



UPPSALA
UNIVERSITET

Slutrapport
Uppdragsstudie
Hyresgästföreningens Riksförbund

Privata fastighetsägares förutsättningar att äga och förvalta bostadsfastigheter i Stockholm



Jonas Hugosson
Handledare: Lena Magnusson Turner
Institutet för bostads- och urbanforskning
Uppsala Universitet, 2008

Innehållsförteckning

Förord	4
1. Inledning	5
Frågeställningar	5
Avgränsningar	6
Metod och material	6
Källkritik	7
Disposition	8
2. Tidigare forskning	8
Ombildningar och den privata hyresrätten	8
Hyresregleringen	9
Direktavkastning och totalavkastning	10
3. Ägarstruktur	12
4. Intervjuer	13
Översikt och bakgrund	15
Fastigheter i blodet	18
Förutsättningar	19
Fastigheter – en investering man kan påverka själv	19
Avkastningskrav	20
Bra för dem som redan äger bostadsfastigheter	22
Stordriftsfördelar	22
Stigande kostnader	23
Detaljregleringar och engagemang	24
Den kräsna innerstadsmänniskan	25
Hyresreglering och differentiering	26
Den konfliktbetonade stämningen i Stockholm	28
5. Anledningar att sälja bostadsfastigheter	29
Stora fastighetsägare	30
Mellanstora och små fastighetsägare	31
Omstrukturering och geografisk omfördelning	31
Trycket från bostadsrättsföreningar	33
Fastighetens egenskaper	33
Generationsväxling	34
Stora vinster vid försäljning	34
6. Motiven bakom att behålla sina bostadsfastigheter	35
Hyresrätten är en eftertraktad och viktig upplåtelseform	35
Tron och förhoppningen om en systemförändring	36
Jag gillar mitt jobb!	38
7. Framtiden	39
Bostadsrätten och framtiden för hyresrätten	39
Allmännyttan och marknadsanpassade hyror	40
8. Avslutande diskussion	41

Litteratur- och källförteckning	43
Tabeller och figurer	
Tabell 1	16
Tabell 2	30
Tabell 3	31
Figur 1	13
Figur 2	13

Förord

Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet har genomfört en studie om de förutsättningar och förhållanden som råder på fastighetsmarknaden i Stockholm för privata fastighetsägare. Huvudfrågan för studien är vilka mål som driver och vilka incitament som finns för att sälja, samt för att behålla sitt bostadsbestånd. Studien beskriver hur de privata fastighetsägarna ser på marknaden som den ser ut och fungerar idag, om och i så fall hur den har förändrats, och hur man ser på utvecklingen längre fram i tiden.

1. Inledning

I samband med regeringsskiftet i september 2006 signalerade den nya regeringen om en förändrad bostadspolitik såväl nationellt som i Stockholm. På DN debatt skrev Kristina Alvendahl, stadens nya bostads- och integrationsborgarråd, att: *"Rörlighet måste premieras för att minska bostadsköerna och öka tillgängligheten till attraktiva hyresrätter."*¹ Som en del i denna nya politik uppmuntrar majoriteten i stadshuset hyresgäster i bostadsområden i Stockholm att utnyttja möjligheten till ombildning, det vill säga göra gemensam sak och bilda bostadsrättsförening. I Stockholm har ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter tagit fart i och med den nya politiken och att den så kallade stopplagen tagits bort av den sittande borgerliga regeringen. Detta innebär att ombildningarna förväntas omfatta de allmännyttiga hyreslägenheterna i större utsträckning än tidigare. De mest attraktiva hyresrätterna i innerstaden är naturligtvis intressanta för hyresgästerna att ombilda eftersom stora vinster går att göra på kort sikt. En del frågar sig därför om hyresrätten inom kort kommer att vara ett minne blott i Stockholm.

En viktig aktör i denna utveckling är fastighetsägaren. Enligt siffror som sammanställts av Hyresgästföreningen minskade antalet hyresrätter ägda av privata fastighetsägare ned kraftigt mellan 1990 och 2000 i Stockholm. Mycket pekar på att den utvecklingen fortsätter samtidigt som man befarar att de kommunala bostadsbolagen också säljer sitt bestånd i allt högre utsträckning.² Hur agerar de privata fastighetsägarna nu när förutsättningarna förändrats något? De kommunala bostadsbolagens agerande är förhållandevis enkelt att få en översiktlig bild av medan den privata fastighetsägaren agerar utan samma möjlighet till lättillgänglig insyn för utomstående. Eftersom fastighetsägandet kan se så annorlunda ut bland privata aktörer med allt från den lilla fastighetsägaren med ett hus bestående av några stycken hyresrätter, till den stora aktören med ett bestånd på ett hundratal fastigheter, är det svårt att utan större efterforskningar skapa sig en uppfattning om vad som får en privat fastighetsägare att sälja sin eller sina fastigheter.

Frågeställningar

Den grundläggande frågeställningen lyder som följer:

- *Varför väljer vissa privata fastighetsägare att sälja medan andra väljer att behålla sina fastigheter?*

För att göra det lättare att besvara den första frågeställningen inleder jag med att besvara följande frågeställning:

¹ Alvendahl, Kristina. *Bonus för ytterstadsbor ska rädda hyresrätten*, Dagens Nyheter – Debatt, 20070329.

² Ahlgren, Salan (2006). *56 000 hyresrätter kan försvinna genom ombildning till bostadsrätt*. Hyresgästföreningen.

- *Hur ser fastighetsägandet ut i Stockholm idag? Var är de privata fastighetsägarnas bestånd beläget?*

Avgränsningar

Studien inriktas på Stockholms stad. Valet motiveras av en ambition att skapa en fördjupad förståelse av hur privata fastighetsägare agerar i en specifik miljö där de flesta arbetar utifrån liknande förutsättningar, åtminstone vad gäller den lokala marknaden. Dessutom är aktiviteten på bostadsfastighetsmarknaden i Stockholm av stort intresse för såväl politiker som allmänhet. Det är framförallt utvecklingen de senaste åren studien kommer att fokusera på liksom hur fastighetsägarna ser på sitt ägande i framtiden.

Metod och material

Studien består av material insamlat från 30 djupintervjuer med fastighetsägare av olika slag. I två fall rör det sig om intervjuer med två personer, men då båda representerar samma bolag så presenteras båda personernas synpunkter som en och samma. Varje intervju tog mellan 35 och 90 minuter att genomföra. Större delen tog ca 50 minuter. En intervjuguide (se bilaga 1) fungerade som underlag för varje intervju för att underlätta den efterföljande analysen av datamaterialet och säkerställa att intervjuerna skedde på liknande villkor. Anteckningar fördes under samtliga intervjuer, och majoriteten av intervjuerna spelades in på diktafon. 22 intervjuer genomfördes på så sätt att jag mötte intervjupersonen på dennes kontor eller på annan plats. Åtta spelades inte in på grund av följande orsaker: Tre intervjupersoner ville inte bli inspelade. Två intervjuer genomfördes per telefon. En av intervjupersonerna svarade på intervjuguiden via e-post, och under en annan intervju havererade diktafonen. Slutligen genomfördes en intervju på en plats som inte lämpade sig för inspelning.

Urvalet har gjorts på olika sätt. Ambitionen från början var att få med både små och stora fastighetsägare, 10 stora och 20 mindre. De större fastighetsbolagen finns lätt tillgängliga på Internet med lättnavigerade hemsidor, så där gjordes helt enkelt till en början ett strategiskt urval av ett antal stora fastighetsbolag som författaren var väl bekant med. Flera personer var instrumentala i urvalet av övriga fastighetsägare.

En första vägledande intervju med en representant för Fastighetsägarna Stockholm var ett viktigt första steg. Den intervjun syftade till att ge en slags överblick över privata fastighetsägares förutsättningar från intresseorganisationens perspektiv. Men det var också en intervju som resulterade i flera kontakter med både större och mindre fastighetsägare som var villiga att bli intervjuade.

Ytterligare en vägledande intervju genomfördes med en VD på ett företag som arbetar med rådgivning till fastighetsägare och hyresgäster i samband med ombildning till bostadsrätt. Syftet med den intervjun var dels att få en överblick över fenomenet ombildning och hur de ekonomiska förutsättningarna ser ut i samband med sådana affärer, dels att komma i kontakt med mellanstora och mindre fastighetsägare som sålt bostadsfastigheter de senaste fem åren. Dessa två

inledande intervjuer och de kontakter med fastighetsägare som jag fick genom dem fungerade som en slags utgångspunkt.

Efter varje intervju med en fastighetsägare bad jag om tips på kollegor i samma bransch som kunde tänkas vara intresserade av att ställa upp på en intervju. På så sätt kunde 30 intervjuer med 30 fastighetsägare genomföras. Huvuddelen av intervjupersonerna har alltså valts ut efter ett så kallat snöbollsurval.

Efter inledande kontakt med de större fastighetsbolagen blev jag hänvisad att intervjua personer på höga chefspositioner så som verkställande direktörer, styrelseordföranden, chefer för affärsutveckling och liknande. Bland de mindre fastighetsägarna fick jag tala med verkställande direktörer eller personer som i annan befattning eller funktion var den högst ansvarige för verksamheten.

Slutligen är det av vikt att poängtera att den här studien bör ses som en ren empirisk studie utan någon gedigen teoretisk prövning bakom. Eftersom syftet är att ta reda på vad fastighetsägarna själva säger om de frågor jag ställer är det också deras svar som är det värdefulla i den här studien. Jag överlämnar i största ödmjukhet till andra att applicera ekonomiska, beteendevetenskapliga, eller andra teorier på området.

Källkritik

Urvalet av intervjupersoner gjordes alltså till stor del med hjälp av ett snöbollsurval. Denna urvalsmetod har både fördelar och nackdelar. Till att börja med är det ett väldigt bra sätt att få tillgång till ett kontaktnätverk som man annars har väldigt liten kännedom om. Personen som förmedlar kontakten kan ofta berätta kort om den personens egenskaper beroende på vad som är av intresse för mig som intervjuare och på så sätt bedöma vilken eller vilka kontakter som kan vara lämpliga. En nackdel med urvalsmetoden är att jag riskerar att få kontakt endast med en viss typ av fastighetsägare som har liknande egenskaper. Om den första fastighetsägaren har en viss syn på de förutsättningar som råder kan det vara så att hon eller han förmedlar en kontakt med en liknande uppfattning. Det har dock varit så att några av de fastighetsägare som hjälpt mig att få kontakt med andra medvetet rekommenderat mig att ta kontakt med fastighetsägare med andra förutsättningar än dem själva för att de tror att detta kan gynna studien.

Sen bör nämnas att några fastighetsägare som jag inledningsvis ville intervjua avböjde att delta i studien. Fem mindre fastighetsägare som hade sålt till bostadsrättsförening sade blankt nej när jag ringde och undrade om de kunde ställa upp. Som skäl angav de tidsbrist eller helt enkelt ointresse. Tre mindre fastighetsägare som inte hade sålt tackade nej av samma anledningar. Två större fastighetsbolag som jag initialt sökte tackade egentligen inte nej, det vara bara det att de personer jag ville intervjua inte var anträffbara.

Att använda intervjuer som grund för en sådan här studie innefattar en del hänsynstaganden. Samtliga intervjupersoner blev lovade att förbli anonyma i den slutgiltiga rapporten. Anledningen är helt enkelt att ett sådant förfarande förhoppningsvis medför en frispråkighet och en ärlighet som inte är lika lätt att uppnå

på annat sätt. Eftersom jag intervjuar fastighetsägare om deras egen syn på förutsättningar för att äga och förvalta bostadsfastigheter kan man inte bortse från att vissa svar kan bli partiska. Men så länge man är medveten om att de synpunkter som ventileras här kommer från fastighetsägarnas egna perspektiv så bör inte det vara ett problem. Det är ju trots allt deras syn på deras egna förutsättningar jag är intresserad av i det här fallet.

Disposition

Rapporten inleds i kapitel två med en kortare genomgång av den forskning som finns tillgänglig på området och som bedömts vara intressant för den här studien. Kapitel tre presenterar en kortfattad översikt av ägarstrukturen för bostadsfastigheter i Stockholm. I Kapitel fyra presenteras resultaten av de 30 intervjuer som genomförts. Det inleds med en översikt av intervjupersonerna och går sedan in på de förutsättningar som diskuterats under intervjuerna. Kapitel fem berör de anledningar som intervjupersonerna framfört för att sälja fastigheter, och kapitel sex tar upp anledningar till att behålla dem. Kapitel sju berör kortfattat ett par ämnen som togs upp när intervjupersonerna ombads blicka framåt i tiden. Rapporten avrundas med en avslutande diskussion i kapitel åtta.

2. Tidigare forskning

I det här kapitlet tar jag upp lite av den tidigare forskning som finns på området. Tyvärr finns det en uppenbar brist på sådan forskning och det mesta rör ekonomiska frågor som endast är en del av det jag försöker ta reda på mer om med den här studien. Men de tre avsnitten här under tar upp viktiga ämnen som kommer att diskuteras mer längre fram i rapporten.

Ombildningar och den privata hyresrätten

Som tidigare nämnts har antalet hyresrätter minskat stadigt i Stockholm sedan 1970-talet. Antalet privata hyresrätter har minskat med 50 procent från omkring 200 000 lägenheter till omkring 100 000 år 2006. Den större delen av dessa hyresrätter har ombildats till bostadsrätter. Under perioden 1990 till 2001 ombildades 34 500 hyresrätter till bostadsrätter i Stockholm. Det har varit goda tider för företag som agerar rådgivare till såväl fastighetsägare som hyresgäster vid bostadsrättsombildningar, och ett av dessa företag förväntar sig att det genomsnitt på 5 000 lägenhetsombildningar per år som vi haft i Stockholm sedan 1970-talet kommer att stiga framöver om trenden håller i sig.³

Parallellt med denna utveckling så har priserna på bostadsfastigheter skjutit i höjden. Sedan början på 90-talet har priserna i centrala Stockholm tredubblats. En sådan ökning kan inte enbart förklaras med en återhämtning sedan fastighetskrisen,

³ Intervju, 2007-11-05.

utan det står istället nära till hands att tillskriva den större delen av en sådan utveckling de möjligheter till ekonomisk vinning som ombildning till bostadsrätter ger.⁴

Men vad gör bostadsrätten som boendeform så attraktiv? Ett argument som ofta framförs är att fastigheter som drivs av bostadsrättsföreningar har lägre drifts- och underhållskostnader, vilket på sikt leder till att en lägenhet blir billigare att bo i som bostadsrätt än den skulle ha varit som hyresrätt. Det skulle i sin tur förklaras av att de boende som genom föreningen äger fastigheten har starka incitament för att hålla nere kostnaderna eftersom de inte har något intresse av att generera någon vinst. En privat fastighetsägare har enligt ekonomiskt rationella principer däremot ett intresse av att investeringen (fastigheten) genererar en viss avkastning i rimlig nivå med andra former av investeringar.⁵

Ett motargument som framförs av professorerna Hans Lind och Kimmo Eriksson är att förvaltningen av en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening förutsätter att de boende kommer överens om gemensamma angelägenheter, och det är inte alls säkert att detta på längre sikt leder till en effektivare drift.⁶ Enskilda intressen riskerar också att hindra åtgärder som skulle komma kollektivet till nytta. Tycker man till exempel att det gagnar en själv att betala för installationen av en ny hiss om man bor på entréplan eller bara en trappa upp i en fastighet?

Hyresregleringen

Det hyressättningssystem vi har idag bygger på att årliga hyresförhandlingar äger rum mellan de allmännyttiga bostadsbolagen och Hyresgästföreningen. Resultatet av dessa förhandlingar blir sedan vägledande för förhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och de olika privata aktörerna på bostadsfastighetsmarknaden. Tanken är grovt uttryckt att hyreshöjningar för specifika fastigheter och dess lägenheter ska förhandlas fram med det allmännyttiga beståndet som måttstock vad gäller i huvudsak standarden på själva lägenheten, förvaltningen av den och hela fastighetens skick. Läget ska enligt ursprungsidén också vara en faktor i förhandlingarna. Ett resultat av systemet som är relevant i det här sammanhanget är att vi har fått en liten skillnad i hyresnivåer mellan Stockholms centrala delar, de som ofta betraktas som mer attraktiva, och de mer perifera lägen som uppfattas som mindre attraktiva.

Enligt en promemoria från Hyresgästföreningen som presenterades i december 2007 av André Johansson, är den genomsnittliga skillnaden i hyresnivå mellan innerstaden och de mer perifera delarna av Stockholm 15 procent. Det är den lägsta uppmätta skillnaden i hyresnivå mellan centrum och periferi bland samtliga de städer som tas upp i jämförelse i samma rapport. I Malmö ligger skillnaden på 40 procent medan skillnaden i Göteborg är 30 procent. Lägenheten som jämfördes i rapporten

⁴ Eriksson, K & Lind, H (2005). *Vad vet vi om hyresregleringens effekter?* Ekonomisk debatt nr 4 2005.

⁵ Johansson, E (2006). *Ekonomiska effekter av bostadsrättsombildning*, Examensarbete nr 353. Avd. för bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

⁶ Eriksson, K & Lind, H (2005).

är en trerummare. Johansson påpekar också att byggåret för fastigheter har haft för stor effekt på hyressättningen i Stockholm.⁷

Eriksson och Lind diskuterar ett antal effekter av hyresregleringen. De menar att den skapar ett visst mått av oförutsägbarhet eftersom sättet den appliceras på gör att fastighetsägaren inte kan vara säker på vilken hyra som kommer att vara tillåten. Hyreshöjningar kan överklagas av hyresgästen enligt gällande lagstiftning och utfallet av en sådan överklagan är osäker. Osäkerheten består också i en ovisshet om regleringen kan komma att ändras eller ej. Hyrorna på nyproducerade lägenheter i Stockholm är nära riktiga marknadshyror vilket skapar en stor differens mellan äldre och nyproducerade lägenheter. Det har också lett till konflikt vid bruksvärdesbedömningar då man diskuterar huruvida äldre lägenheter som renoverats till en standard som motsvarar den i nyproducerade lägenheter ska göra att dessa används som måttstock vid hyresförhandlingar. Eriksson och Lind konstaterar också att bostadsrätter i förhållande till hyresrätter är skattemässigt gynnade. Detta är något som de menar kan vara en orsak till bristen på nybyggnation av hyreslägenheter.⁸

Underhållet är nästa punkt som Eriksson och Lind tar upp. En hyresreglering bör göra att en fastighetsägare som är en rationell vinstmaximerare låter sina fastigheter förfalla genom att tumma på underhållet, eftersom det i en stad som Stockholm ändå alltid finns människor som står i kö till en bostad. Den mest lönsamma förvaltningspolicyn är att dra ner på det kontinuerliga underhållet och sedan göra stora renoverings- och reparationsarbeten på en gång så att jobbet kan klassas som en ombyggnad. I det svenska systemet finns då möjlighet att få stora hyreshöjningar. Sådana här kraftfulla standardhöjande åtgärder har blivit en allt vanligare strategi bland privata fastighetsägare enligt tidigare forskning och har lett till konflikter mellan fastighetsägare och hyresgäster som hellre vill ha kvar den lägre hyran och den lägre standarden.⁹

En annan effekt av hyresregleringen som Eriksson och Lind anför är att hyresregleringen som den ser ut idag leder till att både fastighetsägare och hyresgäster vill ombilda till bostadsrätter. De menar att det finns ett överskott att dela på om de båda parterna kan komma överens om att ombilda. Eftersom fastighetsägaren respektive hyresgästerna har vetorätt så ska det enligt ett spelteoretiskt synsätt leda till att vinsten fördelas relativt lika.¹⁰

Direktavkastning och totalavkastning

De två begrepp som utgör rubriken på detta avsnitt är av stor betydelse för fastighetsägare, men de två begreppen har olika stor betydelse beroende på vilket syfte man har med sin investering. Direktavkastningen är en fastighets driftnetto dividerat med det uppskattade marknadsvärdet. Totalavkastningen är direktavkastningen plus värdeförändringen. Detta avsnitt syftar endast till att klargöra

⁷ Johansson, A (2007). *Lägets påverkan på hyran*. Hyresgästföreningen.

⁸ Eriksson, K & Lind, H (2005).

⁹ Eriksson, K & Lind, H (2005).

¹⁰ Eriksson, K & Lind, H (2005).

innebörden av begreppen för att underlätta förståelsen för deras användningsområden.

Direktavkastningen fungerar som en indikator på hur fastigheten fungerar idag och är ofta av avgörande betydelse vid ombyggnader och köp av fastigheter. Hur höga direktavkastningskrav man har som fastighetsägare beror på flera faktorer. Generellt kan man säga att man som fastighetsägare förväntar sig en direktavkastning som överstiger ränteläget. Hur mycket beror på syftet med investeringen och fastighetens egenskaper. Enligt Lind så finns det tre faktorer som sammanhänger med direktavkastningskraven¹¹:

1. Avkastningen på alternativa placeringar
2. Den mest sannolika driftnettoutvecklingen för det aktuella objektet
3. Risken i det aktuella objektet, dvs sannolika svängningar i driftnettot.

Med risken menas t.ex. sannolika framtida reparations- och renoveringsbehov samt vakansrisken. Lind menar att en rimlig direktavkastning bör ligga omkring 2 procent över den nominella statsobligationsräntan vilket i dagsläget skulle innebära omkring 6 procents direktavkastning. De 2 procenten utgör ett risktillägg som naturligtvis kan behöva anpassas beroende på fastighetens egenskaper och vad man exakt definierar som underhåll respektive investeringar. Med ett kontinuerligt och noggrant underhåll blir direktavkastningen till exempel lägre än hos ett företag med likadana förutsättningar som drar ner på underhållsnivåerna eftersom driftnettot hos det företaget blir högre. Lind poängterar att direktavkastningskrav, underhållspolicy och driftnettoutveckling bör diskuteras samtidigt.¹²

Lind visar att det generellt sett är så att direktavkastningen tenderar att vara lägre för fastigheter i innerstadslägen och högre längre ut från centrum. Detta stämmer även för Stockholm där direktavkastningen är lägre än på mindre orter. Han visar också att direktavkastningen för bostadsfastigheter i centrala lägen har sjunkit kraftigt mellan åren 1998 och 2003. Denna utveckling menar han sannolikt beror på ombildningar till bostadsrätter som drivit upp priserna, eventuellt i kombination med en förväntad marknadsanpassning av hyrorna.¹³

Totalavkastningen kan användas för att jämföra sin fastighets värdeförändring med andra former av investeringar. Totalavkastningen kan enkelt uttryckt användas för att se hur den aktuella fastighetens värde utvecklats under en viss tidsperiod i förhållande till direktavkastningen.

¹¹ Lind, H (2004). *Direktavkastning och direktavkastningskrav för fastigheter*. Uppsats nr 34. Avd. för bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

¹² Lind, H (2004).

¹³ Lind, H (2004).

$$\text{Direktavkastning} = \frac{\text{Driftnetto}}{\text{Marknadsvärde}}$$

$$\text{Totalavkastning} = \text{Direktavkastning} + \text{Värdeförändring}$$

Direktavkastningen har som tidigare nämnts sjunkit kraftigt för bostadsfastigheter i de centrala delarna av Stockholm. Däremot så har totalavkastningen för bostadsfastigheter varit mycket bra de senaste åtta åren och påverkats minst av konjunktursvängningar i jämförelse med andra fastighetsformer. Den höga och relativt stabila totalavkastningen för bostadsfastigheter har gjort att den varit en av de bästa formerna av investeringar överhuvudtaget sett på lång sikt.¹⁴

Vad som dock är viktigt att komma ihåg är att vinsten en fastighetsägare kan göra på längre sikt, och som totalavkastningen illustrerar, endast kan realiseras genom en försäljning av fastigheten då det verkliga marknadsvärdet blir känt. Marknadsvärdet i kalkylerna innan bygger bara på en uppskattad värdering. Totalavkastningen används för att jämföra fastigheten som investering i jämförelse med alternativa former av investeringar.

3. Ägarstruktur

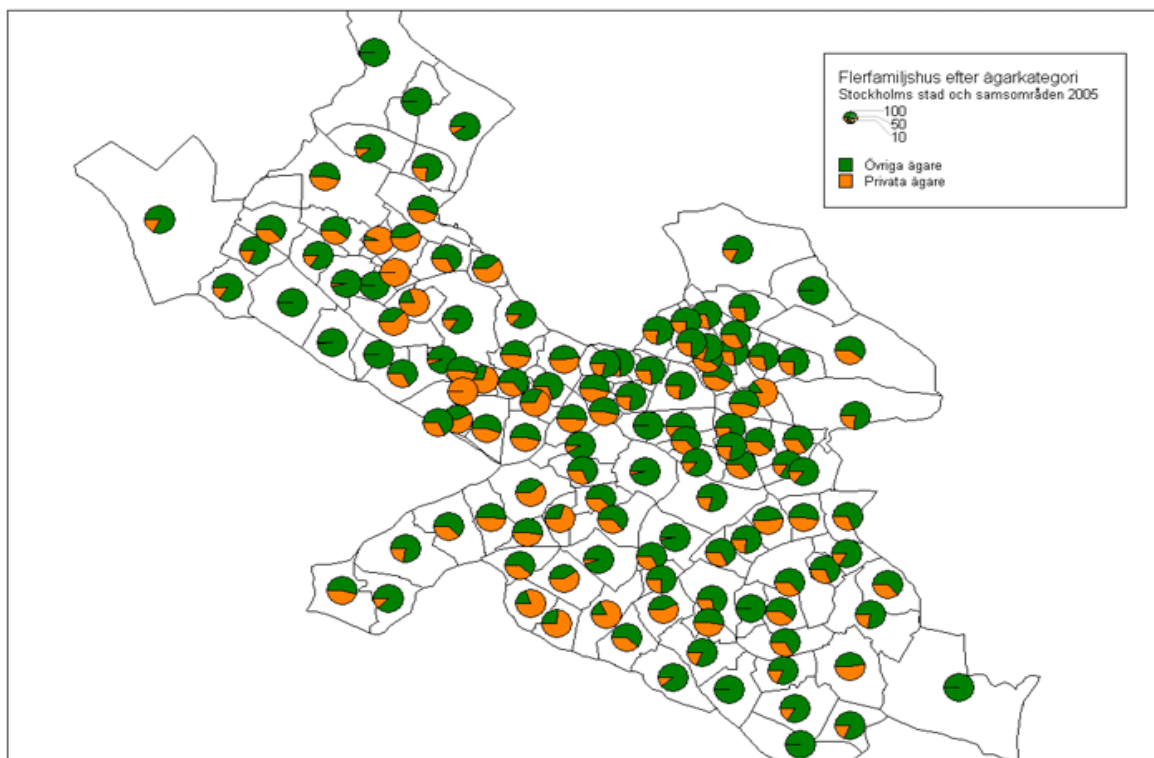
Historiskt sett så har hyresrätten varit starkt representerad i Stockholm. Utvecklingen sedan 1970-talet med ombildningar till bostadsrätter har dock förändrat strukturen i staden. Tidigare dominerades hela staden av hyresrätten som upplåtelseform. Idag är bostadsrätten den vanligaste upplåtelseformen i Stockholms centrala delar. Enligt Stockholms statistiska årsbok finns det idag knappt 100 000 bostadsrätter i Stockholms innerstad i jämförelse med 60 000 privata hyresrätter och 19 000 allmännyttiga hyresrätter. I ytterstaden har bostadsrätten gått om den privata hyresrätten, siffrorna lyder 61 000 respektive 54 000 lägenheter i jämförelse med allmännyttans 76 000 lägenheter.¹⁵

Enligt en representant för Fastighetsägarna Stockholm ägs de 60 000 privata hyresrätterna i innerstaden till mellan 70-80 procent av små fastighetsägare med ett fåtal fastigheter, ofta en eller två. Ambitionen var ursprungligen att illustrera detta med en översikt och en ordentlig genomgång av fastighetsbeståndet. Men data lämpliga för detta ändamål fanns inte att tillgå i den meningen att de snabbt kunde bearbetas och inkluderas i den här studien. Om det är möjligt så följer eventuellt en eller flera bilagor på den här rapporten som kan uppfylla detta ändamål.

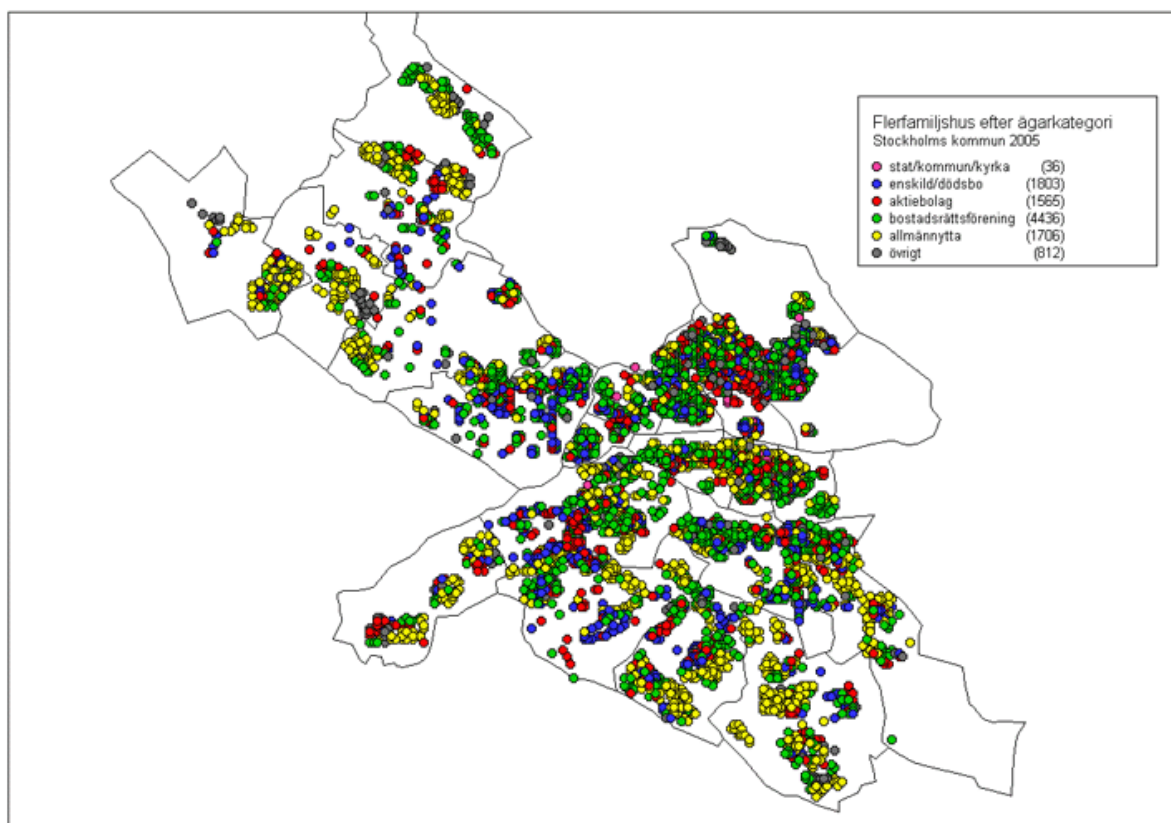
I figur ett illustreras fördelningen på flerfamiljshus för privata och övriga ägare, där privata ägare utgörs av en sammanslagning av grupperna enskilda ägare och dödsbo, samt aktiebolag. Bostadsrätter som ägare är alltså inte med i den här gruppen. I figur två fördelas samma hus på mera detaljerade ägarkategorier.

¹⁴ Föredrag den 28 mars 2007. *Avkastning på fastigheter*. IPD, Stockholm.

¹⁵ Stockholms statistiska årsbok 2008.



Figur 1. Flerfamiljshus fördelat på privata och övriga ägare, Stockholm 2005.



Figur 2. Flerfamiljshus fördelat efter ägarkategorier, Stockholm 2005.

De två figurerna kan bidra till en något utökad förståelse för hur ägandet av flerfamiljshus är fördelat i Stockholm. Till att börja med kan man konstatera att allmännyttans gula punkter är väl representerade i Stockholms ytterområden i figur två. Bostadsrättsföreningarna och aktiebolagen är väl representerade i stadens centrala delar men återfinns i stort sett överallt om än i något varierande omfattning.

Vad som är särskilt intressant är fördelningen av privata ägare i figur ett. Ett tydligt mönster framträder som pekar på att en stor del av de flerfamiljshus som ägs av enskilda ägare och privata aktiebolag finns i de västra delarna av staden. Från Älvsjö i söder, genom Hägersten och vidare upp genom Bromma till Vällingby, så kan man se en tydlig dominans av privata fastighetsägare. I de mer centrala delarna avtar den här gruppens andel av beståndet. Sannolikt är det så att de grönnare cirkelarna, de övriga ägarna, representeras av bostadsrättsföreningar i dessa fall. I ytterområdena är det snarare allmännyttans bestånd som överskuggar de privata fastighetsägarnas andel.

4. Intervjuer

I det här kapitlet presenteras resultaten av de 30 intervjuer som genomförts. Jag har valt att presentera resultaten på ett sätt som i grova drag följer intervjuguidens teman för att underlätta bearbetningen av intervjuerna, och som förhoppningsvis resulterar i en naturlig och följsam läsning. Inledningsvis beskrivs de intervjupersoner som deltagit i studien, vilken typ av fastighetsägare de representerar, en kortfattad beskrivning av deras bakgrund och vilket syftet är med deras verksamhet.

Översikt och bakgrund

I tabell 1 ges en översikt över de 30 fastighetsägarna fördelade på storleksklasserna stora, medelstora och små. Representanterna i den gruppen stora fastighetsägare äger fler än 20 bostadsfastigheter i Stockholm och på annan ort. Undantaget är ett av byggbolagen som ändå placerats i den här kategorin på grund av att man har flera verksamheter under samma tak. Förvaltningen av fastigheter är bara en del medan byggverksamheten är ett så kallat "andra ben" i företaget. Detta gör att förutsättningarna ser lite annorlunda ut jämfört med dem som klassats som mellanstora och små.

Gruppen stora fastighetsägare domineras av de sju byggbolagen som vanligen själva byggt delar eller hela det bestånd som man äger och förvaltar, i ett par fall utöver ett "externt" bestånd som man förvaltar åt andra fastighetsägare. Fastighetsförvaltningen är för fyra av byggbolagen en del av en större verksamhet som även omfattar bygg och projektering. Två av byggbolagen står som byggbolag trots att de inte kan karakteriseras som det längre. Det ena är ett renodlat fastighetsbolag sprunget ur ett byggbolag, medan det andra är ett fastighetsbolag med ambitionen att återuppväcka en i nuläget slumrande bygg- och projekteringsverksamhet. På grund av byggtraditionen och det faktum att man inte är helt främmande för bygg och projektering har jag valt att karakterisera dem som byggbolag. Ett viktigt undantag från de övriga är det byggbolag som är kursiverat och som startade som bygg- och projekteringsbolag för att sedan börja med förvaltningsverksamhet av ett fastighetsbestånd som man började köpa upp på 1990-talet. På senare år valde man att återgå helt till bygg- och projektering eftersom det bättre passade företagets arbetssätt och filosofi. Idag äger man alltså inga bostadsfastigheter längre. Det här byggbolaget ägs av ett fåtal personer som också driver företaget, och är tillsammans med ett av de andra byggbolagen som är börsnoterat, de enda byggbolagen som inte är helt familjeägda.

De övriga 4 större aktörerna består av två kapitalförvaltare, vilket jag har valt att kalla dem eftersom de förvaltar och placerar kapital i fastigheter åt pensionsfonder, samt två fastighetsbolag som vardera är en del av en större koncern där övrig verksamhet inte har något med fastigheter att göra. De två kapitalförvaltarna ägs av pensionsfonder. Av de två övriga är ett helt familjeägt, medan det andra är ägt av

Tabell 1. Intervjupersoner, ägandeformer, antal bostadsfastigheter, syftesbeskrivning.

Intervju- Person, ålder	Typ	Ant. bfast.	Fast.ägare sedan	Syfte
Stora				
Man, 65+	Byggbolag	21-49*	1940-tal	Förvaltning av eget och externt bestånd
Man, 40-44	Byggbolag	50+*	1940-tal	Bra långsiktig investering, förv eget och externt
Man, 35-39	Byggbolag	50+*	1940-tal	Förvalta, förädla samt förvärva och sälja fastigheter
Kv, 45-49	Byggbolag	21-49*	1960-tal	Låg risk, attraktiva fastigheter
Man, 55-59	Byggbolag	11-20*	1930-tal	Bygga för egen förvaltning, trygg investering
Man, 50-54	Byggbolag	50+*	1930-tal	Bygg, förvaltning och förvärv, bra totalavkastning
<i>Man, 45-49</i>	<i>Byggbolag</i>	<i>21-49*</i>	<i>1990-tal</i>	<i>Köpa och förvalta fastigheter</i>
Man, 45-49	Kap.förv.	11-20*	1990-tal	Långsiktigt trygga kapitaltillgångar
Man, 50-54	Kap.förv.	50+**	1980-tal	Låg risk, bra avkastning
Man, 45-49	Fast.bolag	21-49*	2000-tal	Låg risk, bra långsiktig investering
Man, 45-49	Fast.bolag	21-49*	1980-tal	Långsiktig tillgång som är värdefull vid recession
Mellanstora				
Kv, 40-44	Privat + AB	6-10	1970-tal	Kapitalplacering, sysselsättning
Man, 65+	Privat + AB	6-10	1970-tal	Intresse, bra investeringsform, deltid
Man, 65+	Byggbolag	6-10	1960-tal	Överskott fr företaget, numera sysselsättning
Kv, 50-54	Privat AB	11-20*	1950-tal	Sysselsättning
Man, 35-39	Privat AB	6-10	1990-tal	Överskott fr företaget, numera sysselsättning
Man, 55-59	Privat AB	6-10**	1970-tal	Deltidsintresse först, numera sysselsättning
Kv, 65+	Privat ägo	6-10*	1950-tal	Bostäder, numera sysselsättning och kapitalplac
Man, 60-64	Privat ägo	6-10*	1980-tal	Överskott fr företaget, deltidssysselsättning
Små				
Kv, 40-44	Privat + AB	4	1970-tal	Eget företag, sysselsättning
Man, 65+	Privat + AB	4	2000-tal	Intresse, deltidssysselsättning efter pension
Man, 60-64	Privat AB	3	1990-tal	Intresse, deltid
<i>Man, 65+</i>	<i>Privat AB</i>	<i>2</i>	<i>2000-tal</i>	<i>Heltidssysselsättning</i>
Man, 60-64	Privat AB	2**	1970-tal	Överskott fr företaget, långsiktig investering
<i>Man, 50-54</i>	<i>Privat AB</i>	<i>2</i>	<i>1990-tal</i>	<i>Lokalbehov, fritidssysselsättning</i>
Man, 65+	Privat AB	2	1960-tal	Bostäder, kapitalplacering, fritidssysselsättning
Man, 65+	Privat ägo	1	2000-tal	Intresse, kapitalplacering
Man, 60-64	Privat ägo	1	1980-tal	Bostäder, fritidssysselsättning
<i>Man, 65+</i>	<i>Privat ägo</i>	<i>1</i>	<i>1990-tal</i>	<i>Köpt hus som fadern byggt, fritidssysselsättning</i>
<i>Man, 60-64</i>	<i>Privat ägo</i>	<i>1</i>	<i>1950-tal</i>	<i>Köpt hus som fadern byggt, trygg avkastning</i>

(Kursiverad text innebär att intervjupersonen/företaget sålt hela sitt bestånd mellan 2000 och 2007 och därmed inte längre äger några fastigheter överhuvudtaget i Stockholm.)

* Även kommersiella fastigheter

** Huvuddelen kommersiella fastigheter

ett fåtal personer som också driver företaget. Samtliga större fastighetsägare har ett blandat bestånd av fastigheter som består av både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, men alla förutom en är inriktade mot bostadsfastigheter. Den avvikande är den större av kapitalförvaltarna som har huvuddelen av sitt kapital investerat i kommersiella fastigheter. 10 män och en kvinna finns representerade i den största ägarkategorin och medelåldern bland de intervjuade är 54 år.

I nästa kategori, de mellanstora, placeras fastighetsägare med ett fastighetsbestånd på mellan sex och 20 fastigheter. Alla förutom en har mellan sex och tio bostadsfastigheter i Stockholm. Ingen av dem har fastigheter på annan ort. Den här storleksklassen är vad som krävs för att kunna arbeta med fastigheter och förvaltningen av dem på heltid menar de jag intervjuat. Här återfinns ett mindre byggbolag som även har en fastighetsförvaltningsgren som förvaltar ett bestånd som man byggt upp själv. Två arbetar heltid med fastighetsbolag som sköter ett fastighetsbestånd som delvis ägs av bolaget, delvis finns i familjens privata ägo. Fem bedriver förvaltningsverksamhet på heltid av bolagiserade eller enskilt ägda fastigheter. Slutligen har vi en fastighetsägare som har en annan yrkesverksamhet som huvudsaklig sysselsättning, men som på deltid och med hjälp av anställda förvaltar ett fastighetsbestånd i privat ägo. Tre i gruppen mellanstora fastighetsägare har även ett litet antal kommersiella fastigheter, medan en fjärde i allt större utsträckning inriktar sig mot kommersiella fastigheter så till den grad att dessa utgör huvuddelen av beståndet idag. Det finns tre kvinnor och fem män representerade i den här kategorin med en medelålder på 56 år.

Slutligen har vi de små fastighetsägarna som äger mellan en och fyra fastigheter vardera i Stockholm. Gruppen domineras av personer som ser på förvaltningen av sina fastigheter som ett fritidsintresse eller en deltidssyssla vid sidan om en yrkeskarriär eller efter pension. En person representerar ett mindre hantverkarföretag med anknytning till byggbranschen som äger fastigheter vid sidan om den huvudsakliga verksamheten. Det här företaget är också det enda som äger kommersiella fastigheter i den här kategorin.

Två intervjupersoner i den här kategorin uppgav att fastighetsförvaltning är deras huvudsakliga sysselsättning. En av dem gav sig in i fastighetsbranschen som ägare med syfte att göra det till en heltidssysselsättning längre fram. Han underskattade dock enligt egen utsago hur svårt det skulle bli att bygga upp ett tillräckligt stort bestånd som kunde stödja en förvaltningsverksamhet med anställda. Istället för att köpa fler fastigheter på förlust i Stockholm så valde den här personen att sälja sina två fastigheter och investera kapitalet i fastigheter på annan ort. I det andra fallet är förvaltningen en heltidssysselsättning, men man förvaltar inte bara det egna beståndet. Ytterligare en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening förvaltas av det här företaget.

I den här kategorin återfinns vi, exemplet ovan inkluderat, totalt fyra personer som idag inte längre äger några fastigheter i Stockholm. En person uppgav att det var för bra betalt för att säga nej till ombildning, medan två sålde av åldersbetingade skäl. Jag återkommer till de här frågorna i större detalj längre fram. Tio män och en

kvinnor finns representerade i den här kategorin och medelåldern är betydligt högre än i de andra kategorierna, 61 år.

Sex av de större fastighetsägarna har större delen av sitt bestånd lokaliserat till innerstadslägen, medan de övriga fem har ett mer uppblandat bestånd med både innerstads-, närförorts- och förortslägen. Tre av dem har även fastigheter på annan ort.

Bland de mellanstora har fem av åtta den betydande delen av fastigheterna lokaliserade till innerstaden. Två av dem har även enstaka fastigheter belägna i närförort. De övriga tre har fastigheterna samlade i närförorterna Solna, Sundbyberg och Hägersten.

Av de små fastighetsägarna har tre fastighetsägare sina fastigheter i innerstaden medan de övriga åtta har sitt bestånd i närförortslägen.

Fastigheter i blodet

Sex av de stora fastighetsägarna sköter verksamheten i andra eller tredje generation. Samtliga sex är byggbolag med djupt rotad tradition av både fastighetsförvaltning och byggverksamhet, och fem av dem drivs fortfarande som helt familjeägda bolag. Bland de mellanstora fastighetsägarna återfinns vi fem som antingen ärvt en eller flera fastigheter, eller som tagit över familjeföretaget efter föräldrarna. Två av de mindre fastighetsägarna har kommit in i fastighetsbranschen på ett liknande sätt. De återstående tre mellanstora, samt sju av de små fastighetsägarna, har haft en anknytning till bygg- eller fastighetsbranschen innan de blev fastighetsägare genom sitt yrkesval. Några exempel är jobb inom privata eller allmännyttiga bostadsbolag, eget företag inom byggbranschen eller något hantverk anknutet till samma bransch, samt fastighetsmäklare. Endast 2 av de små fastighetsägarna som deltagit i studien har investerat i fastigheter utan att vara rika på erfarenheter från fastighets- och/eller byggbranschen sedan tidigare. Den ena har köpt sin fastighet i första hand för att skaffa sig bostäder åt familjen, medan den andra köpte sin första fastighet för att skaffa sig en lokal till det egna företaget.

Att så många fastighetsägare som deltagit i studien har en tradition av att äga fastigheter eller har någon form av anknytning till fastighets- och byggbranschen är anmärkningsvärt, men kanske inte så förvånande. Fastigheter och förvaltningen av dem är inget lättbegripligt för de flesta som inte har någon erfarenhet av branschen, och den omgärdas av en stor mängd regleringar och speciella förutsättningar som kan verka avskräckande om man skulle jämföra den med andra former av kapitalinvesteringar. Dessutom kräver den mer av tid och engagemang från sin ägare än en aktiefond på banken till exempel. Slutligen så kan man peka på att en fastighet ofta innebär en mycket stor investering och kan efter den är köpt inte delas upp eller förändras i storlek på ett sådant sätt som ett aktieinnehav kan till exempel.

Ragnar Lindgren menar att byggbolag av tradition investerat sina vinster i fastigheter och på så sätt etablerat sig som stora fastighetsägare. Skälen, menar Lindgren, är¹⁶:

¹⁶ Lindgren, R (1998). *Hur bör fastigheter ägas?* Ekonomisk debatt nr 5 1998.

”...dels att de haft bättre kunskap om fastighetsmarknaden än om andra tillgångsmarknader, dels att de haft överlägsen information om kvaliteten på de hus som de själva byggt och därigenom kunnat få en optimal avvägning mellan byggkostnader och underhållskostnader, dels att byggande för egen förvaltning kunnat jämna ut sysselsättningen inom byggerörelsen.”

Lindgrens första argument är nog den allra viktigaste förklaringen till att så många fastighetsägare i den här studien uppvisar kopplingar till branschen på olika sätt. Kunskapen om fastigheter verkar ha lockat många som jobbat med dem att också äga och förvalta dem.

Förutsättningar

I det här avsnittet tas en av studiens huvudfrågeställningar upp, nämligen den om privata fastighetsägares förutsättningar att äga och förvalta bostadsfastigheter. Jag har delat upp avsnittet i olika kategorier för att ge en bättre överblick över de synpunkter som fastighetsägarna fört fram under intervjuerna.

Fastigheter – en investering man kan påverka själv

En fråga som genererade många olika svar från respondenterna var den som berörde hur man ser på bostadsfastigheter som investering. Den överväldigande majoriteten var överens om att man inte kan betrakta en bostadsfastighet som vilken kapitalplacering som helst eller att den skulle vara jämförbar med aktier eller liknande. Särskilt bland de mellanstora och små fastighetsägarna upprepades synen på fastigheter som ett handfast ägande som vanligen upplevs som mer än bara ett ägande och något som är nödvändigt att lägga mycket tid och energi på.

”Det känns lite speciellt att kunna åka till sin fastighet och ta på den och känna att det här är min fastighet. Det är kul att äga fastigheter!”¹⁷

Citatet ovan illustrerar en av de små fastighetsägarnas känsla för sina fastigheter som något mer än bara en fast egendom. Hon känner ett ansvar att förvalta det som funnits i familjens ägo under lång tid på ett bra sätt och värna om att de som bor där trivs bra. Samtidigt är fastigheter och förvaltningen av dem hennes heltidssysselsättning vilket naturligtvis påverkar hur man betraktar dem. Samma fastighetsägare berättar att det inte har varit särskilt stor omsättning på hyresgäster och att det i två fall rör sig om familjer som bor eller har bott i fastigheterna i tre generationer, något man är väldigt glad och stolt över. När jag börjar ställa frågor om avkastning och lönsamhet visar det sig att den sidan av verksamheten har man inte någon riktig ”koll på” som hon uttrycker det, utan det viktiga är att verksamheten går runt så att arbetet med fastigheterna kan fortsätta.

¹⁷ Kvinna, 40-44 år, mellanstor fastighetsägare.

Flera små och några mellanstora fastighetsägare uttrycker åsikten att avkastningskrav och lönsamhet inte är det huvudsakliga intresset, utan att man är roade av fastigheter: "En fastighet kan man påverka själv!" Den här synen på fastigheter som en speciell form av investering, inte bara i pengar, och framför allt som något man kan påverka konkret på egen hand, är ett återkommande inslag under intervjuerna. De små fastighetsägarna i synnerhet kan inte jämföra dem med andra former av investeringar på samma sätt som några av de större aktörerna gör.

Även om den större delen av fastighetsägarna i den här studien strävar efter att kunna bedriva en lönsam verksamhet, stora såväl som små, framhåller den överväldigande majoriteten samtidigt att man inte sysslar med bostadsfastigheter för att göra vinster på kort sikt. Istället belyser man ofta tryggheten i att äga bostadsfastigheter och den långsiktiga värdeförändringen som viktiga faktorer. Bostadsfastigheter betraktas som stabila investeringar, särskilt i en storstadsregion som Stockholm där efterfrågan på bostäder förväntas fortsätta vara hög och där det råder bostadsbrist. Bostadsfastigheter är också en typ av investering som fluktuerar väldigt lite i stunder av ekonomisk uppgång eller recession. Kommersiella fastigheter är t.ex. betydligt mycket känsligare för konjunkturförändringar. Så att äga bostadsfastigheter betyder dels att man tryggar kapital i stunder av nedgång men också att man inte kan förvänta sig någon stor värdeökning, åtminstone inte på kort sikt, vid en högkonjunktur. Sett över lång sikt så har värdeutvecklingen på bostadsfastigheter i Stockholm varit väldigt positiv. För dem som har haft fastigheter i sin ägo i 10-15 år eller längre, översätts den här värdeutvecklingen till potentiellt enorma vinster som kan realiseras vid en försäljning. Även om man inte har för avsikt att sälja så är det uppenbart att denna värdeutveckling innebär en stor ekonomisk trygghet för dem som har ägt fastigheter en längre tid.

Avkastningskrav

Direktavkastningen är intressant för de flesta fastighetsägare i olika utsträckning och är ofta en avgörande faktor i bygg-, köp- eller säljbeslut, men syftet bakom ägandet av fastigheter påverkar till viss grad hur viktigt man anser det här nyckeltalet är. Bland dem som intervjuats återfinns en stor kapitalplacerare som i huvudsak intresserar sig för sina fastigheters direktavkastning och som i stor utsträckning vilar sig på ekonomisk teori vid beslut som rör fastigheterna. Här återfinns man också i jämförelse med de flesta övriga intervjupersonerna en annorlunda syn på att äga fastigheter, en uppfattning som likställer fastigheter med andra former av kapitalplaceringar. Syftet med att investera i bostadsfastigheter är i det här exemplet helt enkelt att balansera bolagets fastighetsportfölj och trygga kapitalet på olika sätt genom att sprida risken.¹⁸

Bland de stora fastighetsägarna som inte likställer fastigheter med andra typer av kapitalplaceringar återfinns vi bland annat dem som har en tradition av bostadsbyggande och som också äger och förvaltar sådana fastigheter som man själva byggt. I likhet med den mindre fastighetsägaren i avsnittet ovan så framhåller

¹⁸ Man, 50-55 år, Stor fastighetsägare.

man vikten av att engagera sig i sina fastigheter och att själva ägandet av fastigheter är och alltid har varit en del av deras liv. Direktavkastningen är delvis intressant eftersom en rimlig sådan är en viktig grund för själva verksamheten, men man säger sig vara mer intresserad av fastigheternas totala avkastning, dvs. direktavkastningen inklusive värdeförändringen. Det här, menar man, speglar den långsiktiga synen man har på förvaltningen av fastigheter. Man märker också en viss skillnad här när det gäller själva beståndet jämfört med det bolag ovan som i huvudsak arbetar som kapitalplacerare. Det finns en viss affektion till de fastigheter som företaget byggt och det märks att det inte bara är strikta ekonomiska kalkyler som avgör. Två av dessa företag har accepterat att gå med förlust på en del av beståndet på kort sikt. Detta gäller i huvudsak fastigheter som förvärvats eller byggts på senare tid där drift- och kapitalkostnaderna överstiger hyresintäkterna vilket ger ett negativt kassaflöde. Sådana fall är dock undantag snarare än regel bland de fastighetsägare som deltagit i den här studien, och är något som i princip kräver att man är en större aktör på fastighetsmarknaden av rent ekonomiska skäl. Om en del av beståndet för tillfället går med förlust är det nödvändigt att kunna "bära upp" detta bestånd med ett antal fastigheter som genererar någon form av avkastning.

Bland de stora fastighetsbolagen finns det alltså två bolag som kan karakteriseras som kapitalförvaltare. Ett av dem uttrycker en fokus på bra direktavkastning medan det andra säger sig se titta mer på totalavkastningen och framhäver bostadsfastigheter som en även i framtiden bra kapitalinvestering:

"Vi är nog unika bland den här typen av kapitalförvaltare eftersom många andra i vår bransch börjat omstrukturera och satsa på kommersiella fastigheter istället. Många ser inga fördelar med att äga hyresbostadsfastigheter idag, men det gör vi."¹⁹

Samma person fortsätter genom att poängtera att den tryggheten och den långsiktiga värdeutveckling som en investering i en bostadsfastighet i Stockholm erbjuder och har erbjudit är svår att uppnå på annan väg. Totalavkastningen sett över konjunkturcykeln är bra och har för dem varit särskilt bra de senaste 20 åren. Han poängterar att man inte har för avsikt att sälja några fastigheter eftersom man inte har behov av pengarna, men han förstår också varför vissa väljer att sälja och förklarar det med att det helt och hållet beror på syftet med investeringen.

De framgår tydligt att alla privata fastighetsägare inte är rationella vinstmaximerare utan att det finns något annat som styr arbetet med fastigheterna. Särskilt hos de traditionstygda större byggbolagen, men också i stor utsträckning bland de mindre fastighetsägare som sysslar med fastigheter i andra generation eller som har någon enstaka fastighet som man sköter om som en fritidssysselsättning, märker man en tendens att fokusera på det långsiktiga värdet i fastigheten snarare än att koncentrera sig på att göra vinster på fastigheterna på kort sikt.

¹⁹ Man, 44-49 år, stor fastighetsägare.

Bra för dem som redan äger bostadsfastigheter

”Har man redan fastigheter är det bara till att gratulera.”²⁰

”Jag avråder alla som är intresserade från att köpa bostadsfastigheter och starta en förvaltningsverksamhet idag.”²¹

Det första citatet ovan skulle kunna hämtas från i stort sett vilken som helst av de 30 fastighetsägare som intervjuats. Det andra citatet är också den en i stort sett gemensam åsikt. Om man sedan tidigare äger bostadsfastigheter i Stockholm sitter man generellt i en god sits i dagsläget. Priserna har skjutit i höjden och många av intervjupersonerna har sett en värdeökning på sina fastigheter som skulle kunna realiseras vid en eventuell försäljning, eller synliggöras om hyrorna marknadsanpassades. Har man ägt fastigheter en längre tid är belåningen ofta låg och man har möjlighet att göra en viss vinst på den. Detta gäller i synnerhet dem som ägt sina fastigheter i 20 år eller mer. Men det finns naturligtvis undantag. Anledningen till att man avråder nyfikna investerare från bostadsfastighetsmarknaden är att priserna i nuläget bedöms vara för höga vilket riskerar att ge en alldeles för dålig avkastning på nyköpta fastigheter. Den volymen man måste komma upp i för att kunna driva en förvaltningsorganisation med någorlunda vinstmarginal är dessutom svår att komma upp i med det höga prisläget som råder. I nuläget är intervjupersonerna överens om att priserna generellt sett är för höga för att det ska löna sig att ge sig in i branschen, särskilt i innerstadslägen.

Några fastighetsägare är dock spända på att se hur marknaden utvecklar sig nu när priserna inte stiger lika kraftigt och i vissa fall ser ut att gå ner. Det är ingen som uttrycker en vilja att sälja för att de är oroliga över prisutvecklingen, snarare är det några fastighetsägare, både stora som små, som ser prisutvecklingen som en möjlighet att kanske utöka sitt bestånd lite längre fram under 2008 beroende på hur priserna utvecklas. Det här förstärker bilden av att många intervjupersoner tror på bostadsfastigheter som investering och sysselsättning på lång sikt.

Det är viktigt att poängtera att de goda förutsättningar man talar om här i huvudsak handlar om den värdeökning man som fastighetsägare sett på sina bostadsfastigheter de senaste 10-15 åren eller så. Det är alltså inte så att intervjupersonerna i det här fallet talar om ett stort ekonomiskt lyft i den dagliga förvaltningsverksamheten.

Stordriftsfördelar

Att äga bostadsfastigheter och bedriva förvaltningsverksamhet är ett gebit som i synnerhet lämpar sig för dem som äger flera fastigheter, gärna fem stycken eller fler. Det är inte av en slump som de intervjupersoner i studien som idag ägnar sig åt förvaltningsverksamhet på heltid äger fler än detta antal fastigheter. Om man dessutom vill kunna anställa folk att sköta verksamheten, kanske för att man har en

²⁰ Kvinna, 40-44 år, mellanstor fastighetsägare.

²¹ Man, 60-64 år, mellanstor fastighetsägare.

yrkeskarriär vid sidan om, är det ofta nödvändigt med ännu fler fastigheter. Skälen är flera:

Att bygga om och renovera fastigheter är en besvärlig och omständlig process för både fastighetsägare och hyresgäster. Det kräver att man hittar alternativt boende för hyresgästen inom det egna beståndet, eller med assistans från bostadsförmedlingen. Då hjälper det naturligtvis att ha andra fastigheter med lediga lägenheter som man kan erbjuda tillfälligt boende för dessa hyresgäster medan ombyggnad pågår.

Att renovera är inte gratis, men med flera fastigheter följer naturligt ett ökat kassaflöde som gör att man i perioder kan ha råd att täcka ökade kostnader i verksamheten som ett renoveringsprojekt innebär utan att för den sakens skull ta stora lån. Så att ha en ensam fastighet med stort renoveringsbehov och samtidigt vara högt belånad är naturligtvis en situation som är motsatsen till det idealiska. De övriga fastigheterna i beståndet kan vid renoveringsbehov alltså täcka den tillfälliga kostnadsökningen på den aktuella fastigheten.

Kostnaderna som följer av att anställa personal inom en förvaltningsverksamhet innebär att det sällan är möjligt att ha anställd personal med bara en eller två fastigheter i sin ägo. Flera fastighetsägare jag har talat med som har byggt upp eller har haft som avsikt att bygga upp en förvaltningsorganisation kan inte nog poängtera hur viktigt antalet fastigheter är. Man måste komma upp i en viss "bas" för att kunna få en sådan verksamhet att överhuvudtaget gå runt menar de. De fastighetsägare som köpt eller ärvt sin första fastighet relativt sent, och börjat tänka på att starta en sådan verksamhet utöver själva ägandet på senare tid, har snabbt insett att det som fastighetsägare är väldigt svårt att motivera rent ekonomiskt hur man ska kunna köpa tillräckligt många fastigheter för att få en sådan verksamhet att gå runt. Idag är priserna helt enkelt för höga och med rimliga avkastningskrav går det knappast att konkurrera med den prisbilden som råder för en fastighet då en bostadsrättsförening är bildad och redo att lägga bud. Om man då sitter på en ensam fastighet som är i behov av renovering och man då inte har möjlighet, eller inte vågar ta stora lån är det ofta ett lockande alternativ att sälja. Av dessa skäl är det lätt att förstå hur man som liten fastighetsägare har ett särskilt intresse av att kunna bibehålla ett bra och kontinuerligt underhåll för att så långt som möjligt kunna undvika behov av stora och kostsamma renoveringar eller ombyggnader.

Stigande kostnader

När jag kom till avsnittet om de svårigheter som finns med att äga och förvalta fastigheter, och hur dessa utvecklats över tid, så tog nästan alla upp frågan om ökade driftskostnader och fler detaljregleringar. Just vid diskussionen om driftskostnader togs alltid kostnaden för uppvärmning upp vilket är en utgiftspost som samtliga har upplevt som allt mer besvärlig i takt med stigande priser för fjärrvärme. De som dessutom har fastigheter som inte är utrustade med fjärrvärme utan värms med oljeeldade pannor har det om möjligt ännu värre eftersom priset på olja är högre än på mycket länge. Den näst vanligaste orsaken till höjda driftskostnader är

elpriserna som också utgör en stor del av utgiftssidan. Förutom dessa två stora poster så blev det ofta tal om sophantering och regleringen av postboxar, framförallt vid intervjuer med de mindre fastighetsägarna.

En viktig fråga för både stora, mellanstora och små fastighetsägare är förändrade kapitalkostnader. Ränteutvecklingen sett över de senaste tio åren har varit gynnsam för låntagare fram till och med år 2005. Men sedan dess har räntan åter stigit successivt fram till det fjärde kvartalet 2007 vilket i sin tur gjort att kapitalkostnaderna stigit.²² Detta gäller i synnerhet de fastighetsägare som är högt belånade, på grund av exempelvis omfattande renoveringar eller fastighetsförvärv. De räntebidrag och investeringsstöd som tidigare fanns för nybyggnation och ombyggnad av bostadsfastigheter togs bort den 1 januari 2007 vilket framförallt berör de fastighetsbolag som också sysslar med byggverksamhet och projektering, men också de andra fastighetsägare som gjort eller planerat att genomföra renoveringsarbeten klassificerade som ombyggnation.²³ På plussidan har en borttagen fastighetsskatt för bostäder gett tillskott eftersom den kommunala avgiften som ersätter skatten på 1 200 kr per lägenhet högst får uppgå till 0,4 procent av taxeringsvärdet. Om man då upplevt en förändring har den varit positiv eftersom fastighetsskatten var satt till 0,4 procent för bostäder.²⁴

Detaljregleringar och engagemang

Det ställs allt högre krav på fastighetsägaren idag. Som fastighetsägare räcker det inte med att bara vara fastighetsägare, man måste också vara juridiskt kunnig inom områden som rör fastighetsägarens skadeståndsansvar, miljölagstiftning, handikappanpassning och en rad andra områden. Av detta skäl så lönar det sig att vara engagerad i en branschorganisation som Fastighetsägarna där man hela tiden får lära sig via kollegor och organisationsrepresentanter vad det innebär att vara fastighetsägare. Samtliga av de mindre fastighetsägarna jag talade med vittnade om detta och många av dem var engagerade i Fastighetsägarna, medan några satt med eller har suttit med i Hyresnämnden. Generellt sett kan man säga att de mellanstora och små fastighetsägare jag talat med ser sig som mer än bara ägare av fast egendom. Ägandeformen förutsätter i princip ett engagemang och ett intresse för frågor som rör fastighetsbranschen och bostadsmarknaden eftersom det finns så många regler som man måste känna till som fastighetsägare och hyresvärd. Många fastighetsägare tror att de ökade kraven kan avskräcka vissa från branschen. Är man en liten fastighetsägare som inte har råd att ha en egen förvaltningsorganisation faller ansvaret på en enda person. Större förvaltningsorganisationer har råd att anställa kunnig personal som besitter expertis inom viktiga områden, men som liten fastighetsägare utan anställda kan det vara nödvändigt att bli något av en auktoritet på området för att se till att man följer alla gällande regler. Samtliga upplever att kunskapskraven på den enskilde fastighetsägaren ökat de senaste åren.

²² Källa: Sveriges Riksbank

²³ För redan beviljade räntebidrag, sker det en nedtrappning från 2007 fram till 2012 då de ska vara avvecklade.

²⁴ Fastighetsägaren, nr 1 2008

Den kräsna innerstadsmänniskan

Hyresgästerna kräver mer och förväntar sig mer av sitt boende idag upplever de fastighetsägare som deltagit i studien. Någon menar att svenskarna har blivit ett allt mer modemedvetet folk, och de trender som syns i heminredningsprogram på TV och de planlösningar som presenteras med vackra bilder i magasin och tidningar lockar naturligtvis. Enligt de allra flesta fastighetsägare är det här en förändring man känt av om man varit i branschen ett tag. I innerstaden i synnerhet är det här ett påtagligt fenomen och vill man möta hyresgästernas önskemål medför det ofta högre kostnader i form av renoverings- och ombyggnadsarbeten, mindre och större åtgärder i gemensamma utrymmen och i lägenheter, samt en förväntan om ett kontinuerligt och noggrant underhåll. "Individuell anpassning" är ett krav som enligt många betraktas som en innerstadsföreteelse. Enligt en person så är vetskapen om innerstadsbornas krav på individuell anpassning, med de svårigheter det medför för en effektiv och standardiserad förvaltning och smidiga renoveringsarbeten, en anledning till att man helt inriktat sig på att äga och förvalta fastigheter i närförort istället. Samma person lyfter fram svårigheterna med att göra omfattande ombyggnationer i fastigheter som är kraftigt kundanpassade, så till den grad att man ibland flyttar badrum, drar om rör till höger och vänster och annat som försvårar en effektiv och bra förvaltning. Det här är en problematik som flera uttryckt i samband med diskussioner om alternativa boendeformer som ägarlägenheter. Där befarar man att individintresset så till den grad får utrymme att överskrida fastighetens eller kollektivets bästa att en bra förvaltning blir svår och i vissa fall omöjlig att bedriva.

Men det är viktigt att påpeka att det också är många som vill kunna anpassa sig till kundernas krav och önskemål. De allra flesta fastighetsägare, men i synnerhet de mellanstora, uttrycker en påtaglig frustration över att inte kunna gå sina hyresgäster till mötes när det gäller olika åtgärder som skulle lyfta lägenheten en smula och ge den "det där lilla extra". Den här typen av åtgärder höjer värdet på lägenheten för hyresgästen men för fastighetsägaren är det mycket svårt att få uppleva en motsvarande hyreshöjning, även om hyresgästen själv uttrycker en önskan om att få en höjd boendestandard i utbyte mot en högre hyra. Frånvaron av en rätt att träffa enskilda avtal med sina kunder, hyresgästerna, är en sak som majoriteten av fastighetsägarna, stora som små, lyfter fram som en stor brist i det nuvarande hyressättningsystemet. Man upplever helt enkelt att man inte kan tillmötesgå sina kunders önskemål för att bibehålla en god kontakt med hyresgästerna och upprätthålla ett gott rykte som hyresvärd enligt dem själva. Regleringarna kring hyressättning och boendestandard gör dock att detta i princip inte är möjligt i dagsläget. Det finns många skydd inbyggda i dessa regleringar för att förhindra åtgärder från hyresvärdens sida som skulle kunna leda till ökade kostnader för hyresgästen. Syftet med dessa regleringar upplevs som gott av de flesta av fastighetsägarna, men de menar att man borde kunna uppfylla syftet på ett annat sätt.

Hyresreglering och differentiering

”Man tjänar på att inte hålla efter sin fastighet. Det är de oseriösa fastighetsägarna som är de stora vinnarna i det nuvarande systemet.”²⁵

Enligt många av de fastighetsägare som intervjuats så är frånvaron av en verklig hyresdifferentiering i Stockholm ett väldigt stort problem. De som äger fastigheter i innerstaden ser ingen skillnad på deras hyror och de hyror som man tar ut i förorterna runt om Stockholm. Bostadsrättsmarknaden är en fri marknad och styr värderingen även på hyresfastigheter i enlighet med principer om utbud och efterfrågan. Fler människor vill ha ett boende centralt i Stockholm och är enligt bostadsrättsmarknadens priser beredda att betala betydligt mycket mer för centrala lägen, men den typen av differentiering upplever man inte att det finns på hyresmarknaden. Att läget har betydelse för en bostadssökandes preferenser är det väl ingen som ifrågasätter, men de preferenserna och den attraktivitet ett centralt läge medför upplever man inte på hyresavin i Stockholm idag. Med undantag av ett fåtal fastighetsägare är man eniga om att detta är ett stort problem.

Tre fastighetsägare menar att den reglerade hyressättningen kan vara ett problem för vissa, men att de själva inte upplever det som problematiskt. Två av dessa fastighetsägare är mellanstora, medan en är liten. Den lilla fastighetsägaren, som numera är pensionerad och nyligen har sålt sin fastighet på grund av detta, är positiv till de hyresnivåer som råder i Stockholm och menar att han har haft goda förutsättningar att förvalta sin fastighet. Men han betonar samtidigt att han kanske inte är representativ eftersom han alltid varit lågt belånad, investerat hela vinsten tillbaks in i fastigheten, förvaltat den på fritiden, och försörjt sig själv och familjen på annat sätt. Den ena mellanstora fastighetsägaren menar att man redan har så höga hyror i sitt bestånd som man kan ha utan att det blir billigare för hyresgästerna att köpa. Den här fastighetsägaren är medveten om att hyressättningsystemet fått en orättvis effekt i mer centrala lägen, men i den närförort där man har huvuddelen av sitt bestånd är man nöjd med de hyror man har. Slutligen säger den andra mellanstora fastighetsägaren följande:

”Förutsättningarna för ägande och förvaltning av hyresfastigheter är ok, trots att bostadsmarknaden är mycket hårt reglerad... Med rätt belåning och kunskap om hyresgästers behov och rätt kunskap om upphandling av servicetjänster och långsiktighet i allmänt tänk gör att avkastning på egen insats kan bli acceptabel. Därtill kommer tillväxt i beståndet som historiskt varit betydande.”²⁶

Det går alltså att ana några avvikande åsikter angående det nuvarande hyressättningsystemet. Men huvuddelen anser att det nuvarande systemet är i behov av reformering. Det är tydligt att den ena av de två mellanstora fastighetsägarna inte är uteslutande positiv till hur regleringen har fungerat. Han

²⁵ Man, 40-44 år, stor fastighetsägare.

²⁶ Man, 65+ år, mellanstor fastighetsägare.

medger att hyresregleringen fått en positiv effekt för fastighetsägare längre ut från centrum, men att den kan ge en orättvis effekt i mer centrala delar.

Flera fastighetsägare menar att det inom samma områden bör finnas utrymme för differentiering. Det är naturligtvis inte bara läget som avgör hur attraktiv en lägenhet är. Hur lägenheten ser ut, vilken utrustning som finns, hur fastigheten och tomtens läge ser ut både invändigt och utvändigt, är faktorer som också påverkar hur attraktiv en viss lägenhet är för dem som söker bostad. Samtliga fastighetsägare som deltagit i den här undersökningen har framhållit vikten av ett kontinuerligt underhåll för att säkerställa fastighetens långsiktiga värdeutveckling och för att upprätthålla ett gott rykte. Stambyten, köksrenoveringar och ommålning av trapphus anses av många som nödvändiga åtgärder i sina fastigheter idag. Men samtidigt upplever många att det finns ett stort mått av oförutsägbarhet om huruvida man kommer att se ett resultat av den typen av åtgärder när man kommer till hyresförhandlingarna eller ej. Det är endast vid större arbeten som kan klassificeras som ombyggnader enligt gällande lagstiftning som hyresvärden kan räkna med en hyreshöjning. Vid mindre åtgärder gäller det också för hyresvärden att få hyresgästerna på sin sida eftersom deras inflytande är större i fall som inte kan klassificeras som ombyggnad.

Oförutsägbarheten inför hyresförhandlingarna är för många svår att acceptera. Samtidigt som man genomför den här typen av åtgärder så rapporterar många att man ofta ser att hyresvärdar som inte gjort liknande ansträngningar och som inte upprätthåller samma nivå av kontinuerligt underhåll får samma hyreshöjningar. Vissa uttrycker det som att lata fastighetsägare belönas. Resultatet kan enligt en fastighetsägare bli att du har två fastigheter i samma område med samma hyresnivå men som skiljer sig markant åt när det gäller kvaliteten på boendet. Utåt sett kan fasaden på den ena fastigheten vara illa där, gårdarna illa skötta medan grannfastigheten är nyrenoverad med fina fasader och välskött inne- och utemiljö. Samtidigt kan kvaliteten på innemiljön skilja sig åt betydligt, men det är sällan något som syns på hyresavin enligt flertalet av dem jag intervjuat. Kontentan är att många uppfattar det som om att det inte lönar sig att sköta om sin fastighet som fastighetsägare annat än på längre sikt. På kort sikt upplever en majoritet av intervjupersonerna att man inte har mycket att vinna rent ekonomiskt på att sköta om sin fastighet. Avsaknaden av en sådan morot är en stor brist i det nuvarande systemet menar många.

En stor fastighetsägare tog upp den ideologiska bakgrunden till hyresregleringen och varför han ansåg att idén är bra, men att det praktiska genomförandet som det ser ut får orättvisa effekter:

”Jag ser ett stort problem i att man belastar fastighetsbolagen med uppgiften att subventionera de sämre bemedlade i samhället med de låsta hyresnivåer vi ser idag. Syftet är viktigt och bra eftersom det skydds nätet måste finnas på något sätt så att de också kan få tag på en bostad, men det bör i så fall finansieras av staten genom att man släpper på hyrorna och sedan hjälper dem med lägre inkomster med deras

boendekostnader. Som det ser ut idag är det fastighetsbolagen som står för hela kostnaden. Det kan inte vara rättvist att vi som bygger måste betala för deras boende genom låga hyror som inte alls täcker kostnaderna för byggandet. Kostnadssidan som vi står för är utsatt för en fri marknad med fri konkurrens och den ligger helt och hållet på oss att betala, samtidigt som intäktssidan är hårt reglerad och styrd uppifrån.”²⁷

En annan stor fastighetsägare är bekymrad över de små hyreshöjningar man fått i sitt bestånd, trots stigande kostnader. Han berättar att den genomsnittliga hyreshöjningen för hela beståndet har legat på 0,8 procent två år i rad. Beståndet i det här fallet är huvudsakligen lokaliserat till Södermalm i Stockholm. Han fortsätter:

”Händer det ingenting nästa år så kan man ju börja fundera på om det är överhuvudtaget lönsamt, samtidigt som vi har hyresgäster som ringer på dörren och vill att vi ska sälja till bostadsrättsföreningen.”²⁸

En brist som framförallt några större fastighetsägare framför angående hyresmarknaden i Stockholm är den likriktade hyresrätten som den reglerade marknaden och en likriktad byggverksamhet har lett till enligt dem. Ett flexibelt hyressättningsystem skulle uppmuntra variation och en förmåga att inrikta sig mot olika kundgrupper menar de. Flera intervjupersoner från olika storlekskategorier skulle vilja att det i större utsträckning var möjligt att tillhandahålla mer exklusiva hyreslägenheter i Stockholm. Som det ser ut nu så tycker de att marknaden är för stel och låst kring ett fåtal standardlägenheter. Ett par fastighetsbolag som också har byggande och projektering som en del av sin verksamhet planerar att bygga mer exklusiva hyresrätter om de får möjlighet till det framöver eftersom de anar en stor brist av den formen av boende i Stockholm. En viktig förutsättning för att kunna göra det är dock att kunna ta ut en hyra som mer eller mindre motsvarar vad man kan kalla marknadshyra.

Den konfliktbetonade stämningen i Stockholm

När jag under intervjuerna med fastighetsägarna kom till frågor om hur förutsättningarna för privata fastighetsägare förändrats, så var det en sak som togs upp spontant väldigt ofta förutom de höjda driftskostnaderna: Kontakten med Hyresgästföreningen. Både stora och mindre fastighetsägare upplever att kontakten och stämningen mellan dem och Hyresgästföreningen försämrats de senaste åren. Man upplever att tonen i media blivit allt mer hätsk parterna emellan och att även Fastighetsägarna Stockholm har del i den utvecklingen.

Flera betonar dock att individuella kontakter med Hyresgästföreningens ombud till större delen karakteriseras av förståelse och samverkan. Det är inte dessa möten som man i de allra flesta fall pekar på som konfliktbetonade, utan det är den

²⁷ Man, 55-59 år, stor fastighetsägare.

²⁸ Man, 65+, stor fastighetsägare.

stämning som skapas av mer offentliga uttalanden som man syftar på. Kontakten med individuella ombud upplevs ofta som bra men man beklagar att de individuella ombuden saknar befogenhet att tillsammans med fastighetsägarna komma överens om saker man diskuterar. De avgörande besluten menar de, flyttas uppåt och bort ifrån det direkta samtalet mellan ombud och fastighetsägare.

Några fastighetsägare uttrycker en oro över vad de beskriver som framväxande kultur inom de intresseorganisationer som representerar dem själva och hyresgästerna som verkar innebära att den ena parten svartmålar den andre, istället för att man anstränger sig för att förstå den andra parten och dess förutsättningar. En mellanstor fastighetsägare tog upp ett möte med ett ombud på Hyresgästföreningen som gjorde stort intryck på henne. Mötet var väldigt positivt och samtalet karakteriserades av en ömsesidig respekt. Efter mötet så uttryckte ombudet en förvåning över att det gått så bra och att samtalet förts i en så trevlig ton. Ombudet hade inte förväntat sig att möta en så trevlig person enligt den här fastighetsägaren som blev lite förbryllad över det uttalandet. Har stämningen mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen i Stockholm blivit så dålig kan man fråga sig?

Några fastighetsägare betonar att deras erfarenheter av kontakter med Hyresgästföreningen varit positiva. En mellanstor fastighetsägare menar att han alltid haft ett bra samarbete med Hyresgästföreningens representanter, medan en annan mellanstor fastighetsägare framhåller att man aldrig haft några större problem vid hyresförhandlingar, och haft en bra kontakt på Hyresgästföreningen som alltid varit trevlig. Sammantaget rör det sig om 23 fastighetsägare av varierande storlek som rapporterar en försämrad stämning mellan dem och Hyresgästföreningen, men som i 15 fall betonar att det inte rör kontakten med de individuella ombuden. Sju fastighetsägare tycker att kontakten med Hyresgästföreningen har varit positiv över åren. Det går inte att utläsa någon tydlig skillnad vare sig mellan åldersgrupper eller typen av fastighetsägare, utan det hela verkar botten i individuella kontakter med Hyresgästföreningens representanter och erfarenheterna av dem. Kan det vara så att de individuella ombuden skiljer sig åt i bemötandet av fastighetsägare på ett anmärkningsvärt sätt? Rör det sig om personliga karakteristika hos fastighetsägaren? Beror de upplevda konflikterna till stor del på de förväntningar fastighetsägarna själva har? Eller handlar det om något helt annat? Tyvärr så går det inte att dra några klara slutsatser av det material som samlats ihop, men det är ett område som skulle vara värt att studera närmare om parterna skulle önska att relationerna mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen förbättras.

Situationen som flera fastighetsägare beskriver kan kanske delvis förstås mot den debatt som förs i media av politiker, intresseorganisationer, sakkunniga och andra berörda aktörer om ombildningar, utförsäljning av allmännyttan och en allmän oro från både hyresgäster och Hyresgästföreningen över att hyresrätten kan vara hotad i många delar av Stockholm. Möjligen leder den intressekonflikt som nu verkar tillspetsas extra mycket till en hetare stämning mellan parterna.

5. Anledningar att sälja bostadsfastigheter

Det här avsnittet beskriver de anledningar som fastighetsägarna i studien uppgivit som de främsta anledningar till att sälja bostadsfastigheter. Jag börjar med att beskriva de anledningar som fastighetsägarna själva haft för att sälja och fortsätter i avsnitten därefter med att ta med sådana anledningar som de tror kan vara avgörande för fastighetsägare generellt.

Stora fastighetsägare

De större fastighetsägarnas främsta argument för att sälja presenteras i tabell två. Eftersom det har varit svårt att få fram exakta siffror på förvärv och försäljning så har jag valt att endast presentera argumenten översiktligt.

Tabell 2. Anledningar till att sälja. Stora fastighetsägare.

Typ	Anledning till att sälja, från och med år 2000
Byggbolag	Renodling mot bostadsfastighetsförvaltning, avsluta ett tråkigt kapitel med ett svårförvaltad bestånd
Byggbolag	En del av verksamheten, ROT-fast som köpts, renov. och sålts
Byggbolag	En del av verksamheten, ROT-fast som köpts, renov. och sålts Några enstaka fastigheter sålda till brf i innerstaden
Byggbolag	Omstrukturering, koncentrerat beståndet till ett fåtal områden i Sthlm. Några enstaka fastigheter sålda till brf i innerstaden
Byggbolag	Kapitalbehov för att starta upp ett "tredje ben" i företaget
Byggbolag	Ej sålt i större utsträckning
Byggbolag	<i>Omstrukturering, verksamheten helt inriktad på projektering</i>
Kap.förv.	Ej sålt i större utsträckning. En fastighet som var problematisk att förvalta, hyresgästerna ville ombilda
Kap.förv.	Tror mer på kommersiella fastigheter. Sålt successivt sedan 2000, hela tiden en avvägning mellan den långsiktiga avkastningen och priset man kan få
Fast.bolag	Ej sålt i större utsträckning
Fast.bolag	Ej sålt i större utsträckning, geografisk omfördelning för effektivare förvaltning

Som tabellen visar har större delen av de stora fastighetsägarna sålt en del fastigheter sedan 2000. Bland några av dem är förvärv och försäljning av fastigheter en del av verksamheten. Två av byggbolagen köper ROT-mogna fastigheter (ROT står för reparation, ombyggnad och tillbyggnad) som renoveras och säljs vidare. En av kapitalförvaltarna säljer som en del i deras placeringsstrategiska policy. Bland de övriga så är effektivare förvaltning och omstrukturering de viktigaste argumenten för att sälja. Två har också sålt fastigheter som bedömts vara komplicerade förvaltningsobjekt.

Mellanstora och små fastighetsägare

De mellanstora och små fastighetsägarna kan ofta ge en mer detaljerad beskrivning av hur många fastigheter man sålt och varför eftersom de inte har lika stora bestånd i sin ägo. Av den anledningen så har jag valt att presentera en något mer detaljerad översikt över försäljningar bland dessa fastighetsägare i tabell tre.

Tabell 3. Anledningar till att sälja. Mellanstora och små fastighetsägare

Typ	Bfast. 2007	Sålda 2000-	Anledning
Mellanstora			
Privat + AB	6-10	2	Allmännyttigt bolag som höll priserna nere till orimliga nivåer i Solna
Privat + AB	6-10	3	Köper och säljer som en del i affärsidén
Privat AB	6-10	3	Kapitalbehov till verksamheten och omstrukturering
Privat AB	6-10	flera	Omstrukturering mot fler kommersiella fastigheter
Små			
Privat + AB	4	2	En av ek. skäl, en pga stort renoveringsbehov
Privat + AB	4	2	Köper och säljer som en del i affärsidén
Privat AB	0	2	<i>För svårt att bygga upp ett bestånd, verksamhet på annan ort</i>
Privat AB	2	2	Påtryckningar från brf, priset var bra jämf. med långsiktig avkastning
Privat AB	0	2	<i>Priset var för bra helt enkelt</i>
Privat ägo	0	1	<i>Generationsväxling, ingen som kunde ta över</i>
Privat ägo	0	1	<i>Sålde för att kunna fördela kapitalet innan något av syskonen gick bort</i>

(Kursiverad text innebär att intervjupersonen/företaget sålt hela sitt bestånd mellan 2000 och 2007 och därmed inte längre äger några fastigheter överhuvudtaget i Stockholm.)

Som framgår av tabellen så är det fyra mellanstora och sju små fastighetsägare som uppger att de har sålt hela eller delar av sitt bestånd sedan år 2000. Vad som kan vara viktigt att notera är att de fyra mellanstora som sålt, också har köpt fastigheter under samma period. I dessa fall går det inte att se någon minskning av det totala beståndet. Bland de små fastighetsägarna som har sålt är det en person som uppger att han också har köpt fastigheter under perioden, nämligen den personen som också anger att förvärv och försäljning är en del av affärsidén. Av de små som har sålt fastigheter så har fyra sålt hela sitt bestånd. I kommande avsnitt går jag igenom några av de vanligaste anledningarna som intervjupersonerna angett för att sälja bostadsfastigheter.

Omstrukturering och geografisk omfördelning

En ganska vanlig orsak till försäljning av bostadsfastigheter visar sig vara den typen av försäljning som görs i syfte att koncentrera eller omstrukturera verksamheten. Argumentet är vanligare hos de större fastighetsägarna, samt bland de mellanstora fastighetsägarna. När det gäller koncentrerings av verksamheten så talar man om en geografisk omfördelning av beståndet, dvs. att man försöker koncentrera sitt

fastighetsbestånd till ett visst geografiskt område. Ur förvaltningssynpunkt är ett bestånd som ligger inom ett och samma område eller som är koncentrerat till ett fåtal områden att föredra snarare än att ha enstaka fastigheter utspridda över hela staden. Fastigheterna är då ofta lika på många sätt, t.ex. vad gäller ålder, konstruktion, hyresgäster och liknande, samt gör den dagliga driften smidigare eftersom avstånden dem emellan är litet. Det är då också lättare att förvalta sina fastigheter som en fritidssyssla om man har en yrkeskarriär vid sidan om.

En mellanstor fastighetsägare uttrycker en önskan att koncentrera sitt bestånd till ett närförortsområde där redan större delen av beståndet är beläget. Han menar att om det skulle dyka upp intressanta objekt just där så skulle han mycket väl kunna tänka sig sälja de två fastigheter företaget äger och förvaltar på andra platser för att frigöra kapital till att köpa dessa fastigheter. Samma fastighetsägare blev tvungen att frigöra kapital för ett större renoveringsprojekt i det aktuella närförortsområdet och valde då att sälja en fastighet som inte tillhörde detta bestånd. Fokus ligger med andra ord för den här fastighetsägaren på ett specifikt bostadsområde, och målsättningen är att koncentrera verksamheten helt till detta område. En anledning till detta är att han upplever det svårare att förvalta fastigheter i mer centrala lägen eftersom hyresgästerna ställer högre krav och är krångligare att komma överens med vad gäller standardåtgärder. I det närförortsområde som man koncentrerar sig på har det varit lättare att få hyresgästerna på sin sida, och dessutom så har fastigheterna varit enklare att bygga om och renovera rent tekniskt.

En omstrukturering av fastighetsbeståndet är ett annat vanligt skäl till att sälja fastigheter. Eftersom många upplever försämrade förutsättningar att förvalta och äga bostadsfastigheter börjar flera av dem som deltagit i studien att snegla mot marknaden för kommersiella hyresfastigheter med kontor och butikslokaler. Direktavkastningen för den typen av verksamhet är mer gynnsam då ekonomin går bra och efterfrågan på kommersiella lokaler är hög. Men det är också en mer riskfylld marknad att ge sig in på vilket diskuterats tidigare. Många av fastighetsägarna i den här studien har redan en del kommersiella fastigheter i sitt bestånd, och de som redan har den typen av fastigheter verkar vara benägna att vara mer intresserade av den delen av marknaden nu när villkoren för att äga bostadsfastigheter försämrats. Men det finns också de som tänker precis tvärtom och vill inrikta sig helt på bostadsfastigheter från att ha ägt ett blandat fastighetsbestånd. Ett av de större fastighetsbolagen har t.ex. sålt en stor del av sina kommersiella fastigheter för att renodla verksamheten mot bostadsfastigheter och förvaltningen av dem. Oavsett inriktning så innebär en omstrukturering av verksamheten i de allra flesta fall att man väljer att sälja en del av fastighetsbeståndet för att på så sätt frigöra kapital för andra fastighetsköp. Bland de små och mellanstora fastighetsägarna är det bara en som uttrycker en plan på att inrikta sig mer på kommersiella fastigheter framöver.

Den enda stora fastighetsägare i den här studien som sålt hela sitt fastighetsbestånd gjorde det i syfte att renodla verksamheten mot projektering. Under intervjun förklarade representanten för bolaget det med att man från början haft en "entreprenörsanda" i företaget. De har ingen djupt rotad tradition av bygg- och

förvaltningsverksamhet, så man kände helt enkelt att projekteringsverksamheten passade företagets profil bättre än förvaltningen av fastigheter. Man betonar också att man jobbar mycket med lånade pengar vilket för deras egen del ses som något väldigt svårt på dagens bostadsfastighetsmarknad. Från början var tanken att bli en större aktör i Stockholm på fastighetsmarknaden och affärsidén var delvis att köpa och renovera fastigheter för att få upp hyran till för företaget rimliga nivåer. Men man underskattade hur tufft det skulle bli i hyresförhandlingarna, och uppfattade konflikten mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Stockholm som en konflikt som gick ut på att försvara "fel saker" som man uttrycker det. Förhandlingsklimatet var helt enkelt mycket tuffare än man hade förväntat sig. Huvudorsaken till omstruktureringen var dock att man kände sig mer "hemma" med att syssla med projektering.

Trycket från bostadsrättsföreningar

Majoriteten av fastighetsägarna i den här studien vittnar om att hyresgästerna i allt fler av de fastigheter man äger har bildat bostadsrättsförening och "står och knackar på dörren" i väntan på ett tillfälle att köpa fastigheten. En mellanstor fastighetsägare uppger att hon känner till att ett stort antal hyresgäster i olika fastigheter är intresserade av att ombilda om hon bara skulle vara villig att sälja. Hon fortsätter med att påpeka att man inte har något intresse av att sälja från bolagets sida, och hyresgästerna respekterar detta.

De fastighetsbolag som uppger att man har planer på att förvärva fastigheter menar att de normalt sett inte har stor chans att konkurrera med en bostadsrättsförening som vill köpa samma fastighet, dels på grund av den förtur som en bostadsrättsförening har, dels på grund av att priset som en bostadsrättsförening kan betala ofta är betydligt högre än vad ett privat fastighetsbolag kan köpa fastigheter för och fortfarande räkna med en rimlig avkastning.

Fastighetens egenskaper

Det finns flera olika faktorer som påverkar förvaltningen av en fastighet: åldern på fastigheten, fastighetens skick, hyresgästerna, det geografiska läget, anslutning till fjärrvärmenätet etc. På olika sätt påverkar dessa faktorer hur effektivt man kan förvalta fastigheten. Just fastighetens egenskaper kan vara en avgörande orsak till att man väljer att sälja en fastighet som några av intervjuerna har visat. Bland ett par av de fastighetsbolag och mindre fastighetsägare som uttryckligen bedriver sin verksamhet med en bestämd avsikt att inte alls avyttra några fastigheter, har man ändå sålt sådana bostadsfastigheter som man "har haft problem med". Dessa problem skiljer sig något åt men de grundar sig i nästan samtliga fall på problematiska hyresgäster och/eller stora renoverings- och reparationsbehov.

När det blir dags för en fastighet att stamrenoveras "prövas" fastigheten som en stor fastighetsägare uttrycker det. Det här tror många är ett kritiskt skede för fastigheter i privat ägo generellt, speciellt med de kostnader som en renovering medför idag. Om man inte känner att det går att motivera rent ekonomiskt att genomföra renoveringen så ligger det nära till hands att sälja fastigheten, antingen

direkt till bostadsrättsföreningen, eller till ett byggbolag som har förvärv och försäljning av ROT-projekt som en del av sin verksamhet. Då fastigheten är renoverad betingar naturligtvis fastigheten ett högre pris eftersom de som köper vet att en av de största och mest kostsamma åtgärderna redan är utförd.

Generationsväxling

Bland fastighetsägarna, särskilt de riktigt småskaliga, som varit med i den här studien finns det gott om personer nära eller strax över pensionsåldern. I dessa fall rör det sig om personer som ärvt sin fastighet eller investerat i fastigheter senare i livet och som i de flesta fall haft själva fastighetsförvaltningen som en verksamhet utöver den verkliga yrkeskarriären, alternativt att man har sett det som något att sysselsätta sig med efter pension. En av dem uppger att han inte tagit ut några pengar ur verksamheten utan har istället valt att investera eventuellt överskott i fastigheten genom renoveringsarbeten, tillbyggnader och modernisering.

En av fastighetsägarna som deltagit i studien och som också arbetar som fastighetsmäklare uppskattar att den vanligaste orsaken till att sälja fastigheter för mindre fastighetsägare i Stockholm är just generationsskiften. Uppskattningen grundar sig på de flerbostadshus han själv förmedlat i Stockholm de senaste dryga 30 åren. Han tror att fastighetsbranschen uppfattas som något tråkig av yngre människor:

”Det är ju en ganska osexig bransch egentligen.”²⁹

Om något barn förväntas ta över fastigheten förutsätter det ett intresse, menar han. En äldre fastighetsägare som funderar på att dra sig tillbaka måste ha någon som kan ta över, och om den nuvarande ägaren har fler än ett barn kan det bli problematiskt eftersom en fastighet är svår att dela på rent praktiskt. Åtminstone mycket svårare än det är att dela på reda pengar. Om vi vänder på myntet och säger att någon ärvt en fastighet nyligen och sett hur hårt föräldrarna jobbat med den dagliga driften, kanske det känns lättare att sälja än att sätta sig in i alla regler och skaffa sig den tekniska kunskapen som krävs. Så tiden strax innan en fastighetsägare drar sig tillbaka och tiden efter arvsskiften är kritiska perioder enligt inte bara fastighetsägaren som också arbetar som mäklare, utan enligt flera av de fastighetsägare jag talat med. Det här är ett problem som gäller i högsta grad för de allra minsta fastighetsägarna är de överens om. En större verksamhet med en egen förvaltningsorganisation upplever sannolikt inte en sådan situation på samma sätt, även om familjeägda bolag också förutsätter någon form av succession.

Stora vinster vid försäljning

En liten fastighetsägare berättade om hans skäl till att sälja på följande sätt: Från början var syftet med att köpa fastigheten att skaffa en lokal till den privata näringsverksamheten som genererade ett bra överskott. Han blev fastighetsägare

²⁹ Man, 55-59 år, mellanstor fastighetsägare.

under mitten av 90-talet, skötte förvaltningen på egen hand och gillade tanken på att utöka den verksamheten. I början på 2000-talet köpte han ytterligare en fastighet och funderade på att helt och hållet ge sig in i branschen som förvaltare eftersom det visade sig att två fastigheter innebar mer än dubbelt så mycket jobb som att äga en fastighet. Han beräknade att det skulle krävas ett förvaltningsunderlag på ungefär 100-150 lägenheter om verksamheten skulle kunna bli lönsam. Men när det blev aktuellt att leta efter ytterligare fastigheter hade det blivit dyrare att köpa, och att köpa en tredje fastighet skulle öka hans belåning så till den grad att det skulle riskera den andra näringsverksamheten. Det var för hans egen del inte var en lockande tanke vid 50 års ålder. När så ombildningarna kom igång och priserna sköt i höjden såg han istället en möjlighet att bli ekonomiskt oberoende:

”Det var alldeles för bra för att låta bli helt enkelt.”³⁰

En annan fastighetsägare som under hela sin period som fastighetsägare bara ägt och förvaltat en fastighet i Solna berättar om värdeförändringen på just den fastighet som han nyligen sålt:

”Byggekostnaden 1946 låg på drygt 700 000 kr, det är ju säkert mycket bättre än index. Mitt ingångsvärde 1992, och det var för att det var en svacka då, låg på 6,5 miljoner. Ja, det har ju... nästan sex gånger [Han sålde fastigheten 2007 för 36 miljoner] på 15 år har det stigit. Det är för mycket.”³¹

6. Motiven bakom att behålla sina bostadsfastigheter

Av rent ekonomiska skäl kan man ställa sig frågan varför det överhuvudtaget finns privata fastighetsägare i Stockholm. De direkta förtjänsterna från verksamheten är sällan särskilt stora, utan det är först vid försäljning som det sanna marknadsvärdet realiserar på något sätt. Speciellt för de riktigt små fastighetsägarna är det svårt att ana strikt ekonomiska motiv för att fortsätta äga och förvalta sina fastigheter. I det här avsnittet behandlas några motiv som fastighetsägarna i den här studien angett för att fortsätta arbeta med sina fastigheter.

Hyresrätten är en eftertraktad och viktig upplåtelseform

Stockholm och andra storstadsregioner är attraktiva boplatser för väldigt många människor och många unga som idag bor hemma hos föräldrarna i Stockholmsregionen söker efter sin första egna bostad. Hyresrätten utgör för många yngre som flyttar hemifrån som det enda ekonomiskt möjliga alternativet, särskilt om man vill studera och inte har möjlighet att ta stora lån för att köpa sig en egen bostad. Det här är något som den större delen av fastighetsägarna i studien är medvetna om och lyfter fram som ett argument för att fortsätta förvalta sina fastigheter, men också

³⁰ Man, 50-54 år, Liten fastighetsägare.

³¹ Man, 65+ år. Liten fastighetsägare.

som ett svar på frågan om varför hyresrätter behövs överhuvudtaget. Det är dock inte bara unga som vill bo i hyresrätt poängterar några. Hyresrätten är en attraktiv boendeform för väldigt många människor, och i en stad som Stockholm finns alltid en stor efterfrågan på bostäder. Detta säkerställer att man aldrig behöver brottas med vakanser som kan vara problem för fastighetsägare på mindre orter.

Hyresrätten som boendeform erbjuder vad många kallar "full service" och några fastighetsägare liknar det vid att bo på hotell. Man betalar sin hyra och lyfter bara på luren om man har problem med lägenheten. I en bostadsrätt så är det nödvändigt att själv engagera sig om något brister och att stå för reparationskostnaden direkt. Som hyresgäst ser man inga för stunden märkbara kostnader på hyran som effekt av en sådan åtgärd.

Tron och förhoppningen om en systemförändring

Under många intervjuer fick jag intrycket av att man vädrar en förändring i hyressättningen i Stockholm. Den pågående utredningen om allmännyttans och hyressättningsystemets framtid kom ofta på tal under intervjuerna, särskilt bland de fastighetsägare som var engagerade i fastighetsägarna eller uppvisade ett stort intresse för bostadspolitik generellt. Många tog också upp den anmälan till EU-kommissionen som Fastighetsägarna Sverige gjort via sin paraplyorganisation Europeiska Fastighetsägarunionen (EPF), som går ut på att den svenska staten enligt dem gynnar de allmännyttiga bostadsbolagen på ett sätt som är oförenligt med EU-rätten.

Förutom utredningen och anmälan till EU-kommissionen så tar några fastighetsägare upp Malmö och Göteborg som exempel på tecken att hyressättningen ser ut att gå mot mer marknadsmässiga principer. I Malmö har Hyresgästföreningen och Malmös kommunala bostadsbolag gemensamt utarbetat en hyressättningsmodell, kallad Malmömodellen, som förutom lägenhetens och fastighetens standard också utgår från läget som en avgörande faktor i hyresförhandlingarna. Med läge menas i Malmömodellen för övrigt inte bara det geografiska läget, utan även vilken våning lägenheten befinner sig på samt vilket vädersträck den vetter mot bland annat.³²

I Göteborg pekar några fastighetsägare på att läget också har större betydelse för hyressättningen än i Stockholm. Dessutom påstår en mellanstor fastighetsägare att man på Hyresgästföreningen i Göteborg generellt verkar vara mer lyhörd för fastighetsägarens förutsättningar och kostnadskalkyler jämfört med i Stockholm. Hon menar att det borde finnas mer av ett "Göteborgstänk" hos förhandlarna från Hyresgästföreningen i Stockholm. Hon tillägger att om man lägger fram en redovisning på hur mycket olika åtgärder har kostat och varför man genomfört dem verkar man ofta vara beredd på att lyssna till och ta in vad fastighetsägarna har att säga, men så känns det inte här enligt henne. Hon avslutar med att beklaga att kontakten med Hyresgästföreningen försämrats under åren och att det numera är så konfliktbetonat generellt i Stockholm.

³² Bergsten, E & Josefson, D (2006). *Hyressättning enligt Malmömodellen*.

En förändring av hyressättningsprinciperna i Stockholm har länge varit en viktig morot och en viktig förutsättning för åtminstone ett av de större fastighetsbolagen. En representant uttrycker det på följande sätt:

”Grundtanken är en långsiktighet och en bra avkastning sett över ett längre perspektiv. Priset vi betalar för att bibehålla vårt goda rykte är relativt höga driftskostnader i jämförelse med andra aktörer på fastighetsmarknaden. Vi är övertygade om att vi någon gång framöver kommer att få möjlighet att möta kunden på ett sätt som inte är möjligt idag. När den dagen väl inträffar och en normal prisbildning råder och det korporativistiska systemet är uppluckrat kommer vi ha en betydande konkurrensfördel eftersom vårt bestånd och vår service håller mycket hög kvalitet.”³³

Här får till viss del kortsiktiga ekonomiska kalkyler stå åt sidan för att bibehålla företagets goda namn i branschen inför en förväntad systemförändring. Samma person uttrycker dock en viss rastlöshet och hopplöshet eftersom man hoppats på en sådan systemförändring under så lång tid nu och ännu inte märkt några tydliga och konkreta resultat av en kostsam och noggrann förvaltningsverksamhet:

”Den rådande prissättningen skapar dock ett efterfrågeöverskott som gör att bolag som oss skulle kunna skära bort 50 procent av vår förvaltning och kapa kostnader eftersom man inte motiveras att satsa på bra förvaltning, vi får ju ta samma hyror ändå. Man belönas inte för att göra ett bra jobb för sina kunder. Det är väldigt tacksamt att bara köra vidare i gamla hjulspår och inte utvecklas alls.”³⁴

Mot slutet av intervjun står det klart att en fortsatt förvaltning och ett fortsatt ägande av bostadsfastigheter inte alls är en självklar del av företagets framtid, även om det idag utgör en stor del av företagets verksamhet. Det huvudsakliga argumentet för att vara kvar som aktör på bostadsmarknaden är en förhoppning om att man som fastighetsägare kommer att belönas för att vara en engagerad, noggrann och seriös förvaltare. Utan en förändring på sikt kommer de enligt egen utsago att tvingas börja tänka om vad gäller fler och fler ROT-mogna fastigheter eftersom det är svårt att få ihop kalkylerna på många av dessa projekt. Man börjar kanske snegla i större utsträckning mot alternativen för dessa fastigheter, nämligen att bygga om dem och sedan sälja dem som bostadsrätter. Man poängterar dock att detta inte är något som betecknar långsiktigt ägande eller något man har haft som avsikt att göra längre tillbaka. Men det kan vara det enda lönsamma alternativet om ingenting händer. Det märks under intervjun att det här resonemanget är något som växt fram långsamt och inte är något som man tar lätt på. Företaget har länge varit verksamt både som byggare och fastighetsförvaltare i Stockholm och ett beslut som innebär att man

³³ Man, 40-49 år, stor fastighetsägare.

³⁴ Man, 40-49 år, stor fastighetsägare.

skulle sälja av delar av det egna beståndet som man själv byggt, och som därför betingar ett visst affektionsvärde, skulle uppenbarligen vara svårt att genomföra.

Jag gillar mitt jobb!

I grund och botten är en viktig orsak till att man inte säljer trots den stora förtjänst man kan göra att man ser på sitt fastighetsägande och förvaltningen av fastigheterna som ett arbete, en affärsidé, en livsstil som flera fastighetsägare kallar det. 23 av de fastighetsägare som deltagit i den här studien har fastigheter "i blodet" på så sätt att deras föräldrar sysslade med fastighetsförvaltning, eller så har man jobbat inom någon gren av fastighets- eller byggbranschen innan man blivit fastighetsägare. För de allra flesta av dessa fastighetsägare så är det inte intressant att sälja av sitt fastighetsbestånd och syssla med något annat i första hand, trots ökade driftskostnader och bättre direktavkastning på alternativa placeringar.

Ett exempel på en sådan inställning kommer från en av de små fastighetsägarna. Han köpte sin första fastighet som ett resultat av ett intresse för boendefrågor som väcktes under tiden som anställd på ett allmännyttigt bostadsbolag. Han berättar att man måste tycka om att möta andra människor i sitt jobb om man vill bli en framgångsrik fastighetsförvaltare. Han menar att man som fastighetsägare bör se långsiktigt på sin investering och upprätthålla ett intresse för boendefrågor för sitt eget och hyresgästernas bästa. Avslutningsvis poängterar han att man inte kan syssla med bostadsfastigheter med pengar som enda drivkraft, utan att det är något annat som vanligtvis ligger bakom. Han tar här upp en intressant jämförelse när han ställer följande fråga till mig:

"Du tror väl inte att en bonde går och räknar på procenten [direktavkastningen] på sin gård, eller att det är därför han håller på med det han gör?"³⁵

Han menar att man oftast har så mycket mer än bara pengar i åtanke när man förvaltar sin fastighet och att det närmast kan kallas ett kall att vara en liten fastighetsägare. Saker som tradition, kunskap och intresse bedömer han vara viktigare än någon drivkraft att tjäna pengar. En annan mellanstor fastighetsägare upprepar den här uppfattningen till viss del och menar att det inte ligger så mycket rationalitet bakom det här med fastighetsförvaltning för små och mellanstora fastighetsägare.

En stor fastighetsägare har en liknande åsikt. Han menar att t.ex. en finansiell institution som fastighetsägare i princip kan stirra sig blind på driftnettot utan att ha fler faktorer att ta hänsyn till. En institution kan skala av betydligt mer för att renodla verksamheten menar han. Privata fastighetsägare som de själva agerar närmare sina kunder och möter dem i trappuppgången och på lunchrestaurangen. Verksamheten blir därför för den privata fastighetsägaren mer av en livsstil.

³⁵ Man, 60-64 år, liten fastighetsägare.

7. Framtiden

Varje intervju avslutades med en kortare diskussion om framtiden som ofta kom att handla om hyresrätter kontra bostadsrätter, samt en del tankar om hur allmännyttan skulle påverkas av marknadsanpassade hyror. Här presenteras dessa punkter.

Bostadsrätten och framtiden för hyresrätten

Bostadsrättsföreningarna "hänger på ringklockan" säger många fastighetsägare. Så är framtiden för de fastigheter som har privata fastighetsägare vigd åt bostadsrätten, och hur länge kan man säga nej till sina hyresgäster som vill köpa? Två fastighetsägare, en stor och en liten, uttrycker det på olika sätt när vi diskuterar framtiden för hyresrätten och för det egna beståndet:

"Socialdemokratin har alltid sett positivt på vår form av ägande och den typ av förvaltning vi bedriver, förvaltning med ett samhällsansvar kan man uttrycka det. Å andra sidan kan man fråga sig hur man moraliskt motiverar att säga nej till dem som vill köpa sitt boende. Hur länge kan man stå emot?"³⁶

Den andra fastighetsägaren vill hävda ett humanistiskt perspektiv snarare än ett ekonomiskt. Han har tidigare arbetat i ett allmännyttigt bostadsbolag i Stockholm och har varit engagerad i frågor kring de boendes inflytande. Han menar att bostadsrätten som boendeform kanske är en naturlig utveckling att gå emot, ett boende som får människan att engagera sig mer i sin boendesituation och stimulerar egenansvaret hos de boende. Det råder dock delade meningar om huruvida bostadsrätten är det rätta svaret.

Några av de fastighetsägare som deltagit i studien har erfarenheter av att förvalta bostadsfastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar. Samtliga av dem uppger att förvaltningen av den typen av fastigheter är mycket svårare och mer krävande ur förvaltningssynpunkt. De boende förväntar sig mer och bättre service än vad boende i en hyresbostadsfastighet gör generellt sett. Antagligen beror detta mycket på att de som är ägare av en andel i en bostadsrättsförening konkret ser vad saker och ting kostar och vet ungefär vad de betalar för den service som t.ex. en fastighetsskötare tillhandahåller. De är då ofta måna om att få ut så mycket som möjligt av den service de betalat för. En hyresgäst ser ju bara hyresavin utan att veta exakt vad han eller hon betalar för och hur mycket av hyran som går till underhåll, reparation, städning, sophämtning, osv. Förutom detta så framhåller många att när en bostadsrättsförening väljer att förvalta fastigheten på egen hand så läggs hela arbetet med fastigheten och allt vad det innebär i händerna på amatörer. Själva arbetet med fastigheten, eller "arbetet bakom" som en fastighetsägare uttrycker det, synliggörs inte för dem som vill ombilda förrän det är dags att ta tag i det. Många kanske ser de stora pengarna som går att tjäna, men har inte en tanke på allt extra arbete som fastighetsförvaltning innebär. När det väl blir dags att anlita folk för att utföra reparationer och renoveringar finns det risk att föreningen anställer

³⁶ Man, 65+ år, stor fastighetsägare.

okvalificerad personal för att kunna spara pengar, eller att de boende inte kommer överens om en lämplig väg att gå för att uppnå gemensamma mål. Majoritetsbeslut måste fattas och när det gäller olika åtgärder som väldigt påtagligt kommer att påverka de boendes egen ekonomi, kan kostnaderna göra att man avskräcks helt från det. En fastighetsägare måste också komma överens med sina hyresgäster om liknande åtgärder, men i dessa fall tar fastighetsägaren den ekonomiska risken och ansvaret för arbetet medan hyresgästerna kan få en något högre hyra längre fram i tiden.

Några fastighetsägare som jag talat med gillar inte bostadsrätten som boendeform och menar att den är överskattad. De menar att debatten idag är för inriktad enbart på ekonomiska frågor som förblindar nybildade bostadsrättsföreningar och gör att man inte ser den ekonomiska risken som man personligen utsätter sig för. Några lyfter fram den ombildningshysteri som råder i förortsområdena där de boende uppmuntras till att ombilda så fort de bara kan, trots att de många gånger bor i fastigheter byggda på 1970-talet som är i stort behov av reovering. Ett par av de byggbolag som finns representerade i den här studien uttrycker en stor oro över vad som kommer att hända när de nybildade bostadsrättsföreningarna här ute ska till att börja reovera och reparera fastigheter som har varit dåliga produkter från början. Risken, menar de, är att det blir samma resultat i dessa fall som bland de bostadsrättsföreningar som bildades i slutet på 80-talet i Stockholm. Många av dem gick i konkurs när de generösa subventionerna i form av räntebidrag och avdragsmöjligheter för nominella räntekostnader minskade eller slopades helt efter fastighetskrisen 1990. Orsaken idag kanske inte skulle vara densamma, men oväntat höga kostnader kan fälla en nybildad bostadsrättsförening.

7.2 Allmännyttan och marknadsanpassade hyror

Vad händer med miljonprogramsområdena i förorterna runt omkring Stockholm om man får ett mer differentierat hyressättningsystem eller till och med marknadshyror? Farhågorna är många men inte mycket är säkert. Det är framförallt under intervjuer med de större fastighetsägarna som också har bestånd i dessa områden som det här ämnet dykt upp för diskussion.

En stor fastighetsägare menar att effekten av en marknadsanpassad prissättning på hyresrätter grovt uppskattat skulle resultera i lägre hyror i dessa områden, samtidigt som hyror i linje med efterfrågan skulle stiga i innerstaden. De allmännyttiga bostadsbolagen har en stor del av sitt bestånd beläget i Stockholms förorter och skulle således ställas inför sjunkande intäkter med ett bestånd som enligt många är i behov av omfattande reoveringsarbeten inom en snar framtid. Bland de allmännyttiga bolagen i Stockholm finns det dock inte bara bostäder utan även en del kommersiella fastigheter som i vissa fall skulle kunna "bära" bolagen trots sjunkande hyresintäkter i bostadsbeståndet menar en fastighetsägare. Men sannolikt skulle man i större utsträckning än idag försöka sälja fastigheterna för att undvika storförluster. Då är tiotusen kronorsfrågan vem som skulle kunna tänka sig att köpa? Hyresgästerna i en del av beståndet skulle kunna gå samman och bilda

bostadsrättsföreningar i syfte att köpa fastigheter. Men vad händer med de fastigheter där hyresgästerna inte har denna möjlighet, av ekonomiska eller andra skäl? Här kommer den privata fastighetsägaren in i bilden.

Några av de större fastighetsbolagen som är inkluderade i den här studien har redan bestånd i områden som karakteriseras som "utsatta" och har i flera fall genomfört stora åtgärdsprogram för att rusta upp dessa fastigheter och områdena som helhet för att på sikt trygga sin investering. Hyresnivåerna i dessa områden är idag ganska förmånliga för fastighetsägare eftersom de inte skiljer sig nämnvärt från många attraktiva områden inne i staden. Frågan är om man skulle vara lika lockad av att köpa fastigheter här om hyresnivåerna sjönk. Förhoppningen då är enligt några av dem jag intervjuat att de åtgärder man vidtagit för att rusta och lyfta upp sitt bestånd får en märkbar effekt när den dagen kommer då hyresnivåerna marknadsanpassas. Även om hyrorna generellt sjunker i förortsområdena så bör förändringen i hyresnivå bli mindre i de bostadsområden som har hög standard relativt det övriga beståndet som befinner sig i samma geografiska förortsområde menar de. En välskött fastighet i ett bostadsområde med gott rykte kommer alltid att vara mer attraktiv för en bostadssökande och därmed betinga ett högre pris än det motsatta scenariot. Dessutom sitter många av de större fastighetsbolagen på stora bestånd i andra områden där man sannolikt kan förvänta sig höjda eller till och med kraftigt höjda hyresnivåer som då kan bära de fastigheter som befinner sig i mindre lönsamma områden.

8. Avslutande diskussion

För ett fastighetsbolag som jobbar strikt efter ekonomisk teori och söker maximera sina fastigheters direktavkastning finns det för närvarande få motiv att äga och förvalta bostadsfastigheter i centrala lägen i Stockholm. Som Lind visat har direktavkastningen på centralt belägna bostadsfastigheter i Stockholm sjunkit kraftigt, till stor del beroende på höga marknadsvärden på bostadsfastigheter pådrivna av ombildningarna till bostadsrätter. För en kapitalplacerare som söker en trygg investering med rimlig avkastning på kort sikt finns det få motiv att investera i bostadsfastigheter centralt på grund av detta. De fastighetsägare som ändå finns representerade i dessa lägen tenderar att se till andra faktorer än just fastighetens direktavkastning. Åtminstone bland dem som deltagit i den här studien.

De stora byggbolagen som i två eller tre generationer varit fastighetsägare här fortsätter att äga och förvalta dessa fastigheter mycket på grund av familjetraditionen och ett intresse av att bevara sitt goda namn. Man bibehåller ett kontinuerligt och noggrant underhåll trots att man vet att detta ur ett kortsiktigt ekonomiskt perspektiv är sämre än att dra ner på det kontinuerliga underhållet och sedan göra stora ingrepp i form av till exempel ombyggnader stötvis. Motiveringen är att man vill ha nöjda hyresgäster och ett bra rykte som kan bära frukt längre fram i ett mer friare hyressättningsystem.

Enligt Fastighetsägarna Stockholm och många av dem jag intervjuat, återfinns man en stor del små fastighetsägare i dessa mer centrala lägen. Många av dem har sällan mer än en eller två fastigheter och ser inte sitt fastighetsägande eller förvaltningen av dem som en heltidssyssla, utan något som man sysslar med på fritiden eller på deltid vid sidan av en yrkeskarriär, eller som en deltidsysselsättning efter pension. Man är mer intresserad av att förvalta sin egendom på ett bra sätt så att det långsiktiga värdet hålls högt än man är av att tjäna omedelbara pengar på fastigheten. För de riktigt små fastighetsägarna kan fastigheten ses som en möjlighet att ge familjen en god tillgång på bostäder och en trygg investering för framtida generationers skull.

De här allra minsta fastighetsägarna som ofta äger fastigheter i innerstaden verkar dock till stor del bestå av äldre. Många av dem är i eller närmar sig pensionsåldern och måste börja fundera på vad man ska göra med sin fastighet när den tiden kommer då man inte har möjlighet att se till den själv längre. Generationsväxlingar hos ägaren eller ägarna är ett kritiskt skede för en hyresbostadsfastighet enligt flera jag har intervjuat, och sannolikheten för att en försäljning till hyresgästerna äger rum är stor. Två vanliga anledningar tycks vara att man inte har någon i familjen som är intresserad att ta över ansvaret för fastigheten, eller så tänker man att det är lättare att dela upp reda pengar om man har flera barn.

Varför säljer man då nästan uteslutande till en bostadsrättsförening i de här områdena? Priset har naturligtvis en väldigt stor betydelse. De priser som de boende är villiga att betala via bostadsrättsföreningen ligger långt över vad en privat fastighetsägare, liten eller stor, kan betala och samtidigt räkna med att gå med någon form av vinst eller att överhuvudtaget få just en sådan fastighets intäkter att täcka drifts- och kapitalkostnader. Fastighetsköp sker ofta med delvis lånade pengar och om man då utöver driftnettot lägger på kapitalkostnader så är sannolikheten stor att man på den fastigheten får räkna med att gå med förlust en tid framöver. Det är få som har möjlighet att acceptera en sådan kalkyl. Bostadsrättsföreningen som köper fastigheten vet att den kommer att öka i värde som bostadsrättsfastighet och man kan räkna med en stor vinst om man skulle sälja sin lägenhet efter ombildning.

De fastighetsägare i studien som har uttryckt en ambition att utöka sitt fastighetsbestånd känner till de här villkoren väl och det är nästan ingen som ens överväger att köpa fastigheter i innerstadslägen, utan när det blir tal om köp så är det närförort, förort, eller andra orter helt och hållet som man funderar på. I dessa lägen så har inte ombildningstakten kommit upp i en sådan fart att priserna ökat till riktigt lika avskräckande nivåer. Det går i dessa områden att räkna med en rimlig avkastning.

Men det är trots allt sällan de snabba vinsterna som hägrar för de privata fastighetsägarna som intervjuerna visat. Istället är det åtminstone ur investeringssynpunkt den långsiktiga värdeutvecklingen och tryggheten som den här typen av investering erbjuder som är intressant. Men som redan påpekats så handlar fastigheter och förvaltningen av dem om så mycket mer än bara pengar och rationella överväganden.

Litteratur- och källförteckning

Tryckta källor

- Alvendahl, Kristina. *Bonus för ytterstadsbor ska rädda hyresrätten*, Dagens Nyheter – Debatt, 20070329.
- Eriksson, K & Lind, H (2005). *Vad vet vi om hyresregleringens effekter?* Ekonomisk debatt nr 4 2005.
- Johansson, E (2006). *Ekonomiska effekter av bostadsrättsombildning*, Examensarbete nr 353. Avd. för bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lind, H (2004). *Direktavkastning och direktavkastningskrav för fastigheter*. Uppsats nr 34. Avd. för bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lindgren, R (1998). *Hur bör fastigheter ägas?* Ekonomisk debatt nr 5 1998. Stockholms statistiska årsbok 2008.
- Malmqvist, P. Moderator. Underlag till föredrag den 28 mars 2007: *Avkastning på fastigheter*. IPD, Stockholm.

Internet:

- Ahlgren, S (2006). *56 000 hyresrätter kan försvinna genom ombildning till bostadsrätt*.
http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2006/11/article/article20061101_174851030/article20061101_174851030?orgId=177&ViewMode=&ParentListView=Everyone
- Bergsten, E & Josefson, D (2006). *Hyressättning enligt Malmömodellen*.
http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2006/12/article/article20061222_160003810/Examensarbete_____Malm%F6modellen.pdf
- Fastighetsägaren, nr 1 2008.
http://www.fastighetsagarna.se/_files/_syd_nr_1_2008.pdf
- Johansson, A (2007). *Lägets påverkan på hyran*.
http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2007/12/article/article20071218_123940333/article20071218_123940333?orgId=110&ViewMode=&ParentListView=Everyone