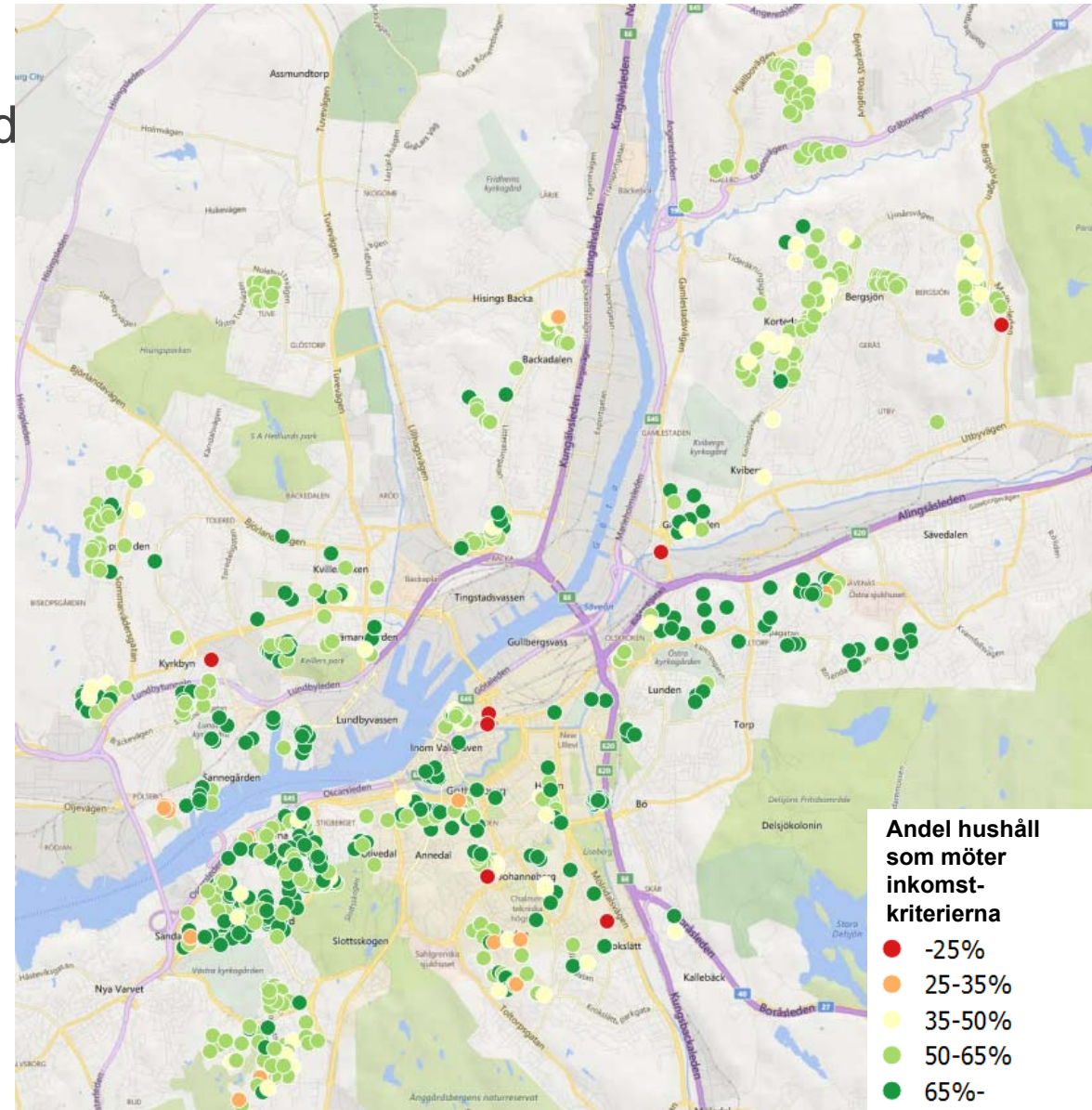


Andel familjer per inkomstsegment och familjeställning

Familjeställn..	Disponibel inkomst											Summa
	0	1_20000	200001..	300001..	400001..	500001..	600001..	700001..	800001..	900001..	1000000..	
ensam	2%	46%	29%	14%	5%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	100%
giftsambo	0%	3%	12%	14%	16%	17%	14%	9%	6%	3%	6%	100%
Summa	1%	30%	22%	14%	9%	8%	6%	4%	2%	1%	2%	100%

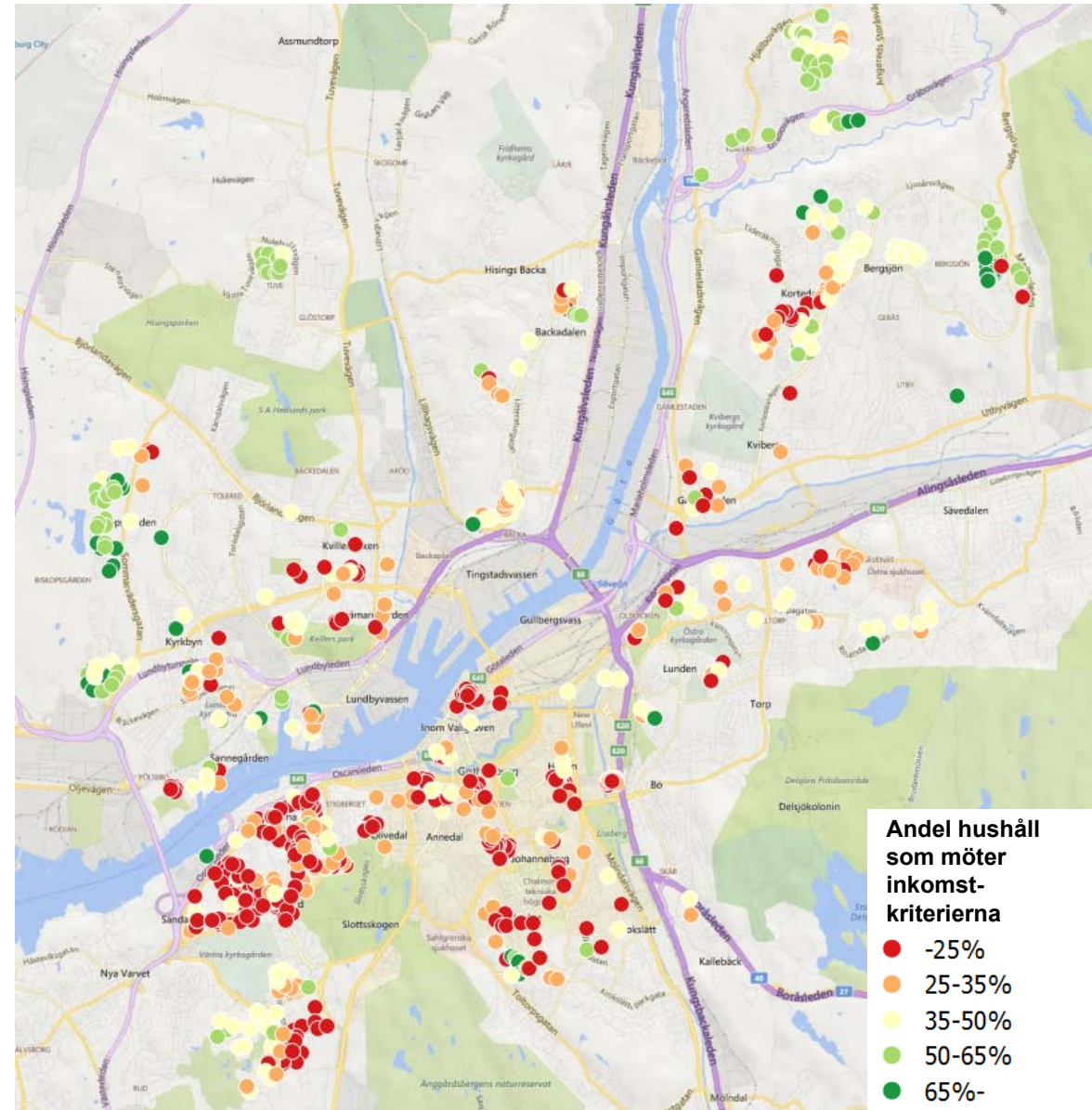
Många hushåll har råd att köpa bostad givet prissättning i nivå med hyra

- En prissättning som innebär samma nivåer som dagens hyresnivåer innebär att en stor andel av fastigheterna i Framtidens bestånd skulle lämpa sig för ombildning



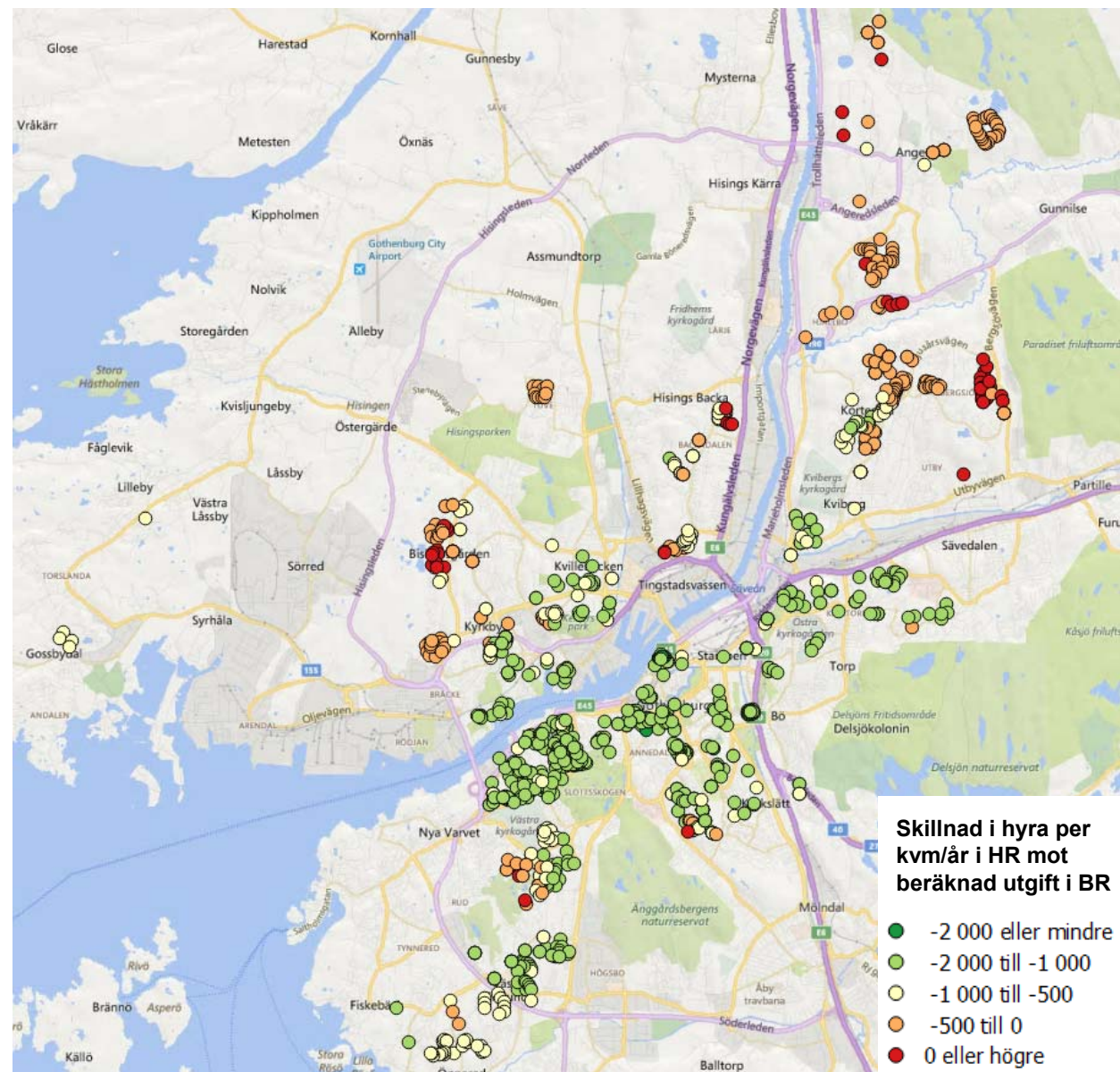
Betydligt färre om hushållen ska betala marknadspris

- En prissättning som innebär samma nivåer som överlåtelser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i närmiljön innebär att andelen hushåll som har möjlighet att förvärva ombildad fastighet sjunker dramatiskt
- Intressant att notera är att andelen hushåll i områden med lägre prisbild fortfarande har samma möjligheter att förvärva en ombildad bostad. Hyresnivåerna är alltså inte i paritet med bostadsrättspriserna



Innerstaden hyresnivåer låga jämfört med boendeutgift i BR

- Att skillnaden i ytterområden är så pass liten vad gäller antalet hushåll som har möjlighet att förvärva bostad till nuvarande hyresnivå jämfört med marknadspris på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i närmiljön beror på att många fastigheter i ytterstaden idag har en högre hyresnivå än vad den beräknade boendeutgiften är för bostadsrätter i fastigheternas närmiljö
- I innerstaden är hyreskostnaden mellan 1 000 och 2 000 kr/kvm/år lägre än för motsvarande bostadsrätt



Analysmetodik

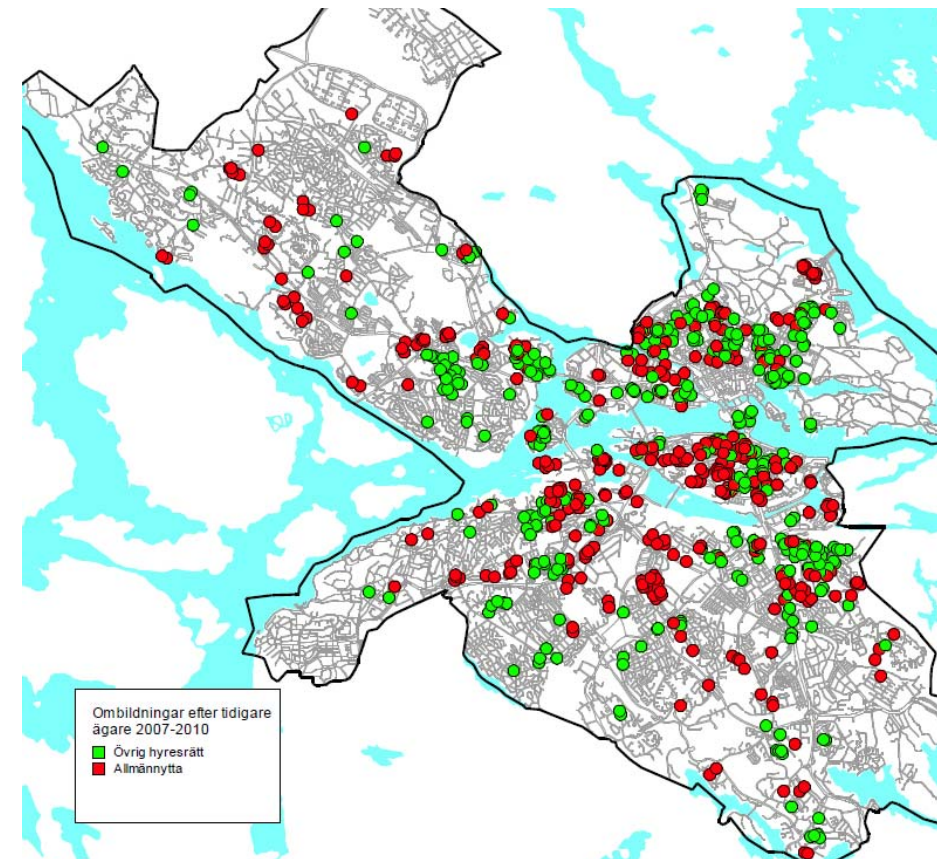
1. Positionera Framtidens fastighetsbestånd med avseende på prisstrukturen i närmiljön
2. Jämföra prisnivåer i tänkt BR-form med hyresnivåer i Framtidens bestånd, för att se vilka incitament som finns för ombildning både för hyresgästerna såväl som för Framtiden som koncern
3. Hur ser inkomsterna ut på övergripande nivå i området. Detta för att klargöra hur stark köpkraften är för respektive område
4. Slutsats vilka fastigheter/miljöer kan/bör man borra vidare i



Erfarenheter från ombildningar i allmännyttans bestånd i Stockholm 2007-2010 (Sweco)

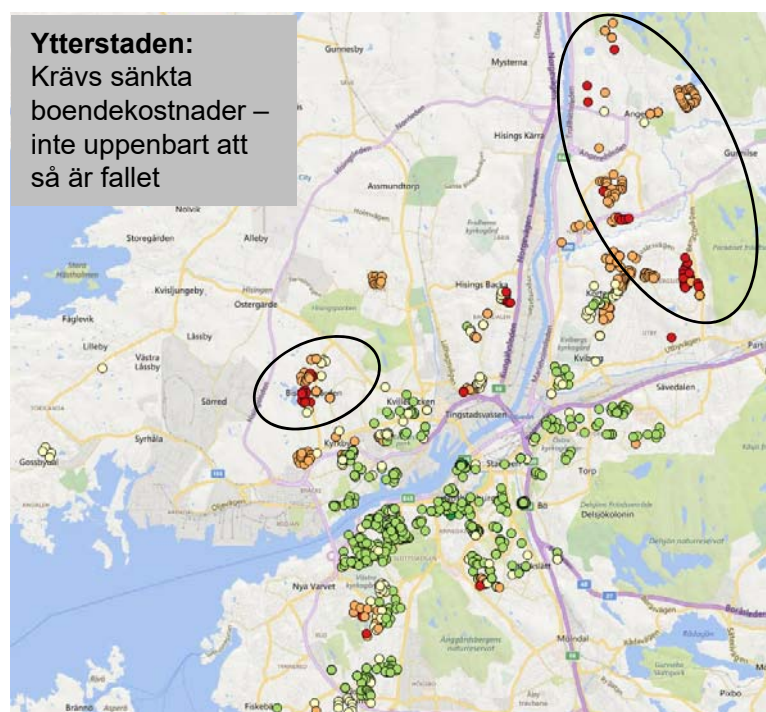
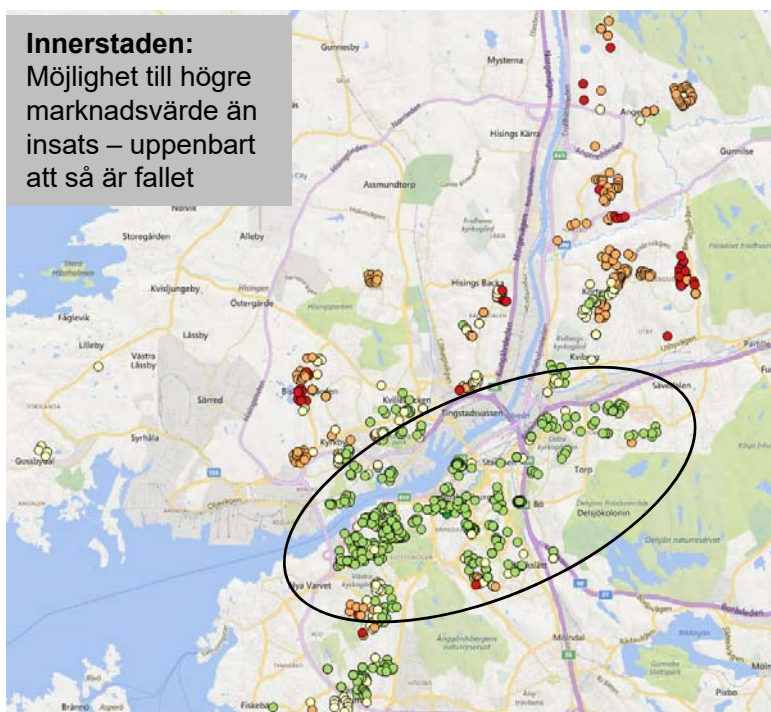
- **Ekonomiska argument väger tungt**

- Fastigheter med höga hyresnivåer ombildas i betydligt högre grad än fastigheter med låga hyror. Detta hänger samman med att nyare fastigheter och fastigheter som ligger i mer attraktiva områden med höga taxeringsvärden är mer populära
- Skillnaden mellan bostadsrättens värde och insats vid ombildning är av stor betydelse för hyresgästerna. När skillnaden mellan bostadsrättens marknadsvärde och de boendes insats vid förvärv av en fastighet är högre än ca 50 procent av insatsen är förutsättningarna för ombildning betydligt bättre än vid ett lägre värdeskapande. Det är särskilt viktigt med ett "tryggt" övervärde när boendekostnaden ökar jämfört med hyran före ombildningen
- En högre andel resursstarka hushåll leder till bättre förutsättningar att uppnå tillräcklig anslutningsgrad

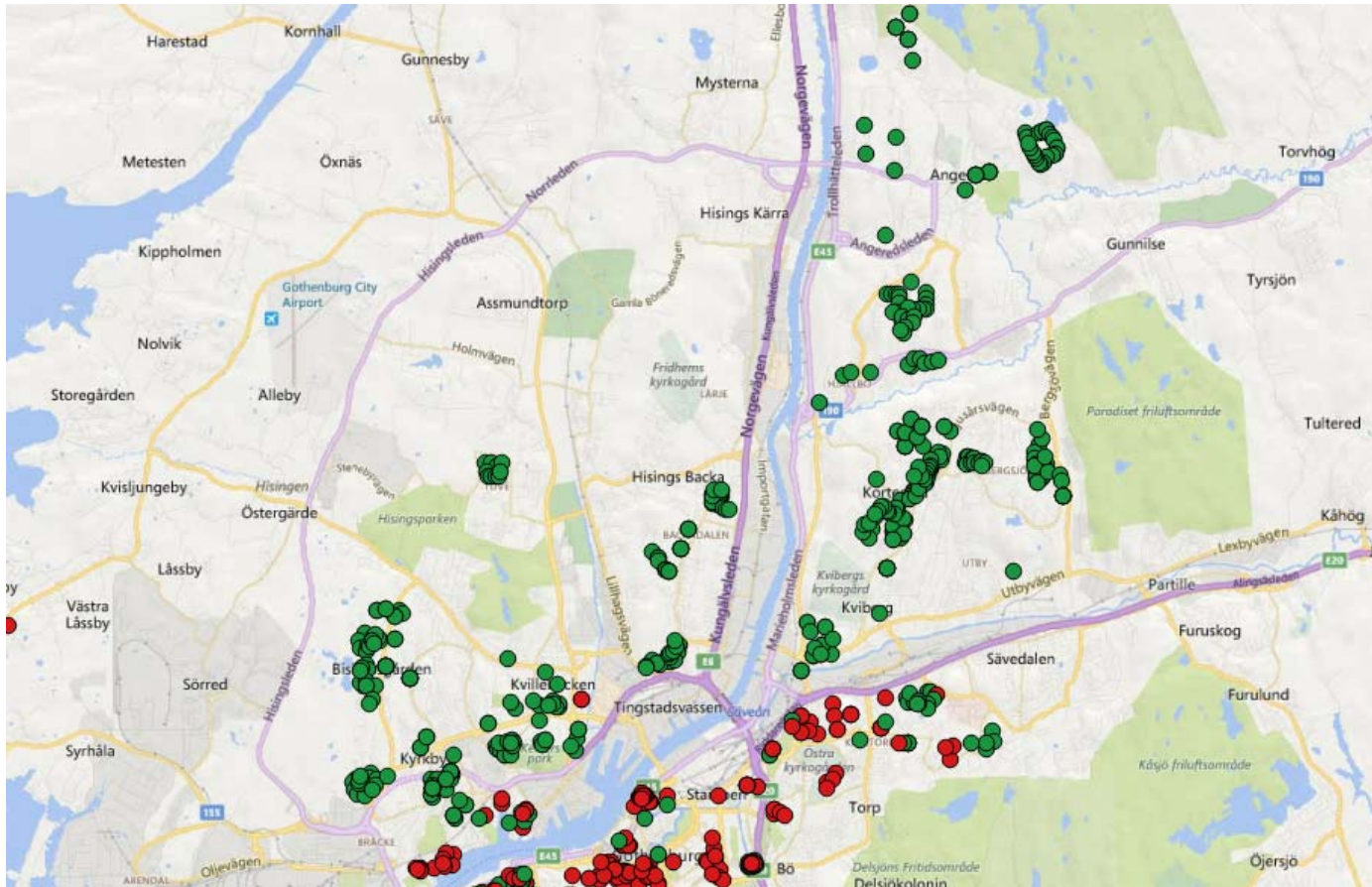


Liknande struktur i Göteborg som i Stockholm

- Förändringen i boendekostnad är av stor betydelse för de boende vid en ombildning. I attraktiva innerstadslägen kan en ökning av boendekostnad accepteras eftersom bostadsrättens marknadsvärde bedöms vara betydligt högre än de boendes insats vid förvärvet. I Ytterförort är det däremot vanligt att lägre boendekostnader krävs för att tillräcklig anslutningsgrad ska uppnås för ombildning*



Fastigheter där det är möjligt att sänka boendekostnaden



- Grönmarkerade fastigheter indikerar möjligheten att sänka boendekostnaderna för hyresgästerna med 10 procent vid en ombildning och samtidigt ge möjligheten till Framtiden att ta ut ett högre försäljningspris än nuvarande avkastningsvärde
- Framtida boendekostnad i ombildad BR för hyresgästerna beräknas med avgift om 650 kr/kvm/år vilket skall täcka ett lån i föreningen om 10 000 kr/kvm. Ränta på insatsen beräknas med full belåning och fullt ränteavdrag med en kalkylränta på 5 procent (enligt tidigare resonemang)

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

Evidens blw AB
Sibyllegatan 30, 2 tr
114 43 Stockholm
Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se



Värdeskapande stadsutveckling

I en omfattande studie om värdeskapande stadsutveckling, har Framtidenkoncernen med ett stort antal parter från Göteborgs Stad, Västra Götalandsregionen och bland annat Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier studerat vilka stadskvaliteter som efterfrågas.

Stadskvaliteterna har kopplats med betalningsvilja. Med utgångspunkt i;

- samtliga bostadsförsäljningar på både småhus- och bostadsrättsmarknaden under 5 år
- studier av kötid för hyresrätter på Boplats Göteborg
- andrahandshyror på Blocket
- NKI
- stora enkäter

har stadskvaliteter kopplats till dessa bostadslägen.

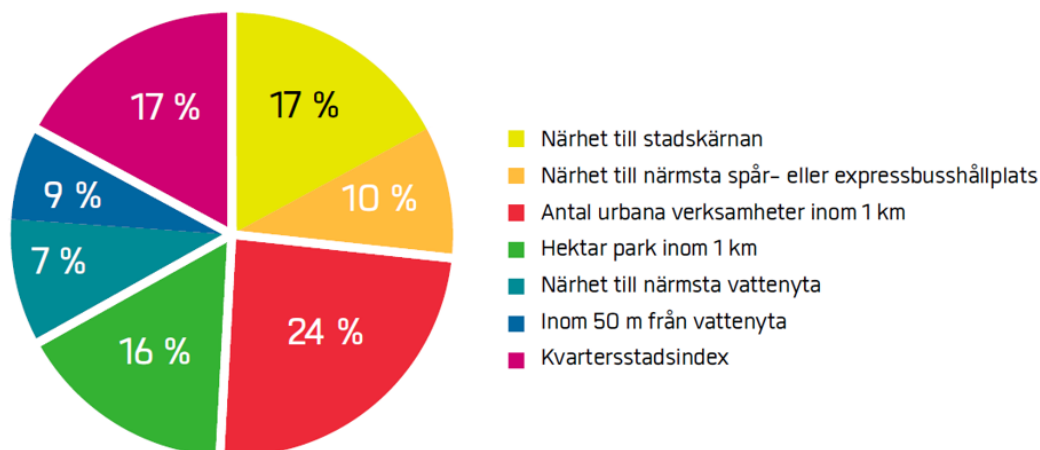
Studien visar var det finns stadskvaliteter idag, men resultatet pekar också på att det genom planering finns möjligheter att skapa fler stadskvaliteter. Stadsbyggandet handlar inte bara om att utnyttja dagens goda lägen utan lika mycket om att skapa nya goda lägen i framtiden. Med kunskap om sju stadskvaliteter och den socioekonomiska nivån i ett område kan bostadsrättspriserna avgöras med cirka 10 procents felmarginal. De sju stadskvaliteterna beskriver områdets;

- centralitet och tillgänglighet
- utbudet av handel och service
- tillgången till rekreativa kvaliteter
- upplevelsen av stadsmiljön



Stadskvaliteterna i Göteborgsregionen visar att det i stora delar är en hållbar stad som efterfrågas. Att ha nära till rekreation, handel och service, och nära mellan bostäder och arbetsplatser innebär att en större andel av transporter kan ske hållbart. I analysen framkommer att det inte är någon skillnad mellan de stadskvaliteter som boende i flerbostadshus efterfrågar oavsett om de äger eller hyr sin bostad.

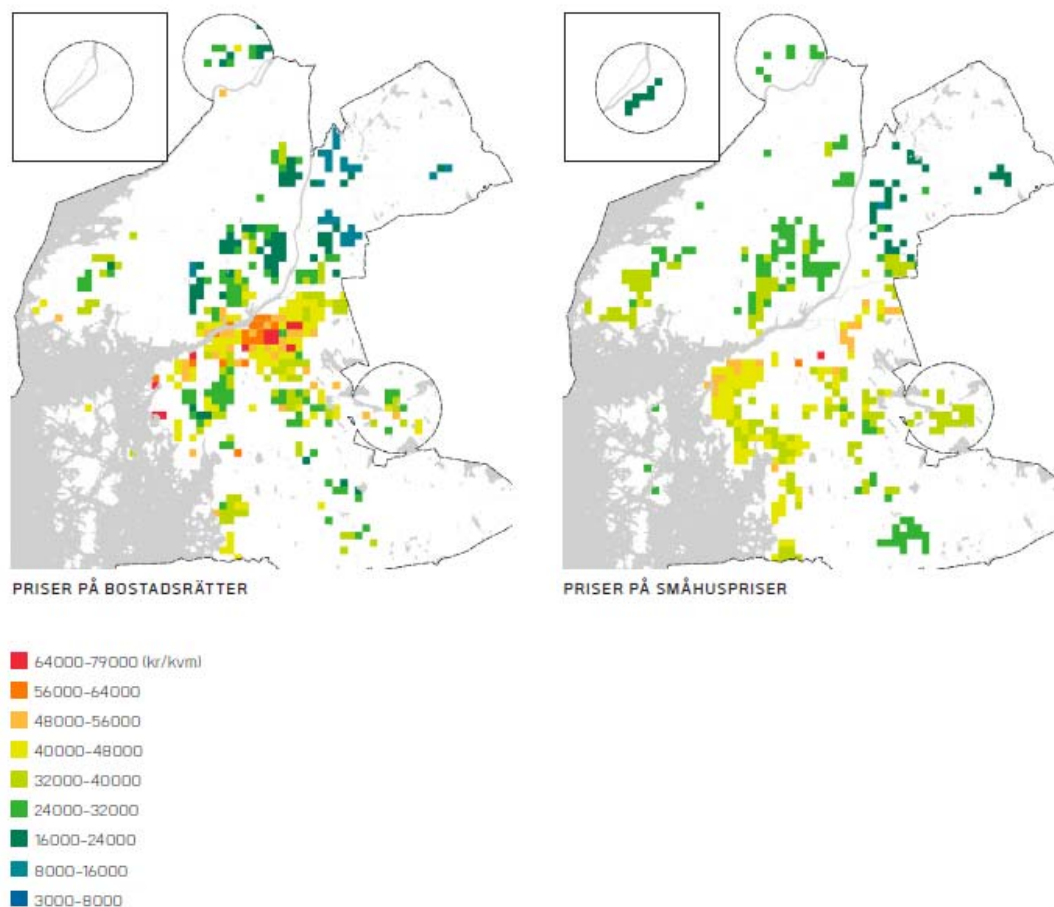
Med kunskap om sju stadskvaliteter och den socioekonomiska nivån i ett område kan bostadsrättspriserna avgöras till 87 procent.



Hur socio-ekonomi påverkar bostadspriset

Vid sidan av analysen av hushållens värdering av stadskvaliteter med stor praktisk, ekonomisk och stadsbyggnadsteoretisk relevans inkluderades i modellen också ett mått på hushållens socioekonomiska villkor. Dessa mäts med ett index som består av årsinkomst per individ i arbetsför ålder samt andelen högutbildade. Denna variabel är av en annan karaktär än övriga variabler i modellen. Den går till exempel inte att direkt förändra genom nyproduktion eller annan stadsförnyelse. Variabeln tillåts ändå i modellen därför att det finns flera tidigare studier som visar att hushållens socioekonomiska villkor i ett område direkt påverkar prisnivån i området.

Nyproducerade bostäder tenderar till att vara dyrare eller ha en högre hyra än bostäder i det befintliga beståndet. Detta gäller oavsett var i geografin de är lokaliserade och om de är upplåtna med äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt. För att ha möjlighet att förvärva eller hyra dessa nya bostäder krävs att hushållen har god inkomst vilket för med sig att de också har ett högt socioekonomiskt index. Således leder nyproduktion, framförallt vad gäller ägt boende, även i svagare områden till att socioekonomin förbättras vilket påverkar området som helhet positivt. Utmaningen ligger i att få ekonomi i nyproduktion i områden med lägre prisnivå. Här handlar det om att stärka andra stadskvaliteter som kollektivtrafiktillgänglighet, parktillgång och stadsrum.



Kan ökat utbud av stadskvaliteter jämnar ut prisskillnader på bostäder?

Genom att planera staden så att en allt större andel människor får möjlighet att bo i lägen där närheten är god till såväl stadens utbud av service, rekreation och kollektivtrafik, skulle en generellt ökad ekonomisk hållbarhet i Göteborgsregionen kunna utvecklas. Fler människor skulle få en större ekonomisk buffert för andra utgifter, efter att transportkostnaderna räknats av. De stora skillnaderna i stadskvalitet mellan olika områden i Göteborgsregionen kan också sägas ha bidragit till den sociala segregationen. I synnerhet är det problematiskt att många hushåll med en låg socioekonomisk nivå också bor i stadsdelar med låg närhet till staden och därigenom också större potentiella transportkostnader.

Vid sidan av den ekonomiska konsekvensen är också de stora skillnaderna i närhet till staden problematisk utifrån ett hälsoperspektiv. I rapporten "Skillnader i livsvillkor och hälsa" (Göteborgs Stad 2014) beskrivs hur central en jämlik folkhälsa är för stadens sociala hållbarhet. I rapporten beskrivs hur den allmänna folkhälsan har ökat i Göteborg men parallellt har skillnader i hälsa mellan stadsdelar ökat. I Folkhälsoinstitutet kunskapssammanställning från 2007 (FHI 2007) visar sig stadsdelarnas promenadvänlighet ha stor betydelse för fysisk aktivitet. Då funna stadskvaliteter till stor del överensstämmer med promenadvänlighet skulle en jämnare fördelning av stadskvalitet i Göteborgsregionen då också kunna bidra till mer jämlika livsvillkor.

I någon mån skulle också ett ökat utbud av stadskvalitet i stadsdelar som idag saknar dessa kunna bidra till att jämna ut prisskillnaderna mellan stadsdelarna, vilket i förlängningen skulle kunna leda till att människor med olika socioekonomiska nivåer i högre grad än idag bor och arbetar i samma stadsdel. Med andra ord finns flera goda skäl till att öka och jämna ut skillnaderna i de funna stadskvaliteterna för att på så vis öka den sociala hållbarheten i Göteborgsregionen.

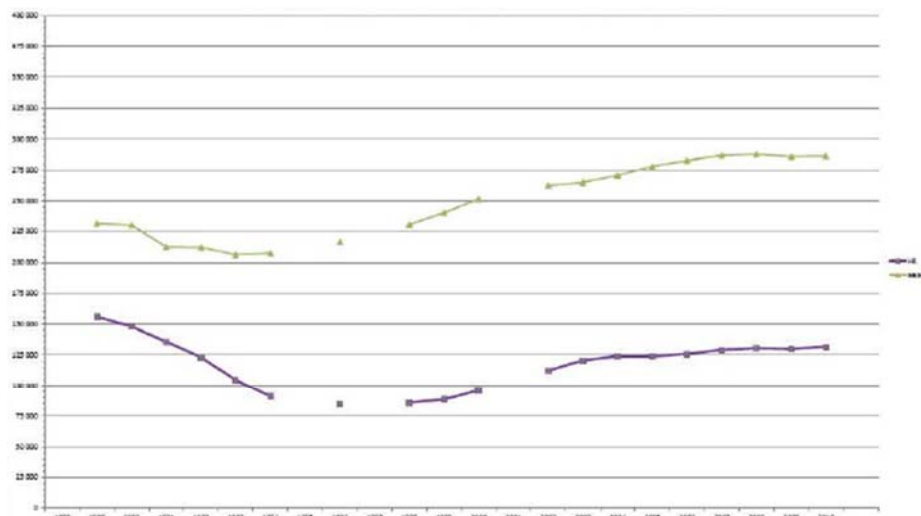
Behovet av mätbarhet av stadskvaliteter ökar

Inom alla samhällets områden, sjukvård, skola, företagande, används mått och indikatorer för att kunna säkerställa kvalitet och jämförbarhet. Blandstaden i Göteborg har inga nyckeltal utan det är genom att tolka intentionerna bakom och mäta nuläget som vi erhåller kunskap om strategiska vägväl. I studien "Värdeskapande stadsutveckling" är det just planeringen och utformningen av den offentliga stadsmiljön, det som kommunen styr, är det mest värdeskapande. Flera studier visar också att konkret mätbara faktorer i den byggda miljön har stor påverkan på den sociala segregationen och resmönster i staden.

Stadsbyggnadsforskningen visar gång på gång att det utformningen av vår stads miljö har betydelse för hur den fungerar, för sociala- och ekonomiska värden. Stadsbyggandet är ett sorts spatialt kapital som möjliggör ekonomiskt och social kapital att växa. Användandet av indikatorer, att väga och vikta kvantiteter och kvaliteter, är grunden för en rationell beslutsprocess och har alltid varit en fundamental del av stadsbyggnadskonsten. Detta är också framlyft av FN:s råd för stadsutveckling UN Habitat. UN Habitat har också, med stöd i forskningen, tagit fram egna rekommenderade indikatorer för exempelvis täthet, funktionsblandning och offentlig plats. Dessa indikatorer är något som tillämpas allt mer i Göteborg och andra större städer. I Göteborg finns t.ex. rapporten "Indikatorer för stadskvalitet" som ingår som del i den kommande arkitektursstrategin och som visar på mått som skapar de stadskvaliteter som efterfrågas.

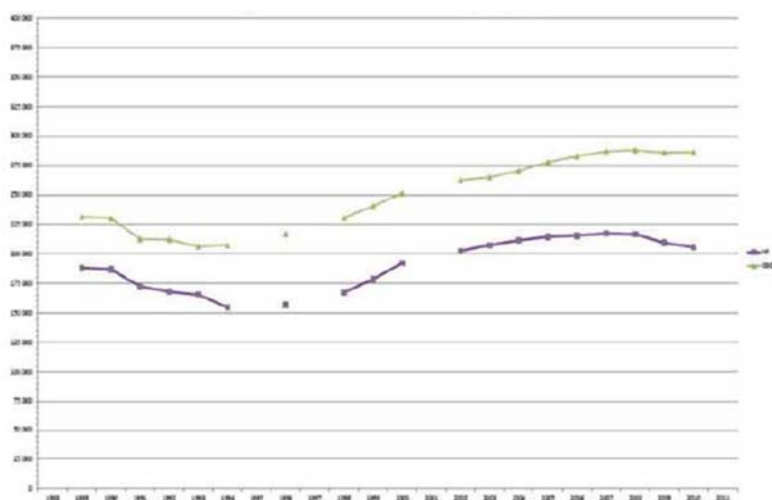
Jan Jörnmark

Figur 2 demonstrerar både strukturomvandling och social omvandling i olika innerstadsområden. Det vi ser här är hur områden rör sig från att domineras av hyresrätter för att genom omvandlingar av privat ägda bestånd istället får en större proportion bostadsrätter. Den allra snabbaste omvandlingen uppvisar Långgatsområdet och nordostpassagen, som går från en absolut bottenposition vad gäller medianinkomster till att bli ett mycket attraktivt område för medianinkomsttagare. De tre kontrollområden Haga, Landala och Majorna genomgår inga signifikanta ägandeförändringar, vilket också visar att den enda möjliga förklaringen till attraktivitetsskillnaderna ligger i själva ägandeformen.



Figur 3. Medelinkomst invånare 25-64 år i ett antal basområden kring Hjällbo efter upplåtelseform 2010 konvererat till ekvivalent penningvärde juni 2012

Figur 3 visar samma bekymmersamma utveckling som för Haga, Majorna och Landala men för ett "miljonområde". Här ser vi tydligt hur attraktiviteten för medelinkomsttagare är relativt låg redan i inledningen av serier, men sedan viker dramatiskt under 1990-talet. Någon betydande återhämtning sker sedan aldrig. Istället ökar avståndet mot Göteborgs genomsnitt oavbrutet under hela perioden.



Figur 4. Medelinkomst invånare 25-64 år i Pennygängen efter upplåtelseform 2010 konvererat till ekvivalent penningvärde juni 2012

På figur 4 ser vi utvecklingen av medianinkomster i Pennygängen under samma tidsperiod. Den vikande attraktiviteten från och med 1990-talet är även här uppenbar. Det ger också en föreställning om hur besvärligt det är att genomföra genomgripande moderniseringar i ett åldrande "miljonområde" av den här typen, eftersom invånarna knappast kommer att ha förutsättningar att klara de stora hyresförändringar som sedan blir nödvändiga. Vid ett besök i bostadsrättsföreningarna i Tynnered förde jag ett långt samtal med styrelsen i en av föreningarna. Typiskt nog var det en av de närvarande personer som hade flyttat till föreningen i Tynnered för att han inte var intresserad av att betala de högre hyror som då var aktuella i Pennygängen.

Han gör också tydliga referenser till UN habitats fjärde mål och menar att *”De svenska och göteborgska erfarenheterna synes väl illustrera problematiken i vad som händer om inte dessa blandande upplåtelseformer finns.”*

Slutligen gör han kopplingen mellan och infrastrukturella samt samhällsbyggnadsmässiga investeringar i dessa områden. Slutsatsen för Göteborgs del blir att områden som Frölunda och Tynnered är väl integrerade i stadsrummet eftersom infrastrukturen förbereddes redan på 1960-talet här. I nordost skede utbyggnaden från Kortedala och framåt på ett helt annat sätt, mer som slutna enklaver utan kontakt med helheten.

”Allt detta innebär att de underprivilegierade områden som finns i nordost är i behov av betydande infrastrukturella och samhällsbyggnadsmässiga investeringar. Som vi sett av de tidigare resonemangen rör det också den sociala hållbarheten. Självklart hänger dessa båda delar dessutom ihop, för en resursstarkare befolkning skulle skapa ett starkare underlag för nya investeringar och därmed komplettere, hållbarare och mer attraktiva områden.”

Hans Lind och Anders Hellström

Hans Lind och Anders Hellström har i sin forskning analysera relationen mellan bostadsrättsmarknaden och ekonomisk segregering, genom att jämföra Malmö och Stockholm över en tioårsperiod. I artikeln *”Market Rents and Economic Segregation: Evidence From a Natural Experiment”* har de funnit resultat som är, enligt författarna, bevis mot hypotesen att bostadsrättsmarknader drastiskt skulle öka ekonomisk segregering. Slutsatserna är vidare att inkomstskillnader ökar på en bostadsrättsmarknad, men även på en hyresrättsmarknad. Så även om det finns hyresreglering kommer det att vara möjligt för högre inkomstgrupper att få tag på attraktiva lägenheter: De har oftare något att handla med, de kan använda insatser från ägarmarknaden, de kan köpa lägenheter på den svarta marknaden, och de kan också ha varit taktiska och började köa för en lägenhet många år innan de behöver den.

Cecilia Enström Öst, Bo Söderberg och Mats Wilhelmsson

I artikeln *”Household allocation and spatial distribution in a market under (”soft”) rent control”* analyserar Cecilia Enström Öst, Bo Söderberg och Mats Wilhelmsson empiriskt huruvida den allmänt utbredda föreställningen stämmer, nämligen att en reglerad hyresmarknad främjar social integration.

Undersökningen bygger på data ifrån 400 000 hushåll, där den fria marknaden (bostadsrätter) jämförs med en mer kontrollerad marknad (hyresrätter) i Sverige.

En viktig slutsats är att inkomstskillnaderna är bara signifikant större inom bostadsrättsmarknaden än inom hyresrättsmarknaden. Men när det gäller etnicitet, utbildningsnivå, ålder och antal barn, är hyresmarknaden i Stockholm mer segregerad i dessa avseenden än bostadsrättsmarknaden.