



**KTH Arkitektur
och samhällsbyggnad**



MALMÖ HÖGSKOLA

Ekonomiska effekter relaterade till åtgärder i bostadsområden

Två praktiska exempel

Av **Gunnar Blomé**
Kungliga Tekniska Högskolan
och Malmö Högskola

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

Förord

Uppdraget att beskriva och analysera ekonomiska effekter relaterade till åtgärder i bostadsområden har slutförts under hösten 2010. Inom den akademiska världen finns det ett flertal exempel på samhällsekonomiska effekter relaterat till olika typer av insatser i socialt utsatta bostadsområden. Företagsekonomiska effekter av åtgärder är däremot ovanliga. Det tillvägagångssätt som beskrivs i rapporten är ett försök att utveckla metoden och öka kunskapen om vilka företagsekonomiska effekter åtgärder medför. Det innebär alltid en viss osäkerhet att göra olika typer av uppskattningar och därför bör rapporten främst användas som en vägledning för att förstå vilka effekter åtgärder har på intäkt- och kostnadssidan i en lokal områdesförvaltning samt öka förståelsen för olika strategiska vägval. Ett stort tack riktas till Stena Fastigheter, MKB Fastighets AB, Räddningstjänsten Syd och Polisen i Malmö för hjälp med information.

Malmö i oktober 2010

Gunnar Blomé

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Ekonomiska effekter av åtgärder	5
Inledning	5
Uppdraget	5
Metod och analysverktyg	5
Teoretiska utgångspunkter	7
Bostadsområdet Fisksätra	9
Företagsperspektivet	9
Förvaltningskostnader	10
Hysesintäkter	10
Ekonomisk jämförelse	11
Bostadsområdet Herrgården	12
Företagsperspektivet	13
Förvaltningskostnader	13
Hysesintäkter	15
Ekonomisk jämförelse	15
Samhällsperspektivet	17
Räddningstjänsten resursanvändning	18
Polisens resursanvändning	18
Ekonomisk jämförelse	19
Sammanfattande analys	20
Slutsatser	23
Källförteckning	24

Sammanfattning

Rapporten innehåller en beskrivning och analys av ekonomiska effekter relaterade till åtgärder i socialt utsatta bostadsområden. Utgångspunkten har varit att öka förståelsen för olika angreppssätt. I rapporten jämförs relationsförvaltning i Fisksätra, Nacka kommun med traditionell förvaltning i Lindängen, Malmö kommun. Därefter beskrivs och analyseras två strategiska val för några fastigheter i Herrgården på Rosengård, Malmö kommun som innebär (a) stora investeringar eller (b) inga nya investeringar.

Rapporten beskriver/analyserar olika företagsindikatorer som hänger ihop med områdets sociala tillstånd för att exemplifiera företagsekonomiska effekter av åtgärder: *reparationer vid flytt, grov misskötsamhet vid avflyttning, renhållning av utemiljön, sophantering, klottersanering, förstörda fönster, mekaniskt sabotage/generellt sabotage, städning, hantering av störningar, hantering av obetalda hyror, obetalda hyror och vakanser*. För att beskriva områdesrelaterade problem omfattar rapporten även samhällsindikationerna: räddningstjänst- och poliskostnader. Resultatet ska i första hand ses som en vägledning för att förstå vilka effekter åtgärder har på intäkts- och kostnadssidan i en lokal områdesförvaltning samt öka förståelsen för olika strategiska vägval.

Åtgärder relaterat till bostadsområdenas sociala situation har visat sig vara ekonomiskt lönsam. Relationsförvaltningen har bedömts ge en kostnadsbesparing på 5 procent av drift- och underhållskostnaden per år för Fisksätra och i Herrgården har sociala åtgärder i kombination med fysiska investeringar bedömts ge en besparing på 16 procent av drift och underhållskostnaden per år. Vid optimistiska antaganden om kostnader och intäkter anses områdesåtgärderna i Herrgården vara företagsekonomiskt effektiva i relation till värden som skapas, ägarens ambitioner och andra strategiska vägval. Bostadsföretagens viktiga roll som samhällsbyggnadsaktör har befasts i exemplet Herrgården. Uteblivna åtgärder har resulterat i en beräknad extra samhällskostnad på 10 000 kr per lägenhet/år för att hantera bränder och kriminalitet när området inte fungerar socialt. I exemplet Herrgården har det även visat sig att alternativ (b), inga nya investeringar kan motiveras ur ett kort företagsekonomiskt perspektiv vid stor efterfrågan på bostäder då en ansvarslös ägare kan ha kvar hyresgäster, lyfta ett positivt driftnetto och därmed få hög, snabb avkastning utan att motsvara fastigheternas behov vilket är förödande för bostadsmiljön och på sikt leder till att fastigheterna blir uttjänta.

Av de slutsatser som lyfts fram i rapporten är det särskilt viktigt att påpeka följande: för att nå företagsekonomisk genomförbarhet och hållbar positiv områdesutveckling bör insatser i storskaliga bostadsområden främst inriktas mot att återställa bostadsmiljön istället för storskaliga förnyelseinsatser. Därtill måste de fysiska åtgärderna förenas med kontinuerliga sociala insatser med utgångspunkt i det lokala behovet. Nämnvärt att påpeka är att fastighetsägare som inte sköter (normalt för områdets situation) behov av drift- och underhåll, via en tydligare tillämpning av redan befintlig lagstiftning inte bör ha möjlighet att fortsätta på samma sätt. Ofta framställs områdesproblem som svåra att angripa men med företags-ekonomiskt effektiva åtgärder kan en till synes hopplös situation snabbt förändras.

Ekonomiska effekter av åtgärder

Inledning

I socialt utsatta storskaliga bostadsområden befinner sig både kommunala och privata fastighetsägare på en gemensam bostadsmarknad. En stor del av befolkningen är bosatta i dessa områden som även utgör en ansenlig fysisk yta i dagens moderna städer. En del av dessa områden är integrerade och fungerar utmärkt. En del områden är mycket nedgångna och brottas med en social problematik. Det betyder bland annat att problem som t.ex. allmän skadegörelse, brandskador, inbrott med mera går ut över boende, fastighetsägare, enskilda näringsidkare och kommun m.fl. Genom åren har det genomförts olika åtgärder inte minst i stadsförnyelseprojekt för att komma tillrätta med områdesrelaterade problem. Resultatet av den här typen av satsningar har varit blandad och bristen på positiv områdesutveckling har lett till berättigat kritik inom forskarsvärlden. Socialt utsatta bostadsområden är komplexa och det är viktigt att öka förståelsen för vilka typer av åtgärder som ger bestående effekter för områdesutveckling. Några grundläggande utgångspunkter är långsiktigt lönsamhetstänk, aktiv lokal fastighetsförvaltning och fungerande regelsystem. Rapporten visar två skilda praktiska exempel på hur bostadsföretagets agerande direkt påverkar det företagsekonomiska utfallet.

Uppdraget

Syftet med följande rapport är att beskriva två praktiska exempel på åtgärder och analysera företagsekonomiska effekter av detta. På uppdrag av Boverket beskrivs potentiella nyttoeffekter av relationsförvaltning i Fisksätra, Stockholm och investeringar i Herrgården på Rosengård, Malmö. I exemplet Herrgården görs en djupare företagsekonomisk analys och även en samhällsekonomisk kalkyl i syfte att öka helhetsförståelsen för eventuella nyttoeffekter. Materialet bygger på två forskningsartiklar som analyserar lönsamheten ur ett företagsperspektiv (Blomé 2009a, Blomé 2010a). Forskningsprojektet bedrivs vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm vid institutionen för fastighetsekonomi i samarbete med fastighetsvetenskap inom institutionen för Urbana Studier på Malmö Högskola.

Metod och analysverktyg

Inom den akademiska världen finns det ett flertal exempel på samhällsekonomiska effekter av olika typer av satsningar i socialt utsatta bostadsområden. Företagsekonomiska effekter av åtgärder är däremot ovanliga. Anledningen är att projekten är svåröverblickbara, brist på ekonomisk information och att värden som skapas är svåra att mäta. Det tillvägagångssätt som studien bygger på är ett försök att utveckla metoden och öka kunskapen om vilka företagsekonomiska effekter åtgärder medför.

Metoden som används i denna rapport utgår från att bostadsområdena Fisksätra och Herrgården jämförs med liknande områden utifrån geografiskt läge, byggnadsår, social situation, demografi, hushållssammansättning och lägenhetsfördelning. Herrgården jämförs

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

med ”referensområden” vilket är genomsnittet av två lokalt belägna liknande områden (Örtagård och Törnrosen) som fungerar normalt¹. Datainsamlingen har omfattat detaljerade studier av respektive lokal fastighetsorganisations arbete och ekonomisk data från bokföring. Information om olika förvaltningskostnader relaterat till områdets sociala tillstånd har dokumenterats. Dessa variabler ska inte användas utan reflektion eftersom det kan finnas lokala avvikelser beroende på exempelvis dåliga förvaltningslösningar. Följande kostnadsparametrar har skiljts ut ur den totala driften och anses lämpliga i syfte att studera huruvida åtgärder bidragit till positiva effekter för företaget: *reparationer vid flytt, grov misskötsamhet vid avflyttning, renhållning av utemiljön, sophantering, klottersanering, förstörda fönster, mekaniskt sabotage/generellt sabotage, städning, hantering av störningar, hantering av obetalda hyror, obetalda hyror och vakanser*. I Fisksätraanalysen jämförs åtgärder i form av sociala projekt, relationsförvaltning med enbart traditionell förvaltning, Lindängen under ett normalår. Begreppen förklaras mer ingående på sida 8.

Relationsförvaltning. Stor satsning på sociala projekt, Fisksätra.

Traditionell förvaltning. Liten satsning på sociala projekt, Lindängen.

I Herrgårdsanalysen jämförs satsningar i form av sociala projekt och byggnadstekniska investeringar med alternativet att inte göra några nya investeringar vilket innebär att tillämpa en typ av slumstrategi. Med begreppet slumstrategi menas en fastighetsförvaltning som saknar planerat underhåll, innehåller en slimmad lokal förvaltningsorganisation, inget socialt engagemang och försummade framtida behov. Nya investeringars påverkan på området har i det här exemplet studerats under 4 år och intäkter såväl som kostnader har brutits ner till kr per lägenhet vilket har inkluderat 294 lägenheter. I Herrgårdstudien görs en investeringsanalys med utgångspunkt i två strategiska alternativ a, b:

(a) *Nya investerade resurser. Detta är ett verkligt scenario och bygger på det kommunala bostadsföretagets verkliga investeringar.*

(b) *Inga nya investeringar, slumstrategi. Detta baseras på en fiktiv situation med låga drift- och underhållskostnader.*

De två företagsstrategierna analyseras ingående. Nuvärdet i företagskalkylen beräknas på 4 procents realränta och 6 procent vid restvärdet på grund av större osäkerhet vid den här typen av beräkningar. För mer detaljerad information omkring använd data och information hänvisas till Blomé, 2009a och Blomé, 2010a. Det är också viktigt att göra känslighetsanalyser för att se hur resultatet påverkas av ändrade antaganden.

Herrgårdsanalysen innehåller även en samhällsekonomisk kalkyl som visar hur vissa samhällskostnader påverkas. Valda parametrar är räddningstjänst- och polisresurser. Dessa parametrar bygger på frekvensstatistik över antal brott och bränder. För att undvika att extremvärden får för stort genomslag har skillnaden mellan det mest frekventa året jämförts med ett normalår för Herrgården. Den extra kostnaden som uppstår när området inte fungerar socialt består av differensen mellan normalåret och extremåret². Eftersom statistiken är områdesbaserad har kostnader brutits ner till kostnader per lägenhet för områdets samtliga 1360 lägenheter. I alternativ (a), vilket inkluderar det kommunala bostadsföretagets investeringar i 294 lägenheter har det sociala läget stabiliserats jämfört med andra delar av

¹ Normalt innebär en stabil social områdessituation vilket inte medför extra företags- och samhällskostnader.

² Extremt innebär en instabil social områdessituation vilket medför extra företags- och samhällskostnader.

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

Herrgården som fortfarande har en betydligt högre frekvens av kriminalitet och bränder. Läget i dessa områden har normaliserats vilket antas bero på åtgärdernas positiva inverkan på övriga delar av bostadsområdet. Det här har dokumenterats genom att vissa företagskostnader anknutna till områdesrelaterade problem minskat samtidigt som personal, hyresgäster såväl som polis och räddningstjänst bekräftat en klar stabilisering av läget. Därför antas dessa fastigheter idag ha normala samhällskostnader för räddningstjänst- och polisens verksamhet.

Kostnader för räddningstjänst- och polisresurser har i det här exemplet beräknats utifrån dessa aktörers egna schabloner och forskning. Samhällskostnaden för brott bygger på Nilsson (2007) och Dubourg et al. (2005) som delar in brotten i liknande kategorier: *våldsbrott, inbrott, bilbrott, skadegörelse och stöld/hot/övrigt*. En viss anpassning till polisens statistik har gjorts och kostnaderna för olika typer av brott är försiktigt tilltagna för att undgå överskattning och kan lätt justeras vid alternativa kalkyler. Kostnaderna innehåller polisens använda resurser för operativa insatser och juridisk administrativ hantering i relation till olika brottstyper. Brottsstatistiken omfattar brott på Herrgården mellan år 1998-2009. Från år 2005 till år 2009 finns detaljerad statistik över olika typer av brott vilket saknas för övriga år. Skillnaden i brandfrekvens mellan ett normalår och extremår används som indikator på räddningstjänstens resursanvändning och grundar sig på brandstatistik från Herrgården och intilliggande grannområden mellan år 1990-2009. Operativ kostnad inklusive personal och material för en genomsnittlig räddningsinsats är en försiktig uppskattning och har diskuterats fram i samråd med räddningstjänsten med utgångspunkt i räddningstjänstens debiteringsmall för olika typer av tjänster. Nuvärdet beräknas över en 15 års period med 4 procents realränta i samhällskalkylen.

Teoretiska utgångspunkter

Inom forskningsfältet förnyelsearbete i efterkrigstidens storskaliga bostadsområden finns det en klar brist på företagsekonomisk analys. Det är högst anmärkningsvärt att dessa effekter inte tydligare beaktats eller utforskats eftersom bostadsmarknadens villkor förändrats och det ställs nya krav på exempelvis allmännyttan. I Ds 2009:60³ ges det förslag på att allmännyttan ska anpassas till EG-rätten, bli mer affärsinriktad, frångå tidigare principer om självkostnad och tillåtas gå med vinst. Det affärsmässiga inslaget är egentligen ingenting nytt för de flesta av Sveriges kommunala bostadsföretag som sedan mitten av 1990-talet tillämpat grundläggande principer om affärsmässighet i förvaltningsstrategiska beslut. Det finns ett flertal frågetecken kring det nya lagförslaget vilka har en direkt koppling till extra investeringar i socialt utsatta bostadsområden. Det handlar om att klargöra om affärsmässighet bör tolkas enbart strikt företagsekonomiskt eller om samhällsekonomisk nytta kan inräknas som motiv för olika typer av satsningar. Det finns ett flertal forskningsprojekt som styrker samhällsekonomisk nytta av stadsförnyelseprojekt i områden med sociala problem men få utreder företagsnyttan och ställer dessa perspektiv mot varandra. Lind och Lundström (2008) gör dock ett försök och analyserar ekonomiska effekter av investeringar i stadsdelen Gårdssten i Göteborg och i det exemplet uppväger samhällsnyttor en negativ företagsekonomisk kalkyl. Intressanta samhällsekonomiska variabler kan till exempel vara, förvärvsfrekvens, antal sjukskrivna, hälsoaspekter, barn och ungdomars skolresultat, räddningstjänst- och polisresurser samt kriminalitet. Dessa indikatorer är beroende av flera

³ Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag - övervägande och förslag (Ds 2009:60).

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

olika faktorer såsom politiska beslut såväl som strukturella förändringar i samhället och studeras med fördel över en längre tidsperiod. Polis- och räddningstjänstresurser är adekvata indikatorer ur ett kort perspektiv eftersom dessa i högre grad direkt påverkas av lokalanknutna förnyelseprojekt.

Genomgång av forskning

Ska åtgärder i socialt utsatta områden bli effektiva är det viktigt att utgå från lokala förutsättningar då olika bostadsmarknader i Sverige ställer krav på olika angreppssätt. I flera storstadsregioner runt om i Sverige råder det idag en stor efterfrågan på bostäder jämfört med andra delar. Städerna inom tillväxtregionerna är uppdelade utifrån sociala, ekonomiska och etniska aspekter. I en sådan kontext har efterkrigstidens bebyggelse växt fram och i stora bostadsområden producerade under 1960-70-talet förekommer det idag ett stort socialt utanförskap (Andersson et al 2003, Öresjö et al 2004, Andersson 2005). Det som byggs idag är av mer exklusiv art och bidrar till en polarisering av olika samhällsgrupper i staden vilket i sin tur leder till en koncentration av sociala problem i mindre attraktiva bostadsområden (jfr Magnusson 2001). Dessa områdens extrema sociala situation påverkar fastighetsägarna som blir tvungna att hantera trångboddhetsproblematik, extra fastighetsslitage och ökad skadegörelse som en direkt följd av utvecklingen.

Under 1980-talet gjordes stora insatser i storskaliga bostadsområden med hjälp av samhällsstöd i Sverige liksom i andra delar av Västeuropa. Insatserna handlade i första hand om en satsning på den fysiska miljön och vissa kvaliteter förbättrades men en hel del kritik framfördes mot att olika brukare inte involverades samtidigt som problem kvarstod (Johansson et al 1988; Carlén and Cars 1990; Jensfelt 1991; Johansson 1992; Ytterberg 1992; Ericsson 1993). En grundläggande idé bakom förnyelsen var att utveckla kvaliteter för att attrahera resursstarka samhällsgrupper men en sidoeffekt blev att resurssvaga hushåll flyttade till andra delar av staden och tog med sig problemen dit (Öresjö 1996). Ett nytt försök att komma tillrätta med problemen i storskaliga bostadsområden gjordes om än i mindre skala under 1990-talet i syfte att förbättra skolan och den fysiska miljön. Projektens tidsbegränsning och brist på brukareinvolvering påverkade resultatet negativt. En viktig lärdom från dessa projekt är behovet av mer kontinuerliga åtgärder istället för enstaka punktinsatser. Därmed kom flera av misstagen från 1980-talets förnyelsearbete att upprepas (Öresjö et. al. 2004). Problem och utanförskap har i dessa områden istället snarare förstärkts än minskat vilket medför stora kostnader för såväl samhället som bostadsföretagen m.fl.

Under senare år har ett flertal fastighetsägare som inte avsatt tillräckliga resurser som berör underhåll och skötsel observerats. Situation är inget nytt fenomen utan för tankarna tillbaka till en avreglerad bostadsmarknad under 1900-talets första del då en stor andel av befolkningen var hänvisade till dåliga sanitära bostadsförhållanden (jfr Nordström 1984, Wallengren 1994, Ramberg 2000). Även om dagens problem ökar berör det i första hand en liten del av bostadsbeståndet och Sveriges bostadsstandard är alltjämt hög i relation till andra Västeuropeiska länder. En del fastighetsägare drivs av starka ekonomiska intressen vilket kan leda till mindre avsatta förvaltningsresurser och därmed försämrat fastighetsunderhåll. I förlängningen påverkar det hyresgästernas levnadsmiljö och bostadsområdenas utveckling i stort. I socialt utsatta bostadsområden är det av extra stort värde att fastighetsförvaltningen anpassas resursmässigt, att fastighetsorganisationen är områdesbaserad med engagerad personal och att boende blir högst delaktiga i de förändringar som sker (Blomé 2009b, 2010b). Till skillnad från tidigare år finns det idag inga statliga subventioner för förnyelsearbete utan åtgärder ska självfinansieras av bostadsföretagen eller kommunerna (se t ex. Öresjö 1996, Borg & Lind 2007). Exempel på förnyelsearbete i Sverige visar att det

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

viktiga inte alltid är vad som görs i bostadsområden utan att det görs någonting för att vända utvecklingen och skapa framtidstro bland de boende (Öresjö 2006). Det finns ett stort behov av att öka kunskapen om möjliga angreppssätt och undersöka vilka eventuella företagsekonomiska effekter områdesanknutna åtgärder leder till.

Bostadsområdet Fisksätra

Stena fastigheter är en privat fastighetsägare med ett totalt fastighetsbestånd på 24 000 lägenheter och 3000 lokaler runt om i Sverige. Stena fastigheter förvaltar ett flertal fastigheter belägna i socialt utsatta bostadsområden och använder sig av relationsförvaltning i en del av dessa områden. Begreppet relationsförvaltning innefattar olika sociala initiativ från fastighetsägaren som bygger på att initiera, samverka och driva sociala projekt med hyresgäster, kommunen samt andra lokala aktörer. Inriktningen är framförallt mot barn och ungdomsverksamhet men innehåller även riktade integrationsåtgärder och projekt som avser att mobilisera hyresgäster. Förutom dessa inriktningar stimuleras ideella engagemang, idrottsföreningar, skolverksamhet och andra viktiga aktörer i närområdet. Det övergripande syftet är att utveckla boendemiljöer vilket bidrar till ökad lönsamhet med hjälp av t ex. lägre vakanser, mindre omflyttningar och skadegörelser. I förlängningen innebär det bättre förutsättningar för den lokala områdesförvaltningen att arbeta effektivt och samtidigt stärka trivseln, trygghet och förebygga framtida tänkbara problem. Ett bostadsområde som tillämpar relationsförvaltning är Fisksätra beläget i Nacka kommun i Stockholm och består av 2 536 lägenheter. Inom Stena fastigheter finns även området Lindängen i Malmö med 631 lägenheter (enbart delområde i Lindängen) och Stena använder där en traditionell förvaltning, dvs. ingen relationsförvaltning. Båda bostadsområdenas fastigheter är välskötta och tillhör inte den värsta typen av socialt belastade områden. Nedan jämförs ekonomiska effekter av dessa två bostadsområdesstrategier med varandra.

Företagsperspektivet

Nedan jämförs två olika förvaltningsstrategier i socialt utsatta bostadsområden:

Relationsförvaltning. Stor satsning på sociala projekt, Fisksätra.

Traditionell förvaltning. Liten satsning på sociala projekt, Lindängen.

Fisksättras sociala projekt omfattar tre olika områden: *ungdomsrelaterade, hyresgästmobilisering samt kontakter med områdesanknutna aktörer*. Ungdomsprojekten innehåller satsningar på klottergrupp, städgrupp, sommarjobb och sommarkollo för ungdomar. Motprestationer belönas med aktiviteter och ersättning. Hyresgästmobilisering omfattar olika aktiviteter för att skapa engagemang för hemmiljön och innefattar trappvärdar, trygghetsvandringar och identitetsskapande aktiviteter. Trappvärdar får ersättning och informerar hyresgäster och personal om olika behov etc. Trygghetsvandringar genomförs för att stabilisera och lokalisera behov som exempelvis möta boende, utveckla belysning och se över beskärning av grönstruktur. Identitetsskapande åtgärder innehåller sponsring av olika verksamheter i syfte att aktivera och engagera hyresgäster i området. Några exempel är sponsring av folkets hus, fritidsgård, bibliotek, samarbete med stadsmissionen och studieförbundet. Kontakter med områdesanknutna aktörer är en samordning av nätverk med kommun, hyresgästförening, ideella organisationer, näringsidkare, polis och skola.

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

Satsningen på sociala projekt i Lindängen är liten i jämförelse med Fisksätra. Några år tidigare var de sociala initiativen i Lindängen mer omfattande, bland annat på grund av att området i högre grad ansågs vara ett problemområde. Relationsförvaltningskostnaden består av sociala projekt, extra personal och trapphusvärdar. Den totala kostnaden år 2008 för sociala projekt i Fisksätra var 470 kr per lägenhet jämfört med Lindängens 86 kr per lägenhet. Kostnaden för extra personal var i Fisksättras fall 116 kr per lägenhet och i Lindängens fall 60 kr per lägenhet. Trapphusvärdarna kostar Fisksätra 28 kr per lägenhet och 0 kr per lägenhet för Lindängen som inte använder sig av detta. Det här motsvarar cirka 1,5 procent av drift- och underhållskostnaden per år vilket i relation till andra delar av förvaltningen får anses vara en liten extra satsning för bostadsföretaget.

Förvaltningskostnader

Följande förvaltningskostnader har visat sig vara indikatorer på bostadsområdets ”sociala tillstånd”; reparationer vid flytt, grov misskötsamhet vid avflyttning, renhållning av utemiljö, sophantering, klottersanering, förstörda fönster, mekaniskt sabotage, städning, hantering av störningar, hantering av obetalda hyror och obetalda hyror. Redovisade kostnader i tabell 1 innehåller extra merkostnader för förvaltningen att hantera olika problem relaterat till hyresgästers beteende. Även om Fisksätra och Lindängen befinner sig på olika hyresmarknader har båda områdena bedömts ha samma förutsättningar. Följande kostnader är högre i Lindängen; grov misskötsamhet vid avflyttning, renhållning av utemiljö, sophantering, klottersanering, förstörda fönster, städning, hantering av störningar och obetalda hyror. Följande kostnader är högre i Fisksätra; reparationer vid flytt, mekaniskt sabotage och hantering av obetalda hyror. Av de sistnämnda är variabeln obetalda hyror en del av ett förebyggande arbete i Fisksätra vilket delvis förklarar den högre kostnadsnivån. Kostnadsdifferensen i reparationen vid flytt mellan de båda områdena är liten och beror till viss del på lokala naturliga variationer. Att Fisksätra ligger högre än Lindängen när det gäller mekaniskt sabotage hänger ihop med några enstaka problem med uppbrutna dörrar och lås som genererat höga kostnader. Det är tydligt att de samlade kostnaderna i Fisksätra ligger lägre än Lindängen vilket förklaras av relationsförvaltningen.

Hyresintäkter

I båda områden är andelen vakanser noll och det kan härledas till situationen på bostadsmarknaden. När villkoren på hyresmarknaden förändras och ett stort underskott på hyresrätter blir till ett överskott kommer mindre attraktiva områden att drabbas först av minskad efterfrågan. Ett förebyggande arbete och socialt fungerande områden ger en förutsättning för mindre andel negativa effekter så som exempelvis utflyttning när hyresmarknaden vänder nedåt. Det är svårt att jämföra hyresnivåer på två olika lokala hyresmarknader eftersom hyror sätts utifrån två separata modeller och områdenas historia påverkar etcetera. En jämförelse mellan båda områdenas hyresnivåer sedan slutet av 1990-talet visar dock att hyresnivåerna i stort följt varandra men varit något högre i Lindängen (31.3%) jämfört med Fisksättras (26%). Lokala variationer spelar en stor roll och individuella hyresnivåskillnader mellan områdena gör jämförelsen ointressant. Däremot kan det rent hypotetiskt antas att en seriös fastighetsägare med satsningar på olika sociala projekt i syfte

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

att stävja olika former av problem bör få kompensation för detta i hyresförhandlingen och i praktiken kunna sätta högre hyror. Ett sådant antagande kan förväntas inbringa en hyreshöjning på omkring 2 procent vilket i Fisksättras fall betyder 950 kr per lägenhet och i Lindängens fall 0 kr per lägenhet. Detta skulle kunna bli ett tydligt incitament för fastighetsägare, att satsa extra resurser och ett instrument för hyresgästföreningen att belöna seriösa fastighetsägareinitiativ. På grund av allt för stor variation på intäktsidan bortser den totala kalkylen från hyresintäkter. I det här exemplet har variabeln obetalda hyror kategoriserats som en kostnad. Anledningen är ett försök att fånga samtliga indikatorer för områdets sociala tillstånd på ett och samma ställe.

Ekonomisk jämförelse

De totala sociala extra kostnader för bostadsföretaget som beror på områdets sociala situation är i Lindängen 5 557 kr per lägenhet jämfört med 3 635 kr per lägenhet i Fisksätra. Skillnaden mellan dessa nivåer är 53 procent och motsvarar cirka 5 procent av den totala drift- och underhållskostnaden vilket antas bero på Fisksättras "extra" relationsförvaltningsåtgärder. En alternativ kalkyl ger dessutom Fisksätra en potentiell möjlighet att öka hyrorna med 2 procent med anledning av "extra" åtgärder på sociala projekt. Det innebär en ökad intäkt på 950 kr per lägenhet. Ökningen är en rimlig kompensation för Fisksättras extra åtgärder. Det betyder oförändrade nettokostnader för Lindängen, 5 557 kr per lägenhet men för Fisksätra en lägre nivå på 2 685 kr per lägenhet. I en sådan kalkyl blir skillnaden hela 107 procent vilket motiverar en åtgärd på relationsförvaltning. Särskilt bör framhållas att sociala projekt med en direktkoppling till barn och ungdomar ger tydliga effekter med minskning av vandalisering och skadegörelse då kostnader för detta är mindre omfattande i Fisksätra jämfört med Lindängen. Slutsatsen är att relationsförvaltningsmodellen fungerar effektivt ur ett företagsperspektiv. Nedan sammanfattas den totala kalkylen.

Tabell 1: Sammanfattning av resultat

Förvaltningskostnader	Fisksätra	Lindängen
Reparation vid flytt	1674	1331
Grov misskötsamhet vid avflyttning	0	792
Renhållning av utemiljö	41	515
Sophantering	51	515
Klottersanering	31	41
Förstörda fönster	118	296
Mekaniskt sabotage	85	24
Städning	644	937
Hantering av störningar	172	423
Hantering av obetalda hyror	103	82
Obetalda hyror	102	455
Relationsförvaltning		
Sociala projekt	470	86
Personal	116	60
Trappvärdar	28	0
Totalt	3635	5557
Alternativ kalkyl		
Hyrestillägg 2%	950	0
Totalt	2685	5557

Kostnader beräknade per lägenhet

Bostadsområdet Herrgården

MKB fastighet AB är ett kommunalt fastighetsföretag med 22 000 lägenhet och 1000 lokaler belägna i Malmö stad. MKB fastighet AB förvaltar ett flertal fastigheter i socialt utsatta bostadsområden. Ett av dessa bostadsområden är en mindre del av Herrgården (294 av 1360 lägenheter) som ingår i den mer omnämnda stadsdelen Rosengård. I lönsamhetsanalysen har två bostadsområden belägna i Rosengård även ägda av det kommunala bostadsföretaget (Törnrosen och Örtagård) används som referensområden. Den generella problembilden i Herrgården är stora sociala problem, fattigdom och nedgången fysisk miljö som reflekteras i dåliga skolresultat, dålig hälsa, upplopp, bränder och hög kriminalitet.

Ett av Herrgårdens kännetecken är en multietnisk befolkning och hela 98 procent är av utländsk bakgrund. Sammanfattningsvis är 87 procent arbetslösa, 50 procent minderåriga och enbart 16 procent har eftergymnasialutbildning⁴. I bostadsområdet existerar en trångboddhetsproblematik och i 1 360 lägenheter bor där totalt 4 878 personer vilket innebär 3,6 individer per lägenhet. Det finns inofficiella beräkningar från Polisen som tyder på att upp till 9 000 personer kan vara bosatta i området vilket innebär 6,6 individer per lägenhet⁵. Med tanke på att de flesta lägenheter är två- och treumslägenheter i området uppstår ett påtagligt problem som är svårt för fastighetsägare att hantera.

Herrgården är delat mellan flera olika fastighetsägare. Många fastigheter har bytt ägare ett antal gånger de senaste 15 åren. De många ägarebytena har bidragit till att förvärra situationen och det har saknats hållbara insatser. Malmö kommun var länge oroade över utvecklingen och lät år 2006 det kommunala bostadsföretaget förvärva via expropriation, 6 fastigheter, 294 lägenheter till marknadsvärdet 132 miljoner kr vilket motsvarar 450 000 kr per lägenhet. Marknadsvärdet ansågs av många vara alldeles för högt med tanke på fastigheternas eftersatta underhåll och områdets sociala situation.

Bakgrunden till kommunens initiativ var ett försök till att förändra situationen genom att visa att det går att förändra utvecklingen genom olika åtgärder och på så sätt motivera andra fastighetsägare att förbättra underhållet. Under 4 år har det kommunala bostadsföretaget investerat stora resurser med avsikt att komma tillrätta med problemen. Arbetet har inkluderat sociala projekt, lägenhet- och byggnadstekniska investeringar samt organisatoriska satsningar/förändringar. Det sociala arbetet har varit allomfattande och påminner mycket om Stena fastigheters relationsförvaltning med en inriktning mot barn- och ungdomars behov.

Åtgärderna har i stort som smått utgått från hyresgästernas behov och 900 hembesök har genomförts under tre år. En förbättrad förvaltning med lokalt förankrade beslut och hyresgästengagemang har varit viktiga pusselbitar i bostadsföretagets strategi i syfte att bland annat, återställa förtroenden, minska anonymiteten och bygga relationer efter årtal av vanskötsel. Målsättningen har inte varit att förändra den socioekonomiska boendesammansättningen utan har istället handlat om att återställa lägenheterna och på så sätt öka levnadsstandarden för befintliga hyresgäster. Nedan beskrivs arbetsprocessen och ekonomiska effekter av åtgärderna i det kommunala bostadsföretagets 294 förvärvade lägenheter.

⁴ Malmö stad, statistik 2009

⁵ Malmö-polisens egen uppskattning 2008.

Företagsperspektivet

Två strategiska företagsalternativ, a och b jämförs ur ett lönsamhetsperspektiv. Syftet är att öka kunskapen om innehållet i investeringar och tänkbara nyttoeffekter åtgärderna medför i ett avgränsat område i jämförelse med uteblivna satsningar över en femtonårsperiod.

(a) *Nya investerade resurser. Detta är ett verkligt scenario och bygger på det kommunala bostadsföretagets investeringar.*

(b) *Inga nya investeringar. Detta baseras på en fiktiv hypotetisk situation med låga drift- och underhållskostnader.*

Förvaltningskostnader

Följande extra kostnader utöver normal förvaltning är indikatorer på att området inte fungerar och har i de flesta fall påverkats positivt av det kommunala bostadsföretagets initierade investeringar: *reparationer vid flytt, grov misskötsamhet vid avflyttning, renhållning av utemiljön, sophantering, klottersanering, förstörda fönster, brandskador, mekaniskt/generellt sabotage, städning, hantering av störningar, hantering av obetalda hyror, obetalda hyror och vakanser.* Dessa kostnader har minskat i alternativ (a) och närmar sig normala nivåer. Det bör framhållas att vissa variabler kan avvika från det ”normala” och i alternativ (a) förklaras avvikelser av exempelvis dåliga tekniska förvaltningslösningar. Dessutom finns det en spridningsrisk mellan olika bostadsområden som innebär att problem nödvändigtvis inte är lokalt fastighetsrelaterade. Därför är det av stor vikt att jämförelser problematiseras och inte enbart anses giltiga utan reflektion, till exempel brandskador är höga i referensområden, Örtagård/Törnrosen i relation till andra kostnader.

Brandskador behöver inte enbart vara lokalt anknutna problem. Det kan vara troligt att individer undviker att anlägga bränder i direkt anslutning till det egna boendet. Av den här anledningen är det av stor vikt att utvecklingsarbetet involverar samtliga fastighetsägare inom ett bostadsområde och gärna även angränsande områden. Ett sådant samarbete förbättrar förståelsen för problem och lösningar. Därutöver finns det även en god grund för att gemensamma satsningar påverkar fastighetsvärden i en positiv riktning, vilket bör vara en stark drivkraft för fastighetsägare. Åtgärder i alternativ (a) har bland annat resulterat i minskad anonymitet bland befolkningen vilket lett till förbättrad hyresgästrelation mellan hyresgäster såväl som mellan bostadsföretag och hyresgäst. Ett exempel på hyresgästernas ökade engagemang för hemmiljön är exempelvis att obehöriga personer identifierats och avvisats av hyresgäster vid områdesrelaterade oroligheter. I hembesök har det dokumenterats att hyresgästerna bryr sig om boendet, efterfrågar tydliga regler och en trygg boendemiljö vilket inte skiljer socialt utsatta bostadsområden från andra socioekonomiskt starkare områden.

Överlag visar studien att alternativ (a) med olika typer av investeringar bidrar till en kostnadsbesparing för bostadsföretaget. Kostnadsbesparingen består av skillnaden i extra kostnader mellan ett socialt fungerande och icke socialt fungerande bostadsområde som i studien visat sig vara -5 500 kr per lägenhet. Det innebär att alternativ (b) får en extra årskostnad på -5 500 kr per lägenhet vilket motsvarar en månadshyra för en genomsnittlig lägenhet och cirka 16 procent av drift- och underhållskostnaden per år i det alternativet. Den ackumulerade extra kostnaden som drabbar företaget under 15 år blir då 61 000 kr per lägenhet. De sociala insatserna kostade företaget 2 041 kr per lägenhet/år de första två åren vilket innebär cirka 4,6 procent av den totala drift- och underhållskostnaden och därefter har

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

kostnadsnivån varit oförändrad på 1 156 kr per lägenhet/år. Förändringen av resurser är en anpassning till en mer stabil områdessituation.

De nya investeringarna de första 4 åren i alternativ (a) omfattar -256 500 kr per lägenhet vilket inkluderar samtliga satsade resurser jämfört med (b) 0 kr per lägenhet som inte innehåller nya satsningar. En viktig utgångspunkt i alternativ (a) är att investeringen inte är en engångssatsning utan syftar till att öka boendestandarden till en normal nivå efter årtal av missförhållanden. Detta på grund av att tidigare ägare ignorerat drift- och underhållsbehov. Utgångspunkten är att det kommunala bostadsföretaget ska fortsätta tillgodose framtida behov. Drift- och underhållskostnad för alternativ (a) är under 15 år -489 500 kr per lägenhet (-44 000 kr per lägenhet/år (ca 550 kr/kvm) baserad på en normal kostnadsnivå. Det avser att upprätthålla en god boendestandard vilket motsvarar branschstandard för liknande områden.

Den här typen av fastigheter i miljonprogramområden har dokumenterats ha höga energi- och vattenförbrukningskostnader på grund av bland annat byggnadernas sociala- och tekniska tillstånd. Drift- och underhållskostnad för alternativ (b) är under 15 år -389 000 kr per lägenhet (-35 000 kr per lägenhet/år (ca 400 kr/kvm) vilket är nedsatt till en nivå som endast innehåller nödvändig förvaltning i syfte att operativt hålla igång fastigheterna vilket innebär en typ av slumstrategi. En sådan strategi är förödande för fastigheternas skick såväl som för de boendes levnadsmiljö.

Nedan sammanfattas extra kostnader som direkt drabbar fastighetsägaren på grund av områdets sociala tillstånd. Läsaren bör betrakta referensområdeskostnaden i kalkylen som en rimlig extra kostnad för fastighetsägare i ett socialt utsatt bostadsområde, dvs. en normalkostnad. Skillnaden mellan Herrgårdens första år och referensområdena är extra förbrukade resurser som inträffar när ett område inte fungerar socialt. I det här exemplet framgår det tydligt att bostadsföretaget under 4 år i det närmaste lyckats få ner dessa extra kostnader till en normal nivå. Läget har ytterligare stabiliserats i Herrgården efter att studien genomfördes och kostnadsnivåer för det kommunala bostadsföretagets fastigheter är numera motsvarande normal.

Tabell 2: Skillnader i direkta extra kostnader

Kostnadsindikatorer	Första året Herrgården	Fjärde året Herrgården	Referensområden (normal kostnad)
Reparation vid flytt	510	1786	1371
Vakanser	0	0	0
Grov misskötsamhet vid avflyttning	1020	0	50
Renhållning av utemiljön	1769	884	46
Sophantering	884	221	56
Städning	2296	1735	889
Klottersanering	1105	133	14
Förstörda fönster	160	422	313
Brandskador	718	85	1546
Mekaniskt sabotage/generellt sabotage	289	235	183
Störningar	1190	585	568
Obetalda hyror	340	313	151
Hantering av obetalda hyror	486	133	37
Summa	10767	6532	5224

Kostnader beräknade per lägenhet.

Hyresintäkter

Med tanke på den rådande situationen i fastigheterna på Herrgården är det anmärkningsvärt att hyresnivåerna är relativt höga i jämförelse med andra lokalt liknande och normalt fungerande bostadsområden. Två variabler som påverkar intäktssidan är obetalda hyror och vakanser. Dessa variabler indikerar problem och presenteras i det här exemplet som kostnader. Orsaken till detta är ett försök att gemensamt samla indikatorer på ett och samma ställe vilket påvisar områdets sociala tillstånd. Vakanser kan utifrån gjorda beräkningar inte antas vara ett problem vilket förklaras av Malmös överhettade bostadsmarknad och i synnerhet hyresmarknad. Mellan år 2000-2009 har Malmös befolkning ökat med 36 234 individer samtidigt som det producerades totalt 8 883 bostäder under motsvarande period⁶.

Ekonomiska siffror redovisas utförligt i tabell 4 och grundar sig på insamlad data och investeringsanalys över en 15-årsperiod (se metod). Hyresintäkterna har i alternativ (a) beräknats till 688 000 kr per lägenhet jämfört med (b) 546 000 kr per lägenhet. Hyresnivåerna är överlag i relation till erbjuden boendekvalitet orimligt hög i Herrgården vid ingången av år 2006 och i jämförelse med referensfastigheter, Örtagård/Törnrosen skiljer det drygt 5 procent. En del av detta beror på tillämpad hyressättningsmodell och en del förklaras av att hyresgästföreningen misslyckats med sin roll, det vill säga att företräda hyresgästen. Eftersom Herrgården redan ligger högt i hyra bör det inte bli någon större kompensation i hyressättning för de genomförda investeringarna, vilket delvis förklaras av att fastigheterna återställts snarare än förädlats. För övrigt har inte det kommunala bostadsföretagets mål varit att justera upp hyran eller förändra den socioekonomiska hushållssammansättningen. Ett högst realistiskt resonemang för alternativ (a) är dock en förväntad hyresökning på 1-2 procent/år. För (a) innebär det 716 000 kr/lägenhet vid 1 procent/per år, 736 000 kr/per lägenhet vid 1,5 procent/per år och 745 000 kr/per lägenhet vid 2 procent/per år vid utgången av år 15. Det är rimligt att anta att alternativ (b) utifrån gällande regelsystem bör få en hyresreducering på 30 procent vilket i kalkylen infaller år 5 om boendestandard inte förbättras och hyresgästföreningen agerar aktivt genom att till exempel reducera hyran. Hyresgästföreningen bekräftar resonemanget och har exempelvis hotat om hyresreducering, vitesföreläggande och tvångsförvaltning för andra fastighetsägare i Herrgården som inte genomför underhållsåtgärder, upprätthåller godtagbar standard eller uppfyller bestämda överenskommelser.

Ekonomisk jämförelse

Restvärdet för fastigheterna efter investeringsperiodens femtonde år är vid 6 procents realräntenivå i alternativ (a) 165 000 kr per lägenhet jämfört med (b) 29 000 kr per lägenhet i dagens penningvärde. Vid 5 procents realräntenivå blir restvärdet i alternativ (a) 198 000 kr per lägenhet och i alternativ (b) 35 000 kr per lägenhet efter investeringsperiodens femtonde år. Restvärdet grundar sig på en uppskattning av fastigheternas framtida värde vid utgången av år 15, det vill säga ett framtida bokfört värde som ej beaktar marknadsvärdet. Denna post är särskilt osäker men det som påverkar resultatet är skillnaden mellan siffrorna och inte nivån i sig. Är restvärdet lågt och inte uppvägs av ett positivt kassaflöde i relation till investeringsalternativen bör alternativet ses som olönsamt. I alternativ (b) värderas restvärdet mycket lågt och det hänger ihop med uteblivna investeringar, låga hyresnivåer och eftersatt

⁶ Malmö stad, statistik 2009

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

fastighetsunderhåll vilket innebär en låg värdering av kassaflödet efter år 15. I det här alternativet är fastigheterna totalt uttjänta i slutet av kalkylperioden vilket bör resultera i ett obefintligt marknadsvärde och rivning är i så fall ett till synes aktuellt alternativ. Alternativ (a) borde tvärtom generera ett bra marknadsvärde om efterfrågan i synnerhet på hyreslägenheter består i Malmö. Ett för stort underskott på bostäder kan öka den alternativa marknaden bestående av lågkvalitativa lägenheter. Kan situationen förändras till ett visst överskott bör alternativ (b) fastigheter i första hand drabbas av en sviktande efterfrågan.

Alternativ (b) 96 000 kr per lägenhet innebär ett högre kassaflöde jämfört med (a) som hamnar på ett minusvärde -58 000 kr per lägenhet vid oförändrade hyresnivåer. De stora investeringarna i alternativ (a) tynger ner lönsamheten vilket framgår av det negativa kassaflödet. Beräkningen för alternativ (a), tabell 3 är försiktigt tilltagen och en något mer optimistisk syn är 1-2 procents hyresintäktsökning/per år vilket minskar det negativa kassaflödet till -29 500 kr per lägenhet (1 procent/år), -9 500 kr per lägenhet (1,5 procent/år), -250 kr per lägenhet (2 procent/år) vid utgången av år 15. Även om hyrorna är höga i Herrgården och hyresgästföreningen antytt att höjningar inte är aktuellt, är en viss uppräknings sannolik. Det indikerar en förbättrad situation för bostadsföretaget som vid 2 procents ökning per år i princip visar ett kassaflödesläge på plusminusnoll vid kalkylperiodens utgång.

Om hyresnivåer bevarats vid ursprungsnivåer och inte reduceras med 30 procent är alternativ (b) ur kassaflödessynpunkt betydligt bättre (198 500 kr + per lägenhet efter år 15). På en välfungerande bostadsmarknad bör alternativ (b) diskvalificera sig men tyvärr finns det idag exempel på motsatsen i Sverige. Alternativ (a) innebär ingen hög avkastning men kan företagsekonomiskt motiveras förutsatt att en viss hyresökning infaller. En viktig positiv effekt av alternativ (a) är att andra fastighetsägare inspirerats att förbättra fastighetsunderhållet. Dessutom har spridningseffekten inverkar positivt på fastighetsvärden i Herrgården såväl som på grannområden i Rosengård, där även det kommunala bostadsföretaget finns representerat. Förhöjd boendetrivsel bidrar dessutom till ökad trygghet och att områdets attraktionskraft stärks. Därtill har satsningen medfört positiv offentlig uppmärksamhet. Det finns högst sannolikt vissa varumärkesfördelar som alternativ (a) medför för det kommunala bostadsföretaget men dessa är svåra att beräkna och har därför inte beaktats i det här exemplet.

Avslutningsvis bör nämnas att även om (b) 125 000 kr per lägenhet strikt ekonomiskt framstår som ett bättre alternativ i siffror än (a) 107 000 kr per lägenhet efter år 15 är skillnaden liten med tanke på att fastigheterna förväntas vara uttjänta i alternativ (b) och innebär usla sanitära boendeförhållande för hyresgästerna samt saknar andra fördelar som alternativ (a) medför ($x(15\text{år}) = \text{Restvärdet} + (-) \text{kassaflödet}$). Vid en känslighetsanalys framstår dock alternativ (a) vid 5 procents realräntenivå för beräkning av restvärdet i siffror (140 000 kr per lägenhet) som ett bättre alternativ i jämförelse med (b) (131 000 kr per lägenhet). En tvåprocentig hyresökning per år i alternativ (a) betyder med samma antagande om restvärdet 198 000 kr per lägenhet i förhållande till alternativ (b) enbart 131 000 kr per lägenhet. Det bör tilläggas att legitimiteten i alternativ (b) starkt kan ifrågasättas med hänsyn till gällande lagstiftning samtidigt som fördelar i alternativ (a) för en långsiktigt ansvarsfull ägare är uppenbar. Alternativ (b) kan som tidigare nämnts rivning bli ett synnerligen tänkbart scenario vid investeringsperiodens utgång.

I tabell 3 nedan redovisas företagskalkylen med utgångspunkt i de båda presenterade strategiska alternativen: (a) nya investerade resurser är ett verkligt scenario och bygger på

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

det kommunala bostadsföretagets investeringar och (b) innebär inga nya investeringar, det vill säga en fiktiv hypotetisk situation med låga drift- och underhållskostnader.

Tabell 3: Alternativ (a) och (b)

Alternativ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Värden
Alternativ (a)																
Hysesintäkter	56923	54734	53784	53425	52192	49395	47495	45668	43912	42223	40599	39037	37536	36092	34704	688000
Drift & underhåll	-42308	-40680	-39116	-37611	-36165	-34774	-33436	-32150	-30914	-29725	-28582	-27482	-26425	-25409	-24432	-489500
Investeringar	-91442	-59172	-69964	-35645	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-256500
Kassaflöde	-76827	-45118	-55296	-19831	16027	14621	14059	13518	12998	12498	12017	11555	11111	10683	10272	-58000
Restvärde																165000
Alternativ (b)																
					-0,3											
Hysesintäkter	56923	54734	53784	53425	35959	34576	33246	31968	30738	29556	28419	27326	26275	25265	24293	546000
Drift & underhåll	-33654	-32359	-31115	-29918	-28767	-27661	-26597	-25574	-24591	-23645	-22735	-21861	-21020	-20212	-19434	-389000
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Extra social kostnad	-5288	-5085	-4889	-4701	-4521	-4347	-4180	-4019	-3864	-3716	-3573	-3435	-3303	-3176	-3054	-61000
Kassaflöde	17981	17290	17780	18806	2671	2568	2469	2375	2283	2195	2111	2030	1952	1877	1805	96000
Restvärde																29000

Presenterade värden för alternativ (a) är ett kassaflöde på -58 000 kr och restvärde på 165 000 kr. Kassaflödet för alternativ (b) är 96 000 kr och restvärdet 29 000 kr beräknade per lägenhet.

Samhällsperspektivet

En intressant fråga att ställa sig är om bostadsföretagets investeringar påverkar samhällets kostnader i Herrgården? Det är naturligtvis komplext att sätta en siffra på vad olika saker kostar samhället. Det är därför viktigt att uppskattningar blir försiktigt tilltagna för att undvika överskattningar och dubbelräkningar. I den här studien har enbart räddningstjänst- och poliskostnader sammanställts och det finns naturligtvis andra samhällskostnadsvariabler som är intressanta för kontexten. Stabiliseras läget i ett socialt utsatt bostadsområde så bör detta medföra tydliga direkta positiva effekter på barn- och ungdomars skolresultat, hälsoaspekter såväl som minskad arbetslöshet då förutsättningarna för ett normalt liv ökar. En intressant fråga är om räddningstjänst- och poliskostnader påverkas av bostadsföretagets lokala åtgärder?

Det här beräkningsexemplet resonerar utifrån ”normal” och ”extrem” problemsituation och vilka extra samhällskostnader det extrema läget medför. I Herrgården har befolkningsnivåerna legat på samma nivåer cirka 4 500 personer sedan början av 2000- talet vilket därmed inte förklarar ökad brottsfrekvens och bränder även om polisens egna uppskattningar indikerar att 9 000 personer kan vara bosatta i områdets 1360 lägenhet. Det här är en högst spekulativ siffra och den kan vara betydligt lägre samtidigt som sambandet är osäkert. Herrgården är trångbott med en demografisk hög andel barn och ungdomar. Uppehåller sig även extra

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

personer utöver folkbokförda kan det till viss del förklara ökningen av sociala problem, exempelvis olovliga andrahandsuthyrningar och en hög andel inneboende.

För övrigt visar forskning att det vanligtvis är minderåriga som ligger bakom anlagda bränder. Antalet bränder och brott ökar något i hela Malmö stad men i Herrgården har det eskalerat de senaste åren i jämförelse med övriga stadsdelar. Därmed kan områdesrelaterade problem konstateras vara lokalanknutna även om en viss spridningsrisk föreligger mellan framförallt områden belägna i nära anslutning till Herrgården i Rosengård, exempelvis Örtagård. I det kommunala bostadsföretagets fastigheter i Herrgården har situationen drastiskt stabiliserats och det är betydligt lugnare än vid övertagande av fastigheterna och i jämförelse med andra fastigheter i grannskapet. Det betyder att satsningarna i alternativ (a) resulterat i en normal boendesituation för dessa fastigheter vilket bekräftas av såväl bostadsföretag, räddningstjänst och polis. Beräkningarna utgår från 15-årsperiod och beloppen har diskonterats med en realräntesats på 4 procent.

Räddningstjänsten resursanvändning

Räddningstjänstens kostnader bygger på brandstatistik från Herrgården mellan åren 1990-2009. Medianvärdet för antalet bränder är de senaste 20 åren 21.5 bränder och medelvärdet är 30 bränder. För att undvika att extremvärdena får för stort genomslag anses medianvärdet vara lämpligast att använda som ett mått på ”normalår”, det vill säga att området har 21.5 bränder per år vid en normal social områdessituation. Den här siffran stämmer väl överens med situationen i stabilare områden i Malmö. År 2008 och år 2009 har utmärkt sig som extrema år och det är tydligt att antalet bränder i Herrgården ökat de senaste åren. I det här exemplet har år 2009 med 102 bränder beräknats vara ett ”extremår”. Det betyder att skillnaden mellan extremår och normalår är det samma som ett antagande om förväntat antal extra bränder när området inte fungerar socialt. Kostnaden för en operativ insats har i samråd med Räddningstjänsten diskuterats fram och utgår ifrån deras egna schablonberäkningstabeller. Operativ kostnad inklusive personal och material är cirka 10 000 kr/h för en normal räddningsinsats. Enligt Räddningstjänsten beräknas genomsnittlig insats vara 4.78h vilket medför en total kostnad på 47 800 kr per insats. Extra kostnaden som inträffar när området inte fungerar socialt blir därmed 2 829 kr per lägenhet/år ($80.5 \cdot 47\,800 / 1360$). Beräkningar över en femtonårsperiod medför en total extra samhällskostnad på cirka 35 500 kr per lägenhet.

Polisens resursanvändning

Polisens kostnader bygger på statistik över antal brott och brottstyp mellan år 1998-2009. Brottstyperna är i detalj i statistiken beskrivna från år 2005 till år 2009. Dessa år har används som mått på ”normalår” och ”extremår” och det är en tydlig trend att antalet brott ökat i Herrgården de senaste åren. Under år 2005 begicks det 392 brott i Herrgården vilket ungefär stämmer med median- (397) och något under medelvärdet (489) för de senaste 12 åren. En viss anpassning till befintlig statistik gör att år 2005 används som normalårsmått även om det är något lägre än presenterat medianvärde. I den här studien har olika brott kategoriserats i fem olika brottstyper efter uppskattad samhällskostnad; våldsbrott (100 000kr), inbrott (30 000kr), bilbrott (20 000kr), skadegörelse (10 000kr), stöld/hot/övrigt (5 000kr). Prissättning är försiktigt tilltagen och innehåller polisens använda resurser för operativa insatser och juridisk

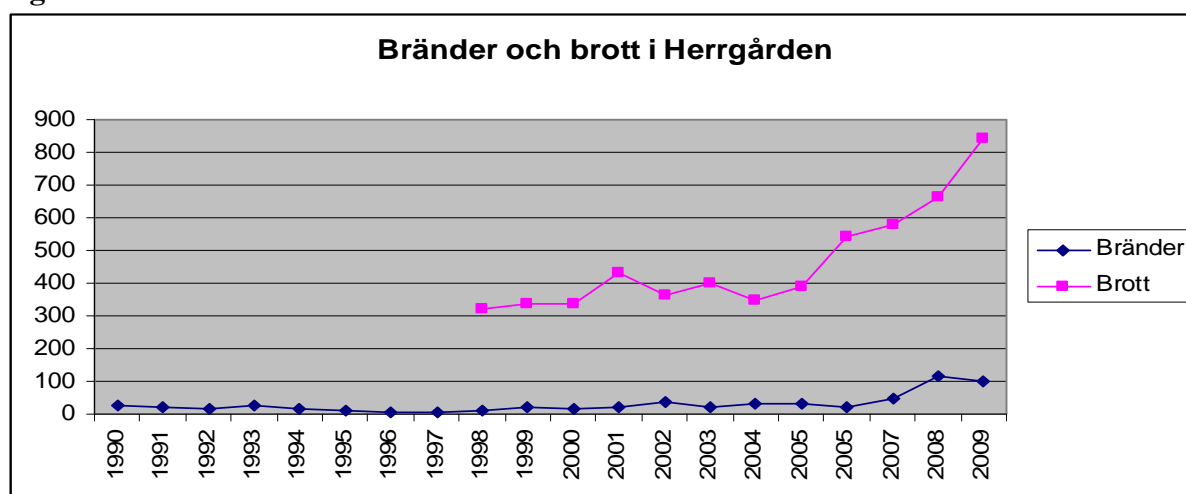
På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

administrativ hantering i relation till olika brottstyper. Det begicks i Herrgården 392 brott år 2005 (våldsbrott 29 st., inbrott 8 st., bilbrott 37 st., skadegörelse 89 st., stöld/hot/övrigt 229 st.) och 840 brott år 2009 (våldsbrott 75 st., inbrott 9 st., bilbrott 172 st., skadegörelse 229 st., stöld/hot/övrigt 355 st.). Kostnadsdifferensen mellan dessa år är 7 261 kr per lägenhet/år (15 790 000-5 915 000/1360). Det betyder att den totala extra årskostnaden för när området inte fungerar socialt är 7 261 kr per lägenhet för polisen. Beräkningar över en 15-årsperiod medför därmed en total extra samhällskostnad på cirka 80 700 kr per lägenhet/år jämfört med en normal områdessituation. Framförallt ökningen av våldsbrott och skadegörelse bör noteras eftersom dessa har en särskilt negativ påverkan på människors trygghet och trivsel.

I figur 1 nedan sammanfattas ovanstående siffror. Ett mönster är att antalet bränder framförallt ökat under de senaste åren liksom antalet brott. Tidigare år har variationen varit mer stabil vilket tyder på att områdesproblemen tilltagit.

Figur 1: Antal bränder och brott



Statistik visar antalet bränder år 1990-2009 och antalet brott år 1998-2009 i Herrgården.

Ekonomisk jämförelse

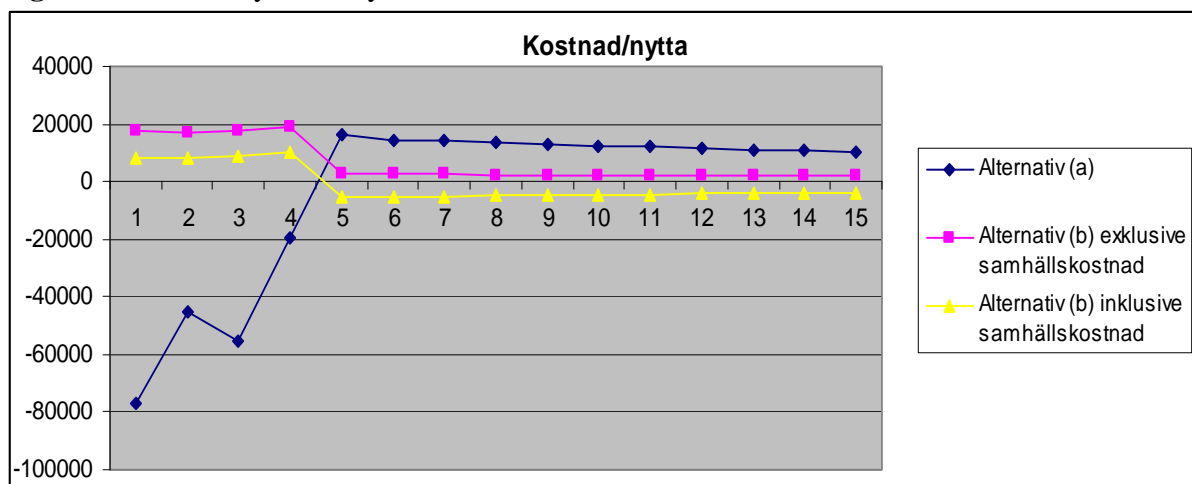
I det här avsnittet kombineras samhälls- och företagsperspektivet med utgångspunkt i de två presenterade strategiska alternativen a och b. Avsikten är att öka förståelsen för vilka tänkbara kostnad/nyttoeffekter åtgärderna har på ett avgränsat område i jämförelse med uteblivna satsningar över en 15-årsperiod. Den här typen av analys görs för att väga de totala förväntade kostnaderna mot de totala förväntade fördelarna för en eller flera åtgärder i syfte att välja det mest lönsamma alternativet. Använda siffror förklaras ingående i ovanstående avsnitt. Alternativ a, och b beskrivs nedan och i figur 2 illustreras resultatet.

Alternativ (a) Nya investerade resurser. Detta är ett verkligt scenario och bygger på det kommunala bostadsföretagets investeringar. Det här alternativet förväntas bidra till en stabilisering av berörda fastigheter och återställer normalsituationen för den här typen av socialt utsatta bostadsområden. Det betyder att samhällskostnaden i det här exemplet förväntas bli normal vilket även har dokumenterats av bostadsföretag, räddningstjänst och polis. Kostnadsnyttan motsvarar kassaflödet i alternativ (a). Därmed har alternativet inte belastats med någon extra samhällskostnad.

Alternativ (b) *Inga nya investeringar. Detta baseras på en fiktiv hypotetisk situation med låga drift- och underhållskostnader.* Det här exemplet redovisar kostnadsnyttan när Herrgården utvecklas negativt. Vid år 5 infaller en hyresreducering på 30 procent i enlighet med tidigare antaganden belastas alternativet av en extra samhällskostnad.

I Herrgårdens fall när området inte fungerar socialt betyder det en extra samhällskostnad på 2 829 kr för räddningstjänst och 7 261 kr per lägenhet/år för polis. Det innebär en total extra samhällskostnad på cirka -10 000 kr per lägenhet/år. I det här exemplet belastar samhällskostnaden enbart alternativ (b) då alternativ (a) antas ge normala kostnader. I en kostnad-nytto-analys framgår det att alternativ (a) cirka 107 000 kr per lägenhet är avsevärt mer lönsamt än alternativ (b) cirka 14 000 kr per lägenhet efter år 15 ($(15 \text{ år}) = \text{restvärdet} + (-) \text{ kassaflödet} - \text{samhällskostnaden}$). Det bör observeras att (b) medför ett kostnadsnyttominus från år 5 vilket bekräftar olönsamheten i att välja det alternativet. Olika ägarestrategier motiverar olika åtgärder. Samtidigt visar kalkylen att det är högst angeläget att förstå de totala konsekvenserna av uteblivna åtgärder och att alternativ (a) ur ett samhällsbyggnadsperspektiv är angeläget att välja.

Figur 2: Kostnad-nytto-analys



Alternativ (a) påverkas ej men alternativ (b) belastas av extra samhällskostnad som ger ett minusvärde från år 5 i kr beräknade per lägenhet.

Sammanfattande analys

Metoden som används för att mäta företagsekonomiska effekter av sociala investeringar är relativt obeprövad inom akademien. Intresset av effekter av sociala åtgärder har ofta istället förknippats med samhällsinsatser och därmed har den samhällsekonomiska nyttan varit mer intressant att analysera. I den här rapporten presenteras två exempel på åtgärder i socialt utsatta bostadsområden. Samtliga bostadsområden som ingått i studien är byggda under samma skede i miljonprogrammet, klassas som storskaliga och bebos av socialt resurssvaga hushåll.

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

I avsnittet om Fisksätra har Relationsförvaltning som innebär en stor satsning på sociala projekt jämförts med Traditionell förvaltning, Lindängen vilket betyder en liten satsning på sociala projekt.

Avsnittet om Herrgården är mer omfattande och analyserar två strategiska val. Alternativ (a) innehåller nya investerade resurser vilket är ett verkligt scenario och bygger på det kommunala bostadsföretagets investeringar. Alternativ (b) har inga nya investeringar tillförts vilket baseras på en fiktiv hypotetisk situation med låga drift- och underhållskostnader.

Storskaliga bostadsområden har i större grad höga drift- och underhållskostnader än vad som kan anses vara normalt vilket förklaras av hög energiförbrukning, fastigheternas tekniska status och den sociala situationen. Det är viktigt att klargöra ekonomiska konsekvenser av åtgärder i bostadsområden för att öka förståelsen för olika vägval. Ett bostadsföretag bör explicit drivas med utgångspunkt i att nå ekonomisk effektivitet. Samtidigt är det viktigt att implicit lyfta fram bostadsföretagets roll i att vara ett viktigt samhällsbyggnadsinstrument. Bostäder av hög kvalitet behövs för att garantera tillväxt, samhällsutveckling och motverka sociala problem. Det är av betydelse att ta reda på vilka möjliga angreppssätt det finns för socialt utsatta bostadsområden. Till att börja med är det viktigt att skilja på olika lokala bostadsmarknaders förutsättningar och åtgärder bör därför individuellt anpassas efter behov för att bli praktisk tillämpbara.

Det finns flera ägarperspektiv representerade på bostadsmarknaden. En del ägare har ett högst tvivelaktigt intresse för områdenas problem/behov vilket betyder att det inte alltid avsätts tillräckliga resurser som motsvarar drift- och underhållsbehov. På en normalt fungerande bostadsmarknad borde den här typen av aktörer diskvalificera sig. En överhettad bostadsmarknad och ett växande antal socioekonomiskt svaga hushåll har bidragit till en alternativ marknad i Sveriges storstadsregioner bestående av lågkvalitativa bostäder. I alternativ (b) som är ett fiktivt strategiskt alternativ i Herrgårdsanalysen uttrycks det som en slumstrategi vilket visat sig kunna motiveras ur ett kort perspektiv för en ansvarslös ägare. Det innebär att fastighetsförvaltningen saknar planerat underhåll, innehåller en slimmad lokal förvaltningsorganisation, inget socialt engagemang och försummade framtida behov. Alternativ (b) 96 000 kr per lägenhet ger ett bättre kassaflöde än (a) -58 000 kr per lägenhet efter investeringsperiodens utgång även om hyran i (b) reducerades med 30 procent från år 5. Slumstrategin kan därför ge ett positivt driftnetto och hög, snabb avkastning för ägaren vilket till en viss del förklarar förekomsten på dagens bostadsmarknad. Konsekvenserna blir förödande för de boendes levnadsmiljö och samhällsutvecklingen i stort i dessa områden.

En hel del berättigad kritik har under åren framförts mot 1980- och 1990-talets storskaliga områdesförnyelseprojekt och utanförskapet har snarare förstärkts än minskat i dessa områden. Idag finns det fortfarande ett behov av nya investeringar. Forskningen som presenterats i den här rapporten visar tydligt att en aktiv fastighetsförvaltning anpassad till lokala förutsättningar i drift, underhåll och sociala projekt bidrar till lönsamhet. Sådana effekter kan för ett bostadsföretag i ett normalfungerande område som till exempel Fisksätra, Nacka kommun i Stockholm betyda en kostnadsbesparing på 5 procent av den årliga drift- och underhållskostnaden. I ett mer socialt belastat område som exempelvis Herrgården i Malmö kan besparingen för ett bostadsföretag vara så stor som 16 procent av den årliga drift och underhållskostnaden. Besparingen består av att olika kostnadsindikatorer härledda till bostadsområdets sociala tillstånd reduceras med hjälp av olika åtgärder. Kostnaden för relationsförvaltning i Fisksätra är liten (ca. 1,5 procent av drift- och underhållskostnaden) i relation till den faktiska besparingen. Även om kostnaden för sociala åtgärder initialt var

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

högre i studerade fastigheter i Herrgården (ca. 4,6 procent av drift- och underhållskostnaden) har behoven i det exemplet varit mer omfattande och därmed blev besparingen större. Indikatorer som tydligt påverkas är; *reparationer vid flytt, grov misskötsamhet vid avflyttning, renhållning av utemiljön, sophantering, klottersanering, förstörda fönster, mekaniskt sabotage/generellt sabotage, städning, hantering av störningar, hantering av obetalda hyror, obetalda hyror och vakanser*. Även om det kan förekomma undantag, omvärldshändelser eller förvaltningstekniska förklaringar till variationer, visar indikatorerna på tydliga problem eller om insatta åtgärder varit ekonomiskt effektiva. I förlängningen kan det till exempel öka förståelsen för resursstyrning i den lokala fastighetsförvaltningen. På sikt kan rätt åtgärd underlätta operativt förvaltningsarbete, minska bostadsföretagets kostnader och öka boendetrivseln. Därav borde fastighetsägare motiveras att ta ett större ansvar för områdenas problem även om det inte är rimligt att de själva löser alla svårigheter, exempelvis arbetslösheten. En intressant fråga är vilka strategier som är lämpliga att använda ur ett företagsekonomiskt perspektiv?

Relationsförvaltningen, vilket innebär ett socialt engagemang för bostadsföretaget antas vara företagsekonomiskt effektiv och bör hypotetiskt kunna generera en viss kompensation vid hyressättning vilket ytterligare bekräftar fördelarna med den här typen av åtgärder för ägaren. Fastigheterna i Fisksätra var/är välunderhållna och inte i behov av några större tekniska investeringar utöver det normala drift- och underhållet. Därmed är modellen lämplig för detta område och bör kunna fungera som modell för andra. Herrgårdsexemplet är ett svårare fall eftersom dessa fastigheter initialt var i behov av stora fysiska och sociala åtgärder. I lönsamhetsanalysen har alternativ (a) som är detsamma som det kommunala bostadsföretagets strategi förefallit vara lönsamt. Alternativet innebär ingen hög avkastning och som bäst ett kassaflödesläge på plusminusnoll vid investeringsperiodens utgång. Med hänsyn till restvärdet, ägarens långsiktiga strategi och omvärldsperspektivet kan alternativet företagsekonomiskt motiveras. Det betyder att åtgärderna i Herrgården i fortsättningen bidrar till en fördelaktig områdesutveckling vilket kan ha positiv effekt på grannområden där företaget finns representerat som ägare. Ett alternativ som inte är ett helt otänkbart scenario för de allra mest försummade fastigheterna i socialt utsatta bostadsområden är rivning men då uppstår andra problem som bör beaktas, exempelvis att det inte går att evakuera boenden och att höga nybyggnadshyror inte kan betalas av befintliga hyresgäster.

Skillnaden mellan restvärdet i alternativ (a) 165 000 kr per lägenhet jämfört med alternativ (b) 29 000 kr per lägenhet är en indikator på att (a) är att föredra för en långsiktigt ansvarsfull ägare. En något mer positiv uppskattning av framtida värden stärker dessutom alternativ (a). Det bör poängteras att när det kommunala bostadsföretaget förvärvade fastigheterna i Herrgården var de i det närmaste uttjänta och åtgärderna har i stort handlat om en återställning snarare än en förnyelse. Det betyder att bostadsföretaget inte i första hand varit ute efter att öka boendestandarden utöver normal nivå vilket därmed ej påfört högre hyra eller för den delen påverkat den socioekonomiska sammansättningen. Genom ett stort hyresgästengagemang har bostadsföretaget i alternativ (a) ökat legitimiteten i åtgärder och undvikit en del av problemen som 1980- och 1990-talets förnyelseprojekt orsakat, till exempel att resurssvaga hushåll flyttade till andra områden och därmed tog med sig problemen dit etcetera. Det går inte att komma ifrån att det finns vissa problem med att göra en stor punktinsats och kanske är det bättre att sprida ut åtgärder över flera år men i exemplet Herrgården behövdes investeringarna omgående på grund av det stora renoveringsbehovet. Ska utvecklingen bestå i dessa fastigheter behöver det kommunala bostadsföretaget fortsätta med en aktiv fastighetsförvaltning med sociala projekt som vid en normal

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

förvaltningssituation bör likna exemplet med relationsförvaltning i Fisksätra vilket ökar förutsättningen för lönsamhet.

Avslutningsvis bör det framhållas att det som verkligen motiverar åtgärderna i fastigheterna i Herrgården är den samhällsekonomiska vinsten. Alternativ (b) orsakar nämligen samhället stora extra kostnader på cirka 10 000 kr per lägenhet/år på grund av uppskattad ökad frekvens av kriminalitet och bränder. I ett totalt kostnadsnyttoperspektiv hamnar alternativ (a) på 107 000 kr per lägenhet jämfört med (b) 14 000 kr per lägenhet vilket bekräftar att alternativ (b) ur samhällsbyggnadsaspekt i hög grad är direkt olämpligt. Därtill minskar möjligheten för de boende att ha ett normalt fungerande liv vilket antas inverka negativt på faktorer såsom arbetsförmåga, hälsotillstånd och skolresultat. Genom en snabb tillämpning av lagstiftningen; hyresreduktion, vitesföreläggande, tvångsförvaltning och utdömning av näringsförbud bör oseriösa fastighetsägare inte ha möjlighet att nå lönsamhet. Aktiv fastighetsförvaltning visar att bostadsföretag med små som stora medel kan påverka områdesutvecklingen för socialt utsatta bostadsområden. Ofta framställs områdesproblem som svåra att angripa men med rätt åtgärder kan en till synes hopplös situation förändras och skapa framtidstro bland de boende.

Slutsatser

Rapporten innehåller en beskrivning av två olika exempel på åtgärder i socialt utsatta bostadsområden. Syftet har varit att öka förståelsen för ekonomiskt motiverade angreppssätt. I rapporten jämförs relationsförvaltning vilket innebär en stor satsning på sociala projekt i Fisksätra, Nacka kommun med traditionell förvaltning, Lindängen, Malmö kommun vilket betyder en liten satsning på sociala projekt. Därefter beskrivs och analyseras två strategiska val; (a) stora investeringar och (b) inga nya investeringar, det vill säga en slumstrategi för några fastigheter i bostadsområdet Herrgården på Rosengård i Malmö kommun.

I rapporten har olika företagsindikatorer som hänger ihop med områdets sociala tillstånd sammanställts för att exemplifiera företagsekonomiska effekter av åtgärder; *reparationer vid flytt, grov misskötsamhet vid avflyttning, renhållning av utemiljön, sophantering, klottersanering, förstörda fönster, mekaniskt sabotage/generellt sabotage, städning, hantering av störningar, hantering av obetalda hyror, obetalda hyror och vakanser*. I studien har även *räddningstjänst- och poliskostnader* sammanställts som indikatorer på områdesrelaterade problem. Både Fisksättras, relationsförvaltning och Herrgårdens, (a) stora investeringar visar hur viktigt det är att utgå från områdenas lokala förutsättningar. Därtill är det högst väsentligt att fysiska åtgärder förenas med kontinuerliga sociala insatser för att få till stånd en hållbar positiv områdesutveckling. Resultatet ska i första hand ses som en vägledning för att förstå vilka effekter åtgärder har på intäkt- och kostnadssidan i en lokal områdesförvaltning samt öka förståelsen för olika strategiska vägval. Följande punkter redovisar i korthet de intressantaste delarna av rapporten.

1. Aktiv fastighetsförvaltning med sociala projekt är företagsekonomiskt lönsamt i socialt utsatta bostadsområden och ger i exemplet Fisksätra en kostnadsbesparing på 5 procent av drift- och underhållskostnaden per år. I exemplet Herrgården har sociala åtgärder i kombination med fysiska investeringar gett en besparing på 16 procent av drift och underhållskostnaden per år. I relation till den företagsekonomiska vinsten är bostadsföretagets extra satsning liten för att uppnå dessa resultat.

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

2. Stora sociala och byggnadstekniska investeringar i exemplet Herrgården är företagsekonomiskt lönsamt vilket inkluderat sociala projekt och fysisk renovering, det vill säga en återställning av bostadsmiljön. Vid optimistiska antaganden om kostnader och intäkter bedöms områdesåtgärderna motiverade i relation till värden som skapas, ägarens ambitioner och andra strategiska vägval. Framförallt kan ett bättre restvärde för alternativ (a) 165 000 kr per lägenhet påpekas jämfört med alternativ (b) 29 000 kr per lägenhet där fastigheterna förväntas bli uttjänta och därmed inte på längre sikt generera lönsamhet.

3. Bostadsföretagens viktiga roll som samhällsbyggnadsaktör har befast i exemplet Herrgården varvid åtgärder i alternativ (a) visat sig minska samhällskostnaden i jämförelse med alternativ (b) inga nya investeringar. Den extra samhällskostnaden som påförts alternativ (b) innebär 10 000 kr per lägenhet/år för att hantera bränder och kriminalitet när området inte fungerar socialt. Alternativ (a) bör öka förutsättningen för normalt liv vilket kan minska andra samhällskostnader och öka boendes trivsel.

4. I exemplet Herrgården visar alternativ (b) att inga nya investeringar kan motiveras ur ett kort företagsekonomiskt perspektiv vid stor efterfrågan på bostäder då en ansvarslös ägare kan ha kvar hyresgäster, lyfta ett positivt driftnetto och därmed få hög, snabb avkastning utan att motsvara fastigheternas behov. Alternativ (b) 96 000 kr per lägenhet genererar ett bättre kassaflöde än alternativ (a) -58 000 kr per lägenhet efter investeringsperiodens utgång även om hyran i (b) reducerats med 30 procent från år 5. Slumstrategin får förödande konsekvenser för bostadsmiljön och innebär för samhället höga extra kostnader samt att fastigheterna på sikt blir uttjänta.

5. Fastighetsägare som inte sköter (normalt för områdets situation) behov av drift- och underhåll bör via en tydligare tillämpning av redan befintlig lagstiftning inte ha möjlighet att fortsätta på samma sätt. Det handlar om att i ett tidigt skede använda lagstiftningen mot ägare som inte sköter sina fastigheter med hyresreducering, vitesföreläggande, tvångsförvaltning och i extrema fall utdömning av näringsförbud. Hyresreducering påverkar fastighetens lönsamhet i allra högsta grad. Därmed bör fastighetsägare som tar ett aktivt ansvar för områdesrelaterade problem belönas i hyressättning och ägare som åsidosätter skyldigheter istället få degraderade hyror.

Källförteckning

Andersson, Roger (2002) Boendesegregation och etniska hierarkier (Housing Segregation and Ethnic Hierarchies). Det slutna folkhemmet – om etniska klyftor och blågul självbild, Stockholm.

Andersson, R, Molina, I, Öresjö, E, Petersson, L, Siwertsson, C (2003) Large housing estates in Sweden. Overview of developments and problems in Jönköping and Stockholm. Utrecht University.

Andersson, R, Öresjö, E, Petersson, L, Holmqvist, E, Siwertsson, C, Solid, D (2005) Large housing estates in Stockholm and Jönköping, Sweden. Opinion of residents on recent development. Utrecht University.

Blomé, G (2006) Kundnära organisation och serviceutveckling i bostadsföretag. Kungliga Tekniska Högskolan. Stockholm.

Blomé, G (2009a) Lönsamhetsanalys av Stena fastigheters förvaltningsorganisation. Kungliga Tekniska Högskolan. Stockholm.

På uppdrag av Boverket

Gunnar Blomé

Blomé (2009b) How to work in socially disadvantaged large housing estates. Paper for the ENHR-conference "Changing housing markets: Integration and segmentation". Prague 28 June - 1 July 2009.

Blomé G (2010a) Profitability analysis of a strategy to increase housing quality in socially disadvantaged large housing estates. Paper for the ENHR-conference "Urban Dynamics and Housing Change". Istanbul 4-7 July 2010.

Blomé. G (2010b) Local housing administration models for large housing estates. Property management, volume 28, issue 6.

Carlén, G, Cars, G (1990) Förnyelse av storskaliga bostadsområden. En studie av effekter och effektivitet. Byggforskningsrådet.

Dubourg, R, Hamed J, Thorns, J (2005) The economic and social costs of crime against individuals and households 2003/04. Home Office Online Report 30/05.

Ericsson, O (1993) Evakuering- och inflyttningsprocessen vid ombyggnaden av saltskog i Södertälje. Statens institution för byggnadsforskning.

Lind, H, Lena, B (2007) Behövs allmännyttan för att lösa bostadsfrågan för hushåll med sociala problem: - en pilotstudie. Kungliga Tekniska Högskolan. Stockholm.

Lind, H, Lundström, S (2008) Affären Gårdsten – Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam? Kungliga Tekniska Högskolan. Stockholm.

Nilsson, J (2007) Ekonomiska effekter av trygghetsåtgärder i bostadsområden. Kungliga Tekniska Högskolan. Stockholm.

Nordström, L(1984[1938]). Lortsverige. Sundsvall. Tidsspegl.

Jensfelt, C (1991) Förbättringar av bostadsområden. Formators omvandlingar i miljonprogrammet. En tvärvetenskaplig utvärdering. Byggforskningsrådet..

Johansson, I, Mattson, B, Olsson, S (1988) Totalförnyelse – Turn around – av ett 60-talsområde. Chalmers Tekniska Högskola.

Johansson, I (1992) Effekter av förnyelse i storskaliga bostadsområden. Göteborgs universitet. Kulturgeografiska institutionen.

Magnusson, L (2001) Den delade staden. Bokia. Umeå.

Ramberg, K (2000) Välfärdsbygge 1850-2000. Byggförlaget. SABO.

Wallengren, H (1994) Hyresvärlden. Maktrelationer på hyresmarknaden i Malmö ca. 1880-1925. Bokförlaget Mendocino.

Wikström, P-O (1990) Brott och åtgärder mot brott i stadsmiljön. Brottsförebyggande rådet. Stockholm.

Ytterberg, C (1992) Ombyggnad i Saltskog. Statens institut för byggnadsforskning.

Öresjö, E (1996) Att vända utvecklingen. Kommenterad genomgång av aktuell forskning om segregation i boendet. SABO.

Öresjö, E (2006) Konsten att dra åt samma hall. En rapport om Råslätt i Jönköping. SABO.

Öresjö, E, Andersson, R, Holmqvist, E, Petersson, L, Siwertsson, C (2004) Large housing estates in Sweden. Policies and practices. Utrecht University.